

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI
PREFA GROUP S.A.**



W ROKU OBROTOWYM 2022

Luboń 11 czerwca 2026 r.

I. Charakterystyka Prefa Group S.A.

I.1. Informacje podstawowe

I.1.1. Dane spółki Prefa Group S.A. (dalej: „spółka”, „emitent”, „spółka dominująca”)

Firma:	Prefa Group S.A.
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	Zielona Góra
Adres:	ul. Kazimierza Wielkiego 7/5 65-047 Zielona Góra
Telefon:	+ 48 61 221 13 22
Faks:	+ 48 15 649 80 22
Adres poczty elektronicznej:	biuro@prefagroup.pl
Adres strony internetowej:	www.prefagroup.pl
NIP:	8971795331
REGON:	022313070
KRS:	0000490390
Zarząd Spółki:	Jakub Suchanek, Prezes Zarządu
Rada Nadzorcza Spółki	Jan Kuźma, Przewodniczący Rady Nadzorczej Paweł Piotrowski, Członek Rady Nadzorczej Dominika Krajewska, Członek Rady Nadzorczej Fabian Krajewski, Członek Rady Nadzorczej Grażyna Primke, Członek Rady Nadzorczej

W dniu 11 grudnia 2013 r. mocą decyzji wydanej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, Spółka dominująca została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000490390. W dniu 8 listopada 2016 r. Spółka zadebiutowała w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect. Początkowo działalność Prefa Group S.A. prowadzona była w branży handlu internetowego, koncentrując się na segmencie e-czytników oraz komplementarnych akcesoriów.

W 2018 r. podjęto decyzję w zakresie profilu działalności oraz firmy Spółki, który skoncentrowany był na obszarze wierzytelności przyszłych o wynagrodzenie z tytułu prowadzonych spraw odszkodowawczych należnych na rzecz Prefa Group S.A. Strategia rozwoju w powyższym obszarze realizowana była przez Spółkę do lipca 2020 r., gdy zdecydowano o sprzedaży przedsiębiorstwa Spółki do innego podmiotu oraz przyjęciu nowej strategii rozwoju zorientowanej na branżę generalnowykonawczą w ramach której Spółka, we współpracy z siecią podmiotów powiązanych, dostarcza na rzecz klientów kompleksowych rozwiązań w zakresie realizacji projektów budowlanych w oparciu o własnej produkcji elementy prefabrykowane.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Spółka działa na podstawie Statutu Spółki oraz przepisów ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (**Dz. U. z 2024 r. poz. 18, z późn. zm.**)

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest wg klasyfikacji PKD:

(PKD 41, 10, Z) - realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

Zgodnie ze Statutem Spółki dominującym przedmiotem działalności może także być:

1. (PKD 23) - produkcja wyrobów z pozostałych mineralnych surowców niemetalicznych;
2. (PKD 23.61.Z) - produkcja wyrobów budowlanych z betonu;
3. (PKD 23.62.Z) - produkcja wyrobów budowlanych z gipsu;
4. (PKD 23.63.Z) - produkcja masy betonowej prefabrykowanej;
5. (PKD 23.64.Z) - produkcja zaprawy murarskiej;
6. (PKD 23.65.Z) - produkcja cementu wzmocnionego włóknem;
7. (PKD 23.69.Z) - produkcja pozostałych wyrobów z betonu, gipsu i cementu;
8. (PKD 41.20.Z) - roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych;
9. (PKD 43) - roboty budowlane specjalistyczne;
10. (PKD 43.1) - rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę;
11. (PKD 43.11.Z) - rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych;
12. (PKD 43.12.Z) - przygotowanie terenu pod budowę;
13. (PKD 43.13.Z) - wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich;
14. (PKD 43.2) - wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych;
15. (PKD 43.3) - wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych;
16. (PKD 43.9) - pozostałe specjalistyczne roboty budowlane;
17. (PKD 64.19.Z) - pozostałe pośrednictwo pieniężne;
18. (PKD 64.20.Z) - działalność holdingów finansowych;
19. (PKD 64.91.Z) - leasing finansowy;

20. (PKD 64.92.Z) - pozostałe formy udzielania kredytów;
21. (PKD 64.99.Z) - pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszków emerytalnych;
22. (PKD 66.19.Z) - pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszków emerytalnych;
23. (PKD 66.21.Z) - działalność związana z oceną ryzyka i szacowaniem poniesionych strat;
24. (PKD 68.10.Z) - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
25. (PKD 68.20.Z) - wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;
26. (PKD 68.31.Z) - pośrednictwo w obrocie nieruchomościami;
27. (PKD 68.32.Z) - zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie;
28. (PKD 71.11.Z) - działalność w zakresie architektury;
29. (PKD 71.12.Z) - działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne;
30. (PKD 71.20.B) - pozostałe badania i analizy techniczne;
31. (PKD 72.19.Z) - badania naukowe i prace rozwojowe w dziedzinie pozostałych nauk przyrodniczych i technicznych;
32. (PKD 73) - reklama, badanie rynku i opinii publicznej;
33. (PKD 73.11.Z) - działalność agencji reklamowych;
34. (PKD 73.12) - działalność związana z reprezentowaniem mediów;
35. (PKD 73.12.A) - pośrednictwo w sprzedaży czasu i miejsca na cele reklamowe w radio i telewizji;
36. (PKD 73.12.B) - pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach drukowanych;
37. (PKD 73.12.C) - pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach elektronicznych;
38. (PKD 73.12.D) - pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w pozostałych mediach;
39. (PKD 74.10.Z) - działalność w zakresie specjalistycznego projektowania;
40. (PKD 74.20.Z) - działalność fotograficzna.

I.1.2. Struktura akcjonariatu oraz struktura głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki Prefa Group S.A.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku kapitał zakładowy Spółki wynosił 500.000,00 zł (słownie: pięćset tysięcy złotych) i dzielił się na:

- 1.000.000 (słownie: jeden milion) akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda,
- 250.000 (słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda.
- 3.750.000 (trzy miliony siedemset pięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda

Na dzień 31 grudnia 2022 r. struktura akcjonariatu oraz struktura głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki prezentowała się następująco:

Tabela 1 Wyszczególnienie akcjonariuszy Spółki dominującej (udział w kapitale zakładowym i głosach na Walnym Zgromadzeniu na dzień 31 grudnia 2021 r.

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym	Udział w ogólnej liczbie głosów
Projbud Deweloper sp. z o.o.*	3 919 000	3 919 000	78,38%	78,38%
Jakub Suchanek	1 001 179	1 001 179	20,02%	20,02%
Pozostali**	79.821	79.821	1,60%	1,60%
Suma	5.000.000	5.000.000	100,00%	100,00%

** podmiot zależny od Pana Jakuba Suchanka, Prezesa Zarządu Spółki dominującej, który niezależnie od akcji posiadanych pośrednio poprzez Projbud Deweloper sp. z o.o., jest samodzielnie istotnym akcjonariuszem Prefa Group S.A.*

Od dnia 31 grudnia 2022 r. do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania struktura akcjonariatu Spółki nie uległa istotnym zmianom.

I.1.3. Zarząd Spółki

Na dzień 31 grudnia 2021 r. w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

- Jakub Suchanek – Prezes Zarządu;
- Danuta Senger – Wiceprezes Zarządu.

W okresie od dnia 31 grudnia 2022 roku do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania zaszły zmiany w składzie Zarządu Spółki. W dniu 15 listopada 2022 roku wpłynęła do Spółki rezygnacja Pani Danuty Senger z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki od dnia 15 listopada 2022 r. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Zarząd Spółki sprawuje:

- Jakub Suchanek – Prezes Zarządu

Postępowanie sanacyjne wobec spółki zostało prawomocnie umorzone w dniu 27 maja 2026 roku, postanowieniem Sądu Okręgowego w Poznaniu, w postępowaniu zażaleniowym w związku oddaleniem zażalenia na postanowienie wydane przez Sąd Restrukturyzacyjny i Upadłościowy w przedmiocie umorzenia postępowania sanacyjnego. Postanowienie Sądu Okręgowego zostało wydane w związku z postępowaniem prowadzonym pod sygn. akt PO/Gz-KRZ/128/2026.

I.1.4. Rada Nadzorcza Spółki dominującej

Na dzień 1 stycznia 2022 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

- Ewelina Wdowiak, Członek Rady Nadzorczej,
- Maciej Król, Członek Rady Nadzorczej,
- Jakub Berwid, Członek Rady Nadzorczej,
- Jan Kuźma, Członek Rady Nadzorczej,
- Michał Szydłowski, Członek Rady Nadzorczej.

W okresie 2022 roku obrotowego doszło do następujących zmian w składzie Rady Nadzorczej spółki

- w dniu 14 lutego 2022 r. Maciej Król złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej spółki dominującej, w tym samym dniu, Spółka Prefa Group S.A. działając na podstawie § 16 ust. 4-6) Statutu Spółki dominującej, w drodze kooptacji powołała Katarzynę Sękielewską na członka rady nadzorczej dominującej spółki.
- w dniu 18 lutego 2022 r. Ewelina Wdowiak złożyła rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej spółki dominującej, w tym samym dniu, Spółka Prefa Group S.A. działając na podstawie § 16 ust. 4-6) Statutu Spółki dominującej, w drodze kooptacji powołała Tomasza Walczaka na członka rady nadzorczej dominującej spółki.
- w dniu 30 listopada 2022 r. Katarzyna Sękielewska złożyła rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej spółki dominującej

W okresie po roku obrotowym 2022 r. doszło do następujących zmian w składzie Rady Nadzorczej spółki:

- w związku z rezygnacją w dniu 30 listopada 2022 roku z pełnienia funkcji przez członka Rady Nadzorczej Spółki, Panią Katarzynę Sękielewską, w dniu 31 stycznia 2023 roku Rada Nadzorcza Emitenta działając w oparciu o postanowienia § 16 ust. 4 Statutu Spółki, podjęła uchwałę o powołaniu w drodze kooptacji Pana Aleksandra Galińskiego w skład Rady Nadzorczej.
- Do Spółki wpłynęła rezygnacja Pana Tomasza Walczaka z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki. W treści oświadczenia wskazane zostało, iż rezygnacja wchodzi w życie z datą złożenia oświadczenia, tj. 09 lutego 2023 roku.
- W dniu 21 lutego 2023 roku Rada Nadzorcza Emitenta działając w oparciu o postanowienia § 16 ust. 4 Statutu Spółki, podjęła uchwałę o powołaniu w drodze kooptacji Pana Mariusza Ruszkowskiego w skład Rady Nadzorczej.
- Do Spółki wpłynęła rezygnacja Pana Mariusza Ruszkowskiego z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki. W treści oświadczenia wskazane zostało, iż rezygnacja wchodzi w życie z datą 13 czerwca 2023 roku.
- W dniu 26 czerwca 2023 roku Rada Nadzorcza Emitenta działając w oparciu o postanowienia § 16 ust. 4 Statutu Spółki, podjęła uchwałę o powołaniu w drodze kooptacji Pana Marcina Andrzejczyka w skład Rady Nadzorczej.
- Do Spółki wpłynęła rezygnacja Pana Jakuba Berwida z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki. W treści oświadczenia wskazane zostało, iż rezygnacja wchodzi w życie z datą 05 lipca 2023 roku.

- W dniu 30 października 2023 roku Rada Nadzorcza Emitenta działając w oparciu o postanowienia § 16 ust. 4 Statutu Spółki, podjęła uchwałę o powołaniu w drodze kooptacji Pana Tomasza Michalskiego oraz Pana Pawła Piotrowskiego w skład Rady Nadzorczej.
- w dniu 11 września 2023 roku wpłynęła do Spółki rezygnacja Pana Aleksandra Galińskiego z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki od dnia 11 września 2023 r.
- w dniu 28 września 2023 roku wpłynęła do Spółki rezygnacja Pana Michała Szydłowskiego z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki od dnia 05 września 2023 r.
- W dniu 29 września 2023 roku Rada Nadzorcza Emitenta działając w oparciu o postanowienia § 16 ust. 4 Statutu Spółki, podjęła uchwałę o powołaniu w drodze kooptacji Pana Przemysława Jankowskiego oraz Pana Krzysztofa Mnicha w skład Rady Nadzorczej.
- W dniu 10 czerwca 2024 roku Emitent powziął informację o rezygnacji Pana Przemysława Jankowskiego z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Emitenta.
- W dniu 8 sierpnia 2024 r. Rada Nadzorcza Spółki w drodze kooptacji powołała do Rady Nadzorczej Spółki Panią Martę Głowalę.
- Do spółki wpłynęła rezygnacja Pana Krzysztofa Mnicha z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki od dnia 18 marca 2025 r.
- W dniu 15 lipca spółka powzięła informację o rezygnacji z funkcji członka RN Tomasza Michalskiego i Marty Głowali
- W dniu 18 lipca 2025 roku Rada Nadzorcza Emitenta działając w oparciu o postanowienia § 16 ust. 4 Statutu Spółki, podjęła uchwałę o powołaniu w drodze kooptacji Pani Dominiki Krajewskiej oraz Pana Fabiana Krajewskiego w skład Rady Nadzorczej.
- W dniu 15 sierpnia 2025 roku Rada Nadzorcza Emitenta działając w oparciu o postanowienia § 16 ust. 4 Statutu Spółki, podjęła uchwałę o powołaniu w drodze kooptacji Pani Grażyny Primke w skład Rady Nadzorczej.

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania, w skład Rady Nadzorczej Spółki dominującej wchodziły następujące osoby:

1. Jan Kuźma, Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Paweł Piotrowski, Członek Rady Nadzorczej
3. Dominika Krajewska, Członek Rady Nadzorczej
4. Fabian Krajewski, Członek Rady Nadzorczej
5. Grażyna Primke, Członek Rady Nadzorczej

W rejestrze KRS nadal figurują Pan Krzysztof Mnich Pan Tomasz Michalski, mimo że sprawozdanie opisuje ich rezygnacje ze skutkiem odpowiednio na 18.03.2025 i 15.07.2025 – dokumenty nie zostały prawidłowo złożone w KRS, zmiana zostanie niezwłocznie uzupełniona
 Powołania Pani Dominiki Krajewskiej, Pana Fabiana Krajewskiego i Pani Grażyny Primke - dokumenty nie zostały prawidłowo złożone w KRS, zmiana zostanie niezwłocznie uzupełniona
 Kooptacja Pana Marcina Andrzejczyka (26.06.2023) i Pani Marty Głowali (08.08.2024) dokumenty nie zostały prawidłowo złożone w KRS, zmiana zostanie niezwłocznie uzupełniona

Sprawozdanie Zarządu z działalności spółki
Prefa Group Spółka Akcyjna z siedzibą w Zielonej Górze
za okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.

Zarząd Prefa Group S.A. z siedzibą w Zielonej Górze, wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000490390, NIP 8971795331, REGON 022313070, działając na podstawie art. 49 ustawy o rachunkowości oraz przepisów Kodeksu spółek handlowych, przedstawia niniejsze sprawozdanie z działalności Spółki za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 500 000 zł, a kapitał wpłacony również 500 000 zł. Prezesem Zarządu jest Jakub Jan Suchanek, który pełni tę funkcję od dnia 14 listopada 2018 r. Zarząd Spółki uprawniony jest do składania oświadczeń woli i podpisywania dokumentów w imieniu Spółki przez każdego członka Zarządu.

1. Informacje ogólne o Spółce

Prefa Group S.A. działa w sektorze budownictwa, prefabrykacji oraz rynku nieruchomości. Prefa Group S.A. działa w branży budowlanej, specjalizując się w robotach budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, robotach budowlanych specjalistycznych, architekturze, inżynierii, analizach technicznych oraz produkcji wyrobów z pozostałych mineralnych surowców niemetalicznych. Spółka prowadzi działalność operacyjną na terenie Wielkopolski, w zakresie zróżnicowanych projektów budowlanych i deweloperskich, obejmujących prefabrykację, projektowanie, wykonawstwo i sprzedaż inwestycji mieszkaniowych i komercyjnych.

2. Działalność w analizowanym okresie

W pierwszej połowie roku 2022 działalność spółki była rojująca i rozwojowa z uwagi na znaczącą liczbę realizowanych projektów z poprzednich lat oraz tych w fazie przygotowawczej oczekującej na założenie rachunków powierniczych, uzyskanie finansowania oraz rozpoczęcie sprzedaży lokali lub uzyskanie stosowanych decyzji administracyjnych. W Q1 2022 spółka powzięła informację o wprowadzeniu na listę ostrzeżeń publicznych podmiotu powiązanego – spółki Polski Holding Inwestycyjny SA (postępowanie zostało umorzone po trzech latach, przy czym KNF odwołała się od decyzji prokuratury w przedmiocie umorzenia postępowania) co przyczyniło się do ograniczenia możliwości wspierania grupy przez powszechnie wykorzystywane w branży budownictwa mieszkaniowego instrumenty finansowe, jak rachunki powiernicze oraz finansowanie deweloperskie. Nadto Prefa Group SA musiała wykazać brak bezpośrednich powiązań bilansowych ze spółką Polski Holding Inwestycyjny SA, również pod rygorem zamknięcia podstawowych rachunków bankowych (mBank SA). Spółka prowadziła wówczas kilkanaście inwestycji deweloperskich oraz zatrudniała pracowników. Drugim czynnikiem ograniczającym działalność spółki w okresie objętym była inwazja na Ukrainę, która przyczyniła się do znaczącego podniesienia poziomu stóp procentowych, co osłabiło zarówno możliwości związane ze sprzedażą lokali klientom kredytowym, jak i zmieniło sentyment inwestorów instytucjonalnych do samej branży. Spółka przewidując jednak czasowy charakter wysokich stóp procentowych oraz licząc na szybkie zakończenie sprawy związanej z KNF, a przynajmniej mniejszy jej wpływ na funkcjonowanie, w dalszym ciągu prowadziła działalność, mając na uwadze przede wszystkim interes wierzycieli w jej dotychczasowy rozwój.

3. Ocena sytuacji majątkowej i finansowej

Sytuacja majątkowa i finansowa spółki w badanym okresie wynikała z liczby inwestycji deweloperskich realizowanych na różnych etapach zaawansowania, wymagających wówczas finansowania wg przyjętego modelu, który implikował w związku ze skalą działania, również konieczność zapewnienia odpowiednich zasobów kadrowych. Presja związana z czynnikami opisanymi w pkt 2, obliowała spółkę do szukania rozwiązań pozwalających na realizację bieżących przedsięwzięć oraz kontynuowanie działalności w obszarze operacyjnym, tj. generalnego wykonawstwa, produkcji, projektowania oraz pośrednictwa sprzedaży nieruchomości, wykonywanej na rzecz własnych inwestycji deweloperskich oraz podmiotów zewnętrznych.

W roku obrotowym 2022 podstawowym przedmiotem działalności Spółki było pełnienie funkcji podmiotu holdingowego wobec spółek zależnych. Spółka koncentrowała się na zarządzaniu posiadanymi udziałami i akcjami, sprawowaniu nadzoru właścicielskiego, koordynowaniu kierunków rozwoju grupy kapitałowej oraz wspieraniu spółek zależnych w obszarach strategicznych, organizacyjnych, finansowych i operacyjnych. W ramach prowadzonej działalności Spółka podejmowała działania mające na celu budowanie wartości posiadanych aktywów, optymalizację struktury grupy, kontrolę realizacji celów biznesowych przez spółki zależne oraz zapewnienie spójności polityki zarządczej w ramach grupy kapitałowej.

Firma	Przedmiot działalności	Udział spółki dominującej w kapitale zakładowym i liczbie głosów	Ujęcie w skonsolidowanych danych finansowych
Prefa-Bud Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	Produkcja wyrobów budowlanych z betonu	100,00%	Nie podlega konsolidacji na postawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Prefa-Bud Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Poznaniu	Produkcja wyrobów budowlanych z betonu	Spółka zależna od Prefa Group S.A., Prefa-Bud sp. z o.o. posiada 2,00% udziału w zyskach	Nie podlega konsolidacji na postawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Prefa-Studio Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania	100,00%	Nie podlega konsolidacji na postawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Prefa-Studio Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Poznaniu	Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania	Spółka zależna od Prefa Group S.A. Prefa-Studio sp. z o.o. posiada 2,00% udziału w zyskach	Nie podlega konsolidacji na postawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Inwestycje Mieszkaniowe Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	Nie podlega konsolidacji na postawie art. 57 ustawy o rachunkowości. Nastąpiło zbycie udziałów po dniu bilansowym
Mikroapartamenty Luboń Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze	50,00% na początku okresu 0% na końcu okresu	Nie podlega konsolidacji na postawie art. 57

	wznoszeniem budynków		ustawy o rachunkowości. Nastąpiło przejęcie udziałów przez wierzyciela w trakcie okresu objętego niniejszym sprawozdaniem
PHI Building Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	33,00%	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
PHI Building Sp. z o.o. Sp.k. siedzibą w Poznaniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	Spółka zależna od Prefa Group S.A., PHI Building sp. z o.o. posiada 2,00% udziału w zyskach	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Dobropole Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	50,00%	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości. Nastąpiło zbycie udziałów po dniu bilansowym
Prefa Development Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Prefa Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Osada Za Lasem 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości

Stacja Luboń Sp. z o. o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Prefa Group Nieruchomości Sp. z o. o. z siedzibą w Luboniu	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	95,00%	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
PHI Development Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
PHI Investments Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości Nastąpiło zbycie udziałów po dniu bilansowym
Osada Za Lasem 3 Sp. z o. o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Gościńska Sp. z o. o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Osiedle Między Jeziorami Sp. z o. o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Osiedle Komorniki Sp. z o. o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości

Osiedle Plewianka Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	90,00%	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Apartamenty nad Wartą etap II Sp. z o. o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100,00%	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Mieszkania w Komornikach Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Osada za Lasem Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Apartamenty nad Wartą Etap III Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	33,00%	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości Nastąpiło zbycie udziałów po dniu bilansowym
Sołacz City Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Apartamenty Sołacz Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Osiedle Plewianka II Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości

Nowa Dąbrowa Sp. z o. o. z siedzibą Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Krzywa Góra Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Osada za Lasem 5 sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Osada za Lasem 6 sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00 %	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
WWF Filtry sp. z o.o. z siedzibą w Kobylej Górze	Produkcja filtrów m.in. w branży budowlanej	100 %	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Wolne Tory sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00 %	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości Nastąpiło zbycie udziałów po dniu bilansowym

W związku z trudną sytuacją finansową grupy kapitałowej, wpisaniem Spółki na listę ostrzeżeń publicznych Komisji Nadzoru Finansowego oraz otwarciem postępowania o zatwierdzenie układu, spółki zależne zaniechały prowadzenia działalności operacyjnej oraz zaprzestały prowadzenia księgowości. Okoliczności te istotnie ograniczyły możliwość bieżącego pozyskiwania od spółek zależnych danych finansowych, w tym danych niezbędnych do przeprowadzenia konsolidacji.

W 2026 r. Zarząd sporządził sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2022. W toku prac nad sprawozdaniem finansowym oraz jego badania Zarząd przeanalizował sytuację majątkową i finansową spółek zależnych, w tym brak prowadzenia przez nie działalności operacyjnej oraz brak dostępności

aktualnych danych finansowych. W wyniku przeprowadzonej analizy Zarząd podjął decyzję o dokonaniu odpisu aktualizującego wartość udziałów i akcji posiadanych w spółkach zależnych do kwoty 0 zł.

Spółka nie sporządziła skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2022. Przyczyną niesporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego był brak możliwości uzyskania od jednostek zależnych informacji finansowych niezbędnych do jego sporządzenia bez zbędnej zwłoki oraz bez ponoszenia niewspółmiernie wysokich kosztów. Zarząd Spółki podejmował działania mające na celu pozyskanie od jednostek zależnych danych finansowych wymaganych do przeprowadzenia konsolidacji, jednak dane te nie zostały Spółce przekazane w zakresie i terminie umożliwiającym sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2022.

W związku z powyższym Zarząd uznał, że zachodziły przesłanki, o których mowa w art. 57 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, zgodnie z którym konsolidacją można nie obejmować jednostki zależnej, jeżeli bez ponoszenia niewspółmiernie wysokich kosztów lub bez zbędnej zwłoki nie można uzyskać informacji niezbędnych do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, przy czym przesłanka ta ma zastosowanie w wyjątkowych przypadkach, które powinny zostać odpowiednio udokumentowane.

Okoliczności uzasadniające odstąpienie od objęcia jednostek zależnych konsolidacją, w szczególności brak przekazania przez te jednostki wymaganych danych finansowych, zaprzestanie przez nie prowadzenia działalności operacyjnej oraz brak prowadzenia księgowości, zostały przeanalizowane przez Zarząd Spółki i stanowiły podstawę do niesporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2022.

Kluczowe Zdarzenia w Prefa Group SA w okresie objętym sprawozdaniem

- 1. Podjęcie uchwały w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego spółki w dniu 14.01.2022 r. (EBI 4/022)** kwotę nie mniejszą niż 60.000,00 zł (sześćdziesiąt tysięcy złotych) oraz nie większą niż 375.000,00 zł (trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych), tj. z kwoty 125.000,00 zł (sto dwadzieścia pięć tysięcy złotych) do kwoty nie mniejszej niż 185.000,00 zł (sto osiemdziesiąt pięć tysięcy złotych) oraz nie większej niż 500.000,00 zł (pięćset tysięcy złotych) poprzez emisję nie mniej niż 600.000 (sześćset tysięcy) i nie więcej niż 3.750.000 (trzy miliony siedemset pięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii C, o kolejnych numerach zaczynających się od 0.000.001.
- 2. Informacje o ofercie publicznej akcji serii C z prawem poboru Prefa Group Spółka Akcyjna, z dnia 25.01.2022 r. (EBI 5/2022)**

Zarząd Prefa Group SA ogłosił ofertę objęcia od 3 (słownie: trzy) do 3.750.000 (słownie: trzy miliony siedemset pięćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda (dalej: „Akcje Serii C”), w trybie subskrypcji zamkniętej, o której mowa w art. 431 § 1 i §2 pkt 2). K.s.h.

- 3. Powzięcie informacji o wpisaniu podmiotu powiązanego, spółki Polski Holding Inwestycyjny SA na listę ostrzeżeń publicznych KNF w dniu 08.02.2022 r. (postępowanie umorzone, sprawa skierowana do ponownego rozpatrzenia na wniosek uKNF)**

Skutki przedmiotowego wpisu zostały wskazane w niniejszym sprawozdaniu w pkt. 2.

4. Zawarcie umowy ramowej w przedmiocie finansowania działalności grupy do wartości 10 mln zł pomiędzy Prefa Group SA a Prezesem Zarządu spółki oraz głównym akcjonariuszem, Jakubem Suchankiem (EBI 16/2022) w dniu 08.02.2022 r.

Zawarcie przedmiotowej umowy nastąpiło w dniu publikacji informacji o wpisaniu podmiotu powiązanego, spółki Polski Holding Inwestycyjny SA, na listę ostrzeżeń publicznych KNF oraz było związane było z deklaracją intencji wsparcia kapitałowego grupy, aby możliwa była dalsza współpraca z instytucjami finansowymi w zakresie podstawowych produktów bankowych przez grupę Prefa. Było to jedno z koniecznych działań wskazujących na intencję Zarządu w kierunku dalszego funkcjonowania grupy, mimo problemów wywołanych przedmiotowym wpisem. Było to związane z istniejącym już zaangażowaniem różnych grup interesariuszy w przedsięwzięcia grupy, w celu ochrony ich interesu oraz umożliwienia odzyskania zainwestowanego kapitału.

5. Zawarcie istotnych umów przez podmioty z Grupy Kapitałowej Emitenta

w dniu 28 lutego 2022 r., pomiędzy spółkami zależnymi z Grupy Kapitałowej zostały podpisane umowy znacznej wartości. Pierwsza umowa została podpisana pomiędzy spółką zależną Prefa Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu _dalej: Generalny Wykonawca, GW_ a spółką zależną Osiedle Między Jeziorami Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu _dalej: Inwestor_ i dotyczyła ona zlecenia Generalnemu Wykonawcy realizacji usług w zakresie generalnego wykonawstwa wraz ze sporządzeniem dokumentacji projektowej wykonawczej dla I etapu osiedla Między Jeziorami. Zadanie obejmowało budowę 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej wraz z budową dróg wewnętrznych, włączyć komunikacyjnych. Wartość wynagrodzenia GW z tytułu realizacji przedmiotu umowy określona została na kwotę 120.000,00 zł netto za projekt wykonawczy oraz 5.231.280,00 zł za realizację przewidzianych robót budowlanych, tj. łącznie 5.351.280 zł netto. Druga umowa została podpisana pomiędzy spółką zależną Prefa Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu a spółką PREFA-BUD Sp. z o.o. Sp. k z siedzibą w Poznaniu, którego komplementariuszem jest spółka zależna Emitenta Prefa-Bud sp. z o.o i dotyczyła ona zlecenia Wykonawcy wykonania prac polegających na wyprodukowaniu, dostawie i montażu betonowych elementów prefabrykowanych ścian, stropów, balkonów oraz schodów przeznaczonych do budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Wartość wynagrodzenia Wykonawcy z tytułu realizacji przedmiotu umowy określona została na kwotę 2.533.306,00 zł netto

6. Zbycie przez spółkę zależną PHI Building Sp. z o.o. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowanej (ESPI 20/2022)

w dniu 7 marca 2022 roku została zawarta przez spółkę zależną PHI Building Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu ze spółką Apartamenty nad Wartą Etap III sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu zbycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Luboniu. Wartość transakcji wyniosła 6.285.000 zł oraz była warunkowana wykonaniem prawa pierwokupu przez uprawniony organ.

Transakcja była podyktowana przeniesieniem nieruchomości do spółki celowej, w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego w oparciu o otwarte mieszkaniowe rachunki powiernicze. Inwestycja obejmowała 112 lokali mieszkalnych.

7. Transakcja sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wewnątrz Grupy

w dniu 11 kwietnia 2022 roku umowy kupna/sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przez Prefa Development Sp. z o.o na rzecz Stacja Luboń Sp. z o.o. gruntowej zabudowanej, działka 5/42. Spółka Stacja Luboń zobowiązała się do zapłaty 2.567.333,33 zł brutto za przedmiotową nieruchomość. Transakcja była podyktowana faktem rozdzielenia dwóch niezależnych, niepołączonych działek gruntu objętych odrębnymi zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, na dwa podmioty, w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

8. Zakup spółki WWF Filtry oraz dwóch nieruchomości gruntowych w dniu 12.04.2022 r. (ESPI 29/2022)

Zakup dwóch działek gruntu wraz z halą produkcyjną, wartością niematerialną i prawną a także zorganizowaną strukturą przedsiębiorstwa wraz z bazą materiałów, dostawców i personelem, zakupione w cenie wartości nieruchomości, w celu poszerzenia portfolio produkcyjnego, dywersyfikacji działalności a także ewentualnej relokacji zakładu i zabudowy działek pod kątem późniejszej sprzedaży powstałych nieruchomości

9. Uchwała Zarządu spółki Prefa Group S.A. z siedzibą w Luboniu w sprawie odwołania oferty publicznej akcji serii C (ESPI 33/2022)

Decyzja o odwołaniu oferty publicznej nie więcej niż 3.750.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C była podyktowana dynamiczną zmianą sytuacji gospodarczej i politycznej związanej z konfliktem w Ukrainie oraz negatywnym wpływem tego wydarzenia na rynki finansowe w postaci wysokiej niestabilności cen akcji oraz wysokiej niestabilności cen surowców, półproduktów oraz paliw płynnych, gazowych.

10. Rejestracja spółki zależnej Osada za Lasem 5 sp. z o.o. (ESPI 35/2022)

Spółka została zarejestrowana w ramach kontynuacji aktywności deweloperskiej w miejscowości Chwałkówko, gmina Łubowo, w celu realizacji inwestycji polegającej na budowie 18 lokali mieszkalnych na 9 działkach gruntu, objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo jednorodzinne.

11. Rejestracja spółki zależnej Osada za Lasem 6 sp. z o.o. (ESPI 38/2022)

Spółka została zarejestrowana w ramach kontynuacji aktywności deweloperskiej w miejscowości Chwałkówko, gmina Łubowo, w celu realizacji inwestycji polegającej na budowie 20 lokali mieszkalnych na 10 działkach gruntu, objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo jednorodzinne.

12. Zawarcie przez podmioty z Grupy Kapitałowej Emitenta umowy o generalne wykonawstwo inwestycji (ESPI 39/2022)

Pierwsza umowa została podpisana pomiędzy spółką zależną Prefa Construction Sp. z o.o. a spółką zależną Osiedle Plewianka Sp. o.o. z siedzibą w Luboniu i dotyczy zlecenia Prefa

Construction Sp. z o.o. realizacji usług w zakresie generalnego wykonawstwa inwestycji, którą Grupa Kapitałowa Emitenta zamierza przeprowadzić na terenie nieruchomości, której użytkownikiem wieczystym jest Osiedle Plewianka sp. z o.o. Inwestycja realizowana jest w Plewiskach. Zakres umowy obejmował sporządzenie przez GW projektu wykonawczego w zakresie konstrukcyjnym, wewnętrznych instalacji elektrycznych i teletechnicznych, wod-kan C.O. oraz wewnętrznej instalacji gazu oraz robót polegających na wykonaniu zadania inwestycyjnego związanego z budową: czterech budynków mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej wraz z wewnętrzną instalacją gazową, budową dróg wewnętrznych, włączenia komunikacyjnego oraz parkingów. Za należyte, w tym terminowe, wykonanie całości przedmiotu Umowy 1 Generalnemu Wykonawcy przysługiwać będzie wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości: za projekt wykonawczy: 381.640,00 zł _słownie: trzysta osiemdziesiąt jeden tysięcy sześćset czterdzieści złotych 00/100_ netto i za roboty budowlane: 39.556.693,19 zł

Druga umowa została podpisana pomiędzy spółką zależną Prefa Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu a spółką zależną Apartamenty nad Wartą etap III sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu i dotyczy zlecenia Prefa Construction Sp. z o.o. realizacji usług w zakresie generalnego wykonawstwa inwestycji, którą Grupa Kapitałowa Emitenta zamierza przeprowadzić na terenie nieruchomości, której użytkownikiem wieczystym jest spółka Apartamenty nad Wartą etap III sp. z o.o. Inwestycja realizowana była w Luboniu, przy ulicy Armii Poznań 49. Zakres umowy obejmował sporządzenie przez GW projektu wykonawczego w zakresie konstrukcyjnym, wewnętrznych instalacji elektrycznych i teletechnicznych, wod-kan C.O. oraz wewnętrznej instalacji gazu oraz robót polegających na wykonaniu: dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych typu Z1/B1, Z2/B2, parkingów, drogi wewnętrznej, kanalizacji deszczowej oraz wewnętrznej instalacji gazowej dla przedmiotowych budynków. Za należyte, w tym terminowe, wykonanie całości przedmiotu Umowy Generalnemu Wykonawcy przysługiwało wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości: za projekt wykonawczy: 394.310,00 zł _słownie: trzysta dziewięćdziesiąt cztery tysiące trzysta dziesięć złotych 00/100_ netto i za roboty budowlane: 17.526.165,07 zł.

13. Zawarcie umów nabycia nieruchomości przez spółki zależne

Pierwsza umowa dotyczyła transakcji nabycia niezabudowanej nieruchomości, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 5/127, gmina Łubowo. W związku z zawartą umową, Osada za Lasem 5 Sp. z o.o. nabył od Sprzedającego nieruchomość za cenę 777 200,00 zł i zobowiązała się do zapłaty w/w kwoty do dnia 13 maja 2023 r. Druga umowa dotyczyła transakcji nabycia niezabudowanej nieruchomości, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 5/126, gmina Łubowo. W związku z zawartą umową, Osada za Lasem 6 Sp. z o.o. nabył od Sprzedającego nieruchomość za cenę 1 163 900,00 zł netto i zobowiązała się do zapłaty w/w kwoty do dnia 13 maja 2023 r.

14. Zakup linii do prefabrykacji dla budowanego zakładu przemysłowego produkcji prefabrykowanych elementów żelbetowych dla branży budownictwa mieszkaniowego przez podmiot powiązany Prefa - Bud Sp. z. o. o. Sp. k. (ESPI: 41/2022)

Wartość umowy zawartej w dniu **09.05.2022r.** wynosiła 2.000.000,00 Euro i obejmowała zakup linii do produkcji prefabrykatów betonowych, w szczególności przeznaczonych do budownictwa mieszkaniowego, w tym automatycznej linii do produkcji zbrojenia, automatycznych

mieszalników do betonu, urządzeń recyklingowych i dźwigowych, układu ogrzewania, przenośników taśmowych, wózka widłowego. W dniu publikacji raportu, na poczet ceny zakupu Spółka zależna uiszczyła zaliczkę w wysokości 375.000,00 Euro. Cała w/w kwota ceny została uregulowana

15. Zawarcie umowy znaczącej pomiędzy podmiotami zależnymi emitenta

w dniu 16 maja 2022 r., pomiędzy spółkami zależnymi z Grupy Kapitałowej tj. Prefa Construction Sp. z o.o. oraz Prefa-Bud sp. z o.o. sp.k. została podpisana umowa znacznej wartości. Umowa dotyczy zlecenia Wykonawcy realizacji usług w zakresie organizacji placu budowy polegającej na wycince i karczowaniu drzew i krzewów, montażu ogrodzenia placu budowy, przygotowania tymczasowych terenów utwardzonych oraz wyprodukowania, dostawy i montażu betonowych elementów prefabrykowanych do budowy czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Wartość wynagrodzenia Wykonawcy z tytułu realizacji przedmiotu umowy określona została na kwotę 12 998 904,66 PLN

16. Rejestracja podmiotu zależnego w celu realizacji przedsięwzięć deweloperskich (ESPI 45/2022)

W związku z wzięciem udziału w przetargu ofert na zakup gruntów w Poznaniu po dawnym Zakładzie Naprawy Taboru Kolejowego, została zawiązana nowa spółka pod firmą Wolne Tory Sp. z o.o. Udziały spółki zostały sprzedane, ponieważ przetarg został unieważniony.

17. Zmiana siedziby spółki (ESPI 47/2022) – z dnia 29.02.2022 r.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, które odbyło się w dniu 29 grudnia 2022 r. („NWZ”) podjęło uchwałę w sprawie zmian w Statucie Spółki w przedmiocie zmiany siedziby Spółki i zmieniło § 2 Statutu Spółki, zmieniając siedzibę spółki z miasta Luboń na miasto Poznań

18. Zawarcie przez podmiot z Grupy Kapitałowej Emitenta umowy o generalne wykonawstwo inwestycji oraz o wykonanie projektu budowlanego (ESPI 50/2022)

w dniu 8 czerwca 2022 r., pomiędzy spółką zależną PREFA-BUD Sp. z o.o. Sp. Ka podmiotem prawnym niepowiązany z Emitentem została podpisana umowa _dalej: dotycząca zlecenia Generalnemu Wykonawcy realizacji prac projektowych i robót budowlanych obejmujących budowę hali magazynowej z zapleczem socjalno-biurowym _ łączna wartość wynagrodzenia Generalnego Wykonawcy za wykonanie Umowy wynosi netto 24.271.860,00 zł Inwestycja miała na celu czterokrotne zwiększenie mocy produkcyjnych względem realizowanych w ówczesnym zakładzie. Umowa została rozwiązana. Obecnie spółka zakłada strategię związaną z wynajęciem hali, co znacząco obniży koszty początkowe uruchomienia zakładu.

19. Zawarcie istotnej umowy pomiędzy podmiotami z Grupy Kapitałowej Emitenta.

w dniu. 09 czerwca 2022 r., pomiędzy spółkami zależnymi z Grupy Kapitałowej tj. Prefa Construction Sp. z o.o., oraz Nowa Dąbrowa Sp. o.o. została podpisana umowa znacznej

wartości

Umowa dotyczyła zlecenia Generalnemu Wykonawcy wykonania projektu oraz zadań inwestycyjnych związanych z budową dwóch budynków mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej oraz dróg wewnętrznych. Wartość umowy w zakresie projektu wyniosła 131.696,60 zł, natomiast w zakresie budowy 11.022.213,86 zł

20. Zawarcie istotnej umowy pomiędzy podmiotami z Grupy Kapitałowej Emitenta.

dniu 04 lipca 2022 r. pomiędzy spółką zależną Prefa Construction sp. z o.o. oraz spółką zależną Prefa-Bud sp. z o.o. sp.k. została podpisana umowa znacznej wartości. Umowa dotyczyła zlecenia Wykonawcy realizacji usług polegających na wyprodukowaniu, dostawie i montażu betonowych elementów prefabrykowanych do budowy czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Wartość wynagrodzenia Wykonawcy z tytułu realizacji przedmiotu umowy określona została na kwotę 3.567.015,00 zł

21. Podpisanie aneksu do umowy przedwstępnej z dnia 13 stycznia 2022 roku (ESPI 98/2022)

Przedmiotowy aneks dotyczył zmiany terminu przystąpienia do umowy przyrzeczonej, w zakresie nabycia udziałów w spółce Nowa Dąbrowa 2, stanowiącej działkę gruntu z przeznaczeniem pod zabudowę wielorodzinną, która łącznie z pierwszym etapem inwestycji, pozwalała na budowę 258 lokali mieszkalnych. Kwota transakcji z umowy przyrzeczonej opiewała na wartość 12.395.208,00 zł, a wartość zadatku wynosiła 1.000.000 zł.

22. Zamiana udziałów w spółkach zależnych z dnia 26.01.2023r (ESPI 4/2023)

W związku z realizacją inwestycji deweloperskich pod firmą Apartamenty nad Wartą etap II oraz Apartamenty nad Wartą etap III, w celu uzyskania możliwości konsolidacji w ramach jednej z tych inwestycji, jak również ograniczenia kosztów wykonania oraz uzyskania kontroli jako większościowy udziałowiec nad jej realizacją, nastąpiła zamiana udziałów w spółkach Apartamenty nad Wartą etap II oraz Apartamenty nad Wartą etap III w ten sposób, że Emitent uzyskał dodatkowo 33% udziałów w spółce Apartamenty nad Wartą etap II, pozbywając się 66 (wcześniej 33)% udziałów w spółce Apartamenty nad Wartą etap III. Obecnie inwestycja Apartamenty nad Wartą etap II jest w trakcie realizacji, ponieważ z uwagi na wpis spółki Prefa Group SA na listę ostrzeżeń publicznych z 2023 roku, nie było możliwości założenia rachunków powierniczych dla spółki, a w związku z brakiem sprawozdań finansowych, przeniesienie nieruchomości na inny podmiot w celu dokończenia inwestycji, również nie było możliwe. Obecnie zostały wykonane dodatkowe prace na inwestycji, tj. w maju 2026 roku zostały oddane przyłącza gazu dla obu budynków, została wykonana elewacja oraz prace elektryczne.

23. Kompensata wzajemnych wierzytelności i redukcja zadłużenia w zabezpieczonego hipoteką (ESPI 22/2023) dla spółki zależnej PHI Investments

Transakcja miała na celu wyłączenie ze struktur spółki obciążonego aktywa, przy jednoczesnej znaczącej redukcji zobowiązań, przewyższającej cenę nabycia gruntu stanowiącego przedmiot zabezpieczenia hipotecznego. Powyższe działanie nie miało wymiaru kasowego, ale pozwoliło na odciążenie grupy na poziomie aktywa, którego zabudowa nie była możliwa w ówczesnym stanie prawnym i faktycznym, a ewentualna egzekucja z nieruchomości byłaby działaniem ryzykownym i prawdopodobnie w mniejszym stopniu mogącym przyczynić się do redukcji zadłużenia.

24. Rozwiązanie umowy z firmą audytorską (EBI 15/2023) w dniu 02.06.2023 r.

w nawiązaniu do raportu bieżącego EBI nr 7/2022 z dnia 02 lutego 2022 r. informuje, iż w dniu 30 maja 2023 roku wpłynęło do Zarządu Spółki oświadczenie od firmy Mistery Auditor Adviser Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Wiśniowej 40/5, 02-520 Warszawa (dalej: Mistery Auditor Adviser) o odstąpieniu od umowy z dnia 02 lutego 2022 roku, której przedmiotem było badanie przez Biegłego Rewidenta jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta sporządzonego wg stanu na dzień 31.12.2021 i 31.12.2022 roku.

Powodem odstąpienia od umowy było nieprzekazanie przez Emitenta we wskazanym przez Mistery Auditor Adviser terminie kompletnego i rzetelnego jednostkowego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz nieudostępnienie ksiąg rachunkowych i dokumentów będących podstawą zapisów.

Zarząd Emitenta informował, iż do niedotrzymania ww. terminów doszło na skutek zakończenia współpracy z biurem księgowym prowadzącym wówczas księgi rachunkowe Emitenta oraz spółek z grupy kapitałowej Emitenta, przy jednoczesnej odmowie przygotowania przez to biuro sprawozdań finansowych za rok obrotowy 2022.

25. Zawieszenie notowań spółki spowodowane brakiem sporządzenia sprawozdań finansowych za rok 2022, w dniu 02.06.2023 r.

Powodem zawieszenia notowań był brak terminowego przekazania raportu rocznego za rok 2022. Termin na jego publikację mijał 31 maja 2023 roku. Decyzję wydano na podstawie § 11 ust. 1 pkt 2) i ust. 1a Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu

26. Otwarcie Postępowania o Zatwierdzenie Układu wraz z ustaleniem dnia układowego 28.06.2023 r. ESPI 31/2023

Zarząd Prefa Group S.A. zgodnie z art. 210 ustawy Prawo restrukturyzacyjne zawarł z doradcą restrukturyzacyjnym Jackiem Kondratowiczem umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania restrukturyzacyjnego (postępowania o zatwierdzenie układu). W dniu 28 czerwca 2023 r. nadzorca układu zamieścił zgodnie z art. 226a ust. 1 powołanej wyżej ustawy obwieszczenie o ustaleniu dnia układowego na dzień 31 lipca 2023 r

27. Umieszczenie spółki Prefa Group SA na liście ostrzeżeń publicznych KNF (postępowanie prawomocnie umorzone w 2025 roku).

W dniu 01 września 2023 r, wskutek przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego, spółka Prefa Group SA została wpisana na listę ostrzeżeń publicznych KNF, w związku opinią uKNF, w myśl której spółka opublikowała niewłaściwy typ dokumentu informacyjnego podczas przeprowadzonej emisji akcji serii C.

Spółka stoi na stanowisku, iż prawidłowo przeprowadziła Ofertę Serii C, na podstawie dokumentu informacyjnego sporządzonego na podstawie przepisu art. 37a Ustawy o Ofercie, opublikowanego przez Spółkę w dniu 15 lipca 2022 r., przy zakładanym poziomie wpływów brutto Emitenta na poziomie 1.875.000 zł (tj. ok. 400.590 Euro),

z uwagi na okoliczność, że Oferta Odwołana **nie została** przez Spółkę dokonana, a co za tym idzie, nie musiała być przez Emitenta uwzględniona przy obliczaniu limitu ofert publicznych dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy.

Opinia spółki znalazła poparcie prokuratury, wskutek czego postępowanie zostało umorzone oraz odmówiono jego ponownego wszczęcia na wniosek uKNF, co skutkowało uzyskaniem prawomocności umorzenia postępowania.

Mimo tego, spółka widniała na liście ostrzeżeń publicznych KNF jeszcze przez niemal rok, a wykreślenia (a precyzyjnie mówiąc, dodania informacji o umorzeniu postępowania) doczekała się dopiero po interwencji Zarządu.

28. Przejęcie własności udziałów w spółce zależnej Mikroapartamenty Luboń

w dniu 11 października 2023 roku Zastawnik – IBI Investment House Polska przejął na własność przedmiot zastawu, tj.: 1250 udziałów w kapitale zakładowym spółki Mikroapartamenty Luboń o wartości nominalnej wynoszącej 100,00 zł każdy, tj, o wartości nominalnej 125.000 zł, stanowiących 50% kapitału zakładowego w spółce, wskazując wartość zastawu na kwotę 1.164.280,00 zł. Zajęcie udziałów było podyktowane brakiem możliwości kontynuowania inwestycji, podyktowanym m.in. wpisaniem Prefa Group SA na liście ostrzeżeń publicznych KNF (a wcześniej PHI SA, co spowodowało przeterminowania płatnicze). Spółka Mikroapartamenty Luboń została nabyta ze zobowiązaniami z umów cywilnoprawnych i przedwstępnych nabycia lokali. W myśl transakcji zakupu udziałów, spółka zawarła układ z wierzycielami, ustalając 100% zwrotu wniesionych kwot, co stanowiło sumę ok 10 mln zł. Zobowiązanie było spłacane regularnie i terminowo do połowy trzeciego kwartału 2022 (wówczas spłacono ok 70% kwoty). Późniejsze spłaty nie były możliwe, co było wynikiem wpisu na listę ostrzeżeń publicznych spółki Polski Holding Inwestycyjny w lutym 2022 roku, a tym samym paraliżem grupy na rynku finansowym, który przy kilkunastu realizowanych projektach, mimo wysiłków, doprowadził to ogromnych problemów z wypłacalnością i terminowością płatności zobowiązań.

Grupa nabyła udziały w spółce Mikroapartamenty Luboń w 2020 roku 17 marca, natomiast ZCP Warta Park z inwestycją pod 200 lokali mieszkalnych, w dniu 23 marca 2020 roku. Tam również, choć inwestycja miała wygenerować przychody na poziomie ok. 75 mln zł (przy obecnych cenach więcej), to wymagała nakładu początkowego w wysokości 10 mln zł tytułem spłaty zobowiązań zabezpieczonych hipotekami, oraz rozłożenia w czasie reszty zobowiązań w kwocie 23 mln zł. Z tego tytułu również 70% zobowiązań zostało spłaconych i z tej samej przyczyny nie było możliwości spłaty pozostałej części.

Już w roku 2022 wierzyciel hipoteczny odmówił zarówno finansowania budowy (wcześniej realizowanego ze środków spółki), jak i wydania promes dla bezciężarowego wyodrębnienia lokali, co ostatecznie uniemożliwiło realizację inwestycji oraz sprzedaż apartamentów.

29. Przejęcie własności udziałów w spółce zależnej Inwestycje Mieszkańowe

W związku z brakiem możliwości kontynuowania inwestycji (bank odmówił finansowania mimo wcześniejszej pozytywnej ocenie projektu, z uwagi na wpis na listę ostrzeżeń publicznych KNF), z uwagi na brak finansowania oraz promes od wierzyciela hipotecznego – również IBI Investment House, jak w pkt. wyżej oraz rosnącemu przeterminowaniu wobec głównego podwykonawcy projektu, a także pespektywie niszczenia substancji niezadaszonej kamienicy oraz perspektywie

egzekucji ze strony IBI, udziały w spółce zostały przejęte przez Zastawnika udziałowego, który dofinansował inwestycję spłacając wierzyciela hipotecznego, zabezpieczył budynek oraz dokończył konstrukcję atrium, stolarkę okienną i elewację a także ograniczył zabezpieczenie z ustanowione na innym składniku majątku Grupy – udziałach spółki Nowa Dąbrowa.

Ruch ten przyczynił się do znaczącego zredukowania zadłużenia, wykluczenia ze struktury grupy spółki z mocno obciążonym aktywem, jednak nie byłby konieczny, gdyby nie wskazane przez Zarząd okoliczności, ponieważ Zastawnik udzielił finansowania z myślą o pasywnym zarobku, nie o zaangażowaniu operacyjnym i dopłacie kapitału.

30. Zmiana adresu spółki (EBI: 2/2024) z dnia 22.02.2024

Poprzednia siedziba Spółki znajdowała się przy ulicy Kopanina 59 w Poznaniu (60-105 Poznań). Po zmianie adresu, siedziba Spółki znajdowała się przy ulicy Kościańskiej 36 w Poznaniu (60-112 Poznań). Zmiana adresu funkcjonowania była podyktowana czynnikami ekonomicznymi, wskazującymi na konieczność redukcji kosztów wynajęcia powierzchni, dostosowaną do zapotrzebowania oraz możliwości grupy, w związku z trwającym procesem restrukturyzacyjnym.

31. Złożenie wniosku o otwarcie Przyspieszonego Postępowania Układowego (EBI 2/2025) w dniu 14.02.2025r.

Spółka złożyła do właściwego sądu restrukturyzacyjnego wniosek o otwarcie przyspieszonego postępowania układowego na podstawie art. 227 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne.

Decyzja o złożeniu wniosku jest podyktowana koniecznością przeprowadzenia działań mających na celu poprawę sytuacji finansowej Spółki oraz umożliwienie kontynuacji działalności operacyjnej w warunkach ograniczonego zadłużenia. Procedura restrukturyzacyjna została rozpoczęta w celu osiągnięcia porozumienia z wierzycielami w zakresie spłaty zobowiązań i zapewnienie dalszego funkcjonowania Spółki.

32. Restrukturyzacja grupy Prefa Group S.A. - Zawieszenie działalności spółek celowych w ramach optymalizacji struktury i poprawy płynności finansowej

w wyniku przeprowadzonych analiz dotyczących efektywności funkcjonowania grupy kapitałowej, podjęta została decyzja o zawieszeniu działalności 18 spółek celowych, w tym:

WWF Filtry sp. z o.o.

PHI Development sp. z o.o.

PHI Building sp. z o.o. spółka komandytowa

PHI Building sp. z o.o.

PREFA-BUD sp. z o.o. spółka komandytowa

PREFA-STUDIO sp. z o.o.

PREFA-BUD sp. z o.o.

PREFA-STUDIO sp. z o.o.

Prefa Development sp. z o.o.

WADIUM sp. z o.o.
Stacja Luboń sp. z o.o.
Prefa Group Nieruchomości sp. z o.o.
Osada za Lasem sp. z o.o.
Mieszkania w Komornikach sp. z o.o.
Krzywa Góra sp. z o.o.
Nowa Dąbrowa sp. z o.o.
Apartamenty Sołacz sp. z o.o.
Dobropole sp. z o.o.

Zawieszono spółki nie prowadziły znaczącej działalności operacyjnej i generowały koszty, co negatywnie wpływało na bieżące wyniki finansowe grupy. W wyniku przeprowadzonych analiz Zarząd uznał, że podjęcie takich działań jest najkorzystniejszym rozwiązaniem z punktu widzenia optymalizacji funkcjonowania Prefa Group S.A.

33. Otwarcie Postępowania Sanacyjnego (EBI 3/2025)

W dniu 1 marca 2025 r. Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, XI Wydział Gospodarczy, w sprawie o otwarcie postępowania sanacyjnego postanowił otworzyć postępowanie sanacyjne Spółki Prefa Group SA oraz powołać zarządcę, którego funkcję pełnił Łukasz Filip Grenda, numer licencji 152.

Postępowanie zostało wszczęte na wniosek wierzyciela, a jego celem było wypracowanie harmonogramu spłaty zobowiązań, w terminie i wartościach akceptowalnych dla wierzycieli oraz możliwych do zrealizowania przez spółkę.

Postępowanie napotkało na trudności związane z brakiem sporządzonych sprawozdań finansowych od roku 2022 dla większości podmiotów, co wynikało z braku porozumienia z biurem rachunkowym, które prowadziło księgi spółki w roku 2022, w przedmiocie sporządzenia sprawozdań finansowych. Dodatkowo, w prowadzenie spółki Prefa Group SA na listę ostrzeżeń publicznych w 2023 roku, znacząco ograniczyło możliwości działania na poziomie spółek celowych, wskutek czego mimo posiadanych aktywów w postaci nieruchomości, spółki nie generowały przychodu ze sprzedaży lokali, ponieważ nie uzyskały możliwości założenia rachunków powierniczych. Brak możliwości uzyskania przychodu implikował dalsze trudności w odtworzeniu księgowości, wskutek czego Zarządca spółki nie mógł podejmować decyzji w przedmiocie rozporządzania aktywami spółek, nie mając danych finansowych. To z kolei uniemożliwiło spłatę zobowiązań przez spółki celowe na rzecz spółek operacyjnych oraz udzielających finansowania w ramach kapitału dłużnego, a w konsekwencji przyczyniło się do impasu finansowego całej grupy. Wskutek opisanego ciągu przyczynowo – skutkowego, spółka nie posiadała również zasobów finansowych na opłacenie postępowania sanacyjnego, wskutek czego Zarządca złożył wniosek o umorzenie postępowania.

Istotne pozostaje, że spółka zachowała ciągłość administracyjną i formalną na poziomie możliwym do zapewnienia przy znacząco ograniczonych zasobach kadrowych i finansowych.

Powstałe zobowiązania wobec prywatnych wierzycieli spowodowały jednocześnie wszczęcie postępowania prokuratorskiego wobec zarządu, co przyczyniło się do podjęcia dokumentów księgowych i operacyjnych przez organy ścigania. Mimo tego, spółka korzystając z dotychczas zaewidencjonowanych dokumentów ujętych w zapisach księgowych oraz dokumentów w

formie elektronicznej, uzyskała możliwość wykonania sprawozdań finansowych na poziomie jednostkowym. Wykonanie sprawozdań finansowych spółek zależnych nie było na tym etapie możliwe, z powodu utraty dokumentów, które zostały podjęte celem przekazania do biegłego w zakresie rachunkowości, w związku z toczącym się postępowaniem.

W dniu 27.05.2026 r. sanacja została prawomocnie umorzona.

34. Umorzenie postępowania z zawiadomienia uKNF

Postępowanie z zawiadomienia uKNF zostało prawomocnie umorzone przez Prokuraturę w 2025 roku, natomiast w 2026 roku informacja o umorzeniu postępowania została umieszczona na stronie KNF.

35. Umorzenie Sanacji

Postępowanie sanacyjne zostało umorzone prawomocnie w dniu 27.06.2026 roku, zgodnie z wnioskiem złożonym przez Zarządcę i popartym przez Zarząd spółki.

36. Umieszczenie na stronie uKNF informacji o wykreśleniu spółki z listy ostrzeżeń publicznych

Umieszczenie informacji na stronie uKNF w przedmiocie umorzenia postępowania przez prokuraturę, zlikwidowało główną przesłankę uniemożliwiającą funkcjonowania spółki w środowisku finansowym oraz przywróciło możliwość korzystania z podstawowych narzędzi bankowych.

37. Nawiązanie współpracy z biegłym rewidentem na badanie sprawozdań finansowych za lata 2022 – 2025

Dnia **21.05.2026 r.** Została zawarta umowa z audytorem na badanie sprawozdań finansowych spółki Prefa Group SA za lata 2022 – 2024. Biurem audytorskim, z którym została podpisana umowa, jest **Advantim sp. z o.o. Audit sp.k.** | ul. Skierniewicka 10a, 01-230 Warszawa | KRS 0000433243 | NIP 5222999461. Ustalenia dotyczące dalszej współpracy obejmują badanie sprawozdania finansowego za rok 2025. Powyższe działanie ma na celu wznowienie notowań grupy, z czym wiąże się możliwość późniejszego dofinansowania spółek celowych, w tym w szczególności pozyskania kapitału na kontynuowanie prac budowlanych, spłatę obciążonych hipotek, budowę nowego zakładu prefabrykacji w oparciu o dostępny park maszynowy (wymagający montażu), rozpoczęcie nowych projektów oraz bezpośrednio, jak i w toku działań pośrednich, konwersję długu na equity i w konsekwencji spłatę wierzycieli.

38. Zawarcie umowy z nowym biurem rachunkowym

Dnia 01.06.2026 została zawarta umowa o prowadzenie ksiąg rachunkowych oraz odtworzenie sprawozdawczości za lata ubiegłe. Umowa obejmuje prace nad dokumentacją spółki Prefa Group SA konieczne w zakresie dostarczenia wymaganych przepisami prawa dokumentów do badania sprawozdań finansowych spółki oraz dalsze prowadzenie ksiąg rachunkowych.

4. Czynniki ryzyka

Zarząd identyfikuje następujące główne ryzyka dla działalności Spółki:

- **ryzyko sankcji administracyjnych za niedopełnienie obowiązków sprawozdawczych.**

W związku z opóźnieniami w publikacji sprawozdań finansowych, istnieje możliwość nałożenia kar porządkowych na spółkę lub zarząd, w kierunku przymuszenia do publikacji zaległych dokumentów.

- **ryzyko utraty zaufania ze strony instytucji finansowych i partnerów biznesowych.**

W związku z wieloletnim funkcjonowaniem spółki na liście ostrzeżeń publicznych KNF, mimo umieszczonej na stronie uKNF informacji o umorzeniu postępowania, istnieje ryzyko dalszych ograniczeń w zakresie podejmowania współpracy ze spółką, z uwagi na informację o toczącym się wówczas postępowaniu. Ponadto, sanacja prowadzona wobec spółki została umorzona, na wniosek Zarządcy, który to wniosek poparł również Zarząd spółki. Planowane są działania związane z postępowaniem układowym, co może ograniczyć zdolności spółki do funkcjonowania wolnorynkowego w kooperacji z niektórymi podmiotami. Spółka posiada zobowiązania wobec wierzycieli, co może spowodować ograniczenie zaufania w sytuacji nawiązywania nowej współpracy z kontrahentami, do czasu ich uregulowania.

- **ryzyko postępowań egzekucyjnych ze strony organów podatkowych i rejestrowych.**

W związku ze zobowiązaniami publicznoprawnymi, istnieje możliwość podejmowania działań egzekucyjnych, mających na celu odzyskanie należności skarbowych lub w toku przymuszenia do złożenia zaległej dokumentacji.

- **wzrost kosztów materiałów i usług budowlanych.**

Wzrost kosztów materiałów i usług na rynku budownictwa mieszkaniowego, może przyczynić się do wyższego, niż pierwotnie zakładano, zaangażowania kapitału w budowę domów i mieszkań, a tym samym do niższej niż zakładana, marży lub konieczności podniesienia cen budowanych lokali.

- **niepewność makroekonomiczna (inflacja, stopy procentowe).**

Wzrost stóp procentowych może utrudnić dostęp dla kredytobiorców do budowanych mieszkań, co może wymóc konieczność obniżenia cen budowanych lokali mieszkalnych, lub budowania mniejszych mieszkań lub domów, co wiązałoby się z koniecznością przeprojektowania obecnych gruntów z ważnym Pozwoleniem na Budowę lub Projektem, a nie będących jeszcze w trakcie budowy.

- **ograniczony dostęp do wykwalifikowanej siły roboczej w sektorze budowlanym.**

Z uwagi na rosnący popyt na specjalistów zarówno za zachodnią granicą, jak i perspektywę zakończenia wojny na Ukrainie, spółka przewiduje ryzyko ograniczonego dostępu do wykwalifikowanych pracowników budowlanych, z uwagi na czynniki migracji zarobkowej.

- **zmienność popytu na rynku prefabrykacji.**

Spółka przewiduje ryzyko związane ze wzrostem zainteresowania budownictwem tradycyjnym w szczególności dla zabudowy jednorodzinnej oraz budownictwem w technologii lanej szkieletowej dla zabudowy wielorodzinnej, co potencjalnie może przełożyć się na mniejsze zainteresowanie technologią prefabrykowaną

Spółka podejmowała działania mające na celu ograniczenie wpływu powyższych czynników, m.in. poprzez:

Uzupełnienie zaległych sprawozdań finansowych oraz raportów okresowych.

W tym celu spółka podjęła współpracę z nowym biurem rachunkowym, dysponującym zasobami kadrowymi oraz kompetencyjnymi dla uporządkowania sprawozdawczości na poziomie jednostkowym, a po odzyskaniu kontroli nad dokumentami – na poziomie skonsolidowanym. Spółka podjęła również współpracę z Autoryzowanym Doradcą giełdowym a także podjęła współpracę z Bieglym Rewidentem w przedmiocie badania sprawozdań finansowych.

Poinformowanie instytucji o decyzji w zakresie umorzenia postępowania prowadzonego przez prokuraturę z zawiadomienia uKNF – postępowanie zostało prawomocnie umorzone.

Spółka podnosi w komunikacji z instytucjami finansowymi informację o prawomocnym umorzeniu postępowania wszczętego przez prokuraturę z zawiadomienia uKNF, co ma na celu ograniczenie skutków dokonanego wpisu, w postaci ograniczeń w udzielaniu spółce dostępu do produktów bankowych i finansowych pozabankowych

Zawarcie porozumień z wierzycielami publicznoprawnymi oraz prywatnymi

Wobec spółki została otwarta sanacja. Obecnie z uwagi na umorzenie postępowania, zarząd planuje zawrzeć porozumienia wraz z harmonogramem spłat z wierzycielami, w toku odrębnego postępowania restrukturyzacyjnego, z wykorzystaniem dostępnych mechanizmów rynku budownictwa mieszkaniowego oraz rynku kapitałowego.

Zakup w materiałów i usług w oparciu o ustalony reżim cenowy,

Spółka zakłada korzystanie z rabatów przy zamówieniu większej ilości materiału, współpraca z dostawcami oferującymi najbardziej dopasowane rozwiązania cenowe oraz optymalizację logistyki transportu a także współpracę z podwykonawcami oferującymi najkorzystniejszą cenę usług przy zachowaniu odpowiedniej jakości wykonania. Spółka planuje ponadto zwiększenie udziału wyboru dostawcy w oparciu o konkurs ofert, a także analizę kosztów w interwałach kwartalnych.

Dywersyfikacja działalności operacyjnej w kierunku zamówień zewnętrznych

Zewnętrzne zamówienia towarów i usług, tj. prefabrykatów jako elementów konstrukcyjnych w ramach produkcji i montażu, wykonania projektów, pośrednictwa sprzedaży nieruchomości oraz generalnego wykonawstwa inwestycji, kierunkowane do zewnętrznych podmiotów zamawiających, mają zapewnić szybsze rozpoznanie przychodu, co uzupełni realizację inwestycji własnych przez spółkę, w przypadku których wpływ ze sprzedaży pojawia się dopiero po sprzedaży lokali.

Rozwój w obszarze prefabrykacji o wysokim stopniu zautomatyzowania, ograniczająca liczbę wykwalifikowanych pracowników.

Budowa nowego zakładu prefabrykacji w oparciu o posiadane prawo do gotowej do montażu linii do prefabrykacji, pozwoli na produkcję do 200.000 PUM stanu surowego rocznie, w trybie 3 – zmianowym., pozwalając na rozpoznanie na tej gałęzi przemysłu 300 mln zł przychodu w skali roku, osiągając 100 mln zł zysku, przy ograniczonym zatrudnieniu, w związku ze stopniem zautomatyzowania linii. Dotychczasowy biznes plan zakładał tryb pracy 1 – zmianowy i wykonanie do 100.000 PUM stanu surowego rocznie. Obecnie spółka zakłada wynajęcie hali zamiast pierwotnie zakładanej budowy, co znacząco ograniczy koszty budowy nowego zakładu.

Otwarcie na inne różnorodne rynki zbytu.

Zorientowanie na zagraniczne rynki prefabrykacji, korzystanie z portfela zamówień publicznych, podejmowanie współpracy z generalnymi wykonawcami, ukierunkowanie na fuzję z innymi firmami w ramach pionowej konsolidacji sektora budowlanego

Podjęcie współpracy z deweloperami o ugruntowanej pozycji na rynku i przejrzystej historii finansowo – prawnej, aby móc wykorzystać posiadane zasoby tworząc przestrzenie synergii w kierunku lepszego zagospodarowania popytu rynkowego na oferowane produkty i usługi

5. Działania naprawcze

W celu uporządkowania sytuacji organizacyjnej i finansowej Spółki, Zarząd podejmuje następujące działania:

- uzupełnienie brakującej dokumentacji księgowej za lata 2022–2024,
- nawiązanie stałej współpracy z biurem rachunkowym,
- złożenie zaległych sprawozdań finansowych do KRS i właściwych urzędów,
- opracowanie planu operacyjnego umożliwiającego reaktywację działalności w ramach grupy Prefa,
- weryfikacja i aktualizacja strategii inwestycyjnej w świetle aktualnych warunków rynkowych.
- realizację działalności operacyjnej generalnego wykonawstwa inwestycji w oparciu o outsourcing w kooperacji z podmiotami o odpowiednim zapleczu kadrowym
- weryfikacja optymalnej metody wykonania konstrukcji realizowanych projektów
- optymalizację kosztów funkcjonowania biura i administracji poprzez ich znaczące ograniczenie, dostosowane do skali aktywnej realizacji projektów, z możliwością zwiększenia mocy przerobowych adekwatnie do rosnącego w perspektywie czasu zapotrzebowania

6. Kontynuacja działalności

Zarząd ocenia, że mimo przejściowych trudności istnieją przesłanki do kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę. Przemawiają za tym:

- potencjał rynku budowlanego i nieruchomościowego w dłuższym horyzoncie czasowym,
- gotowość Spółki do realizacji zleceń w modelu outsourcingowym dla podmiotów powiązanych,
- zawarcie umowy z biurem rachunkowym w zakresie audytu dokumentacji oraz odtworzenia sprawozdawczości na poziomie skonsolidowanym
- Perspektywa budowy nowego zakładu prefabrykacji w oparciu o posiadane prawo do zwrotnego przeniesienia własności urządzeń, znacząco poniżej ceny rynkowej
- Grunty posiadane przez spółki celowe, dla których jest obecnie odtwarzana dokumentacja oraz sprawozdawczość
- Możliwość zawierania nowych umów w zakresie pozyskania gruntów dla realizacji przedsięwzięć deweloperskim
- Współpraca z profesjonalnymi podmiotami generalnego wykonawstwa inwestycji gotowych do kontynuacji współpracy
- Perspektywa pozyskania nowych udziałowców na rynku kapitałowym, w związku z tym, że spółka jest podmiotem notowanym
- Korzystne zmiany na rynku budownictwa mieszkaniowego ukierunkowane na rozwój prefabrykacji, również dla budownictwa społecznego
- Perspektywa dokapitalizowania spółki przez obecnych akcjonariuszy

7. Podsumowanie

Zarząd podejmuje działania zmierzające do przywrócenia stabilności finansowej i operacyjnej Spółki. Celem jest uregulowanie sytuacji formalno-prawnej, odzyskanie zaufania interesariuszy oraz kontynuacja realizacji projektów zgodnie z pierwotnymi założeniami.

Sporządzono w Poznaniu, dnia _____

Zarząd Spółki Prefa Group S.A.

Jakub Suchanek – Prezes Zarządu