



*Value Properties Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,
adres: Plac Przymierza 6, 03-944 Warszawa,
wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000741127; www.rent2own.pl*

**SUPLEMENT NR 1
Z DNIA 16 WRZEŚNIA 2026 ROKU
DO MEMORANDUM INFORMACYJNEGO
SPÓŁKI VALUE PROPERTIES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
SPORZĄDZONEGO I OPUBLIKOWANEGO W DNIU 1 GRUDNIA 2025 ROKU
W ZWIĄZKU Z OFERTĄ PUBLICZNĄ DO 10.000 OBLIGACJI SERII A**

Niniejszy suplement nr 1 ("**Suplement nr 1**") stanowi suplement sporządzony i udostępniony do publicznej wiadomości zgodnie z art. 37b ust. 6 Ustawy o Ofercie do memorandum informacyjnego spółki Value Properties Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie ("**Emitent**"), które zostało sporządzone i opublikowane w dniu 1 grudnia 2025 roku w związku z ofertą publiczną do 10.000 obligacji na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 1.000,00 PLN każda obligacja ("**Obligacje**") ("**Memorandum Informacyjne**").

Sporządzenie Suplementu nr 1 stało się zasadne w związku z wystąpieniem nowych znaczących czynników, istotnych błędów lub istotnych niedokładności w rozumieniu art. 37b ust. 6 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Terminy pisane wielką literą w niniejszym dokumencie mają znaczenie nadane im w Memorandum Informacyjnym.

Stosownie do art. 37b ust. 7 Ustawy o Ofercie, osoby, które złożyły zapis na Obligacje przed publikacją Suplementu nr 1 mogą wycofać zgodę na subskrypcję Obligacji poprzez złożenie oświadczenia o wycofaniu zgody w terminie 2 (dwóch dni) roboczych od dnia publikacji niniejszego Suplementu nr 1, tj. do 18 września 2026 roku włącznie.

Oświadczenie składane jest:

- mailowo – przez przesłanie oświadczenia w formacie pdf podpisanego odręcznie, kwalifikowanym podpisem elektronicznym lub podpisem zaufanym (ePUAP) pocztą elektroniczną na adres email: wom@ipopema.pl, albo
- osobiście albo przez prawidłowo umocowanego pełnomocnika – przez złożenie własnoręcznie podpisanego oświadczenia w siedzibie IPOPEMA Securities S.A. w Warszawie, przy ul. Próżnej 9, albo
- korespondencyjnie – przez przesłanie własnoręcznie podpisanego oświadczenia do siedziby IPOPEMA Securities S.A. w Warszawie, przy ul. Próżnej 9, 00-107 Warszawa,

w każdym wypadku w taki sposób, aby oświadczenie dotarło do IPOPEMA Securities S.A. najpóźniej w dniu 18 września 2026 r.

W treści Memorandum Informacyjnego dokonuje się następujących korekt oraz uzupełnień:

1. w związku ze zmianą harmonogramu Oferty:

- sekcja Przewidywany harmonogram oferty, str. 6 Memorandum Informacyjnego o treści:

*"Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów: 1 września 2026 r.
Termin zakończenia przyjmowania zapisów: 18 września 2026 r.
Przewidywany Dzień Emisji: 22 września 2026 r."*

otrzymuje nowe następujące brzmienie:

*"Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów: 1 września 2026 r.
Termin zakończenia przyjmowania zapisów: 29 września 2026 r.
Przewidywany Dzień Emisji: 1 października 2026 r."*

- akapit pierwszy w sekcji Przewidywany harmonogram oferty, str. 6 Memorandum Informacyjnego o treści:

"Zapisy na Obligacje przyjmowane będą wyłącznie przez Firmę inwestycyjną w terminach od 1 do 18 września 2026 r. w następujący sposób:"

otrzymuje nowe następujące brzmienie:

"Zapisy na Obligacje przyjmowane będą wyłącznie przez Firmę inwestycyjną w terminach od 1 do 29 września 2026 r. w następujący sposób:"

- akapit trzeci w sekcji Przewidywany harmonogram oferty, str. 7 Memorandum Informacyjnego o treści:

"Zapisy na Obligacje składane przez klientów instytucjonalnych przyjmowane będą przez Firmę Inwestycyjną, o ile na rzecz klienta instytucjonalnego Firma Inwestycyjna świadczy usługi w zakresie przyjmowania i przekazywania zleceń. Inwestor będący klientem instytucjonalnym zobowiązany jest dokonać zapłaty łącznej Ceny Emisyjnej za Obligacje w terminie do 18 września 2026 r. Za wpłatę uznaje się zaksięgowanie środków pieniężnych na wskazanym przez Firmę Inwestycyjną rachunku bankowym."

otrzymuje nowe następujące brzmienie:

"Zapisy na Obligacje składane przez klientów instytucjonalnych przyjmowane będą przez Firmę Inwestycyjną, o ile na rzecz klienta instytucjonalnego Firma Inwestycyjna świadczy usługi w zakresie przyjmowania i przekazywania zleceń. Inwestor będący klientem instytucjonalnym zobowiązany jest dokonać zapłaty łącznej Ceny Emisyjnej za Obligacje w terminie do 29 września 2026 r. Za wpłatę uznaje się zaksięgowanie środków pieniężnych na wskazanym przez Firmę Inwestycyjną rachunku bankowym."

- sekcja Termin zapadalności, str. 3 Memorandum Informacyjnego o treści:

"Z zastrzeżeniem możliwości wcześniejszego wykupu, Dzień Wykupu Obligacji został ustalony na 18 września 2031 r."

otrzymuje nowe następujące brzmienie:

"Z zastrzeżeniem możliwości wcześniejszego wykupu, Dzień Wykupu Obligacji został ustalony na 29 września 2031 r."

2. sekcja 2. Kluczowe informacje o emitencie, podsekcja Działalność podstawowa Emitenta, str. 2 Memorandum Informacyjnego o treści:

"Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta jest nabywanie nieruchomości na rynku pierwotnym i wtórnym, w szczególności lokali mieszkalnych, przeznaczonych do najmu z opcją dojścia do własności przez klientów (model Rent-to-Own) oraz generowanie przychodów z tytułu czynszu najmu i opłat za opcję zakupu, a także dalsza sprzedaż nieruchomości na rzecz klientów po zakończeniu okresu obowiązywania umowy najmu."

otrzymuje nowe następujące brzmienie:

"Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta jest nabywanie nieruchomości na rynku pierwotnym i wtórnym, w szczególności lokali mieszkalnych, przeznaczonych do najmu z opcją dojścia do własności przez klientów (model Rent-to-Own) oraz generowanie przychodów z tytułu czynszu najmu i opłat za opcję zakupu, a także dalsza sprzedaż nieruchomości na rzecz klientów po zakończeniu okresu obowiązywania umowy najmu. Emitent wdraża Model od 2024 roku. Model ten charakteryzuje się wysoką barierą kapitałową i wymaga zapewnienia finansowania zewnętrznego na odpowiednim poziomie. Wartość nieruchomości znajdujących się w portfelu Spółki wynosi obecnie około 30 mln zł."

3. sekcja 2. Kluczowe informacje o emitencie, podsekcja Ryzyko związane z rynkiem nieruchomości, str. 3 Memorandum Informacyjnego o treści:

"Działalność Emitenta jest ściśle uzależniona od koniunktury na rynku nieruchomości w Polsce. Spadek popytu na nieruchomości, obniżenie cen nieruchomości, zmiany w otoczeniu regulacyjnym dotyczącym rynku nieruchomości (w tym zmiany podatkowe, zmiany w zakresie planowania przestrzennego) lub pogorszenie warunków makroekonomicznych mogą negatywnie wpłynąć na zdolność Emitenta do zbywania nieruchomości z zyskiem lub utrzymywania odpowiedniego poziomu najmu, co może przełożyć się na pogorszenie wyników finansowych i zdolności do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji."

otrzymuje nowe następujące brzmienie:

"Emitent prowadzi działalność w modelu Rent-to-Own (najem z dojściem do własności), który wdraża od 2024 roku. Działalność ta jest ściśle uzależniona od koniunktury na rynku nieruchomości w Polsce. Spadek popytu na nieruchomości, obniżenie cen nieruchomości, zmiany w otoczeniu regulacyjnym dotyczącym rynku nieruchomości (w tym zmiany podatkowe, zmiany w zakresie planowania przestrzennego) lub pogorszenie warunków makroekonomicznych mogą negatywnie wpłynąć na zdolność Emitenta do zbywania nieruchomości z zyskiem lub utrzymywania odpowiedniego poziomu najmu w ramach Modelu, co może przełożyć się na pogorszenie wyników finansowych i zdolności do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji."

4. sekcja 2. Kluczowe informacje o emitencie, podsekcja Ryzyko związane z finansowaniem i płynnością, str. 3 Memorandum Informacyjnego o treści:

"Utrzymanie i rozszerzanie portfela nieruchomości wymaga systematycznego pozyskiwania finansowania zewnętrznego w odpowiedniej wysokości. Istnieje ryzyko, że Emitent nie będzie w stanie pozyskać finansowania na akceptowalnych warunkach, co może ograniczyć"

jego zdolność do realizacji strategii rozwoju. Ponadto przychody Emitenta z tytułu najmu nieruchomości mogą mieć charakter nieregularny, co w połączeniu z opóźnieniami w płatnościach czynszu przez najemców może negatywnie wpływać na bieżącą płynność Emitenta."

otrzymuje nowe następujące brzmienie:

"Model Rent-to-Own charakteryzuje się wysoką barierą kapitałową. Utrzymanie i rozszerzanie portfela nieruchomości wymaga systematycznego pozyskiwania finansowania zewnętrznego w odpowiedniej wysokości, w tym w ramach Programu Emisji o łącznej wartości do 60 mln zł. Emitent znajduje się na wczesnym etapie wdrażania Modelu (początek działalności w 2024 r.), co oznacza, że dotychczasowa historia operacyjna w tym zakresie jest ograniczona. Istnieje ryzyko, że Emitent nie będzie w stanie pozyskać finansowania na akceptowalnych warunkach lub w wymaganej wysokości, co może ograniczyć jego zdolność do realizacji strategii rozwoju. Ponadto przychody Emitenta z tytułu najmu nieruchomości mogą mieć charakter nieregularny, co w połączeniu z opóźnieniami w płatnościach czynszu przez najemców może negatywnie wpływać na bieżącą płynność Emitenta."

5. sekcja 3. Kluczowe informacje o papierach wartościowych, podsekcja Zbywalność, str. 4 Memorandum Informacyjnego o treści:

"Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona, z zastrzeżeniem art. 8 ust. 4–5 Ustawy o Obligacjach. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie, Regulacjami KDPW oraz regulacjami obowiązującymi u podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych lub Rachunki Zbiorcze. Z przyczyn niezależnych od Emitenta, a związanych z regulacjami rynku kapitałowego, w okresie pomiędzy nabyciem Obligacji przez Obligatariusza a ich wprowadzeniem do alternatywnego systemu obrotu prowadzonego przez GPW S.A. – Catalyst, zbywalność Obligacji będzie faktycznie ograniczona."

otrzymuje nowe następujące brzmienie:

"Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona, z zastrzeżeniem art. 8 ust. 4–5 oraz art. 8a Ustawy o Obligacjach. W przypadku braku złożenia przez Emitenta wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst albo odmowy wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO Catalyst, do Obligacji znajdzie zastosowanie ograniczenie wynikające z art. 8a ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie, Regulacjami KDPW oraz regulacjami obowiązującymi u podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych lub Rachunki Zbiorcze. Z przyczyn niezależnych od Emitenta, a związanych z regulacjami rynku kapitałowego, w okresie pomiędzy nabyciem Obligacji przez Obligatariusza a ich wprowadzeniem do alternatywnego systemu obrotu prowadzonego przez GPW S.A. – Catalyst, zbywalność Obligacji będzie faktycznie ograniczona."

6. sekcja 3. Kluczowe informacje o papierach wartościowych, podsekcja Źródło środków na spłatę, str. 4-5 Memorandum Informacyjnego o treści:

"Źródłem środków na spłatę zobowiązań z Obligacji będą środki pochodzące z bieżącej działalności Emitenta."

otrzymuje nowe następujące brzmienie:

"Źródłem środków na spłatę zobowiązań z Obligacji będą środki pochodzące z bieżącej działalności Emitenta, w szczególności przychody z tytułów: (i) czynszu najmu nieruchomości wynajmowanych w ramach modelu Rent-to-Own, (ii) opłat za opcję nabycia nieruchomości przez klientów, (iii) sprzedaży nieruchomości na rzecz klientów realizujących opcję zakupu, oraz (iv) ewentualnych środków z refinansowania w ramach kolejnych serii obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji. Emitent zakłada, że pozyska środki niezbędne do spłaty zobowiązań z Obligacji na podstawie prognozowanych przychodów z najmu i sprzedaży nieruchomości, przy uwzględnieniu planowanego rozwoju portfela nieruchomości."

7. sekcja 3. Kluczowe informacje o papierach wartościowych, podsekcja Podmiot udzielający zabezpieczenie, str. 5 Memorandum Informacyjnego o treści:

"Zabezpieczenie w postaci Hipoteki ustanawiane jest na Nieruchomościach będących własnością Emitenta. Podmiotem udzielającym zabezpieczenia jest Emitent. Kluczowe informacje finansowe dotyczące Emitenta (jako podmiotu udzielającego zabezpieczenia) zostały przedstawione w sekcji 2 Memorandum (Kluczowe informacje finansowe dotyczące emitenta). Czynniki ryzyka dotyczące zdolności Emitenta do wypełnienia zobowiązań oraz możliwości zaspokojenia wierzytelności z przedmiotu Hipoteki zostały opisane w sekcji 2 (Kluczowe czynniki ryzyka właściwe dla emitenta) oraz w podsekcji Ryzyko związane z zabezpieczeniem Obligacji poniżej."

otrzymuje nowe następujące brzmienie:

"Zabezpieczenie Obligacji stanowi hipoteka umowna łączna (ograniczone prawo rzeczowe) ustanawiana na Nieruchomościach będących własnością Emitenta. W niniejszej ofercie nie występuje podmiot udzielający zabezpieczenia w rozumieniu § 2 pkt 3 Rozporządzenia ws. memorandum. Czynniki ryzyka dotyczące możliwości zaspokojenia wierzytelności z przedmiotu Hipoteki zostały opisane w podsekcji Ryzyko związane z zabezpieczeniem Obligacji powyżej."

8. sekcja 3. Kluczowe informacje o papierach wartościowych, podsekcja Ryzyko związane z zabezpieczeniem Obligacji, str. 5 Memorandum Informacyjnego o treści:

"Wartość Nieruchomości stanowiących przedmiot Hipoteki może ulec zmianie w okresie obowiązywania Obligacji. Istnieje ryzyko, że w przypadku konieczności zaspokojenia się z przedmiotu Hipoteki, środki uzyskane z egzekucji nie pokryją w pełni wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji."

otrzymuje nowe następujące brzmienie:

"Wartość Nieruchomości stanowiących przedmiot Hipoteki może ulec zmianie w okresie obowiązywania Obligacji. Istnieje ryzyko, że w przypadku konieczności zaspokojenia się z przedmiotu Hipoteki, środki uzyskane z egzekucji nie pokryją w pełni wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji. Ponadto, wpis Hipoteki w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości nastąpi najpóźniej w terminie 12 miesięcy od Dnia Emisji, w związku z czym istnieje ryzyko opóźnienia lub braku ustanowienia Hipoteki w przewidzianym terminie. Hipoteka będzie korzystać z drugiego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, bezpośrednio za istniejącymi hipotekami na

Nieruchomościach ustanowionymi na rzecz klientów Spółki, co oznacza, że w przypadku egzekucji wierzyciele hipoteczni o wyższym pierwszeństwie zostaną zaspokojeni przed Obligatariuszami. Obligacje kolejnych serii emitowane w ramach Programu Emisji mogą zostać zabezpieczone tą samą Hipoteką, z równym pierwszeństwem zaspokojenia z Obligacjami Serii A, co może skutkować zwiększeniem łącznej kwoty wierzytelności zabezpieczonych na Nieruchomościach."

9. sekcja 3. Kluczowe informacje o papierach wartościowych, podsekcja Ryzyko związane z brakiem płynności obrotu Obligacjami, str. 5 Memorandum Informacyjnego o treści:

"Emitent będzie ubiegał się o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst. Nie ma pewności, że Obligacje zostaną wprowadzone do obrotu lub że obrót Obligacjami będzie płynny. W przypadku braku obrotu na rynku wtórnym lub jego niskiej płynności, wycofanie się z inwestycji przed Dniem Wykupu może być utrudnione lub niemożliwe."

otrzymuje nowe następujące brzmienie:

"Emitent będzie ubiegał się o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst. Nie ma pewności, że Obligacje zostaną wprowadzone do obrotu lub że obrót Obligacjami będzie płynny. W przypadku braku złożenia przez Emitenta wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst albo odmowy wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO Catalyst, do Obligacji znajdzie zastosowanie ograniczenie wynikające z art. 8a ust. 1 Ustawy o Obligacjach, co może ograniczyć możliwość zbywania Obligacji. W przypadku braku obrotu na rynku wtórnym lub jego niskiej płynności, wycofanie się z inwestycji przed Dniem Wykupu może być utrudnione lub niemożliwe."

10. Ponadto, w następujących sekcjach Memorandum Informacyjnego zmieniono adres strony internetowej z „www.rent2own.pl” na „www.rent2own.pl/pl/relacje-inwestorskie/”:
- sekcja 1. Wprowadzenie, podsekcja Dane identyfikacyjne i kontaktowe Emitenta (pole „Strona internetowa”), str. 1;
 - sekcja 2. Kluczowe informacje o emitencie, podsekcja Kluczowe informacje finansowe dotyczące emitenta (adres dostępności sprawozdań finansowych), str. 2-3;
 - sekcja 3. Kluczowe informacje o papierach wartościowych, podsekcja Miejsce udostępnienia dokumentów (adres dostępności uchwał emisyjnych, umowy spółki i Warunków Emisji Obligacji), str. 5.

Nazwa strony internetowej Emitenta w ww. sekcjach zostaje zmieniona na www.rent2own.pl/pl/relacje-inwestorskie/.

11. Załącznikiem do niniejszego Suplementu jest tekst jednolity Memorandum uwzględniający wprowadzone powyżej zmiany.

W imieniu **Value Properties Sp. z o.o.** (Emitent)
(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Podpis: _____
Imię i nazwisko: Katarzyna Brzeska-Miksa
Stanowisko: prezes Zarządu

W imieniu **IPOPEMA Securities S.A.**
(*podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym*)

Podpis: _____
Imię i nazwisko: Jacek Lewandowski
Stanowisko: prezes zarządu

Podpis: _____
Imię i nazwisko: Marcin Kurowski
Stanowisko: prokurent

MEMORANDUM INFORMACYJNE**Value Properties spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

Obligacje na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1000 zł każda

sporządzone i podpisane w dniu 28 sierpnia 2026 roku

tekst jednolity uwzględniający zmiany z dnia 16 września 2026 roku

Sekcja 1. Wprowadzenie

Ostrzeżenia	Decyzja o inwestycji w papiery wartościowe wiąże się z ryzykiem utraty części lub całości zainwestowanego kapitału. Decyzja o inwestycji w papiery wartościowe powinna być oparta na przeanalizowaniu przez inwestora całości Memorandum, w tym ryzyk związanych z działalnością Emitenta i emitowanymi przez niego papierami wartościowymi. Niniejsze memorandum („Memorandum”) nie zostało zweryfikowane ani zatwierdzone przez Komisję Nadzoru Finansowego ze względu na brak takiego wymogu. Obligacje nie stanowią lokaty bankowej, a wierzytelności inwestorów z tytułu obligacji nie są objęte systemem gwarantowania depozytów prowadzonym przez Bankowy Fundusz Gwarancyjny ani innym systemem gwarantowania depozytów. Wycofanie się z inwestycji w obligacje przed upływem okresu, na jaki zostały wyemitowane, z uwzględnieniem prawa lub obowiązku do wcześniejszego wykupu, może być utrudnione lub niemożliwe z uwagi na brak obrotu na rynku wtórnym lub jego niską płynność, a cena sprzedaży zbywanej obligacji może różnić się od jej wartości nominalnej lub ceny nabycia. Pojęcia niezdefiniowane w Memorandum mają znaczenie nadane w warunkach emisji obligacji załączanych do Memorandum przez odniesienie („Warunki Emisji Obligacji”).
Podstawa prawna sporządzenia Memorandum	Memorandum sporządzone na podstawie art. 37b ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych w zw. z art. 3 ust. 2a Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia Dyrektywy 2003/71/WE, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 2 czerwca 2026 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U.2026.730).
Nazwa papierów wartościowych i kod ISIN	Obligacje zwykłe na okaziciela serii A. Obligacjom zostanie nadany kod ISIN po ich rejestracji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.
Przedmiot oferty	Przedmiotem oferty publicznej jest do 10.000 (dziesięć tysięcy) obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000 (tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych („Obligacje” lub „Obligacje Serii A”), emitowanych przez spółkę Value Properties spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Emitent” lub „Spółka”). Obligacje Serii A są emitowane w ramach programu emisji obligacji Emitenta („Program Emisji”), na podstawie którego Emitent jest uprawniony do emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej nieprzekraczającej 60.000.000 (sześćdziesiąt milionów) złotych. W ramach Programu Emisji Emitent może emitować kolejne serie obligacji na warunkach określonych w odrębnych uchwałach emisyjnych.
Dane identyfikacyjne i kontaktowe Emitenta	Nazwa (firma) i forma prawna: Value Properties spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Siedziba i adres: Plac Przymierza 6, 03-944 Warszawa, Polska Numer KRS: 0000741127 Numer NIP: 1132979429 Numer REGON: 380813102 Kod LEI: 2594000IH1YQL2UMVV37 Telefon: 22 300 90 98 Strona internetowa: www.rent2own.pl Adres poczty elektronicznej: biuro@valueproperties.pl Adres do doręczeń elektronicznych: AE:PL-44165-10539-ETWHD-18
Dane identyfikacyjne i kontaktowe Firmy Inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie	Nazwa (firma) i forma prawna: IPOPEMA Securities spółka akcyjna Siedziba i adres: ul. Próżna 9, 00-107 Warszawa, Polska Numer KRS: 0000230737 Numer NIP: 5272468122 Numer REGON: 140086881 Kod LEI: 259400QHG4C6452WLF35 Telefon: +48 22 236 94 00 Adres poczty elektronicznej: ipopema@ipopema.pl Adres do doręczeń elektronicznych: AE:PL-49275-14124-JTDGU-17
Dane identyfikacyjne i kontaktowe podmiotu udzielającego zabezpieczenie	Zabezpieczeniem Obligacji jest Hipoteka umowna łączna na nieruchomościach Emitenta. Administrator Hipoteki: SH Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Siedziba i adres: Plac Stanisława Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa Numer KRS: 0001071405 Numer NIP: 5252981827 Kod LEI: -

Data ważności Memorandum	12 miesięcy od dnia udostępnienia, chyba że wcześniej zakończy się subskrypcja Obligacji Serii A lub oferta Obligacji Serii A zostanie odwołana.
Osoby odpowiedzialne za informacje zawarte w Memorandum	Emitent – Value Properties sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, reprezentowany przez Katarzynę Brzeską-Mikse (Prezes Zarządu) – ponosi odpowiedzialność za wszystkie informacje zawarte w Memorandum, z wyłączeniem informacji zawartych w podsekcji „Warunki oferty papierów wartościowych” w sekcji 4. Firma Inwestycyjna – IPOPEMA Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, reprezentowana przez Jacka Lewandowskiego (Prezesa Zarządu) oraz Marcina Kurowskiego (Prokurenta) – ponosi odpowiedzialność za informacje zawarte w podsekcji „Warunki oferty papierów wartościowych” w sekcji 4. Oświadczenie: Zgodnie z najlepszą wiedzą osób odpowiedzialnych informacje zawarte w Memorandum (lub w odpowiednich częściach Memorandum) są zgodne ze stanem faktycznym i Memorandum nie pomija niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie, w szczególności zawarte w nim informacje są prawdziwe, rzetelne i dokładne.

Sekcja 2. Kluczowe informacje o emitencie
Podstawowe informacje o emitencie

Kto jest Emitentem papierów wartościowych?	Emitentem jest Value Properties sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Emitent został utworzony i działa na podstawie przepisów prawa powszechnie obowiązującego w Polsce.
Grupa kapitałowa Emitenta	Na dzień sporządzenia Memorandum Emitent nie wchodzi w skład grupy kapitałowej w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.
Działalność podstawowa Emitenta	Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta jest nabywanie nieruchomości na rynku pierwotnym i wtórnym, w szczególności lokali mieszkalnych, przeznaczonych do najmu z opcją dojścia do własności przez klientów (model Rent-to-Own) oraz generowanie przychodów z tytułu czynszu najmu i opłat za opcję zakupu, a także dalsza sprzedaż nieruchomości na rzecz klientów po zakończeniu okresu obowiązywania umowy najmu. Emitent wdraża Model od 2024 roku. Model ten charakteryzuje się wysoką barierą kapitałową i wymaga zapewnienia finansowania zewnętrznego na odpowiednim poziomie. Wartość nieruchomości znajdujących się w portfelu Spółki wynosi obecnie około 30 mln zł.
Znaczeni wspólnicy Emitenta	98,58% udziałów w kapitale zakładowym Emitenta należy do 2DB Fundacja Rodzinna wpisanej do Rejestru Fundacji Rodzinnych pod numerem rejestru FR 69/2023.
Osoby zarządzające	W skład Zarządu wchodzi: Katarzyna Brzeska-Miksa – Prezes Zarządu.
Osoby nadzorcze	Nie dotyczy. W Spółce nie powołano rady nadzorczej.

Kluczowe informacje finansowe dotyczące emitenta
Rachunek zysków i strat (PLN)

Pozycja	2025 (zbadane)	2024 (zbadane)
Przychody netto ze sprzedaży	2 719 891,29	587 884,87
Wynik z działalności operacyjnej	1 250 601,03	49 883,49
Wynik netto	855 588,11	32 491,09

Bilans (PLN)

Pozycja	31.12.2025 (zbadane)	31.12.2024 (zbadane)
Aktywa ogółem	34 413 114,72	13 490 444,40
Aktywa trwałe	31 067 636,23	12 523 087,58
Aktywa obrotowe	3 345 478,49	967 356,82
Kapitał własny	16 363 419,49	10 165 347,40
Zobowiązania długoterminowe	16 123 298,16	2 377 326,79
Zobowiązania krótkoterminowe	1 178 000,84	911 580,23

Rachunek przepływów pieniężnych (PLN)

Pozycja	2025	2024
Przepływy z działalności operacyjnej	n/d*	n/d*
Przepływy z działalności inwestycyjnej	n/d*	n/d*
Przepływy z działalności finansowej	n/d*	n/d*
Środki pieniężne na koniec okresu	1 951 005,80	251 629,86

Wskaźnik kapitału własnego do pasywów ogółem

Pozycja	31.12.2025	31.12.2024
Kapitał własny / Pasywa ogółem	47,55%	75,35%

Źródło: Emitent

Sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy 2025 zostało zbadane przez firmę audytorską PERFECTUM-AUDIT Doradcy Finansowo-Księgowi Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (nr na liście firm audytorskich 1433). Sprawozdanie z badania zawiera opinię z zastrzeżeniami. Zastrzeżenia dotyczą: (i) zawyżonej wartości długoterminowych inwestycji w nieruchomości oraz rozliczeń międzyokresowych biernych o kwotę 639.816,01 zł (nieprawidłowość nie ma wpływu na wynik finansowy ani kapitał własny), (ii) nieprawidłowej prezentacji składników inwestycji długoterminowych w bilansie (zaniżenie pozycji „Nieruchomości inwestycyjne” o kwotę 1.447.078,30 zł – charakter wyłącznie prezentacyjny,

bez wpływu na łączną wartość inwestycji długoterminowych, sumę aktywów, wynik finansowy ani kapitał własny); oraz (iii) braków w zakresie wymaganych ujawnień w informacji dodatkowej. Sprawozdanie z badania nie zawierało odmowy wyrażenia opinii ani opinii negatywnej. Z uwagi na zastosowanie uproszczeń przewidzianych dla jednostek małych, sprawozdanie finansowe Emitenta nie zawiera rachunku przepływów pieniężnych (pozycje oznaczone n/d* w tabeli powyżej). Sprawozdania finansowe oraz sprawozdania z badania są dostępne w siedzibie Emitenta oraz pod adresem: www.rent2own.pl/pl/relacje-inwestorskie/.

Kluczowe czynniki ryzyka właściwe dla emitenta

Ryzyko związane z rynkiem nieruchomości	Emitent prowadzi działalność w modelu Rent-to-Own (najem z dojściem do własności), który wdraża od 2024 roku. Działalność ta jest ściśle uzależniona od koniunktury na rynku nieruchomości w Polsce. Spadek popytu na nieruchomości, obniżenie cen nieruchomości, zmiany w otoczeniu regulacyjnym dotyczącym rynku nieruchomości (w tym zmiany podatkowe, zmiany w zakresie planowania przestrzennego) lub pogorszenie warunków makroekonomicznych mogą negatywnie wpłynąć na zdolność Emitenta do zbywania nieruchomości z zyskiem lub utrzymywania odpowiedniego poziomu najmu w ramach Modelu, co może przełożyć się na pogorszenie wyników finansowych i zdolności do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji.
Ryzyko związane z finansowaniem i płynnością	Model Rent-to-Own charakteryzuje się wysoką barierą kapitałową. Utrzymanie i rozszerzanie portfela nieruchomości wymaga systematycznego pozyskiwania finansowania zewnętrznego w odpowiedniej wysokości, w tym w ramach Programu Emisji o łącznej wartości do 60 mln zł. Emitent znajduje się na wczesnym etapie wdrażania Modelu (początek działalności w 2024 r.), co oznacza, że dotychczasowa historia operacyjna w tym zakresie jest ograniczona. Istnieje ryzyko, że Emitent nie będzie w stanie pozyskać finansowania na akceptowalnych warunkach lub w wymaganej wysokości, co może ograniczyć jego zdolność do realizacji strategii rozwoju. Ponadto przychody Emitenta z tytułu najmu nieruchomości mogą mieć charakter nieregularny, co w połączeniu z opóźnieniami w płatnościach czynszu przez najemców może negatywnie wpływać na bieżącą płynność Emitenta.
Ryzyko związane z koncentracją aktywów	Emitent prowadzi działalność skoncentrowaną na segmencie nieruchomości. Koncentracja na jednej klasie aktywów naraża Emitenta na ryzyka specyficzne dla tego sektora, w tym ryzyka związane z płynnością nieruchomości, kosztami utrzymania i remontów, zmianami regulacyjnymi dotyczącymi najmu oraz zmiennością wycen nieruchomości.
Ryzyko związane z konkurencją w segmencie, w którym działa Emitent	Emitent rozwija działalność w zakresie nabywania, wynajmu i zbywania nieruchomości, na rynku polskim. W tym segmencie Emitent konkuruje z innymi podmiotami aktywnymi na tym rynku. Analizując przyszłą sytuację rynkową, Emitent przewiduje możliwość nasilenia się konkurencji, w tym ze strony podmiotów dysponujących większym kapitałem, także zagranicznych. Wzrost konkurencji może prowadzić do ograniczenia dostępności nowych nieruchomości oraz wzrostu kosztów ich pozyskania.

Sekcja 3. Kluczowe informacje o papierach wartościowych

Główne cechy papierów wartościowych

Rodzaj, seria i kod ISIN	Obligacje są obligacjami zwykłymi na okaziciela serii A. Obligacjom zostanie nadany kod ISIN po ich rejestracji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. Obligacje zostaną zarejestrowane w Ewidencji prowadzonej przez Agenta Emisji (Firmę Inwestycyjną). Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy w Ewidencji i do czasu rejestracji Obligacji w Depozycie przysługują osobie wpisanej w Ewidencji jako posiadacz Obligacji. Od dnia rejestracji Obligacji w Depozycie prowadzonym przez KDPW, skutkującej zapisaniem Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym, Obligacje będą przysługiwać osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub odpowiednio osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym.
Liczba, wartość nominalna i waluta	Przedmiotem oferty publicznej jest do 10.000 (dziesięć tysięcy) obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000 (tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych. Walutą emitowanych Obligacji jest polski złoty (PLN).
Podstawa prawna emisji	Podstawą prawną emisji Obligacji jest: (i) art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, w zw. z art. 3 ust. 2a Rozporządzenia 2017/1129, w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, (ii) Uchwała Programowa Zarządu Emitenta ustanawiająca Program Emisji, na podstawie którego Emitent jest uprawniony do wielokrotnej emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej nieprzekraczającej 60.000.000 (sześćdziesiąt milionów) złotych, oraz (iii) Uchwała Zarządu Emitenta w sprawie emisji obligacji serii A numer 2 z dnia 20 sierpnia 2026 roku.
Termin zapadalności	Z zastrzeżeniem możliwości wcześniejszego wykupu, Dzień Wykupu Obligacji został ustalony na 1 października 2031 roku.
Prawa związane z Obligacjami	Obligacje uprawniają wyłącznie do następujących świadczeń pieniężnych: świadczenia z tytułu wykupu Obligacji przez Emitenta (Kwoty Wykupu), zapłaty odsetek (Kwoty Odsetek) oraz zapłaty Kwoty Premii w przypadku wykupu Obligacji w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, o ile Premia jest należna zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji. Obligacje są oprocentowane według stałej stopy w wysokości 5% (pięć procent) w skali roku. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego od Emitenta. Obligatariuszowi przysługuje prawo do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w przypadku: (i) zwłoki lub opóźnienia Emitenta w wykonaniu zobowiązań z Obligacji (art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach), (ii) nieustanowienia zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji (art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach), (iii) likwidacji lub połączenia, podziału albo przekształcenia Emitenta (art. 74 ust. 4–5 Ustawy o Obligacjach), oraz (iv) wystąpienia Przypadków Naruszenia określonych w Warunkach Emisji, obejmujących w szczególności: (a) zmianę rodzaju prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części (przychody

	z PDG poniżej 80% całkowitych przychodów Emitenta), (b) zaprzestanie prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej w całości lub istotnej części (przychody z PDG poniżej 10% całkowitych przychodów Emitenta), (c) wycofanie lub wygaśnięcie zgód, licencji lub zezwoleń warunkujących prowadzenie całej Podstawowej Działalności Gospodarczej, (d) niedokonanie płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych w łącznej kwocie przekraczającej 10% sumy bilansowej Emitenta, ogłoszenie niezdolności do spłaty długów lub zaprzestanie wykonywania wymagalnych zobowiązań przez co najmniej 60 dni – i nieusunięcie skutków naruszenia w terminie 10 Dni Roboczych od dnia jego wystąpienia, (e) przekroczenie 10% sumy bilansowej Emitenta przez wartość Zobowiązań Finansowych niespłaconych w terminie (z opóźnieniem przekraczającym 30 dni), (f) dokonanie wypłaty dywidendy, zaliczki na poczet dywidendy, skupu lub umorzenia udziałów własnych za wynagrodzeniem lub innego przekazania środków pieniężnych wspólnikom Emitenta, (g) dokonanie transakcji lub serii transakcji, w których wartość rynkowa aktywów przekroczy 15% sumy bilansowej Emitenta, a warunki będą rażąco niekorzystne (cena co najmniej 20% niższa od wartości rynkowej), (h) niewypłacalność lub zagrożenie niewypłacalnością Emitenta w rozumieniu Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego, (i) wszczęcie lub podjęcie czynności zmierzających do wszczęcia postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego wobec Emitenta, w tym zawarcie umowy z nadzorczą układą lub ustalenie dnia układowego, (j) rozwiązanie Emitenta, (k) brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w terminie 14 dni od żądania z terminem odbycia nie późniejszym niż 28 dni po dniu zwołania lub nieopublikowanie protokołu z obrad w terminie 7 dni od zakończenia Zgromadzenia, (l) niewykonanie lub nienależyte wykonanie obowiązków informacyjnych w ciągu 10 Dni Roboczych od upływu wymaganych terminów, (m) przekroczenie dopuszczalnego poziomu Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego (powyżej 5,00x), (n) niezłożenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst w terminie 45 dni od Dnia Emisji, brak wprowadzenia Obligacji do obrotu w terminie 6 miesięcy od Dnia Emisji lub wycofanie Obligacji z obrotu bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, (o) nieważność, bezskuteczność, niezgodność z Warunkami Emisji lub wygaśnięcie zabezpieczeń wierzytelności z Obligacji – jeżeli w terminie 3 miesięcy Emitent nie ustanowi nowego zabezpieczenia zgodnego z Warunkami Emisji albo w innej formie ustalonej uchwałą Zgromadzenia Obligatariuszy, (p) emisja instrumentów dłużnych o krótszym niż dla Obligacji terminie zapadalności bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy. Jeżeli stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte w terminie 10 Dni Roboczych od poinformowania o jego wystąpieniu, wystąpienie takiego zdarzenia nie będzie uważane za stanowiące Przypadek Naruszenia. Żądanie Wcześniejszego Wykupu może zostać zgłoszone w formie pisemnej lub w formie elektronicznej (w rozumieniu art. 781 Kodeksu cywilnego) w terminie 30 dni od dnia poinformowania o wystąpieniu Przypadku Naruszenia, a Emitent zobowiązany jest dokonać wykupu w terminie 30 dni od upływu tego terminu. W przypadku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza Emitent zapłaci Obligatariuszowi Kwotę Wykupu, Kwotę Odsetek oraz Kwotę Premii, o ile jest należna. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji na warunkach określonych w Warunkach Emisji, przy czym Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta może nastąpić nie wcześniej niż w trzecim Dniu Płatności Odsetek. Odsetki za opóźnienie naliczane będą w wysokościach maksymalnych odsetek za opóźnienie w rozumieniu art. 481 Kodeksu cywilnego. Szczegółowe warunki i procedury wcześniejszego wykupu określają Warunki Emisji.
Pierwszeństwo w spłacie	Obligacje stanowią zabezpieczone, nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie. Obligacje inne niż Obligacje serii A, które zostaną wyemitowane przez Emitenta w ramach Programu Emisji, o ile będą zabezpieczone na Nieruchomościach, będą stanowiły obligacje z równym pierwszeństwem zaspokojenia z Obligacjami serii A.
Zbywalność	Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona, z zastrzeżeniem art. 8 ust. 4–5 oraz art. 8a Ustawy o Obligacjach. W przypadku braku złożenia przez Emitenta wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst albo odmowy wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO Catalyst, do Obligacji znajdzie zastosowanie ograniczenie wynikające z art. 8a ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie, Regulacjami KDPW oraz regulacjami obowiązującymi u podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych lub Rachunki Zbiorcze. Z przyczyn niezależnych od Emitenta, a związanych z regulacjami rynku kapitałowego, w okresie pomiędzy nabyciem Obligacji przez Obligatariusza a ich wprowadzeniem do alternatywnego systemu obrotu prowadzonego przez GPW S.A. – Catalyst, zbywalność Obligacji będzie faktycznie ograniczona.
Polityka wypłat	Obligacje nie uczestniczą w wypłacie dywidendy.
Oprocentowanie. Premia	Odsetki naliczane są od Dnia Emisji do Dnia Wykupu albo Dnia Wcześniejszego Wykupu według stałej stopy oprocentowania w wysokości 5% (pięć procent) w skali roku, a wypłacane są co pół roku. Dzień Ustalenia Praw do oprocentowania przypada co do zasady na 3 Dzień Roboczy przed Dniem Płatności Odsetek. Premia, o ile będzie należna zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji, będzie naliczana i wypłacona jednorazowo wraz z wykupem Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu). Kwota Premii przypadająca na jedną Obligację jest obliczana według następującego wzoru: $KP = 80\% \times (WNO \times WZI)$ nie mniej niż 0 zł, przy czym: WNO oznacza wartość nominalną jednej Obligacji; WZI oznacza Wskaźnik Zmiany Indeksu, tj. skumulowaną zmianę wartości Indeksu w okresie od kwartału, w którym nastąpił przydział Obligacji, do kwartału poprzedzającego bezpośrednio kwartał, w którym przypada Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu, obliczoną według wzoru: $\text{Wskaźnik Zmiany Indeksu} = ((I_1/100) \times (I_2/100) \times \dots \times (I_n/100)) - 1$, gdzie $I_1, I_2, \dots, I_n$ oznaczają kolejne wartości Indeksu publikowane przez Narodowy Bank Polski jako dynamika cen mieszkań kwartał do kwartału poprzedniego (poprzedni kwartał = 100). Indeks oznacza hedonistyczny indeks cen

	metra kwadratowego mieszkań na rynku wtórnym (dynamika kwartał do kwartału poprzedniego) dla 10 miast łącznie, publikowany przez Narodowy Bank Polski. Jeżeli Wskaźnik Zmiany Indeksu jest równy zeru lub przyjmuje wartość ujemną, Kwota Premii wynosi 0,00 zł.
Realizacja świadczeń	Świadczenia z Obligacji będą wypłacane w PLN za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych Obligatariuszy, zgodnie z Warunkami Emisji i Regulacjami KDPW. Emitent odpowiada za spełnienie świadczeń z Obligacji. Agent Emisji, Agent Dokumentacyjny, Firma Inwestycyjna oraz Administrator Hipoteki uczestniczą w realizacji praw z Obligacji wyłącznie w zakresie wynikającym z umów zawartych z Emitentem i nie ponoszą odpowiedzialności wobec Obligatariuszy za zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji.
Źródło środków na spłatę	Źródłem środków na spłatę zobowiązań z Obligacji będą środki pochodzące z bieżącej działalności Emitenta, w szczególności przychody z tytułów: (i) czynszu najmu nieruchomości wynajmowanych w ramach modelu Rent-to-Own, (ii) opłat za opcję nabycia nieruchomości przez klientów, (iii) sprzedaży nieruchomości na rzecz klientów realizujących opcję zakupu, oraz (iv) ewentualnych środków z refinansowania w ramach kolejnych serii obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji. Emitent zakłada, że pozyska środki niezbędne do spłaty zobowiązań z Obligacji na podstawie prognozowanych przychodów z najmu i sprzedaży nieruchomości, przy uwzględnieniu planowanego rozwoju portfela nieruchomości.
Miejsce udostępnienia dokumentów	Inwestor może zapoznać się z uchwałami emisyjnymi, umową spółki Emitenta oraz Warunkami Emisji Obligacji pod adresem: www.rent2own.pl/pl/relacje-inwestorskie/ . Uchwały stanowiące podstawę emisji Obligacji oraz umowa spółki Emitenta są również dostępne do wglądu w siedzibie Emitenta.

Rynki obrotu papierami wartościowymi

Rynek obrotu	Emitent będzie ubiegał się o wprowadzenie Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (Catalyst).
---------------------	--

Zabezpieczenie papierów wartościowych

Status zabezpieczenia	Obligacje wyemitowane zgodnie z Warunkami Emisji oraz Ustawą o Obligacjach mają status papierów wartościowych zabezpieczonych hipoteką.
Hipoteka	- Obligacje będą zabezpieczone poprzez ustanowienie hipoteki umownej łącznej na 22 Nieruchomościach Emitenta (lokalne mieszkalne oraz nieruchomości gruntowa położone na terenie całej Polski). Oświadczenie Emitenta o ustanowieniu Hipoteki zostanie złożone w formie aktu notarialnego przed Dniem Emisji. Wpis Hipoteki w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości nastąpi najpóźniej w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od Dnia Emisji. Hipoteka będzie korzystać z drugiego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, bezpośrednio za istniejącymi hipotekami na Nieruchomościach ustanowionymi na rzecz klientów Spółki. Obligacje kolejnych serii emitowane w ramach Programu Emisji mogą zostać zabezpieczone tą samą Hipoteką, z równym pierwszeństwem zaspokojenia z Obligacjami Serii A, co może skutkować zwiększeniem łącznej kwoty wierzytelności zabezpieczonych na Nieruchomościach. - Hipoteka zostanie ustanowiona do najwyższej sumy zabezpieczenia nie niższej niż 120% wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji. - Hipoteka zostanie ustanowiona na rzecz Administratora Hipoteki – SH Management sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – działającego jako administrator hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, który będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy. - W związku z Hipoteką, Emitent złoży na rzecz Administratora Hipoteki oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji z przedmiotu Hipoteki, tj. Nieruchomości, w odpowiednim trybie art. 777 § 1 pkt 4-6 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, do kwoty nie niższej niż 120% wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji, przy czym Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2032 roku. - Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego, zgodnie z przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.
Podmiot udzielający zabezpieczenie	Zabezpieczenie Obligacji stanowi hipoteka umowna łączna (ograniczone prawo rzeczowe) ustanawiana na Nieruchomościach będących własnością Emitenta. W niniejszej ofercie nie występuje podmiot udzielający zabezpieczenia w rozumieniu § 2 pkt 3 Rozporządzenia ws. memorandum. Czynniki ryzyka dotyczące możliwości zaspokojenia wierzytelności z przedmiotu Hipoteki zostały opisane w podsekcji Ryzyko związane z zabezpieczeniem Obligacji powyżej.

Kluczowe czynniki ryzyka właściwe dla papierów wartościowych

Ryzyko związane z możliwością niewykupienia Obligacji w terminie wykupu i ryzyko niewypłacania odsetek od Obligacji	Inwestycja w Obligacje wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Świadczenia z Obligacji polegają na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej oraz na zapłacie odsetek od Obligacji. Świadczenia te nie będą wykonane albo ich wykonanie może być częściowe lub ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej, Emitent nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie wymagalności świadczeń z Obligacji. W sytuacji, gdy Emitent nie wykona swoich zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligatariusze będą mieli możliwość dochodzenia roszczeń z Obligacji w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego oraz poprzez egzekucję z zabezpieczeń ustanawianych w związku z emisją Obligacji. Istnieje ryzyko, że majątek Emitenta nie będzie wystarczający na zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy w całości lub części.
--	---

Ryzyko związane z brakiem płynności obrotu Obligacjami	Emitent będzie ubiegał się o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst. Nie ma pewności, że Obligacje zostaną wprowadzone do obrotu lub że obrót Obligacjami będzie płynny. W przypadku braku złożenia przez Emitenta wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst albo odmowy wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO Catalyst, do Obligacji znajdzie zastosowanie ograniczenie wynikające z art. 8a ust. 1 Ustawy o Obligacjach, co może ograniczyć możliwość zbywania Obligacji. W przypadku braku obrotu na rynku wtórnym lub jego niskiej płynności, wycofanie się z inwestycji przed Dniem Wykupu może być utrudnione lub niemożliwe.
Ryzyko wcześniejszego wykupu	Stosownie do postanowień Warunków Emisji Obligacji, Emitent będzie uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, przy czym Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta może nastąpić nie wcześniej niż w trzecim Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligacje będą podlegać wykupowi przed Dniem Wykupu wskazanym w Warunkach Emisji, a inwestor nie będzie mógł uzyskiwać przychodów z odsetek w założonym horyzoncie inwestycyjnym ani Kwoty Premii.
Ryzyko związane z zabezpieczeniem Obligacji	Wartość Nieruchomości stanowiących przedmiot Hipoteki może ulec zmianie w okresie obowiązywania Obligacji. Istnieje ryzyko, że w przypadku konieczności zaspokojenia się z przedmiotu Hipoteki, środki uzyskane z egzekucji nie pokryją w pełni wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji. Ponadto, wpis Hipoteki w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości nastąpi najpóźniej w terminie 12 miesięcy od Dnia Emisji, w związku z czym istnieje ryzyko opóźnienia lub braku ustanowienia Hipoteki w przewidzianym terminie. Hipoteka będzie korzystać z drugiego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, bezpośrednio za istniejącymi hipotekami na Nieruchomościach ustanowionymi na rzecz klientów Spółki, co oznacza, że w przypadku egzekucji wierzyciele hipoteczni o wyższym pierwszeństwie zostaną zaspokojeni przed Obligatariuszami. Obligacje kolejnych serii emitowane w ramach Programu Emisji mogą zostać zabezpieczone tą samą Hipoteką, z równym pierwszeństwem zaspokojenia z Obligacjami Serii A, co może skutkować zwiększeniem łącznej kwoty wierzytelności zabezpieczonych na Nieruchomościach.
Ryzyko braku dojścia emisji Obligacji do skutku	Emisja Obligacji może nie dojść do skutku w przypadku (i) gdy w terminie wyznaczonym do zapisywania się na Obligacje nie zostanie subskrybowana co najmniej taka liczba obligacji, która spowoduje osiągnięcie progu emisji wskazanego w Warunkach Emisji Obligacji, (ii) odstąpienia przez Emitenta od oferty Obligacji lub (iii) w przypadku, gdy KDPW odmówi zarejestrowania Obligacji w KDPW.

Sekcja 4. Kluczowe informacje o ofercie publicznej papierów wartościowych

Warunki oferty papierów wartościowych

Opis warunków oferty	Emisja Obligacji została ustanowiona na podstawie Uchwały Programowej Zarządu Emitenta oraz uchwały Zarządu Emitenta w sprawie emisji obligacji serii A.
Przedmiot oferty	Przedmiotem oferty jest do 10.000 (dziesięć tysięcy) obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000 złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych.
Cena emisyjna	Cena emisyjna jednej Obligacji wynosi 1000 (tysiąc) złotych i jest równa wartości nominalnej jednej Obligacji.
Próg emisji	Minimalna liczba Obligacji, których subskrybowanie jest wymagane do dojścia emisji Obligacji do skutku (tj. próg emisji), wynosi 5.000 (pięć tysięcy) sztuk Obligacji.
Przewidywany harmonogram oferty	Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów: 1 września 2026 r. Termin zakończenia przyjmowania zapisów: 29 września 2026 r. Przewidywany Dzień Emisji: 22 września 2026 r.
Grupa inwestorów	Klienci detaliczni. Klienci profesjonalni. Uprawnieni kontrahenci. Klient posiadający wiedzę o rynku finansowym lub doświadczenie na rynku finansowym, który rozumie konstrukcję instrumentu finansowego. Inwestor może podjąć świadomą decyzję inwestycyjną w oparciu o dokumentację ofertową, przy zrozumieniu czynników ryzyka, które są w niej zawarte. Klient powinien być w stanie ponieść na konkretnym instrumencie stratę w wysokości 100% zainwestowanych aktywów. Rekomendowany horyzont inwestycyjny wynosi 5 lat. Dopuszczalny horyzont inwestycyjny może być krótszy. Istnieje możliwość wcześniejszego (niż termin wykupu) zakończenia inwestycji ze względu na wprowadzenie obligacji do obrotu na rynku Catalyst, ale obarczone jest ryzykiem płynności.
Minimalny zapis	Minimalna liczba Obligacji, której subskrybowanie jest wymagane do przyjęcia od inwestora zapisu, wynosi 25 (dwadzieścia pięć) sztuk Obligacji.
Procedura przyjmowania zapisów	Zapisy na Obligacje przyjmowane będą wyłącznie przez Firmę inwestycyjną w terminach od 1 do 29 września 2026 r. w następujący sposób: a. w formie pisemnej w jednym z punktów obsługi klienta Firmy Inwestycyjnej, których lista zostanie podana do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje na stronie internetowej Emitenta oraz na stronie Firmy Inwestycyjnej (www.ipopemasecurities.pl); lub b. w postaci elektronicznej. Zapisy na Obligacje składane przez inwestorów niebędących klientami instytucjonalnymi (rozumianymi jako osoby lub podmioty, o którym mowa w art. 3 pkt 39b lit. a) – i) Ustawy o Obrocie) przyjmowane będą wyłącznie od inwestorów, którzy w chwili składania zapisów na Obligacje posiadają otwarte Rachunki Papierów Wartościowych w Firmie Inwestycyjnej, na którym zostaną zaksięgowane i zablokowane środki pieniężne Inwestora wpłacone tytułem nabycia Obligacji. Inwestorzy niebędący klientami instytucjonalnymi, zamierzający złożyć zapis na Obligacje, nieposiadający Rachunku

	Papierów Wartościowych w Firmie Inwestycyjnej, muszą otworzyć taki rachunek przed złożeniem zapisu. Zapisy na Obligacje składane przez klientów instytucjonalnych przyjmowane będą przez Firmę Inwestycyjną, o ile na rzecz klienta instytucjonalnego Firma Inwestycyjna świadczy usługi w zakresie przyjmowania i przekazywania zleceń. Inwestor będący klientem instytucjonalnym zobowiązany jest dokonać zapłaty łącznej Ceny Emisyjnej za Obligacje w terminie do 29 września 2026 r. Za wpłatę uznaje się zaksięgowanie środków pieniężnych na wskazanym przez Firmę Inwestycyjną rachunku bankowym. Inwestorzy uprawnieni są do składania więcej niż jednego zapisu na Obligacje. Zapis na Obligacje nie może zawierać zastrzeżeń ani warunków. Zapis Inwestora, w przypadku braku wpłaty lub dokonania niepełnej wpłaty, uznany będzie za nieważny. Wpłaty wnoszone w związku ze składaniem zapisu nie podlegają oprocentowaniu. W celu uzyskania szczegółowych informacji na temat procedury składania zapisów, w tym terminów i sposobu dokonywania wpłat, a także (i) informacji i dokumentów wymaganych przy składaniu zapisów przez inwestorów, w tym przez pełnomocników lub inne osoby działające w imieniu inwestorów oraz (ii) możliwości złożenia zapisu w innej formie niż pisemna (przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, takich jak Internet), inwestorzy powinni skontaktować się z Firmą Inwestycyjną. W przypadku udostępnienia suplementu do Memorandum po rozpoczęciu subskrypcji, inwestor może wycofać zgodę na nabycie Obligacji w terminie 2 Dni Roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy dłuższego terminu. Przydział Obligacji może nastąpić nie wcześniej niż po upływie tego terminu. Przydział Obligacji nastąpi według uznania Emitenta, po zakończeniu przyjmowania zapisów. W przypadku nadsubskrypcji Emitent może dokonać redukcji zapisów, co do zasady proporcjonalnie, z zastrzeżeniem prawa Emitenta do ustalenia innego sposobu przydziału. Informacja o dojściu albo niedojściu oferty do skutku, odwołaniu oferty albo odstąpieniu od jej przeprowadzenia zostanie przekazana inwestorom w sposób, w jaki udostępniono im Memorandum. Zwrot lub odblokowanie środków nastąpi zgodnie ze szczegółowymi zasadami dystrybucji. W przypadku przydzielenia Obligacji w liczbie mniejszej niż objęta zapisem na Obligacje, nadpłata dokonana przez inwestora zostanie zwrócona na rachunek wskazany przez niego przy składaniu zapisu, w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od terminu przydziału Obligacji. W przypadku braku dojścia emisji Obligacji do skutku, wpłaty zostaną zwrócone na rachunek wskazany przy składaniu zapisu niezwłocznie po przekazaniu informacji o braku dojścia emisji Obligacji do skutku. Zwrot nadpłat albo wpłat nastąpi bez odszkodowań, odsetek oraz bez zwrotu kosztów poniesionych przez inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje
Koszty i rozwodnienie	Szacowane koszty emisji wynoszą ok. 800.000 (osiemset tysięcy) PLN, przy założeniu, że emisja dojdzie do skutku w całości. W przeliczeniu na jedną Obligację szacowane koszty emisji wynoszą ok. 80 (osiemdziesiąt) PLN. Emitent nie obciąża inwestorów dodatkowymi kosztami emisji, z zastrzeżeniem ewentualnych prowizji, opłat lub kosztów pobieranych przez bank, Firmę Inwestycyjną lub podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych inwestora zgodnie z właściwą taryfą opłat. Obligacje nie są papierami wartościowymi o charakterze udziałowym, a ich emisja nie powoduje rozwodnienia udziałów w kapitale zakładowym Emitenta.

Cel emisji	
Cel emisji	Po odliczeniu kosztów emisji, środki z emisji zostaną przeznaczone na finansowanie nabywania nieruchomości w związku z prowadzoną przez Emitenta Podstawową Działalnością Gospodarczą oraz, następnie, pokrycia wszelkich kosztów związanych z ich nabyciem. Szacunkowa wartość netto wpływów z oferty wynosi 9.200.000 (dziewięć milionów dwieście tysięcy) PLN, przy założeniu, że emisja dojdzie do skutku w całości.
Gwarancja emisji	Oferta nie podlega umowie o gwarantowaniu emisji.

Dokumenty zamieszczone w Memorandum przez odniesienie:

1. Sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy 2025
2. Sprawozdanie biegłego rewidenta Emitenta
3. Warunki Emisji Obligacji wraz załącznikami (w tym wyciągami z operatów szacunkowych nieruchomości stanowiących przedmiotu Hipoteki)
4. Wyciąg z Umowy Administrowania
5. Zasady dystrybucji oferowanych obligacji

W imieniu Emitenta:
Katarzyna Brzeska-Miksa, Prezes Zarządu

W imieniu Firmy Inwestycyjnej:
Jacek Lewandowski, Prezes Zarządu

Marcin Kurowski, Prokurent