

# PREFA GROUP S.A.

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

### 1. Wartości niematerialne i prawne

#### Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
1.	Wartość brutto na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a)	Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– nabycie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Wartość brutto na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Umorzenie na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a)	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Umorzenie na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Wartość netto na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Wartość netto na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

## 2.

### Rzeczowe aktywa trwale

#### 2.1

#### Zmiana stanu środków trwałych

#### Rok 2025

Lp.	Wyszczególnienie	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwale	Razem
1.	Wartość brutto na początek okresu	0,00	0,00	0,00	1 116 291,45	0,00	1 116 291,45
a)	Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

## PREFA GROUP S.A.

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

	– nabycie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>2.</b>	<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 116 291,45</b>	<b>0,00</b>	<b>1 116 291,45</b>
<b>3.</b>	<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>389 035,01</b>	<b>0,00</b>	<b>389 035,01</b>
a)	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
b)	Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>4.</b>	<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>389 035,01</b>	<b>0,00</b>	<b>389 035,01</b>
<b>5.</b>	<b>Aktualizacja wartości środków trwałych na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>727 256,44</b>	<b>0,00</b>	<b>727 256,44</b>
	Zwiększenie/zmniejszenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>6.</b>	<b>Aktualizacja wartości środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>727 256,44</b>	<b>0,00</b>	<b>727 256,44</b>
<b>7.</b>	<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>8.</b>	<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### Rok 2024

Lp.	Wyszczególnienie	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>1.</b>	<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 116 291,45</b>	<b>0,00</b>	<b>1 116 291,45</b>
a)	Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– nabycie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>2.</b>	<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 116 291,45</b>	<b>0,00</b>	<b>1 116 291,45</b>

## PREFA GROUP S.A.

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

3.	Umorzenie na początek okresu	0,00	0,00	0,00	389 035,01	0,00	389 035,01
a)	Zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	– inne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Umorzenie na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	389 035,01	0,00	389 035,01
5.	Aktualizacja wartości środków trwałych na początek okresu	0,00	0,00	0,00	727 256,44	0,00	727 256,44
	Zwiększenie/zmniejszenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Aktualizacja wartości środków trwałych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	727 256,44	0,00	727 256,44
7.	Wartość netto na początek okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8.	Wartość netto na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

### 2.2 Środki trwale w budowie

Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie wyniósł 0,00 (w 2024 roku: 0,00 zł)

### 2.3

#### Środki trwale nieamortyzowane lub nieumarzane.

Pojazdy używane w jednostce na podstawie umów leasingu operacyjnego są wykazane w środkach trwałych. Spółka nie posiada środków trwałych nieamortyzowanych lub nieumarzanych.

W roku obrotowym nie dokonano nieplanowych odpisów amortyzacyjnych.

### 3. Inwestycje krótkoterminowe

Lp.	Inwestycje krótkoterminowe	31.12.2025	31.12.2024
1.	<b>Krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
-	- udziały lub akcje	0,00	0,00
-	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
-	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
2.	<b>Krótkoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
-	- udziały lub akcje	0,00	0,00
-	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
-	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
-	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
3.	<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</b>	<b>108 007,83</b>	<b>5 941,77</b>
-	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	108 007,83	5 941,77
-	- inne środki pieniężne	0,00	0,00
-	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00

## PREFA GROUP S.A.

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

Na dzień 31.12.2025 wartość bilansowa udzielonych pożyczek wynosi 0,00 zł

#### 4. Należności krótkoterminowe

Struktura wiekowa należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek

	31.12.2025	31.12.2024
<i>O okresie spłaty:</i>		
Do 12 miesięcy	0,00	0,00
Powyżej 12 miesięcy	-	-
Stan należności brutto	0,00	0,00
Odpis aktualizujący wartość należności	0,00	0,00
<b>Stan należności netto</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

#### 5. Odpisy aktualizujące należności

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na koniec okresu
1.	<b>Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych</b>	<b>5 156 967,56</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5 156 967,56</b>
a.	należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
b.	należności z tytułu dostaw i usług	568 316,20	0,00	0,00	568 316,20
c.	należności pozostałe	4 588 651,36	0,00	0,00	4 588 651,36
d.	należności dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	<b>Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek</b>	<b>8 721 531,25</b>	<b>0,00</b>	<b>5154,10</b>	<b>8 716 377,15</b>
a.	należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
b.	należności z tytułu dostaw i usług	73 759,17	0,00	0,00	73 759,17
c.	należności pozostałe	8 647 772,08	0,00	5154,10	8 642 617,98
d.	należności dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	<b>Razem</b>	<b>13 878 498,81</b>	<b>0,00</b>	<b>5154,10</b>	<b>13 873 344,71</b>

#### 6. Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach VAT

Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na koniec okresu
Środki pieniężne na rachunku VAT	5,05	0,00	0,00	5,05

#### 7. Zobowiązania długoterminowe

Struktura wiekowa zobowiązań długoterminowych wg okresu spłaty przewidywanym w umowie

## PREFA GROUP S.A.

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość bilansowa na koniec okresu	Wymagalne do roku (w 2026 r.)	Wymagalne w latach 2027-2028	Wymagalne w latach 2029-2030	Wymagalne powyżej 5 lat (po 2030 r.)
1.	Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek	756 587,37	0,00	756 587,37	0,00	0,00
-	kredyty bankowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	inne	756 587,37	0,00	756 587,37	0,00	0,00
3.	Zobowiązania długoterminowe ogółem	756 587,37	0,00	756 587,37	0,00	0,00

### 8. Czynne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Odpis	Wartość na koniec okresu
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	-	-	0,00
	0,00	-	-	0,00

### 9. Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania krótkoterminowe wynoszą 156 416 615,78 zł, w tym dla podmiotów powiązanych 11 978 616,70 zł, pożyczki 110 987 967,31 zł, obligacje 20 343 032,84 zł, inne zobowiązania finansowe 9 600 405,94 zł, publicznoprawne 1 392 655,67 zł, zobowiązania z tytułu wynagrodzeń 62 090,09 zł, inne zobowiązania 26 282,05 zł oraz zobowiązania handlowe w kwocie 2 025 565,18 zł i zostały wykazane na dzień 31.12.2025 roku w kwocie wymagającej zapłaty.

W roku 2025 wartość zobowiązań z tytułu pożyczek nie została powiększona o odsetki od tych zobowiązań z powodu rozpoczęciem postępowania sanacyjnego wobec Spółki.

### 10. Czynne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Odpis	Wartość na koniec okresu
Roboty dodatkowe nie objęte umową GW	0,00	0,00	0,00	0,00
Provizje od zaciągniętych pożyczek	0,00	0,00	0,00	0,00
Ubezpieczenia	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00

# PREFA GROUP S.A.

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

### 11. Bierne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Odpis	Wartość na koniec okresu
Prowizje od pożyczek udzielonych	0,00	-	-	0,00
	<b>0,00</b>	-	-	<b>0,00</b>

### 12. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

	31.12.2025	31.12.2024
Zaliczki na poczet robót i usług	-	-

### 13. Rezerwy

Wyszczególnienie	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na koniec okresu
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	240 603,00	-	-	240 603,00
Pozostałe	-	-	-	-
	<b>240 603,00</b>	-	-	<b>240 603,00</b>

### 14. Składniki aktywów i pasywów wykazywane w więcej niż jednej pozycji bilansu

Nie dotyczy.

### 15. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki

Lp	Data umowy	Zastawnik	Spółka	Przedmiot zastawu	Wartość nominalna przedmiotu zastawu	Maksymalna suma zabezpieczenia zastawu	Data zobowiązania zastawu	Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Postanowienie o wpisie do rejestru
1	02.03.2021	Osoba fizyczna niepowiązana	Dobropole Sp. z o.o.	100 udziałów	5 000,00 zł	2 000 000,00 zł	01.09.2021	Osoba prawna niepowiązana	Germainvest Jakub Suchanek	
2	03.03.2021	Osoba fizyczna niepowiązana	PHI Investments Sp. z o.o.	95 udziałów	9 500,00 zł	4 000 000,00 zł		Osoba prawna niepowiązana	Germainvest Jakub Suchanek	15.04.2021
3	13.05.2021	Osoba fizyczna niepowiązana	Prefa Development Sp. z o.o.	95 udziałów	9 500,00 zł	2 400 000,00 zł	22.02.2021	Osoba prawna niepowiązana	Germainvest Jakub Suchanek	23.08.2021
4	26.05.2021	Osoba fizyczna niepowiązana	PHI Building Sp. z o.o.	33 udziały	3 300,00 zł	10 000 000,00 zł	26.05.2021	Osoba prawna niepowiązana	Germainvest Jakub Suchanek	04.08.2021
5	16.08.2021	Osoba fizyczna niepowiązana	Osiedle Między Jeziorami Sp. z o.o.	95 udziałów	4 750,00 zł	4 714 430,64 zł	16.08.2021	Osoba prawna niepowiązana	Osiedle Między Jeziorami Sp. z o.o.	31.01.2022
6	01.09.2021	Osoba fizyczna niepowiązana	Osiedle Komorniki Sp. z o.o.	95 udziałów	4 750,00 zł	2 400 000,00 zł	01.09.2021	Osoba prawna niepowiązana	Germainvest Jakub Suchanek	01.09.2021

# PREFA GROUP S.A.

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

7	03.09.2021	Osoba fizyczna niepowiązana	Apartamenty nad Wartą Etap II Sp. z o.o.	33 udziały	3 300,00 zł	10 000 000,00 zł	26.05.2021, aneksy: 2.06.2021, 1.09.2021	Osoba prawna niepowiązana	Germainvest Jakub Suchanek	23.09.2022
8	28.10.2021	Osoba fizyczna niepowiązana	Inwestycje Mieszkaniowe Sp. z o.o.	95 udziałów	4 750,00 zł	15 000 000,00 zł	28.10.2021	Osoba prawna niepowiązana	Germainvest Jakub Suchanek	15.11.2021
9	13.12.2021	Osoba fizyczna niepowiązana	Apartamenty nad Wartą Etap III Sp. z o.o.	33 udziały	3 300,00 zł	10 000 000,00 zł	26.05.2021, Aneksy: 2 czerwca, 3 września, 13 grudnia 2021	Osoba prawna niepowiązana	Germainvest Jakub Suchanek	
10	22.12.2021	Osoba fizyczna niepowiązana	Osada za Lasem 3 Sp. z o.o.	95 udziałów	4 750,00 zł	2 250 000,00 zł	5.02.2020 r.	Osoba prawna niepowiązana	PHI Nieruchomości Sp. z o.o.	06.04.2022
11	31.01.2022	Osoba fizyczna niepowiązana	Nowa Dąbrowa Sp. z o.o.	50 udziałów	2 500,00 zł	6 000 000,00 zł	31.01.2022	Osoba prawna niepowiązana	Germainvest Jakub Suchanek	25.04.2022
12	31.01.2022	Osoba fizyczna niepowiązana	Nowa Dąbrowa Sp. z o.o.	45 udziałów	2 350,00 zł	6 000 000,00 zł	31.01.2022	Osoba prawna niepowiązana	Germainvest Jakub Suchanek	12.04.2022
13	02.02.2022	Osoba fizyczna niepowiązana	Osada za Lasem 2 Sp. z o.o.	95 udziałów	4 750,00 zł	1 787 513,17 zł	02.02.2022	Osoba prawna niepowiązana	Polski Holding Inwestycyjny S.A.	10.03.2022
14	26.05.2022	Osoba fizyczna niepowiązana	Osada za Lasem 4 Sp. z o.o.	95 udziałów	4 750,00 zł	2 400 000,00 zł	26.05.2022	Osoba prawna niepowiązana	Prefa Group S.A.	
15	21.06.2022	Osoba fizyczna niepowiązana	Apartamenty nad Wartą Etap II Sp. z o.o.	33 udziały	3 300,00 zł	6 000 000,00 zł	21.06.2022	Osoba prawna niepowiązana	Germainvest Jakub Suchanek	23.09.2022
16	26.08.2022	Osoba fizyczna niepowiązana	Mikroapartamenty Luboń Sp. z o.o.	1250 udziałów	125 000,00 zł	15 198 850,80 zł	26.08.2022	Osoba prawna niepowiązana	Mikroapartamenty Luboń Sp. z o.o.	
17	28.09.2022	Osoba fizyczna niepowiązana	Apartamenty nad Wartą Etap II Sp. z o.o.	33 udziały	3 300,00 zł	10 000 000,00 zł	28.09.2022	Osoba prawna niepowiązana	Germainvest Jakub Suchanek	
18	15.11.2022	Osoba fizyczna niepowiązana	Osiedle Plewianka 2 Sp. z o.o.	95 udziałów	4 750,00 zł	1 147 627,76 zł	15.11.2022	Osoba prawna niepowiązana	Prefa Group S.A.	10.02.2023
19	30.01.2023	Osoba fizyczna niepowiązana	Apartamenty nad Wartą Etap II Sp. z o.o.	34 udziały	3 400,00 zł	1 800 000,00 zł	30.01.2023	Osoba prawna niepowiązana	Prefa Group S.A.	
20	30.01.2023	Osoba fizyczna niepowiązana	Apartamenty nad Wartą Etap II Sp. z o.o.	34 udziały	3 400,00 zł	3 000 000,00 zł	30.01.2023	Osoba prawna niepowiązana	Prefa Group S.A.	
21	09.03.2023	Osoba fizyczna niepowiązana	Osiedle Komorniki Sp. z o.o.	100 udziałów	5 000,00 zł	1 661 589,04 EUR	09.03.2023	Osoba fizyczna niepowiązana	Prefa Group S.A.	
22	09.03.2023	Osoba fizyczna niepowiązana	Dobropole Sp. z o.o.	100 udziałów	5 000,00 zł	1 661 589,04 EUR	09.03.2023	Osoba fizyczna niepowiązana	Prefa Group S.A.	

## 16. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia

Lp.	Poręczyciel / Poddający się egzekucji	Pożyczkodawca / Wierzyciel	Pożyczkobiorca / Dłużnik	Data umowy pożyczki / powstania stosunku zobowiązaniowego	Kwota udzielonej pożyczki / wierzytelności	Maksymalna suma zabezpieczenia	Data udzielenia zabezpieczenia
1	Prefa Group S.A.	IBI Holding Trust Sp. z o.o.	Mikroapartamenty Luboń Sp. z o.o.	26.08.2022	1 670 454,55 EUR	3 751 314,60 EUR	26.08.2022
2	Prefa Group S.A.	Osoba fizyczna prowadząca DG	Jakub Suchanek	29.09.2021	2 250 000,00 zł	2 707 500,00 zł	12.09.2022
3	Prefa Group S.A.	Franco Sp. z o.o.	Osiedle Plewianka 2 Sp. z o.o.	15.10.2021	1 845 000,00 zł	1 510 000,00 zł	30.12.2022
4	Prefa Group S.A.	P.W.N. Budownictwo Sp. z o.o.	Prefa Construction Sp. z o.o.	9.12.2021	28 500 348,45 zł	22 100 000,00 zł	6.10.2022

## **PREFA GROUP S.A.**

### **Dodatkowe informacje i objaśnienia**

#### **17. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży towarów i usług**

##### *Struktura rzeczowa wg rodzajów działalności*

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Przychody ze sprzedaży usług	0,00	0,00
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	498 000,00
	<b>0,00</b>	<b>498 000,00</b>

##### *Struktura terytorialna*

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Przychody ze sprzedaży krajowej	0,00	498 000,00
Przychody ze sprzedaży eksportowej	-	-
	<b>0,00</b>	<b>498 000,00</b>

#### **18. Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych**

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
A. Zysk brutto	-3 484,94	-1 181 184,49
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych, a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	0,00	60 258,83
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat przyszłych, w tym:	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych, w tym:	0,00	17 874,36
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00	0,00

## **PREFA GROUP S.A.**

### **Dodatkowe informacje i objaśnienia**

J. Dochód do opodatkowania	-3 484,94	-1 223 568,96
K. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-3 485,00	-1 223 569,00
L. Podatek dochodowy	0,00	0,00

## **19. Kapitał własny**

### **19.1 Struktura własności kapitału zakładowego**

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 500.000,00 zł i dzieli się na 5.000.000 akcji wszystkich emisji. Wartość nominalna każdej akcji wynosi 0,10 zł. Wszystkie akcje nie są uprzywilejowane

<b>Akcjonariusz</b>	<b>Ilość akcji</b>	<b>Wartość nominalna akcji</b>	<b>Udział %</b>
Projbud Deweloper sp. z	3 919 000	391 900,00	78,38%
Jakub Suchanek	997 879	99 787,90	19,96%
Pozostali	83 121	8 312,10	1,66%
	<b>5 000 000</b>	<b>500 000,00</b>	<b>100,00%</b>

## **20. Informacja o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny**

Spółka nie dokonała korekt z tytułu błędów w latach ubiegłych.

## **21. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki**

Spółka nie zawierała umów nieuwzględnionych w bilansie mogących ją narazić w przyszłości na znaczące ryzyko i poniesienie strat bądź przysporzyć korzyści.

## **22. Informacje o istotnych transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi**

Spółka nie zawierała transakcji na innych warunkach niż rynkowe.

## **23. Informacja o wynagrodzeniach wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów**

## **PREFA GROUP S.A.**

### **Dodatkowe informacje i objaśnienia**

W roku obrotowym objętym sprawozdaniem finansowym osoby wchodzące w skład organów zarządzających nie otrzymywały wynagrodzenia.

#### **24. Informacja o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących**

W roku obrotowym objętym sprawozdaniem finansowym osoby wchodzące w skład organów zarządzających nie otrzymały pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze.

#### **25. Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy.**

Należne wynagrodzenie dla biegłego rewidenta z zawartej umowy na obowiązkowe badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy wynosi 40 220,00 zł netto.

#### **26. Zatrudnienie**

	31.12.2025	31.12.2024
Pracownicy umysłowi	0	1
Pracownicy na stanowiskach produkcyjnych	-	-
	<b>0</b>	<b>1</b>

#### **27. Transakcje z podmiotami powiązаныmi**

##### **27.1. Informacja o pożyczkach udzielonych**

Wartość nominalna krótkoterminowych pożyczek udzielonych podmiotom powiązanyom wraz z naliczonymi na 31 grudnia 2025 roku odsetkami wynosiła 106.895.599,97 zł. W związku z sytuacją finansową pożyczkobiorców oraz opisanymi w innych częściach tego sprawozdania finansowego ryzykami związanymi z kontynuacją działalności i sprawowaniem kontroli nad jednostkami z grupy kapitałowej, aktywa te zostały objęte odpisem aktualizującym w wysokości 100% wartości udzielonych pożyczek wraz z należnymi odsetkami. Odpisu dokonano w roku zakończonym 31 grudnia 2022 rok oraz zwiększono go w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2023 roku w odniesieniu do aktywów i odsetek rozpoznanych w tym roku obrotowym.

##### **27.2. Informacja o pożyczkach otrzymanych**

Nazwa podmiotu	Saldo na dzień bilansowy 31.12.2025
Osada za Lasem sp. z o.o.	195 541,68
PHI Investments sp. z o.o.	470 940,00
PHI Development sp. z o.o.	3 181 497,73
Apartamenty Sołacz sp. z o.o.	7 500,00
Osada za Lasem 4 sp. z o.o.	8 643,20

## **PREFA GROUP S.A.**

### **Dodatkowe informacje i objaśnienia**

Osada Za Lasem 3 Sp. z o.o.	34 800,00
Apartamenty Nad Wartą Etap II Sp. z o.o.	2 289 200,00
PHI Lex Sp. z o.o.	24 218,68
Prefa-Bud Sp. z o.o. s.kom.	1 349 458,90
<b>SUMA</b>	<b>7 561 800,19</b>

### **28. Propozycja co do pokrycia zysku/straty za rok obrotowy**

Zarząd Spółki proponuje pokryć stratę z zysków lat przyszłych.

### **29. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

Prefa Group S.A. jest jednostką dominującą w rozumieniu ustawy o rachunkowości wobec części jednostek, w których posiada udziały lub wobec których wywierała wpływ poprzez powiązania właścicielskie, finansowe lub organizacyjne. Co do zasady jednostka dominująca sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmujące dane jednostki dominującej i jednostek zależnych.

Zarząd odstąpił od sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego już za lata 2022, 2023 i 2024, i decyzję tą podtrzymuje także dla roku 2025 z uwagi na wyjątkowe okoliczności ograniczające możliwość objęcia jednostek powiązanych konsolidacją w sposób rzetelny i wiarygodny. Okoliczności te obejmują w szczególności ograniczenia w sprawowaniu bieżącej kontroli nad częścią jednostek powiązanych, brak dostępu do pełnej i aktualnej dokumentacji księgowej, korporacyjnej i projektowej, wskazywane przez Zarząd zajęcie lub niedostępność części dokumentacji, opóźnienia w prowadzeniu i odtwarzaniu ksiąg rachunkowych oraz brak możliwości uzyskania w terminie danych niezbędnych do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego bez poniesienia niewspółmiernie wysokich kosztów i bez istotnego ryzyka zniekształcenia danych skonsolidowanych.

W ocenie Zarządu, przy istniejących ograniczeniach sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego mogłoby wprowadzać użytkowników w błąd, ponieważ konsolidacja wymagałaby przyjęcia szeregu założeń dotyczących wartości aktywów, zobowiązań, wyniku i transakcji wewnątrzgrupowych, których Spółka nie była w stanie wiarygodnie zweryfikować. Zgodnie z art. 57 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o rachunkowości jednostkę zależną można wyłączyć z konsolidacji, jeżeli występują długotrwałe ograniczenia w sprawowaniu kontroli nad jednostką albo informacje niezbędne do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie mogą zostać uzyskane bez poniesienia niewspółmiernie wysokich kosztów lub bez zbędnej zwłoki. W odniesieniu do jednostek nieistotnych indywidualnie i łącznie zastosowanie może mieć także art. 58 ustawy o rachunkowości.

W konsekwencji, jeżeli wszystkie jednostki zależne podlegały wyłączeniu z konsolidacji na podstawie art. 57 lub art. 58 ustawy o rachunkowości, Zarząd przyjął, że spełnione są przesłanki odstąpienia od sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie art. 56 ust. 3 ustawy o rachunkowości. Zarząd będzie kontynuował działania zmierzające do odzyskania dostępu do dokumentacji i kontroli nad informacją finansową jednostek powiązanych. Po ustaniu przyczyn wyłączenia z konsolidacji Zarząd dokona ponownej oceny obowiązku sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Odstąpienie od sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie oznacza, że Spółka rezygnuje z dochodzenia praw wynikających z udziałów, pożyczek i innych roszczeń wobec jednostek powiązanych. W jednostkowym sprawozdaniu finansowym aktywa związane z jednostkami powiązаныmi zostały wycenione zgodnie z zasadą ostrożności, co opisano w nocie dotyczącej odpisów aktualizujących.

### **30. Istotna niepewność dotycząca kontynuacji działalności**

#### **30.1. Opis czynników powodujących istotną niepewność.**

## **PREFA GROUP S.A.**

### **Dodatkowe informacje i objaśnienia**

Sprawozdanie finansowe za rok 2025 zostało sporządzone ze znacznym opóźnieniem, w czerwcu 2026 r. Opóźnienie w sporządzaniu i publikacji raportów okresowych, jak również formalne działania rynku NewConnect dotyczące wykluczenia akcji Spółki z obrotu, ograniczają dostęp Spółki do rynku kapitałowego, zwiększają ryzyko reputacyjne i utrudniają pozyskiwanie finansowania.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Spółka wykazuje ujemny kapitał własny w wysokości -157 222 846,32 zł, stratę netto za rok obrotowy w wysokości -3 484,94 zł oraz zobowiązania i rezerwy na zobowiązania w wysokości 157 413 806,15 zł. Stan środków pieniężnych wynosi 108 007,83 zł. Struktura bilansu wskazuje na istotny niedobór kapitału obrotowego i na zależność dalszego funkcjonowania od porozumień z wierzycielami oraz dalszego finansowania zewnętrznego.

Roboczy spis wierzytelności sporządzony na dzień 28 lutego 2025 r. wskazuje na zobowiązania/wierzytelności zgłoszone wobec Spółki w łącznej wysokości ok. 163 081 954,86 zł po przeliczeniu części wyrażonej w EUR. Kwota ta wskazuje na skalę ryzyka płynnościowego oraz ryzyka roszczeń wierzycieli, wymagającą odrębnego uzgodnienia z księgami rachunkowymi na dzień 31 grudnia 2025 r. i na dzień sporządzenia sprawozdania.

Spółka i grupa kapitałowa funkcjonowały w modelu opartym na finansowaniu przedsięwzięć deweloperskich, pożyczkach, emisji obligacji oraz realizacji usług przez podmioty powiązane. Ograniczenia w dostępie do finansowania bankowego, finansowania deweloperskiego, finansowania prywatnego oraz rachunków powierniczych wpłynęły na możliwość prowadzenia projektów, generowania przychodów oraz refinansowania nakładów poniesionych na projekty.

Spółka ma istotne ekspozycje wobec jednostek powiązanych, obejmujące udziały, pożyczki, odsetki i rozrachunki. Z uwagi na ograniczenia w dostępie do dokumentacji, ograniczenia w sprawowaniu bieżącej kontroli nad częścią jednostek powiązanych, w tym według informacji Zarządu zajęcie lub niedostępność części dokumentacji w związku z czynnościami organów ścigania, a także ze względu na problemy płynnościowe i operacyjne podmiotów z grupy, wiarygodne oszacowanie wartości odzyskiwalnej tych aktywów było obarczone istotną niepewnością.

Kolejnym czynnikiem ryzyka była utrata części zasobów kadrowych i kompetencyjnych oraz konieczność odtworzenia dokumentacji księgowej i korporacyjnej. Ograniczało to możliwość bieżącego monitorowania projektów i spółek zależnych, a także utrudniało sporządzenie sprawozdań finansowych w terminach ustawowych.

#### ***30.2. Stan faktyczny i działania podjęte w celu ograniczenia ryzyka***

- ograniczenie kosztów bieżącego funkcjonowania Spółki do niezbędnego minimum, z zachowaniem minimalnej zdolności organizacyjnej do prowadzenia spraw korporacyjnych, księgowych, prawnych i wierzycielskich;
- pozyskiwanie finansowania od inwestorów zewnętrznych w kwotach umożliwiających bieżące funkcjonowanie Spółki, w tym pokrywanie niezbędnych kosztów administracyjnych, księgowych, prawnych i sprawozdawczych;
- działania mające na celu odtworzenie i zabezpieczenie dokumentacji księgowej, korporacyjnej i projektowej, w tym dokumentacji elektronicznej oraz zasobów niezbędnych do dalszej obsługi projektów i postępowań;
- podjęcie współpracy z podmiotami odpowiedzialnymi za odtworzenie zaległej dokumentacji księgowej i sporządzenie zaległych sprawozdań finansowych;
- analiza wartości odzyskiwalnej aktywów i ujęcie odpisów aktualizujących zgodnie z zasadą ostrożności, w szczególności w odniesieniu do udziałów, pożyczek, odsetek, rozrachunków z jednostkami powiązаныmi oraz aktywów, których możliwość generowania korzyści ekonomicznych nie mogła zostać wiarygodnie potwierdzona;

## PREFA GROUP S.A.

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

- działania wobec wierzycieli, w tym próby uporządkowania harmonogramu spłat, redukcji ryzyka egzekucji i uzyskania czasu niezbędnego do wypracowania scenariusza kontynuacji działalności;
- działania zmierzające do odzyskania kontroli nad dokumentacją i informacją finansową jednostek powiązanych, a po ustaniu przesłanek niepewności — do aktualizacji wycen i ewentualnego odwrócenia odpisów aktualizujących;
- analiza możliwości realizacji przedsięwzięć deweloperskich we współpracy z podmiotami posiadającymi bieżący dostęp do produktów bankowych i rachunków powierniczych.

### 30.3. Oszacowanie wpływu ewentualnych korekt przy braku założenia kontynuacji działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności, dlatego aktywa i zobowiązania wyceniono według zasad właściwych dla jednostki kontynuującej działalność, z uwzględnieniem odpisów aktualizujących i rezerw wymaganych zasadą ostrożności. Gdyby założenie kontynuacji działalności nie było zasadne, Spółka byłaby zobowiązana do wyceny aktywów po cenach sprzedaży netto możliwych do uzyskania, nie wyższych od cen nabycia albo kosztów wytworzenia pomniejszonych o dotychczasowe odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także do utworzenia rezerw na przewidywane dodatkowe koszty i straty spowodowane zaniechaniem lub utratą zdolności do kontynuacji działalności.

W sprawozdaniu finansowym za 2025 r. Spółka utrzymała korekty ostrożnościowe wprowadzone do ksiąg za lata 2022, 2023 i 2024, nieznacznie je tylko korygując. Po tych korektach aktywa ogółem na dzień 31 grudnia 2025 r. wynoszą 190 959,83 zł, a kapitał własny jest ujemny i wynosi -157 222 846,32 zł.

Zarząd nie jest obecnie w stanie wiarygodnie oszacować pełnej kwoty dodatkowych korekt, które byłyby wymagane przy sporządzeniu sprawozdania finansowego bez założenia kontynuacji działalności. Wynika to przede wszystkim z braku wiarygodnych danych o wartości sprzedaży netto części aktywów, niepewności co do skutków prawnych i ekonomicznych roszczeń wierzycieli, możliwych kosztów postępowań, potencjalnych kar umownych, odsetek, kosztów egzekucyjnych oraz ewentualnych zobowiązań warunkowych.

W ocenie zarządu dodatkowe korekty nie byłyby istotne, ponieważ spółka ograniczyła zatrudnienie i skalę działalności, a co za tym idzie nie ponosiłaby istotnych kosztów odpraw lub PDO, a wszystkie istotne aktywa zostały, zgodnie z zasadą ostrożności, już objęte 100% odpisem, a wszelkie dodatkowe roszczenia wierzycieli zostały zgłoszone w toku prowadzonych pomiędzy datą bilansową, a datą sporządzenia sprawozdań postępowań sądowych.

Obszar	Zdarzenia występujące w SF 2025	Potencjalny dodatkowy wpływ przy braku kontynuacji
Aktywa finansowe i udziały/pożyczki	Wartości bilansowe aktywów finansowych w bilansie po odpisach — 0,00 zł poza środkami pieniężnymi	Możliwe dodatkowe skutki zależą od odzyskania kontroli, dokumentacji i oszacowania wartości odzyskiwalnej; na dzień sporządzenia SF brak wiarygodnego oszacowania. Ponieważ do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego aktywa nie wygenerowały środków pieniężnych dla Spółki, objęto je 100% odpisem, ewentualna korekta mogłaby tylko podwyższyć wartość aktywów.
Aktywa niefinansowe	Wartości bilansowe aktywów niefinansowych w bilansie po odpisach poza częścią należności podatkowych — 0,00 zł	Ewentualne dalsze korekty zależą od cen sprzedaży netto i kosztów zbycia; w bilansie aktywa trwałe wynoszą 0,00 zł. Ponieważ do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego aktywa nie wygenerowały środków pieniężnych dla Spółki, objęto je 100% odpisem, ewentualna korekta mogłaby tylko podwyższyć wartość aktywów.
Zobowiązania finansowe i handlowe	zobowiązania i rezerwy razem 157.413.806,15 zł	Przy braku kontynuacji możliwe byłyby przyspieszenie wymagalności, dodatkowe odsetki, koszty egzekucyjne i koszty prawne; pełna kwota nie jest wiarygodnie oszacowana. Wpływ ten nie może jednak przewyższać kwoty możliwej do uzyskania z opisanego powyżej majątku Spółki.

## **PREFA GROUP S.A.**

### **Dodatkowe informacje i objaśnienia**

Zobowiązania warunkowe, poręczenia, spory	wymagają odrębnego uzgodnienia z dokumentacją prawną i spisem wierzycieli	Potencjalne rezerwy zależą od prawdopodobieństwa wypływu środków i możliwości wiarygodnej wyceny w momencie zatwierdzenia ostatecznego sposobu restrukturyzacji prawnej, finansowej i organizacyjnej.
---	---	---

### **31. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym**

Po 31.12.2025 roku Spółka Prefa Group S.A. kontynuowała prowadzoną działalność gospodarczą. Poniżej przedstawione zostały znaczące zdarzenia mające wpływ na sytuację majątkową i finansową Spółki:

- Otwarte w dniu 1 marca 2025 r. Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, XI Wydział Gospodarczy, postępowanie sanacyjne Spółki Prefa Group SA zostało umorzone prawomocnie w dniu 27 maja 2026 roku, zgodnie z wnioskiem złożonym przez Zarządcę (funkcję tę pełnił Łukasz Filip Grenda, numer licencji 152) i popartym przez Zarząd Spółki.

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.

- 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.

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

- 11 lutego 2025 roku - 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 20 spółek celowych, w tym:

WWF Filtry sp. z o.o.

## **PREFA GROUP S.A.**

### **Dodatkowe informacje i objaśnienia**

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.  
Polska Grupa Projektowo-Budowlana 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.  
DEBT 360 sp. z o.o.  
LOAN 360 sp. z o.o.  
Park Developer 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. i na dzień dzisiejszy podtrzymuje podjętą w tym temacie decyzję

### **32. Potencjalne ryzyko związane z naruszeniem kowenantów obligacji Prefa Group S.A. seria G**

Prefa Group S.A. w ramach współpracy wewnątrz grupy kapitałowej udzieliła pożyczki podmiotom, które mogą być uznane za niepowiązane - PHI Building sp. z o.o. oraz Mikroapartamenty Luboń sp. z o.o., jednakże Emitent pełni w nich kluczową rolę w strukturze oraz zajmuje się realizacją aspektów związanych z bieżącą obsługą operacyjną.

Emitent podtrzymuje plan odkupu udziałów pozostałych wspólników spółki PHI Building sp. z o.o. oraz Mikroapartamenty Luboń sp. z o.o., aby stać się jedynym ich udziałowcem.

### **33. Realizacja postanowień układowych PHI Building sp. z o.o. oraz Mikroapartamenty Luboń sp. z o.o.**

Spółki PHI Building Sp. z o.o. a Mikroapartamenty Luboń Sp. z o.o. nadal znajdują się w procesie realizacji układu, przy czym z uwagi na problemy finansowe Spółek wywołane przede wszystkim trudnościami na rynku nieruchomości w Polsce, w grudniu 2022 roku Spółki złożyły wnioski o otwarcie postępowań o zmianę układu.

Postanowieniem z dnia 19 maja 2023 r. Sąd Restrukturyzacyjny w Poznaniu otworzył postępowanie o zmianę układu wobec Mikroapartamenty Luboń Sp. z o.o., a postanowieniem z dnia 16 czerwca 2023 r. wobec PHI Building Sp. z o.o. Spółka Prefa Group S.A. w dalszym ciągu wspiera i nadzoruje ww. Spółki w prowadzonej przez nie działalności gospodarczej oraz czynnościach zmierzających do wznowienia wykonywania układów zawartych z wierzycielami.

## PREFA GROUP S.A.

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

#### 34. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy

Dane sprawozdania za rok ubiegły są porównywalne z wykazanymi za rok sprawozdawczy

#### 35. Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki:

Firma	Przedmiot działalności	Udział spółki dominującej w kapitale zakładowym i liczbie głosów	Cena nabycia udziałów	Odpis aktualizujący	wartość bilansowa na 31.12.2025	Ujęcie w skonsolidowanych danych finansowych
Prefa-Bud Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	Produkcja wyrobów budowlanych z betonu	100,00%	5 000,00	5 000,00	0,00	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%	5 000,00	5 000,00	0,00	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
PHI Building Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	33,00%	1 320 000,00	1 320 000,00	0,00	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
Prefa Development Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	9 500,00	9 500,00	0,00	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%	9 500,00	9 500,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości

## PREFA GROUP S.A.

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

Osada Za Lasem 2 Sp. z o. o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	4 750,00	4 750,00	0,00	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%	9 500,00	9 500,00	0,00	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%	9 500,00	9 500,00	0,00	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%	9 500,00	9 500,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Osada Za Lasem 3 Sp. z o. o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	4 750,00	4 750,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Gościenna Sp. z o. o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	4 750,00	4 750,00	0,00	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%	4 750,00	4 750,00	0,00	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%	4 750,00	4 750,00	0,00	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%	4 750,00	4 750,00	0,00	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%	3 300,00	3 300,00	0,00	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%	4 750,00	4 750,00	0,00	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%	4 750,00	4 750,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Sołacz City Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	4 750,00	4 750,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości

## PREFA GROUP S.A.

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

Apartamenty Sołacz Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	4 750,00	4 750,00	0,00	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%	4 750,00	4 750,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Nowa Dąbrowa Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	4 750,00	4 750,00	0,00	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%	4 750,00	4 750,00	0,00	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%	4 750,00	4 750,00	0,00	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%	4 750,00	4 750,00	0,00	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%	50 000,00	50 000,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości
Park Developer sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100,00%	5 000,00	5 000,00	0,00	Nie podlega konsolidacji na podstawie art. 57 ustawy o rachunkowości

### 36. Odpisanie udziałów, pożyczek i innych aktywów związanych z jednostkami powiązanymi

Na 31 grudnia 2025 r. Spółka dokonała oceny przesłanek utraty wartości aktywów finansowych i rozrachunków związanych z jednostkami powiązanymi, obejmujących w szczególności udziały i akcje, pożyczki, naliczone odsetki oraz pozostałe rozrachunki. Ocena została dokonana z uwzględnieniem zasady ostrożności, dostępnych informacji o sytuacji finansowej i operacyjnej jednostek powiązanych, ograniczeń w sprawowaniu bieżącej kontroli nad częścią tych jednostek oraz ograniczeń w dostępie do pełnej i aktualnej dokumentacji księgowej, korporacyjnej i projektowej, a przede wszystkim braku rzeczywistych przepływów pieniężnych uzyskanych od dnia bilansowego do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego.

Istotnymi przesłankami dokonania odpisów były: ograniczenie możliwości finansowania projektów deweloperskich przez jednostki z grupy, ograniczony dostęp do rachunków powierniczych i finansowania bankowego, opóźnienia w realizacji projektów i sprawozdawczości, ograniczenia w bieżącej kontroli nad jednostkami powiązanymi, w tym według informacji Zarządu zajęcie lub niedostępność części dokumentacji przez policję i prokuraturę, a także brak wiarygodnych danych pozwalających na oszacowanie wartości odzyskiwalnej poszczególnych aktywów.

W bilansie na dzień 31 grudnia 2025 r. nie wykazano wartości bilansowej długoterminowych ani krótkoterminowych aktywów finansowych w jednostkach powiązanych ani w pozostałych jednostkach, z

## **PREFA GROUP S.A.**

### **Dodatkowe informacje i objaśnienia**

wyjątkiem środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych w wysokości 108.007,83 zł oraz należności krótkoterminowych od pozostałych jednostek w wysokości 82.952,00 zł.

Odpisy aktualizujące zostały dokonane ze względu na brak możliwości wiarygodnego oszacowania wartości odzyskiwalnej tych aktywów na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego. Dokonanie odpisów nie oznacza zrzeczenia się przez Spółkę roszczeń, praw udziałowych ani praw do dochodzenia spłaty pożyczek i odsetek. Intencją Zarządu jest odzyskanie kontroli nad dokumentacją i informacją finansową jednostek powiązanych, dochodzenie należnych Spółce praw oraz dokonanie ponownej oceny wartości odzyskiwalnej aktywów, gdy tylko będzie możliwe przeprowadzenie wiarygodnej wyceny. W przypadku ustania przyczyn dokonania odpisów Spółka rozważy ich odwrócenie w kolejnych okresach sprawozdawczych, zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości oraz KSR nr 4.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Zarząd nie dysponuje wystarczająco wiarygodnymi danymi, które pozwalałyby na oszacowanie kwoty możliwego odzyskania z poszczególnych aktywów. Z tego względu dodatkowe ujawnienie przedstawia łączną kwotę odpisów oraz wartości bilansowe po odpisach, natomiast szczegółowy wykaz roszczeń i aktywów objętych dalszym dochodzeniem pozostaje dokumentacją wewnętrzną Spółki i wymaga aktualizacji po odzyskaniu pełnego dostępu do dokumentacji.

### **37. Kursy walut przyjętych do wyceny pozycji sprawozdania finansowego wyrażonych w walutach obcych**

<b>Waluta</b>	<b>Średni kurs NBP z 31.12.2025</b>
EUR	4,2267
USD	3,6016
CHF	4,5390

### **38. Objaśnienie różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych**

#### *Struktura środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych*

	<b>(w złotych)</b>	<b>Rok bieżący</b>	<b>Rok poprzedni</b>
<b>1. Środki pieniężne w banku</b>		<b>102 071,11</b>	<b>5,05</b>
Rachunki bieżące		102 066,06	0,00
Rachunki VAT		5,05	5,05
Karty debetowe			
<b>2. Środki pieniężne w kasie</b>		<b>5 936,72</b>	<b>5 936,72</b>
<b>3. Inne środki pieniężne i aktywa pieniężne</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Środki pieniężne w drodze			
Inne aktywa pieniężne			
<b>Środki pieniężne, razem</b>		<b>108 007,83</b>	<b>5 941,77</b>