

RAPORT ROCZNY

PRIVATE RENTED SECTOR SPÓŁKA AKCYJNA

Za rok zakończony
31 grudnia 2022 r.

Raport zawiera:

1. Pismo Zarządu Spółki
2. Wybrane dane finansowe
3. Audytowane roczne sprawozdanie finansowe
4. Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółki za 2022 rok
5. Oświadczenia Zarządu Spółki
6. Opinia oraz raport podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych
7. Informacje na temat stosowania przez Emitenta zasad ładu korporacyjnego

Poznań, 31 maja 2023 r.

1. PISMO ZARZĄDU SPÓŁKI

Drodzy Akcjonariusze Private Rented Sector S.A.,

Z przyjemnością przedstawiamy Państwu Raport Roczny), który stanowi podsumowanie najważniejszych wydarzeń i wyników finansowych, jakie miały miejsce w spółce Private Rented Sector S.A. („Spółka”, „Emitent”) w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2022 r.

W 2022 r. dzięki nabyciu większościowego pakietu akcji Spółki przez Pana Jakuba Suchanek, zmianom w Zarządzie i Radzie Nadzorczej Emitenta oraz podjęciem przez Walne Zgromadzenie Emitenta w grudniu 2022 r. uchwały w przedmiocie zmiany nazwy Spółki, możliwe było zaktualizowania i zainicjowania nowej strategii biznesowej opartej na działalności sektora instytucjonalnego najmu mieszkań (inaczej Private Rented Sector, w skrócie "PRS").

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..

Spółka poddawała badaniom długoterminową, analizę rynku oraz profilu potencjalnych inwestorów zainteresowanych wkroczeniem na rynek sektora PRS oraz najmu instytucjonalnego. Nowy model biznesowy Spółki przygotowany został pod działania zmierzające do komercjalizacji oraz sprzedaży mieszkań przeznaczonych pod najem instytucjonalny do zewnętrznych funduszy.

Powyższe działania zaowocowały wypracowaniem przychodów ze sprzedaży w I kwartale 2023 r. w związku z zawarciem umowy o komercjalizację projektów budowlanych w zakresie w szczególności budownictwa mieszkaniowego oraz usługowego o charakterze realizacji budynków zamieszkania zbiorowego (budynków hotelowych).

Naszym celem jest obecnie pozyskanie nowych inwestorów, inwestorów w tym m.in. funduszy instytucjonalnych oraz inwestorów indywidualnych, którzy umożliwią Spółce prężną realizację strategii biznesowej z sektora PRS. Zarząd Spółki rozważa różne możliwości pozyskania finansowania kapitałem zewnętrznym lub w postaci nowej emisji akcji.

Oddając w Państwa ręce Raport Roczny pragniemy podziękować wszystkim, którzy wspierają nasz model biznesu i tworzone na nim perspektywy rozwoju Spółki. Zamierzamy informować na bieżąco o osiąganiu kolejnych kamieni milowych w najbliższej przyszłości.

Jakub Suchanek
Prezes Zarządu

.....

2. WYBRANE DANE FINANSOWE

2.1. WYBRANE DANE FINANSOWE Z RACHUNKÓW ZYSKÓW I STRAT

Wybrane dane finansowe z rachunku zysków i strat Spółki za rok 2022 wraz z danymi porównywalnymi za rok 2021 przeliczone na euro według średniej ze średnich kursów, ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca:

- Za rok 2022 – 1 EUR = 4,6883
- Za rok 2021 – 1 EUR = 4,5775

Tabela 1 Wybrane dane finansowe z rachunku zysków i strat (w PLN oraz w EUR)

	Za rok 2022 (w PLN)	Za rok 2021 (w PLN)	Za rok 2022 (w EUR)	Za rok 2021 (w EUR)
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	0,00	0,00	0.00	0.00
Koszty działalności operacyjnej	281 671,17	1 301 305,33	60 079,60	284 282,98
Amortyzacja	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) na sprzedaży	-281 671,17	-1 301 305,33	-60 079,60	-284 282,98
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	108 488,76	7 792 553,65	23 140,32	1 702 360,16
Zysk (strata) brutto	80 001,41	7 997 423,95	17 064,06	1 747 116,10
Zyska (strata) netto	80 613,41	7 912 511,95	17 194,59	1 728 566,24

Źródło: Emitent

2.2. WYBRANE DANE FINANSOWE Z BILANSU

Wybrane dane finansowe z bilansu Emitenta na dzień 31 grudnia 2022 r. wraz z danymi porównywalnymi na dzień 31 grudnia 2021 r. przeliczone na euro według średniego kursu ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień roku obrotowego:

- Za rok 2022 (na dzień 31 grudnia 2022 r.) – 1 EUR = 4,6899
- Za rok 2021 (na dzień 31 grudnia 2021 r.) – 1 EUR = 4,5994

Tabela 2 Wybrane dane finansowe z bilansu (w PLN oraz w EUR)

	Na dzień 31 grudnia 2022r. (w PLN)	Na dzień 31 grudnia 2021r. (w PLN)	Na dzień 31 grudnia 2022r. (w EUR)	Na dzień 31 grudnia 2021 r. (w EUR)
Aktywa trwałe	3 519,00	2 907,00	750,34	632,04
Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00

Aktywa obrotowe	43 118,90	102 259,71	9 193,99	22 233,27
Należności krótkoterminowe	8 446,84	85 026,56	1 801,07	18 486,45
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	34 672,06	17 233,15	7 392,92	3 746,83
Kapitał (fundusz) własny	-73 399,37	-154 012,78	-15 650,52	-33 485,41
Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	80 940,70	226 879,49	17 258,51	49 328,06

Źródło: Emitent

3. AUDYTOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Roczne sprawozdanie finansowe Emitenta zbadane przez firmę audytorską zgodnie ze standardami wykonywania zawodu stanowi oddzielny załącznik do niniejszego raportu rocznego.

4. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SPÓŁKI ZA 2022 ROK

Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółki stanowi oddzielny załącznik do niniejszego raportu rocznego.

5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU EMITENTA

5.1. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU EMITENTA W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Zarząd Spółki Private Rented Sector S.A. oświadcza, iż wedle jego najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta. Oświadczam także, iż dane zawarte w rocznym sprawozdaniu finansowym odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Private Rented Sector S.A. oraz jej wynik finansowy a także, że sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z prowadzoną działalnością.

Jakub Suchanek
Prezes Zarządu

.....

5.2. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU EMITENTA W SPRAWIE FIRMY AUDYTORSKIEJ PRZEPROWADZĄCEJ BADANIE ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Zarząd Spółki Private Rented Sector S.A. oświadcza, że firma audytorska przeprowadzająca badanie rocznego sprawozdania finansowego została wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz podmiot ten dokonujący badania tego sprawozdania, spełniał warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Jakub Suchanek
Prezes Zarządu

6. RAPORT PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy 2022 stanowi oddzielny załącznik do niniejszego raportu rocznego.

7. INFORMACJE NA TEMAT STOSOWANIA PRZEZ EMITENTA ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO

Zgodnie z paragrafem 6.3 Załącznika nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu „Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect”, Zarząd Private Rented Sector S.A. załącza poniżej oświadczenia odnośnie stosowania zasad ładu korporacyjnego określone przez dokument „Dobre Praktyki na Rynku NewConnect”.

Oświadczenie Private Rented Sector S.A. odnośnie stosowania przez Spółkę zasad ładu korporacyjnego określone przez dokument „Dobre Praktyki na Rynku NewConnect”

LP.	ZASADA	TAK/NIE/NIE DOTYCZY	KOMENTARZ
1.	Spółka powinna prowadzić przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowoczesnych technologii oraz najnowszych narzędzi komunikacji zapewniających szybkość, bezpieczeństwo oraz szeroki i interaktywny dostęp do informacji. Spółka korzystając w jak najszerszym stopniu z tych metod, powinna zapewnić odpowiednią komunikację z inwestorami i analitykami,	TAK	Emitent stosuje tę praktykę z pominięciem rejestrowania, transmisji i upubliczniania obrad WZ, gdyż w opinii Spółki stosowanie powyższej praktyki nie przyniesie wymiernych korzyści w porównaniu do przewidywanych kosztów takiego postępowania.

	wykorzystując w tym celu również nowoczesne metody komunikacji internetowej, umożliwiać transmitowanie obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrować przebieg obrad i upubliczniać go na stronie internetowej.		
2.	Spółka powinna zapewnić efektywny dostęp do informacji niezbędnych do oceny sytuacji i perspektyw spółki oraz sposobu jej funkcjonowania.	TAK	
3.	Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej: 3.1. podstawowe informacje o spółce i jej działalności (strona startowa),	TAK	
	3.2. opis działalności emitenta ze wskazaniem rodzaju działalności, z której emitent uzyskuje największe przychodów,	TAK	Emitent zamieszcza na swojej stronie internetowej opis działalności Spółki bez wskazania rodzaju działalności, z której uzyskuje największe przychodów, gdyż w 2022 roku Spółka nie wygenerowała żadnych przychodów ze sprzedaży
	3.3. opis rynku, na którym działa emitent, wraz z określeniem pozycji emitenta na tym rynku,	TAK	Emitent stosuje tę zasadę z wyłączeniem informacji odnośnie pozycji emitenta na rynku, gdyż Spółka nie prowadziła w 2022 r. sprzedaży na rynku stąd nie posiada żadnej pozycji
	3.4. życiorysy zawodowe członków organów spółki,	TAK	
	3.5. powzięte przez zarząd, na podstawie oświadczenia członka rady nadzorczej, informacje o powiązaniach członka rady nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki,	TAK	Wszystkie najważniejsze powiązania pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a akcjonariuszami Spółki zawarte zostały w ostatnim Dokumencie Informacyjnym Emitenta, który znajduje się w sekcji Relacje Inwestorskie na stronie Spółki
	3.6. dokumenty korporacyjne spółki,	TAK	
	3.7. zarys planów strategicznych spółki,	TAK	Zarys planów strategicznych Emitenta został zamieszczony w Dokumencie Informacyjnym Emitenta, który znajduje się w

			sekcji Relacje Inwestorskie na stronie Spółki
3.8. opublikowane prognozy wyników finansowych na bieżący rok obrotowy, wraz z założeniami do tych prognoz oraz korektami do tych prognoz (w przypadku gdy emitent publikuje prognozy),	NIE		Emitent nie publikował prognoz finansowych za 2022 r.
3.9. strukturę akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem głównych akcjonariuszy oraz akcji znajdujących się w wolnym obrocie,	TAK		
3.10. dane oraz kontakt do osoby, która jest odpowiedzialna w spółce za relacje inwestorskie oraz kontakty z mediami,	TAK		
3.11. (skreślony)	-		
3.12. opublikowane raporty bieżące i okresowe,	TAK		Na stronie korporacyjnej Emitenta jest przekierowanie do strony www.InfoStrefa.com na której znajdują się raporty bieżące i okresowe Spółki
3.13. kalendarz zaplanowanych dat publikacji finansowych raportów okresowych, dat walnych zgromadzeń, a także spotkań z inwestorami i analitykami oraz konferencji prasowych,	TAK		
3.14. informacje na temat zdarzeń korporacyjnych, takich jak wypłata dywidendy, oraz innych zdarzeń skutkujących nabyciem lub ograniczeniem praw po stronie akcjonariusza, z uwzględnieniem terminów oraz zasad przeprowadzania tych operacji. Informacje te powinny być zamieszczane w terminie umożliwiającym podjęcie przez inwestorów decyzji inwestycyjnych,	NIE DOTYCZY		Zdarzenie takie nie miało miejsca w 2022 r. W momencie, gdy zajdzie takie zdarzenie Spółka deklaruje spełnianie tej Dobrej Praktyki
3.15. (skreślony)	-		
3.16. pytania akcjonariuszy dotyczące spraw objętych porządkiem obrad, zadawane przed i w trakcie walnego zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania,	NIE		W związku z małą ilością pytań akcjonariuszy, koniecznością ich dodatkowego protokołowania oraz faktu, że najczęściej dotyczą one spraw porządkowych walnego zgromadzenia, Spółka nie decyduje się na stosowanie przedmiotowej praktyki.
3.17. informację na temat powodów odwołania	NIE DOTYCZY		Zdarzenie takie nie miało

	walnego zgromadzenia, zmiany terminu lub porządku obrad wraz z uzasadnieniem,		miejsca w 2022 r. W momencie, gdy zajdzie takie zdarzenie Spółka deklaruje spełnianie tej Dobrej Praktyki
	3.18. informację o przerwie w obradach walnego zgromadzenia i powodach zarządzenia przerwy,	NIE DOTYCZY	Zdarzenie takie nie miało miejsca w 2022 r. W momencie, gdy zajdzie takie zdarzenie Spółka deklaruje spełnianie tej Dobrej Praktyki
	3.19. informacje na temat podmiotu, z którym spółka podpisała umowę o świadczenie usług Autoryzowanego Doradcy ze wskazaniem nazwy, adresu strony internetowej, numerów telefonicznych oraz adresu poczty elektronicznej Doradcy,	TAK	
	3.20. Informację na temat podmiotu, który pełni funkcję animatora akcji emitenta,	TAK	
	3.21. dokument informacyjny (prospekt emisyjny) spółki, opublikowany w ciągu ostatnich 12 miesięcy,	TAK	Dokument Informacyjny Spółki zamieszczony jest na jego korporacyjnej stronie internetowej w zakładce „Prospekty” w sekcji Relacji Inwestorskich
	3.22. (skreślony)	-	
	Informacje zawarte na stronie internetowej powinny być zamieszczane w sposób umożliwiający łatwy dostęp do tych informacji. Emitent powinien dokonywać aktualizacji informacji umieszczanych na stronie internetowej. W przypadku pojawienia się nowych, istotnych informacji lub wystąpienia istotnej zmiany informacji umieszczanych na stronie internetowej, aktualizacja powinna zostać przeprowadzona niezwłocznie.	TAK	Spółka ma czasami opóźnienia w aktualizacji swojej korporacyjnej strony internetowej. Jednakże Emitent dokłada wszelkich starań, aby możliwie jak najszybciej dokonywać aktualizacji informacji w sekcji Relacje Inwestorskie
4.	Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową, według wyboru emitenta, w języku polskim lub angielskim. Raporty bieżące i okresowe powinny być zamieszczane na stronie internetowej co najmniej w tym samym języku, w którym następuje ich publikacja zgodnie z przepisami obowiązującymi emitenta.	TAK	
5.	Spółka powinna prowadzić politykę informacyjną ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb inwestorów indywidualnych. W tym celu Spółka, poza swoją stroną korporacyjną powinna wykorzystywać indywidualną dla	NIE	Emitent nie wykorzystuje indywidualnej sekcji relacji inwestorski znajdującej się na stronie www.InfoStrefa.com , gdyż sekcja relacji inwestorskich

	danej spółki sekcję relacji inwestorskich znajdującą na stronie www.InfoStrefa.com .		wraz z informacjami o Spółce oraz dokumentami korporacyjnymi znajduje się na stronie internetowej Spółki: www.prssa.pl
6.	Emitent powinien utrzymywać bieżące kontakty z przedstawicielami Autoryzowanego Doradcy, celem umożliwienia mu prawidłowego wykonywania swoich obowiązków wobec emitenta. Spółka powinna wyznaczyć osobę odpowiedzialną za kontakty z Autoryzowanym Doradcą.	TAK	
7.	W przypadku, gdy w spółce nastąpi zdarzenie, które w ocenie emitenta ma istotne znaczenie dla wykonywania przez Autoryzowanego Doradcę swoich obowiązków, emitent niezwłocznie powiadamia o tym fakcie Autoryzowanego Doradcę.	TAK	
8.	Emitent powinien zapewnić Autoryzowanemu Doradcy dostęp do wszelkich dokumentów i informacji niezbędnych do wykonywania obowiązków Autoryzowanego Doradcy.	TAK	
9.	Emitent przekazuje w raporcie rocznym: 9.1. informację na temat łącznej wysokości wynagrodzeń wszystkich członków zarządu i rady nadzorczej,	TAK	
	9.2. informację na temat wynagrodzenia Autoryzowanego Doradcy otrzymywanego od emitenta z tytułu świadczenia wobec emitenta usług w każdym zakresie.	NIE DOTYCZY	Spółka nie posiada obowiązku zawarcia umowy z Autoryzowanym Doradcą
10.	Członkowie zarządu i rady nadzorczej powinni uczestniczyć w obradach walnego zgromadzenia w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia.	TAK	
11.	Przynajmniej 2 razy w roku emitent, przy współpracy Autoryzowanego Doradcy, powinien organizować publicznie dostępne spotkanie z inwestorami, analitykami i mediami.	NIE	Spółka w 2022 r. nie organizowała spotkań z inwestorami, ale spodziewa się zorganizowania w 2023 r. co najmniej 2 takich spotkań z inwestorami, głównie w formie telekonferencji z Zarządem Spółki
12.	Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie	NIE DOTYCZY	Zdarzenie takie nie miało miejsca w 2022 r. W momencie,

	emisji akcji z prawem poboru powinna precyzować cenę emisyjną albo mechanizm jej ustalenia lub zobowiązać organ do tego upoważniony do ustalenia jej przed dniem ustalenia prawa poboru, w terminie umożliwiającym podjęcie decyzji inwestycyjnej.		gdy zajdzie takie zdarzenie Spółka deklaruje spełnianie tej Dobrej Praktyki
13.	Uchwały walnego zgromadzenia powinny zapewniać zachowanie niezbędnego odstępu czasowego pomiędzy decyzjami powodującymi określone zdarzenia korporacyjne a datami, w których ustalane są prawa akcjonariuszy wynikające z tych zdarzeń korporacyjnych.	NIE DOTYCZY	Zdarzenie takie nie miało miejsca w 2022 r. W momencie, gdy zajdzie takie zdarzenie Spółka deklaruje spełnianie tej Dobrej Praktyki
13a.	W przypadku otrzymania przez zarząd emitenta od akcjonariusza posiadającego co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w spółce, informacji o zwołaniu przez niego nadzwyczajnego walnego zgromadzenia w trybie określonym w art. 399 § 3 Kodeksu spółek handlowych, zarząd emitenta niezwłocznie dokonuje czynności, do których jest zobowiązany w związku z organizacją i przeprowadzeniem walnego zgromadzenia. Zasada ta ma zastosowanie również w przypadku upoważnienia przez sąd rejestrowy akcjonariuszy do zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia na podstawie art. 400 § 3 Kodeksu spółek handlowych.	NIE DOTYCZY	Zdarzenie takie nie miało miejsca w 2022 r. W momencie, gdy zajdzie takie zdarzenie Spółka deklaruje spełnianie tej Dobrej Praktyki
14.	Dzień ustalenia praw do dywidendy oraz dzień wypłaty dywidendy powinny być tak ustalone, aby czas przypadający pomiędzy nimi był możliwie najkrótszy, a w każdym przypadku nie dłuższy niż 15 dni roboczych. Ustalenie dłuższego okresu pomiędzy tymi terminami wymaga szczegółowego uzasadnienia.	NIE DOTYCZY	Zdarzenie takie nie miało miejsca w 2022 r. W momencie, gdy zajdzie takie zdarzenie Spółka deklaruje spełnianie tej Dobrej Praktyki
15.	Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie wypłaty dywidendy warunkowej może zawierać tylko takie warunki, których ewentualne ziszczenie nastąpi przed dniem ustalenia prawa do dywidendy.	NIE DOTYCZY	Zdarzenie takie nie miało miejsca w 2022 r. W momencie, gdy zajdzie takie zdarzenie Spółka deklaruje spełnianie tej Dobrej Praktyki
16.	Emitent publikuje raporty miesięczne, w terminie 14 dni od zakończenia miesiąca. Raport miesięczny powinien zawierać co najmniej: informacje na temat wystąpienia tendencji i zdarzeń w otoczeniu rynkowym emitenta, które w ocenie emitenta mogą mieć w przyszłości istotne skutki dla kondycji finansowej oraz wyników finansowych	NIE	Emitent uważa, że należyte wykonywanie obowiązków informacyjnych (przekazywanie raportów bieżących i okresowych – kwartalnych oraz rocznych) jest wystarczające i nie jest konieczne sporządzanie comiesięcznych raportów powielających w większości już opublikowane

	emitenta, • zestawienie wszystkich informacji opublikowanych przez emitenta w trybie raportu bieżącego w okresie objętym raportem, • informacje na temat realizacji celów emisji, jeżeli taka realizacja, choćby w części, miała miejsce w okresie objętym raportem, • kalendarz inwestora, obejmujący wydarzenia mające mieć miejsce w nadchodzącym miesiącu, które dotyczą emitenta i są istotne z punktu widzenia interesów inwestorów, w szczególności daty publikacji raportów okresowych, planowanych walnych zgromadzeń, otwarcia subskrypcji, spotkań z inwestorami lub analitykami, oraz oczekiwany termin publikacji raportu analitycznego.		informacje.
16a.	W przypadku naruszenia przez emitenta obowiązku informacyjnego określonego w Załączniku nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu („Informacje bieżące i okresowe przekazywane w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect”) emitent powinien niezwłocznie opublikować, w trybie właściwym dla przekazywania raportów bieżących na rynku NewConnect, informację wyjaśniającą zaistniałą sytuację.	TAK	
17.	(skreślony)	-	