

ROCZNE SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI  
PRIVATE RENTED SECTOR SPÓŁKA AKCYJNA  
ZA ROK 2024

Poznań 29.05.2026r.

Niniejsze sprawozdanie obejmuje rok obrotowy od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.

## I. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE

### 1. Informacje ogólne

Dane Spółki na dzień publikacji sprawozdania:

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <b>Firma:</b>                       | Private Rented Sector spółka akcyjna (dalej „Spółka”) |
| <b>Forma prawna:</b>                | Spółka akcyjna  |
| <b>Siedziba:</b>                    | Poznań  |
| <b>Adres:</b>                       | ul. Kościańska 36, 60-112 Poznań                      |
| <b>NIP</b>                          | 8943022798  |
| <b>REGON</b>                        | 021527509   |
| <b>KRS:</b>                         | 0000392945  |
| <b>Adres poczty elektronicznej:</b> | biuro@prssa.pl  |
| <b>Strona internetowa:</b>          | <a href="https://prssa.pl/">https://prssa.pl/</a>     |

Private Rented Sector S.A. została wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS w dniu 5 sierpnia 2011 r.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

#### ZARZĄD SPÓŁKI:

Na dzień przygotowania niniejszego raportu w skład Zarządu Spółki wchodził:

- Jakub Suchanek – Prezes Zarządu.

#### RADA NADZORCZA SPÓŁKI:

Na dzień przygotowania niniejszego raportu w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodził:

- Jan Kuźma – Przewodniczący Rady Nadzorczej.
- Paweł Piotrowski – Członek Rady Nadzorczej,
- Tomasz Michalski – Członek Rady Nadzorczej,

6 czerwca 2024 r. Pan Przemysław Jankowski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Emitenta.

24 lutego 2025 r. Pan Michał Zieliński złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Emitenta.

## **2. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI**

Zarząd Emitenta realizuje strategię związaną z wdrożeniem nowej działalności opartej o sektor instytucjonalnego najmu mieszkań (inaczej Private Rented Sector, w skrócie „PRS”) w zakresie m.in. analizy aktualnych ofert rynku w kierunku nabycia lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym oraz późniejszej komercjalizacji poprzez wynajęcie lokali lub szybszą monetyzację części portfela w przypadku wzrostu cen pozwalającego na zachowanie oczekiwanych parametrów rentowności. Emitent planuje również zawierać przedwstępne umowy nabycia lokali w ilościach hurtowych umożliwiającą uzyskanie atrakcyjnych warunków płatności w zakresie zarówno ceny nabycia, jak i uzyskania harmonogramu angażującego możliwie małą ilość kapitału proporcjonalnie do nabywanej liczby mieszkań, aby późniejsza odsprzedaż lub cesja w przypadku zbycia prawa do lokalu w czasie trwania inwestycji deweloperskiej wiązała się z realizacją zysku na oczekiwanym poziomie. Emitent zakłada możliwość zakupu lokali od deweloperów, których inwestycje są obciążone hipoteką, w kierunku spłaty zobowiązania, a tym samym zmiany sposobu zabezpieczenia z działu IV księgi wieczystej na roszczenie o wydanie lokalu w dziale III, co umożliwi zwolnienie hipotek lub przynajmniej częściowe zmniejszenie zobowiązania, implikując możliwość zakupu lokali mieszkalnych dla nabywców finansujących się kredytem hipotecznym. Emitent wdraża również strategię związaną z dostarczeniem usług komercjalizacji lokali mieszkalnych działając na rzecz spółek deweloperskich, zapewniając początkowy lub interwencyjny skup lokali w ramach potrzeb kapitałowych lub operacyjnych, spółek deweloperskich.

### **1. Kapitał podstawowy na dzień 31 grudnia 2024**

Na dzień 31 grudnia 2024 r. kapitał zakładowy Spółki wynosi 13 214 290,00 zł i dzieli się na 1 321 429 akcji o wartości nominalnej 10 zł każda i dzieli się na:

- 15000 akcji zwykłych na okaziciela serii A
- 1500 akcji zwykłych na okaziciela serii B
- 183.500 akcji zwykłych na okaziciela serii C
- 800000 akcji zwykłych na okaziciela serii D
- 250000 akcji zwykłych na okaziciela serii E
- 71429 akcji zwykłych na okaziciela serii F

Wyszczególnienie akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% udziału w kapitale zakładowym oraz w głosach na Walnym Zgromadzeniu na dzień sporządzenia przedmiotowego Sprawozdania:

| Akcjonariusz       | Liczba akcji     | Liczba głosów    | Udział w kapitale zakładowym | Udział w kapitale zakładowym w ogólnej liczbie głosów |
|--------------------|------------------|------------------|------------------------------|---|
| Jakub Suchanek     | 411 710          | 411 710          | 31.15 %                      | 31.15 %   |
| Krzysztof Suchanek | 411 709          | 411 709          | 31.15 %                      | 31.15 %   |
| Quark Ventures LLC | 104 081          | 104 081          | 7.88 %                       | 7.88 %  |
| Pozostali          | 393 929          | 393 929          | 29,82 %                      | 29,82 %   |
| <b>Suma</b>        | <b>1.321.429</b> | <b>1.321.429</b> | <b>100 %</b>                 | <b>100 %</b>  |

## 2. Kapitał podstawowy na dzień sporządzenia raportu

Na dzień 01 czerwca 2026 r. kapitał zakładowy Spółki wynosi 13 664 290,00 zł i dzieli się na 1 366 429 akcji o wartości nominalnej 10 zł każda i dzieli się na:

- 15000 akcji zwykłych na okaziciela serii A
- 1500 akcji zwykłych na okaziciela serii B
- 183.500 akcji zwykłych na okaziciela serii C
- 800000 akcji zwykłych na okaziciela serii D
- 250000 akcji zwykłych na okaziciela serii E
- 71429 akcji zwykłych na okaziciela serii F
- 45000 akcji zwykłych na okaziciela serii G

Wyszczególnienie akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% udziału w kapitale zakładowym oraz w głosach na Walnym Zgromadzeniu na dzień sporządzenia przedmiotowego Sprawozdania:

| Akcjonariusz       | Liczba akcji | Liczba głosów | Udział w kapitale zakładowym | Udział w kapitale zakładowym w ogólnej liczbie głosów |
|--------------------|--------------|---------------|------------------------------|---|
| Jakub Suchanek     | 411 710      | 411 710       | 30.13 %                      | 30.13 %   |
| Krzysztof Suchanek | 411 709      | 411 709       | 30.13 %                      | 30.13 %   |
| Quark Ventures LLC | 104 081      | 104 081       | 7.62 %                       | 7.62 %  |
| Pozostali          | 438 929      | 438 929       | 32,12 %                      | 32,12 %   |
| Suma               | 1.366.429    | 1.366.429     | 100 %                        | 100 %   |

## II. SYTUACJA FINANSOWA

Pozycje bilansu przeliczono według kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski obowiązujący na dzień bilansowy. Pozycje rachunku zysku i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczono według kursu średniego euro będącego średnią arytmetyczną średnich kursów euro ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski i obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca obrotowego.

| Przeliczenia kursu                        | 2024   | 2023   |
|---|--------|--------|
| Kurs euro na dzień bilansowy (31.12)      | 4,2730 | 4,3480 |
| Średni kurs euro w okresie 01.01 do 31.12 | 4,2955 | 4,5437 |

Poniżej przedstawione zostały wybrane informacje finansowe zawierające podstawowe dane wartościowe podsumowujące sytuację finansową Emitenta na koniec roku 2023.

| Wybrane dane finansowe | Okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 | Okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 | Okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 | Okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 |
|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                        | PLN                               |                                   | EUR                               |                                   |
| Kapitał własny         | -602721,44                        | -39 002,52                        | -141152,56                        | -9134,07                          |
| Kapitał zakładowy      | 13 214 290,00                     | 13 214 290,00                     | 3094681,49                        | 3094681,49                        |

|  |            |            |           |          |
|--|------------|------------|-----------|----------|
| Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania   | 1090336,51 | 203 578,15 | 255348,12 | 47676,38 |
| Zobowiązania długoterminowe              |            | 0,00       | 0         | 0        |
| Zobowiązania krótkoterminowe             | 1044133,29 | 175 049,93 | 244527,70 | 40995,29 |
| Aktywa razem                             | 487615,07  | 164 575,63 | 114195,56 | 38542,30 |
| Należności długoterminowe                |            | 0,00       | 0         | 0        |
| Należności krótkoterminowe               | 361834,21  | 161 221,03 | 84738,69  | 37756,68 |
| Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 641,68     | 786,60     | 150,27    | 184,21   |

| Wybrane dane finansowe                                       | Okres od<br>01.01.2024 do<br>31.12.2024 | Okres od<br>01.01.2023 do<br>31.12.2023 | Okres od<br>01.01.2024 do<br>31.12.2024 | Okres od<br>01.01.2023 do<br>31.12.2023 |
|--|---|---|---|---|
|  | PLN                                     |   | EUR                                     |   |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 12195,12                                | 200 000,00                              | 2 856,00                                | 46 838,41                               |
| Zysk (strata) ze sprzedaży                                   | -217657,44                              | 40 672,46                               | -50 973,64                              | 9 525,17                                |
| Amortyzacja  | 0,00                                    | 0,00                                    | 0,00                                    | 0,00                                    |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej                     | -1090761,92                             | 108 488,76                              | -255 447,76                             | 25 407,20                               |
| Zysk (strata) brutto   | -111150,92                              | 80 001,41                               | -26 030,66                              | 18 735,69                               |
| Zysk (strata) netto  | -113718,92                              | 80 613,41                               | -26 632,07                              | 18 879,02                               |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej         | -235 696,88                             | -33 885,46                              | -55 198,33                              | -7 935,70                               |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej       | -244274,94                              | 0,00                                    | -57 207,25                              | 0,00                                    |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej          | 479826,90                               | 0,00                                    | 112 371,64                              | 0,00                                    |
| Przepływy pieniężne netto, razem                             | -144,92                                 | -33885,46                               | -33,94                                  | -7 935,70                               |
| Liczba akcji (w szt.)  | 1 321 429                               | 1 321 429                               |   |   |
| Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą                          | -0,767                                  | -0,0260                                 | -0,18                                   | -0,01                                   |
| Wartość księgowa na jedną akcję                              | -0,456                                  | -0,0295                                 | -0,11                                   | -0,01                                   |

### III. INFORMACJE DODATKOWE

#### 1. Informacja o podstawowych produktach

Zarząd Emitenta realizuje strategię związaną z wdrożeniem nowej działalności opartej o sektor instytucjonalnego najmu mieszkań (inaczej Private Rented Sector, w skrócie „PRS”) w zakresie m.in. analizy aktualnych ofert rynku w kierunku nabycia lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym oraz późniejszej komercjalizacji poprzez wynajęcie lokali lub szybszą monetyzację części portfela w przypadku wzrostu cen pozwalającego na zachowanie oczekiwanych parametrów rentowności.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka nie posiada skonkretyzowanego podstawowego produktu.

## **2. Perspektywy rozwoju działalności w najbliższym roku obrotowym**

Na dzień bilansowy Spółka wykazuje ujemny kapitał własny w kwocie -602 721,44 zł, przy przepływach pieniężnych netto na poziomie -144,92 zł, co może wskazywać na ryzyko kontynuacji prowadzenia działalności.

Jednakże sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu, że Spółka będzie kontynuować działalność gospodarczą w dającej się przewidzieć przyszłości oraz posiada środki niezbędne do dalszego funkcjonowania przez okres co najmniej 12 miesięcy. Uzasadnienie tego założenia zostało szczegółowo opisane w sprawozdaniu finansowym

Zarząd Emitenta przewiduje minimalizację kosztów operacyjnych ponoszonych przez Spółkę. Spółka skupia się obecnie na pozyskaniu nowych inwestycji deweloperskich, które umożliwią jej realizację strategii związanej z zakupem praw do lokali na wczesnym etapie przedsięwzięcia budowlanego oraz późniejszej odsprzedaży, przy założeniu odpowiednich w ocenie spółki parametrów transakcji, w ujęciu terminowym i finansowym.

W dniu 03.04.2024 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę dotyczącą upoważnienia Zarządu Spółki do dokonania podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie większą niż 9 000 000,00 PLN poprzez emisję akcji.

Spółka stopniowo przygotowuje się do wejścia na rynek związany z bezpośrednim niezależnym zakupem mieszkań, jak i nabywaniem udziałów w spółkach deweloperskich, posiadających nieruchomości oraz komercjalizacją nieruchomości.

Nowy model biznesowy Spółki przygotowany został pod działania zmierzające do komercjalizacji oraz sprzedaży mieszkań przeznaczonych pod najem instytucjonalny do zewnętrznych funduszy.

O wszelkich zmianach strategii biznesowej oraz dalszych działaniach, które w istotny sposób będą się przekładały na sytuację gospodarczą Emitenta, Spółka będzie informowała w formie

raportów bieżących. Przyszłe wyniki finansowe Spółki uzależnione będą od realizacji nowej rozszerzonej strategii biznesowej

W przyjętej strategii rozwoju Spółka zakłada dalszy rozwój poprzez prowadzenie działalności w sektorze wynajmu prywatnego.

Ponadto celem Spółki jest:

- zdobycie istotnej pozycji w segmencie wynajmu prywatnego,
- dalszy rozwój zespołów zarządzających nieruchomościami.

### **3. Sprzedaż i rynki zbytu**

Oferta Spółki skierowana jest do szerokiego grona najemców z całego świata dzięki wykorzystaniu globalnych platform wynajmu oraz lokalnych agentów nieruchomości.

### **4. Zagrożenia i ryzyka związane z działalnością Spółki.**

Ryzyka bezpośrednio dotyczące Spółki można usystematyzować według poniższego zestawienia:

#### **a) Ryzyko związane z celami strategicznymi**

Spółka w swojej strategii rozwoju zakłada dalszy rozwój poprzez prowadzenie działalności w obszarze wynajmu nieruchomości. Celem Spółki jest zdobycie istotnej pozycji w segmencie wynajmu prywatnego oraz dywersyfikacja portfolio nieruchomości. Niniejsza strategia uzależniona jest od zdolności Spółki do adaptacji do warunków rynku nieruchomości, w ramach którego prowadzi działalność. Działania Spółki, które okażą się nietrafne w wyniku złej oceny otoczenia bądź nieumiejętnego dostosowania się do zmiennych warunków tego otoczenia, mogą mieć niekorzystny wpływ na jej sytuację finansową. Zarząd Spółki na bieżąco analizuje czynniki mogące mieć potencjalnie niekorzystny wpływ na działalność i wyniki Spółki, a w razie konieczności podejmuje niezbędne decyzje i działania w tym zakresie.

#### **b) Ryzyko związane z opóźnieniami w realizacji projektów**

Realizacja projektów nieruchomościowych jest procesem złożonym i wieloetapowym, zależnym nie tylko od czynnika ludzkiego, ale także od czynników technicznych oraz finansowych. Istnieje ryzyko opóźnienia na danym etapie realizacji projektu, co może wpłynąć na opóźnienie. Niedotrzymanie założonego harmonogramu może spowodować opóźnienie w uzyskaniu przychodów z wynajmu, co w krótkim terminie może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki.

#### **c) Ryzyko związane z nieukończonymi projektami**

Realizacja projektów nieruchomościowych jest procesem wieloetapowym, co może prowadzić do opóźnień poszczególnych faz projektu. Istnieje ryzyko, że niektóre projekty mogą nie

zostać ukończone zgodnie z planem, co może negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Spółki.

#### **d) Ryzyko nieosiągnięcia sukcesu rynkowego przez nowe projekty**

Rynek wynajmu nieruchomości charakteryzuje się ograniczoną przewidywalnością. Istnieje ryzyko, że nowe inwestycje Spółki, ze względu na czynniki zewnętrzne, nie osiągną sukcesu rynkowego, co może negatywnie wpłynąć na wynik finansowy Spółki. Spółka minimalizuje to ryzyko poprzez staranną analizę rynku i dywersyfikację portfolio nieruchomości.

#### **e) Ryzyko związane z wizerunkiem Spółki**

Na wizerunek Spółki silny wpływ mają opinie najemców. Negatywne opinie mogą wpłynąć na utratę zaufania klientów i współpracowników Spółki oraz na pogorszenie jej reputacji. Taka sytuacja wymagałaby od Spółki przeznaczenia dodatkowych środków na kampanie marketingowe mające na celu neutralizację negatywnych opinii, co może negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Spółki.

#### **f) Ryzyko roszczeń z zakresu prawa najmu**

Spółka zawiera umowy najmu z poszczególnymi najemcami, co wiąże się z ryzykiem roszczeń związanych z najmem. Spółka dokłada starań, aby umowy były zgodne z obowiązującymi przepisami prawa i minimalizowały ryzyko sporów.

#### **g) Ryzyko związane z utratą płynności finansowej**

Spółka może być narażona na sytuację, w której nie będzie w stanie realizować swoich zobowiązań finansowych w momencie ich wymagalności. Spółka minimalizuje to ryzyko poprzez staranną analizę struktury finansowania i utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych.

#### **h) Ryzyko wystąpienia zdarzeń losowych**

Spółka jest narażona na wystąpienie zdarzeń nadzwyczajnych, takich jak awarie, katastrofy, działania wojenne, ataki terrorystyczne, epidemie i inne. Mogą one skutkować zmniejszeniem efektywności działalności Spółki lub jej całkowitym zaprzestaniem.

### **5. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółki**

Wszelkie działania Zarządu Spółki były oparte na wcześniej przyjętych założeniach i opierały się na ustalonym wcześniej budżecie jednostki.

Działalność oraz plany rozwojowe Spółki, związane są z powyższymi czynnikami ryzyka, które jednak nie stanowią zamkniętej listy i nie powinny być w ten sposób postrzegane.

Spółka nie korzysta z finansowania zewnętrznego.

## **6. Zdarzenia po dniu bilansowym**

Spółka po dniu bilansowym kontynuowała działalność w założonym zakresie wspierania przedsięwzięcia deweloperskiego oraz rekonesansu rynku nastawionego na udział w przetargach publicznych związanych z budownictwem społecznym oraz angażowała się w przedsięwzięcia związane z konwersją inwestycji deweloperskich na spółdzielnie mieszkaniowe, w celu zapewnienie możliwości realizacji inwestycji.

W dniu 04.03.2025 r. zostało zarejestrowane podwyższenie kapitały zakładowego 450 000,00 PLN w formie 45 000 akcji serii G.

Na podstawie uchwały zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie z dnia 03.06.2025 obrót akcjami Spółki został zawieszony od dnia 04.06.2025r

## **7. Działalność badawczo – rozwojowa**

Spółka w roku obrotowym 2024 nie prowadziła działalności badawczo – rozwojowej.

## **8. Posiadane przez jednostkę oddziały (zakłady);**

Spółka nie posiada wydzielonych oddziałów ani zakładów.

## **9. Instrumenty finansowe**

Spółka nie posiada akcji własnych.

## **10. Dodatkowe informacje**

W okresie od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 roku Spółka nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń oraz nie wykorzystywała instrumentów finansowych w zakresie ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie jest ona narażona.

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń ani nie zabezpiecza istotnych rodzajów planowanych transakcji.

Spółka w 2024 r. czynnie działała nad zastosowaniem zasad ładu korporacyjnego zgodnie z dobrymi praktykami alternatywnego systemu obrotu NewConnect.

Charakter działalności Spółki nie wpływa negatywnie na środowisko naturalne.

Poznań, dnia 01 czerwca 2026 r.

---

Jakub Suchanek  
Prezes Zarządu