

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



**W ROKU OBROTOWYM 2023**

**Luboń 12 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”)

<b>Firma:</b>	<b>Prefa Group S.A.</b>
<b>Forma prawna:</b>	Spółka Akcyjna
<b>Siedziba:</b>	Zielona Góra
<b>Adres:</b>	ul. Kazimierza Wielkiego 7/5 65-047 Zielona Góra
<b>Telefon:</b>	+ 48 61 221 13 22
<b>Faks:</b>	+ 48 15 649 80 22
<b>Adres poczty elektronicznej:</b>	biuro@prefagroup.pl
<b>Adres strony internetowej:</b>	www.prefagroup.pl
<b>NIP:</b>	8971795331
<b>REGON:</b>	022313070
<b>KRS:</b>	0000490390
<b>Zarząd Spółki:</b>	Jakub Suchanek, Prezes Zarządu
<b>Rada Nadzorcza Spółki</b>	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 przysługujących 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 funduszów emerytalnych;
22. (PKD 66.19.Z) - pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów 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 2023 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 2023 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 2023 r.**

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

*\* 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 2023 r. do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania struktura akcjonariatu Spółki nie uległa istotnym zmianom.

### **I.1.3. Zarząd Spółki**

Na dzień 31 grudnia 2023 r. w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

- Jakub Suchanek – Prezes Zarządu;

W okresie od dnia 31 grudnia 2023 roku do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie zaszły zmiany w składzie Zarządu Spółki. 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 2023 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

- Tomasz Walczak, Członek Rady Nadzorczej,
- Jakub Berwid, Członek Rady Nadzorczej,
- Jan Kuźma, Członek Rady Nadzorczej,
- Michał Szydłowski, Członek Rady Nadzorczej.

W okresie 2023 roku obrotowego 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 okresie po roku obrotowym 2023 r. doszło do następujących zmian w składzie Rady Nadzorczej spółki:

- 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 2023 r. do 31 grudnia 2023 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 2023 roku do 31 grudnia 2023 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 roku 2023 działalność spółki Prefa Group SA była ukierunkowana na kontynuowanie prac budowlanych oraz powrót na place budowy dla inwestycji deweloperskich realizowanych przez spółkę oraz podmioty zależne, a także na budowę nowego zakładu prefabrykacji w gminie Kleszczewo, w miejscowości Komorniki. Mimo problemów płynnościowych spowodowanych ograniczeniem dostępu do finansowania inwestycji będących w trakcie realizacji, z uwagi na wpisanie na listę ostrzeżeń publicznych KNF spółki Polski Holding Inwestycyjny SA oraz 24 podmiotów, które jako osoby fizyczne, pracowały w grupie Prefa oferując obligacje (które do momentu wpisania na listę ostrzeżeń publicznych oraz pół roku od tego czasu nie miały żadnych przeterminowań), oraz uniemożliwieniem z tego samego tytułu uzyskania finansowania bankowego, Spółce udało się z powodzeniem zrealizować zakup i dostawę linii do prefabrykacji, której koszt nabycia wyniósł ok. 4.000.000 Euro. W związku z ograniczeniem płynności finansowej w ramach realizowanych przedsięwzięć deweloperskich, spowodowanych brakiem dostępu do finansowania zarówno prywatnego, jak i bankowego, grupa musiała znacząco ograniczyć koszty funkcjonowania, ponieważ głównym źródłem przychodu dla operacyjnych podmiotów zależnych było wynagrodzenie za realizowane prace na rzecz spółek celowych w zakresie projektowania, generalnego wykonawstwa, pośrednictwa sprzedaży oraz produkcji materiałów budowlanych. O powyższym świadczy również wartość kontraktów podpisanych przez spółkę Prefa Construction, która przekroczyła wartość 200.000 zł w ciągu niespełna dwóch lat funkcjonowania.

W celu umożliwienia dalszego funkcjonowania, spółka na poziomie tak jednostkowym, jak i częściowo podmiotów zależnych, Zarząd podjął decyzję o wszczęciu Postępowania o Zatwierdzenie Układu, będącego najprostszą, a za razem najmniej kosztowną formą restrukturyzacji. Zatwierdzenie układu nie było jednak możliwe z uwagi na brak bieżącej sprawozdawczości, w tym sprawozdań za rok 2022, które nie zostały wykonane przez biuro rachunkowe prowadzące księgi rachunkowe w roku 2022. Oficjalnym

powodem braku wykonania sprawozdań finansowych był częściowy brak możliwości realizacji ostatniego rozliczenia z biurem rachunkowym za prowadzenie ksiąg rachunkowych w roku 2022 w terminie, co jednak stanowiło około 7% wartości wynagrodzenia uiszczanego w roku 2022, tym nie mniej stanowiło podstawę do odmowy wykonywania dalszych prac.

Z uwagi na brak dokumentacji księgowej, firma audytorska Mistery Audytor, która z powodzeniem zbadała sprawozdania finansowe grupy za rok 2021, odstąpiła od badania grupy w roku 2022. Brak publikacji sprawozdań finansowych przyczynił się, w dniu 02.06.2023 r., do zawieszenia notowań Prefa Group SA, co w kontekście zarówno zbudowanej kapitalizacji grupy, jak i perspektywy refinansowania zadłużenia poprzez konwersję na equity, a także dofinansowania poprzez sprzedaż lub emisję akcji, stanowiło sytuację wykluczającą kolejną możliwość zagospodarowania potrzeb finansowych grupy, a stanowiącą dalsze konsekwencje wydarzeń z roku 2022.

Model biznesowy w związku z dynamicznym rozwojem grupy w roku 2021, zakładał spłatę również zobowiązań hipotecznych lub rejestrowych w toku realizacji inwestycji oraz wygenerowania przychodu ze sprzedaży lokali. Brak możliwości kontynuowania inwestycji, przypieczętowany wpisaniem na listę ostrzeżeń publicznych również spółki Prefa Group SA, za rzekomo niewłaściwie użyty dokument informacyjny przy ofercie akcji (jak już wskazano, postępowanie zostało prawomocnie umorzone) postawił w stan wymagalności również pożyczki zabezpieczone, co przyczyniło się do utraty kontroli nad takimi spółkami, jak Osiedle Plewianka Sp. z o.o., która realizowała inwestycję budowy 200 lokali mieszkalnych, etap III Apartamentów nad Wartą, dla budowy 112 lokali mieszkalnych, Perła Łazarza dla budowy 58 lokali (53 mieszkalnych i 5 użytkowych), Mikroapartamenty Luboń dla 170 lokali mieszkalnych, Dobropole Sp. z o.o. dla 48 lokali mieszkalnych, Luboń Tower dla 54 lokali mieszkalnych.

Prefa Group, mając na uwadze zakupioną za wielomilionową kwotę linię do prefabrykacji oraz grunt, jak i dotychczas działający zakład w Luboniu, korzystając ze wsparcia udziałowców, ponownie rozpoczęła, przerwana z przyczyn opisanych powyżej, działalność lubońskiego zakładu prefabrykacji, co miało stanowić podstawę do budowy zakładu w Kleszczewie, w oparciu o posiadany park maszyn i urządzeń.

Przerwa w spłatach rat układowych dla inwestycji ZCP Warta Park i Mikroapartamenty Luboń, gdzie ze 100% wypłacono ok 70% kwot w ciągu 16 miesięcy, to jest ok. 33 mln zł, przyczyniła się do ustanowienia zakazu zbywania i obciążania inwestycji przez 5 wierzycieli układowych (jednak nie z uwagi na opóźnienie w płatności części rat, a roszczenie odszkodowawcze z tytułu wzrostu cen mieszkań), co wstrzymało realizację inwestycji oraz skutkowało wypowiedzeniem umowy o prowadzenie rachunków powierniczych przez mBank. Wpis na listę ostrzeżeń publicznych uniemożliwił dodatkowo założenie rachunków w innym banku. Zmianie uległ również adres siedziby spółki, w związku z koniecznością dalszej redukcji kosztów. Celem Zarządu było jednak utrzymanie przynajmniej podstawowej sukcesji kadrowej oraz dokumentowej, aby umożliwić w przypadku – a częściowo tak się już stało – powrót do działalności na okoliczność umorzenia postępowania z zawiadomienia uKNF.

### **3. Ocena sytuacji majątkowej i finansowej**

Sytuacja finansowa i majątkowa spółki została opisana w punkcie 2, ponieważ stanowi wynik działalności oraz wydarzeń poprzedzających rok 2023, opisanych powyżej. W ramach uzupełnienia należy wskazać, że spółka podejmowała nieustanne działania w kierunku poprawy sytuacji finansowej zarówno poszukując nowych źródeł przychodu, jak i redukując koszty funkcjonowania. Mimo posiadanego majątku nieruchomego, ponieważ miał on charakter obciążony z uwagi na przyjęty model finansowania oraz perspektywę refinansowania w toku sprzedaży lokali oraz kapitału akcyjnego w

ramach funkcjonowania spółki na parkiecie NewConnect, spółka działała w szczególności w kierunku możliwości zapewnienia perspektywy spłaty zobowiązań wobec wierzycieli obligacyjnych i pożyczkowych, aby zredukować zadłużenie oraz budować kapitał własny.

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.

<b>Firma</b>	<b>Przedmiot działalności</b>	<b>Udział spółki dominującej w kapitale zakładowym i liczbie głosów</b>	<b>Ujęcie w skonsolidowanych danych finansowych</b>
Prefa-Bud Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	Produkcja wyrobów budowlanych z betonu	100,00%	Nie podlega konsolidacji na podstawie 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 podstawie 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 podstawie 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 podstawie 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 podstawie 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 wznoszeniem budynków	50,00% na początku okresu 0% na końcu okresu	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 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	Realizacja projektów budowlanych związanych ze	95,00%	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57

siedzibą w Luboniu	wznoszeniem budynków		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	95,00%	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57

	wznoszeniem budynków		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 odstępianie 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 oraz 2023.

## **II. Kluczowe Zdarzenia w Prefa Group SA w okresie od 01 stycznia 2023 do 31 grudnia 2023**

### **1. 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.

**2. 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.

**3. 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 w 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.

**4. 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

**5. 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

#### **6. 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.

#### **7. 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 bezzieźzarowego wyodrębnienia lokali, co ostatecznie uniemożliwiło realizację inwestycji oraz sprzedaż apartamentów.

#### **8. Przejęcie własności udziałów w spółce zależnej Inwestycje Mieszaniowe**

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.

### **III. Kluczowe zdarzenia po dniu bilansowym**

#### **9. 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.

#### **10. 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.

#### **11. 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.

Zawieszone 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.

#### **12. 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 otwarciu postępowania sanacyjnego postanowił utworzyć 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 wnioski 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.

### **13. 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.

### **14. Umorzenie Sanacji**

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

### **15. 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.

### **16. 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.

#### **17. 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 Biegłym 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 materiałach 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 09.06.2026

**Zarząd Spółki Prefa Group S.A.**

---

**Jakub Suchanek – Prezes Zarządu**