

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ
PREFA GROUP S.A.**



W ROKU OBROTOWYM 2021

Luboń 31 maja 2022 r.

I. CHARAKTERYSTYKA GRUPY KAPITAŁOWEJ

I.1. Informacje podstawowe

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Prefa Group S.A. („Grupa Kapitałowa”, „Grupa”) jest spółka Prefa Group S.A. („Prefa Group”, „Spółka”, „Spółka dominująca”, „Jednostka dominująca”).

I.1.1. Dane jednostki dominującej

Firma:	Prefa Group S.A.
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	Luboń
Adres:	ul. Aleksandra Puszkina 63A, 62-030 Luboń
Telefon:	+ 48 61 221 13 22
Faks:	+ 48 15 649 80 22
Adres poczty elektronicznej:	biuro@prefagroup.pl
Adres strony internetowej:	www.prefagroup.pl
NIP:	8971795331
REGON:	22313070
KRS:	0000490390
Zarząd Spółki dominującej:	Jakub Suchanek, Prezes Zarządu Danuta Senger, Wiceprezes Zarządu
Rada Nadzorcza Spółki dominującej:	Katarzyna Sękielewska, Członek Rady Nadzorczej Tomasz Walczak, Członek Rady Nadzorczej Jakub Berwid, Członek Rady Nadzorczej Jan Kuźma, Członek Rady Nadzorczej Michał Szydłowski, 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 wiarytelności przyszłych o wynagrodzenie z tytułu prowadzonych spraw odszkodowawczych należnych na rzecz Prefa Group S.A. Strategia rozwoju w powyższym obszarze realizowana była przez Spółkę do lipca 2020 r., gdy zdecydowano o sprzedaży przedsiębiorstwa Spółki do innego podmiotu oraz przyjęciu nowej strategii rozwoju zorientowanej na

branżę generalnowykonawczą w ramach której Spółka, we współpracy z siecią podmiotów powiązanych, dostarcza na rzecz klientów kompleksowych rozwiązań w zakresie realizacji projektów budowlanych w oparciu o własnej produkcji elementy prefabrykowane. Spółka działa w oparciu o model Holdingowy. Spółka dominująca aspiruje do roli spółki holdingowej, która kontroluje politykę spółek zależnych i sprawuje nad nimi nadzór. Jednocześnie spółka Prefa Group S.A., zmniejsza swoją aktywność w prowadzeniu bieżącej działalności operacyjnej spółek zależnych. Zakres działalności spółki Prefa Group S.A. opiera się o pozyskiwanie i redystrybucji finansowania w grupie kapitałowej.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Spółka działa na podstawie Statutu Spółki oraz przepisów Kodeksu spółek handlowych (Dz. U. z 2000 r., Nr 94, poz. 1037, z późn. zm.).

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki dominującej jest wg klasyfikacji PKD:

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

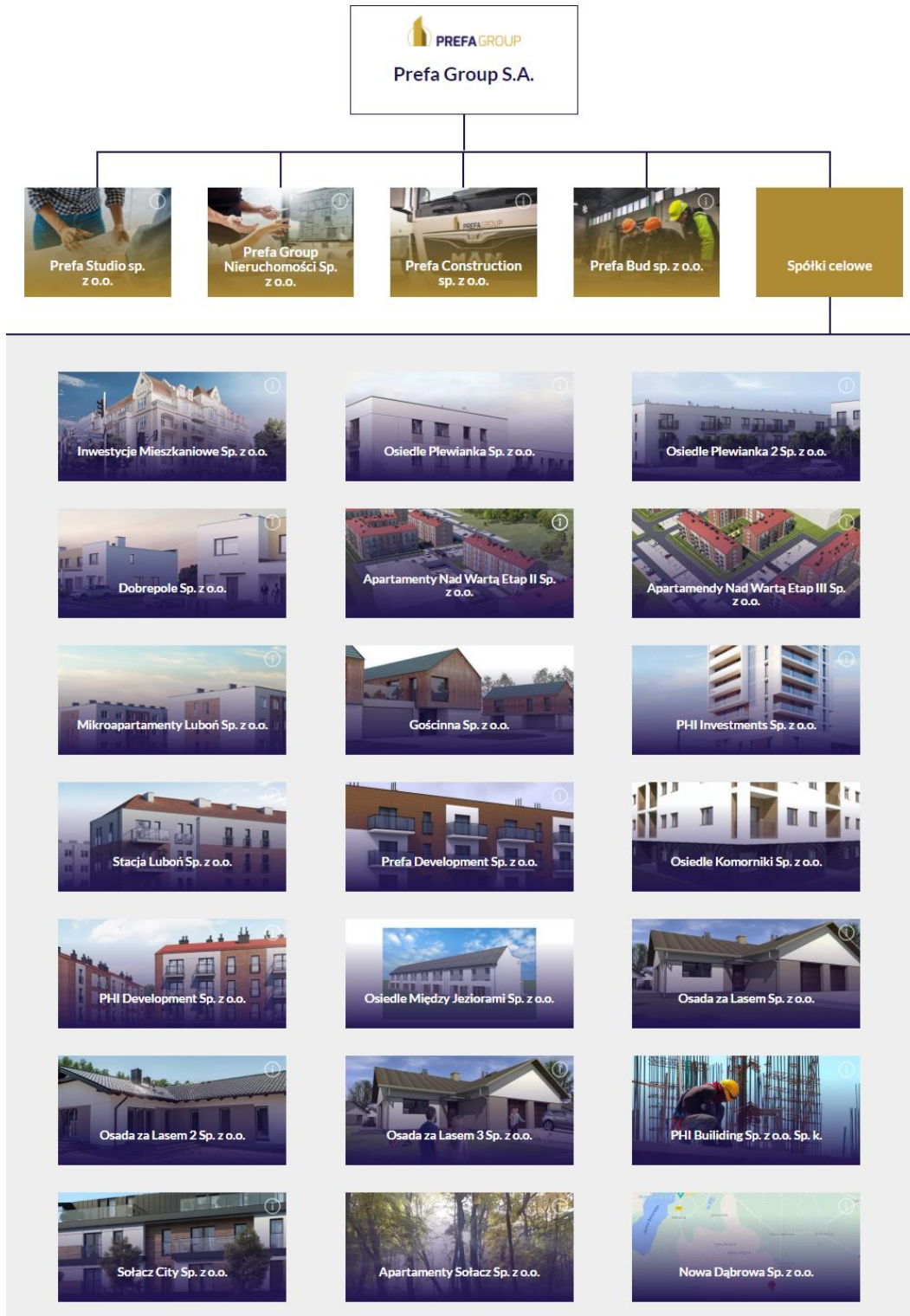
Zgodnie ze Statutem Spółki dominującej przedmiotem działalności może także być:

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 niemieskalnych;
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 funduszy emerytalnych;
22. (PKD 66.19.Z) - pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy 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. Informacje o Grupie Kapitałowej

Schemat 1 Struktura Grupy Kapitałowej Prefa Group S.A. na dzień 31 grudnia 2021 r.



źródło: Spółka dominująca

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem Prefa Group S.A. tworzyła Grupę Kapitałową i sporządziła sprawozdanie skonsolidowane obejmujące następujące podmioty:

Firma	Przedmiot działalności	Udział spółki dominującej w kapitale zakładowym i liczbie głosów	Ujęcie w skonsolidowanych danych finansowych
Prefa-Bud Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	Produkcja wyrobów budowlanych z betonu	100,00%	Tak
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	Tak
Prefa-Studio Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania	100,00%	Tak
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	Tak
Inwestycje Mieszkaniowe Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	Tak
Mikroapartamenty Luboń Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	50,00%	Nie
PHI Building Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	33,00%	Nie
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
Dobropole Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	50,00%	Tak
Prefa Development Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	Tak

Prefa Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	Tak
Osada Za Lasem 2 Sp. z o. o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	Tak
Stacja Luboń Sp. z o. o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	Tak
Prefa Group Nieruchomości Sp. z o. o. z siedzibą w Luboniu	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	95,00%	Tak
PHI Development Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	Tak
PHI Investments Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	Tak
Osada Za Lasem 3 Sp. z o. o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	Tak
Gościnna Sp. z o. o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	Tak
Osiedle Między Jeziorami Sp. z o. o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	Tak
Osiedle Komorniki Sp. z o. o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	Tak

Osiedle Plewianka Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	90,00%	Tak
Apartamenty nad Wartą etap II Sp. z o.o.	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	100,00%	Tak
Mieszkania w Komornikach Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	Tak
Osada za Lasem Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	Tak
Apartamenty nad Wartą Etap III Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	33,00%	Tak
Sołacz City Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	Tak
Apartamenty Sołacz Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	Tak
Osiedle Plewianka II Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	Tak
Nowa Dąbrowa Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	Tak
Krzywa Góra Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	Tak

Osada za Lasem 5 sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	Nie podlegała konsolidacji ze względu na włączenie do Grupy Kapitałowej po zakończeniu okresu sprawozdawczego
Osada za Lasem 6 sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00 %	Nie podlegała konsolidacji ze względu na włączenie do Grupy Kapitałowej po zakończeniu okresu sprawozdawczego
WWF Filtry sp. z o.o. z siedzibą w Kobylej Górze	Produkcja filtrów m.in. w branży budowlanej	100 %	Nie podlegała konsolidacji ze względu na włączenie do Grupy Kapitałowej po zakończeniu okresu sprawozdawczego
Wolne Tory sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00 %	Nie podlegała konsolidacji ze względu na włączenie do Grupy Kapitałowej po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Dane finansowe spółki zależnej PHI Building Sp. z o.o. nie podlegają konsolidacji, z uwagi na fakt realizacji postanowień układowych generujących koszty związane z regularną spłatą zobowiązań objętych układem, powstałych przed wejściem spółki PHI Building Sp. z o. o. w skład podmiotów zależnych lub powiązanych ze spółką dominującą.

PHI Building Sp. z o. o. Sp. k. nie podlegała konsolidacji z uwagi na fakt, iż ze względów wskazanych powyżej, konsolidacji nie podlegała PHI Building sp. z o.o. (jednostka bezpośrednio dominująca nad PHI Building Sp. z o.o. Sp.k.)

Konsolidacji nie podlegają również dane finansowe spółki zależnej Mikroapartamenty Luboń Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, z uwagi na fakt realizacji postanowień układowych generujących koszty związane z regularną spłatą zobowiązań objętych układem, powstałych przed wejściem spółki Mikroapartamenty Luboń Sp. z o.o. w skład podmiotów zależnych lub powiązanych ze spółką dominującą.

W przypadku spółek: PHI Building sp. z o.o. oraz Mikroapartamenty Luboń sp. z o.o. prowadzone jest uproszczone postępowanie restrukturyzacyjne. W obu przypadkach spółki są na etapie realizacji zatwierdzonego układu. Z dniem uprawomocnienia się postanowienia zatwierdzającego układ nadzorca układu objął funkcję nadzorcy wykonania układu. Dłużnik ma obowiązek przekazywać nadzorcy wykonania układu wszelkie niezbędne i zgodne z prawdą informacje oraz udostępniać dokumentację dotyczącą jego majątku i zobowiązań. Do dalszych obowiązków nadzorcy wykonania układu należy także kontrola działalności dłużnika, w tym pod względem realizacji założeń planu restrukturyzacyjnego. Oznacza to, że w ramach czynności nadzorczych nadzorca wykonania układu ma obowiązek kontrolować przedsiębiorstwo, w tym pod względem czynności dokonywanych przez dłużnika dotyczących majątku i zobowiązań. W toku realizacji układu możliwe działania spółek są ograniczone postanowieniami zawartego układu.

Mając na uwadze powyższe, w przedmiotowych przypadkach utratę kontroli jednostki dominującej (Prefa Group S.A.) nad jednostkami zależnymi (Phi Building sp. z o.o. oraz Mikroapartamenty Luboń sp. z o.o.) spółka dominującą upatruje poprzez:

- konieczność wykonania zatwierdzonego układu przez jednostkę zależną oraz fakt związania układem, a co za tym idzie brak pełnej swobody w dysponowaniu własnym majątkiem, w tym wypracowanym przez tę jednostkę zyskiem netto,

- kontrola wykonania tego układu sprawowana przez nadzorcę wykonania układu,
- nadzór nadzorcy wykonania układu nad przedsiębiorstwem jednostki zależnej – zarówno pod względem czynności dotyczących majątku dłużnika (jednostki zależnej), jak i jej zobowiązań,
- obowiązek jednostki zależnej przekazywania nadzorcy wykonania układu dokumentacji dotyczącej majątku i zobowiązań jednostki zależnej,

co stanowi przesłankę wyłączającą te jednostki zależne z konsolidacji.

1.1.3. Struktura akcjonariatu oraz struktura głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki dominującej

Na dzień 31 grudnia 2021 roku kapitał zakładowy Spółki wynosił 125.000,00 zł (słownie: sto dwadzieścia pięć 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.

W trakcie 2021 roku obrotowego oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania struktura kapitału zakładowego Spółki nie uległa zmianie.

Na dzień 31 grudnia 2021 r. struktura akcjonariatu oraz struktura głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki prezentowała się następująco:

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym	Udział w ogólnej liczbie głosów
Projbud Deweloper sp. z o.o.*	979.750	979.750	78,38%	78,38%
Jakub Suchanek	250.000	250.000	20,00%	20,00%
Pozostali**	20.250	22.250	1,62%	1,62%
Suma	1.250.000	1.250.000	100,00%	100,00%

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

W okresie 2021 roku obrotowego oraz od dnia 31 grudnia 2021 r. do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania struktura akcjonariatu Spółki dominującej nie uległa istotnym zmianom.

1.1.4. Zarząd Spółki dominującej

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

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

W okresie od dnia 31 grudnia 2021 roku do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie zaszły żadne zmiany w składzie Zarządu Spółki dominującej.

1.1.5. Rada Nadzorcza Spółki dominującej

Na dzień 1 stycznia 2021 r. w skład Rady Nadzorczej Spółki dominującej wchodziły następujące osoby:

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

W okresie 2021 roku obrotowego nie zaszły żadne zmiany w składzie Rady Nadzorczej dominującej spółki.

W okresie po roku obrotowym 2021 r. doszło do następujących zmian w składzie Rady Nadzorczej dominującej spółki:

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

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

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

I.2. Zakres działalności Grupy Kapitałowej

1.2.1. Profil działalności

W 2021 roku Spółka rozpoczęła wdrażanie strategii rozwoju w obszarze realizacji przedsięwzięć na rynku deweloperskim. Celem strategicznym Prefa Group S.A. jest dostarczanie, w ramach współpracy wewnątrz struktury Grupy Kapitałowej Prefa Group S.A. oraz zewnętrznymi partnerami, kompleksowych rozwiązań generalnowykonawczych, obejmujących zarówno usługi projektowe oraz prace budowlane, przy wykorzystaniu potencjału własnego i partnerów biznesowych oraz występujących między nimi synergii. W trakcie 2021 r. do struktur

Grupy włączone zostały nowe podmioty o charakterze celowym, nowo zawiązywane lub których udziały nabyto na potrzeby realizacji poszczególnych projektów budowlanych (lub też poszczególnych etapów realizowanych projektów), a także o podmioty, które w swoim zamierzeniu funkcjonować mają operacyjnie, długoterminowo, wspierając koordynację wewnętrznych działań.

1.2.2. Model biznesowy

Model biznesowy Grupy Kapitałowej koncentruje się na dostarczaniu kompleksowych rozwiązań budowlanych i projektowych realizowanych w oparciu o współpracę sieci podmiotów powiązanych, przy wykorzystaniu potencjału własnego i partnerów biznesowych oraz występujących między nimi synergii.

Spółka kontynuuje rozwój działalności opartej o tworzenie sieci współpracujących podmiotów w ramach Grupy Kapitałowej Prefa Group S.A. oraz realizuje w ramach zawiązanej Grupy projektów o charakterze produkcyjnym, generalnowykonawczym, deweloperskim oraz projektowo – konstrukcyjnym, dla rynku budownictwa mieszkaniowego. Innymi słowy, w ramach grupy projekty realizowane są od koncepcji zagospodarowania przestrzennego, przez generalne wykonawstwo aż do sprzedaży jako deweloper. Słowem wstępu nadmienić można, że wszystkie podjęte przez Grupę projekty realizowane są zgodnie z przyjętym harmonogramem. Jednocześnie, Grupa systematycznie pozyskuje nowe kontrakty. Ponadto Spółka emituje kolejne serie obligacji, które zapewniają zewnętrzny dopływ środków finansowych niezbędnych w celu kontynuacji przyjętej strategii rozwoju.

Strategia rozwoju Spółki zakłada ciągły, organiczny (poprzez akwizycję innych podmiotów), rozwój skali prowadzonej działalności, realizowanej we współpracy podmiotami zależnymi od Spółki m.in. Prefa-Studio sp. z o.o. sp. k. (dalej: Prefa Studio), Prefa- Bud sp. z o.o. sp.k. (dalej: Prefa Bud), Prefa Construction sp. z o.o. (dalej: Prefa Construction) oraz Prefa Group Nieruchomości sp. z o.o. (dalej: Prefa Group Nieruchomości). Wśród strategicznych celów spółki możemy wyróżnić: wzmocnienie pozycji rynkowej, poprzez budowanie rozpoznawalności marki, pozyskiwanie nowych kontrahentów oraz partnerów biznesowych; rozbudowę działu transportowego oraz wprowadzenie nowych produktów i usług; budowę nowej hali produkcyjnej wraz z kompleksem administracyjno-biurowym.

Spółka dominująca wraz ze spółkami będącymi w grupie kapitałowej, skupia się na całym łańcuchu dostaw dla klienta, który odbiera produkt związany z branżą deweloperską. Dostarcza zarówno rozwiązania projektowe, rozwiązania produkcyjne w zakresie produkcji materiałów budowlanych, które służą na potrzeby spółki generalno-wykonawczej oraz dostarcza wartość, z której pochodzi wyprodukowana później jednostka mieszkaniowa w zakresie od koncepcji zagospodarowania przestrzennego, poprzez produkcję i generalne wykonawstwo aż po sprzedaż jako deweloper. Czynności te, realizują spółki operacyjne wewnątrz Prefa Group S.A., Prefa Studio jako pracownia projektowa, Prefa Bud jako producent prefabrykatów betonowych, Prefa Construction jako generalny wykonawca oraz Prefa Group Nieruchomości, która zajmuje się sprzedażą tych jednostek mieszkaniowych, które są wytworzone przez grupę. Poza podmiotami operacyjnymi zrzeszonymi wewnątrz Prefa Group S.A. posiada też spółki celowe deweloperskie. Te spółki z kolei realizują już zadania związane z zamówieniem, produkcją i sprzedażą jednostek mieszkaniowych.

Finansowanie działalności Prefa Group S.A. oraz Grupy Kapitałowej odbywa się za pomocą środków wypracowanych w toku działalności operacyjnej oraz za pomocą wykorzystania dłużnych instrumentów finansowych, takich jak pożyczki oraz obligacje.

1.2.3. Oferowane produkty i usługi

Oferta Grupy Kapitałowej Prefa Group S.A. obejmuje usługi w zakresie kompleksowej realizacji przedsięwzięć o charakterze deweloperskim w oparciu o wytworzone wewnątrz Grupy prefabrykaty żelbetowe (gotowe elementy konstrukcyjne) w oparciu o własne projekty architektoniczne oraz realizując niniejsze przedsięwzięcia przez spółkę Prefa Construction sp. z o.o., która pełni funkcję generalnego wykonawcy.

Elementy prefabrykowane

Spółka zależna Prefa- Bud sp. z o.o. dzierżawi hale produkcyjną wyposażoną w wydajny sprzęt do produkcji prefabrykatów. Proces produkcji jest w pełni zautomatyzowany, a nad jego jakością czuwa grono wyspecjalizowanych pracowników, posiadających odpowiednie kwalifikacje oraz wieloletnie doświadczenie zawodowe. Linia pozwala na wytwarzanie gotowych elementów ścian, stropów, schodów i balkonów. Prefabrykaty już na etapie produkcji, wyposażone są w przepusty i bruzdy do montażu instalacji elektrycznych, wodociągowych i centralnego ogrzewania. Elementy ścienne mogą być jednowarstwowe lub wielowarstwowe, z różnymi izolacjami termicznymi. Zewnętrzne faktury ścian mogą być jednolite lub pokryte warstwą elewacyjną, wykończoną tynkami mineralnymi, fakturą z odsłoniętym kruszywem, jak również możliwe jest wykonywanie odcisków wzorów na ścianach oraz ich barwienie na dowolne kolory. Do produkcji ścian można wykorzystać wszelkie rodzaje betonów konstrukcyjnych, o zwiększonej wytrzymałości, wodoodpornych oraz architektonicznych. Każdy prefabrykowany element wyposażony jest w systemowe zamki pozwalające łatwo i pewnie zespolic ze sobą elementy na budowie, a także systemowe zawiesia umożliwiające transport na każdą kondygnację za pomocą dźwigów lub żurawi wieżowych.

Usługi projektowe

Spółka zależna Prefa Studio sp. z o.o. świadczy usługi w zakresie tworzenia projektów budowlanych i wykonawczych, doradztwa projektowego, pomocy w sprawach urzędowych oraz nadzoru autorskiego. Prefa Studio sp. z o.o. specjalizuje się w projektach konstrukcji betonowych i żelbetowych z prefabrykatów, a także w tworzeniu profesjonalnych projektów budynków jedno i wielorodzinnych oraz usługowych, spełniających najwyższe standardy jakościowe.

Usługi generalnego wykonawstwa

Spółka zależna Prefa Construction Sp. z o.o. świadczy usługi w zakresie realizacji projektów budowlanych jako generalny wykonawca inwestycji deweloperskich. Odbiorcami usług świadczonych przez podmiot są przede wszystkim deweloperskie spółki celowe należące do Grupy Kapitałowej Prefa Group S.A. Funkcjonowanie Prefa Construction Sp. z o.o. w ramach Prefa Group S.A. umożliwia przewidywalny i skalowany rozwój spółki, przede wszystkim z uwagi na planowany z wyprzedzeniem popyt na usługi generalnego wykonawstwa wewnątrz grupy – które zazwyczaj poprzedzone jest czynnościami projektowymi (w myśl formuły „projektuj i buduj”) oraz uzyskaniem stosownych decyzji administracyjnych, w szczególności pozwolenia na budowę.

Usługi deweloperskie

Prefa Group S.A. tworzy grupę kapitałową w której skład wchodzi m.in. spółki celowe, których głównym celem realizacja zadań związanych z zamówieniem, produkcją i sprzedażą jednostek mieszkaniowych. W procesie sprzedaży uczestniczy spółka Prefa Group Nieruchomości sp. z o.o., która zajmuje się sensu stricto sprzedażą jednostek mieszkaniowych, które są wytworzone przez grupę. W trakcie trwania sprzedaży Prefa Group Nieruchomości zapewnia kompleksowe usługi na płaszczyźnie operacyjnej, jak również z zakresu zarządzania projektem i koordynacją działań sprzedażowych oraz marketingowych. Ponadto, swoje działania oraz ich wyniki na bieżąco monitoruje oraz dokumentuje w regularnie sporządzanych raportach.

II. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ, JAKIE NASTĄPIŁY W OKRESIE OBROTOWYM

Prefa Group S.A. w 2021 r. kontynuował przyjętą wcześniej strategię rozwoju.

Finansowanie działalności Prefa Group S.A. oraz grupy kapitałowej

Tak, jak we wcześniejszych okresach sprawozdawczych, również w 2021 r. Spółka realizowała w obszarze finansowym czynności związane z pozyskiwaniem środków z emisji obligacji.

Podstawowe warunki emisji obligacji wyemitowanych przez Prefa Group S.A. w 2021 r. prezentuje poniższa tabela:

Oznaczenie serii	Wartość nominalna obligacji	Oprocentowanie nominalne	Częstotliwość wypłaty kuponu	Data emisji	Termin wykupu
A	950.000,00 zł	7,00%	Kwartalnie	10 listopada 2020 r.	10 listopada 2022 r.
B	2.103.000,00 zł	8,00%	Kwartalnie	11 stycznia 2021 r.	11 lipca 2022 r.
C	2.080.000,00 zł	7,00%	Kwartalnie	19 stycznia 2021 r.	19 stycznia 2022 r.
D	9.107.000,00 zł	8,00%	Kwartalnie	22 czerwca 2021 r.	22 grudnia 2022 r.
E	1.345.000,00 zł	7,00%	Kwartalnie	12 maja 2021 r.	12 maja 2022 r.
F	5.940.000,00 zł	7,00%	Kwartalnie	24 września 2021 r.	24 marca 2023 r.
G	4.000.000,00 zł	7,5%	Kwartalnie	8 listopada 2021 r.	8 listopada 2023 r.

Poniżej grupa kapitałowa prezentuje istotne zdarzenia mające miejsce w roku 2021:

Konwenanty związane z Emisją obligacji serii G

Zarząd Prefa Group S.A. wobec wątpliwości związanych z kowenantem w zakresie emisji obligacji serii G, poniżej prezentuje stanowisko zarządu w odniesieniu do pkt 12 dokumentu ofertowego sporządzonego w związku z Ofertą Publiczną 40.000 sztuk Obligacji imiennych Serii G o wartości nominalnej 100,00 złotych każda i cenie emisyjnej równej wartości nominalnej wynoszącej 100,00 złotych (dalej: dokument ofertowy).

Emitent Prefa Group S. A. informuje, iż zdarzenie opisane w pkt 12 lit. i) dokumentu ofertowego wskazane jako zaciągnięcie zobowiązania finansowego z wcześniejszym terminem spłaty niż Dzień Wykupu utożsamiane jest jako naruszenie, dopiero w momencie pozostawania w zwłoce w regulowaniu przedmiotowych zobowiązań. Emitent oświadcza, że wszelkie zobowiązania finansowe zaciągane są w związku z prowadzoną przez niego działalnością, służącą realizacji celów statutowych są regulowane terminowo. W związku z tym, nie dochodzi do ziszczenia się warunku wskazanego w pkt i) dokumentu ofertowego. Nadto, Emitent wskazuje, że z uwagi na owocną współpracę i porozumienie stron, zawiera na wniosek pożyczkodawcy albo pożyczkobiorcy aneksy do umów pożyczek przedłużających termin spłaty zobowiązania. W chwili obecnej, bez zawierania porozumień pomiędzy poszczególnymi uczestnikami obrotu gospodarczego, niezwykle utrudnione byłoby skuteczne konkurowanie na rynku, na którym funkcjonuje Emitent. Zawieranie umów pożyczek przez Emitenta stanowi uzupełnienie źródeł finansowania działalności, dzięki czemu pozyskuje on szersze możliwości skalowania działań własnych i realizowanych poprzez podmioty zależne w ramach Grupy Kapitałowej Prefa Group S.A., co w ocenie Zarządu Emitenta jest niezbędne w związku z dynamicznym rozwojem prowadzonej działalności. Ponadto, wszystkie transakcje powyżej progu istotności raportowane są przez Emitenta strumieniem ESPI, dzięki czemu wszyscy Inwestorzy mają równy, bieżący dostęp do informacji także o zaciąganych przez Spółkę zobowiązaniach. Okoliczność ta świadczy o transparentności Emitenta wobec podmiotów trzecich.

W związku z powyższym, Prefa Group S.A. informuje, że niezasadne jest traktowanie zajścia zdarzenia opisanego w pkt 12 lit. i) dokumentu ofertowego sporządzonego w związku z Ofertą Publiczną 40.000 sztuk Obligacji imiennych Serii G o wartości nominalnej 100,00 złotych każda i cenie emisyjnej równej wartości nominalnej wynoszącej 100,00 złotych, gdyż Emitent reguluje wszystkie swoje zobowiązania w sposób terminowy i transparentnie prowadzi politykę raportowania o wszelkich istotnych zaciągniętych zobowiązaniach.

Emitent Prefa Group S. A. informuje, że pomiędzy podmiotem PHI Building sp. z o. o. oraz Mikroapartamenty Luboń sp. z o. o. (dalej zwane również: spółki zależne) a Emitentem, doszło do zawarcia umów pożyczek, mających na celu finansowanie działalności podmiotu prawnego będącego w Grupie kapitałowej Emitenta, o czym Emitent raportował w następujących terminach:

- W dniu 28 lipca 2021 r. o umowie zawartej z PHI Building Sp. z o.o. (patrz raport bieżący: ESPI 40/2021);
- W dniu 27 maja 2021 r. o umowie zawartej z Mikroapartamenty Luboń sp. z o.o. (patrz raport bieżący: ESPI 22/2021).

Spłata pożyczek następuje terminowo, zgodnie z przyjętym pierwotnie harmonogramem. Celem zawarcia ww. umów była realizacja inwestycji deweloperskiej przedmiotowych spółek zależnych, należących do grupy kapitałowej Emitenta.

Jednocześnie w dniu 30 września 2021 r. Emitent podjął decyzję o emisji obligacji serii G, o czym raportował w tym samym dniu (patrz raport bieżący: ESPI 19/2021).

Celem dogłębnego wyjaśnienia stanowiska Prefa Group S.A., Emitent wskazuje, że w najbliższym czasie, planuje odkupić udziały pozostałych wspólników spółki PHI Building sp. z o.o. oraz Mikroapartamenty Luboń sp. z o.o. i stać się jedynym udziałowcem spółek. Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania, Emitent pełni kluczową rolę w strukturze spółek zależnych oraz zajmuje się realizacją aspektów związanych z bieżącą obsługą operacyjną.

Na gruncie ustawy o rachunkowości (dalej: uor) pożyczka jest usługą jednorazową, której wykonanie następuje w momencie udzielania pożyczki i nie jest istotną okolicznością, że wynagrodzenie za pożyczkę jest spłacane zgodnie z ustalonym harmonogramem spłat. Zgodnie z wyrokiem NSA z dnia 23 stycznia 2020 r. „co do zasady, organy nie uznają pożyczek za usługi świadczone w sposób ciągły lub rozliczane w okresach rozliczeniowych”.

W związku z powyższym, Prefa Group S.A. informuje, że niezasadne jest traktowanie zajścia zdarzenia opisanego w pkt j) dokumentu ofertowego sporządzonego w związku z Ofertą Publiczną 40.000 sztuk Obligacji imiennych Serii G o wartości nominalnej 100,00 złotych każda i cenie emisyjnej równej wartości nominalnej wynoszącej 100,00 złotych, które miało miejsce w dniach 28 lipca 2021 r. oraz 27 maja 2021 r. jako zdarzenia wskazanego w pkt 12 lit. j) polegającego na zaciągnięciu pożyczek lub innych ekwiwalentnych tytułów prawnych przez Emitenta jakimkolwiek podmiotom nad którymi nie sprawuje kontroli (...) w kwocie przekraczającej łącznie lub pojedynczo 200.000 zł. Oznacza to, że naruszenie opisane ww. punkcie dotyczy tylko sytuacji, w której w trakcie trwania Emisji obligacji, Emitent dopuszcza do zdarzenia w postaci udzielenia pożyczki podmiotowi nad którym Emitent nie sprawuje kontroli. Emitent nie utożsamia zdarzenia zaciągnięcia pożyczki ze zdarzeniem polegającym na wykonywaniu wcześniejszych zobowiązań. Wspomniane sytuacje należy traktować jako rozłączne i nie utożsamiać ich ze sobą.

Reasumując, Emitent wskazuje, że w jego ocenie nie doszło do naruszenia kowenantu opisanego w pkt 12 lit j) dokumentu ofertowego sporządzonego w związku z Ofertą Publiczną 40.000 sztuk Obligacji imiennych Serii G o wartości nominalnej 100,00 złotych każda i cenie emisyjnej równej wartości nominalnej wynoszącej 100,00 złotych. Wobec tego Obligatariusze nie mogą skorzystać z indywidualnego uprawnienia wskazanego w pkt 12 dokumentu ofertowego, które dotyczy możliwości skierowania do Emitenta żądania, wyznaczając termin nie krótszy niż 3 (trzy) dni, do usunięcia Przypadku Naruszenia i wszystkich jego skutków.

W dniu 24 lutego 2021 r. podmiot zależny od Prefa Bud sp. z o. o., Prefa-Bud sp. z o.o. sp.k. zawarła umowę o wartości 1,72 mln zł netto dotyczącą zakupu maszyn i urządzeń składających się na linię do produkcji betonowych elementów prefabrykowanych. Zakup linii produkcyjnej związany jest z rozwojem działalności Grupy Kapitałowej i umożliwi zwiększenie skali realizowanych przedsięwzięć.

W dniu 5 marca 2021 r. Spółka dominująca dokonała zakupu udziałów w trzech podmiotach, w tym:

- 125 udziałów spółki Studio Developer II sp. z o.o. w restrukturyzacji z siedzibą w Poznaniu o łącznej wartości nominalnej w wysokości 125.000,00 zł, stanowiących 50% udziału w kapitale zakładowym oraz 50% udziału w głosach na Zgromadzeniu Wspólników, które zakupione zostały od PHI Nieruchomości sp. z o.o. za kwotę 350.000,00 zł. Termin płatności kwoty zakupu został wyznaczony najpóźniej na dzień 5 marca 2023 r.;
- 33 udziały spółki PHI Building sp. z o.o. w restrukturyzacji z siedzibą w Poznaniu o łącznej wartości nominalnej w wysokości 3.300,00 zł, stanowiących 33% udziału w kapitale zakładowym oraz 33% udziału w głosach na Zgromadzeniu Wspólników, które zakupione zostały od Polski Holding Inwestycyjny S.A. za kwotę 1.320.000,00 zł.
- 100 udziałów spółki Mieszkania w Komornikach sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu o łącznej wartości nominalnej w wysokości 5.000,00 zł, stanowiących 50% udziału w kapitale zakładowym oraz 50% udziału w głosach na Zgromadzeniu Wspólników, które zakupione zostały od PHI Nieruchomości sp. z o.o. za kwotę 5.000,00 zł. Termin płatności kwoty zakupu został wyznaczony najpóźniej na 7 dni od daty podpisania umowy.

W marcu 2021 r. doszło do zarejestrowania dwóch nowych spółek zależnych od Prefa Group S.A., tj. Prefa Development sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu oraz Prefa Construction sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu. W obu podmiotach Prefa Group S.A. objęła udziały stanowiące 95% udziału w kapitale zakładowym oraz 95% udziału w głosach na Zgromadzeniu Wspólników. W związku z objęciem przez Prefa Group S.A. większościowego udziału w powyższych podmiotach, uzyskały one status spółek zależnych od Prefa Group S.A. i włączone zostaną do struktur Grupy

Kapitałowej Prefa Group S.A. Utworzenie ww. podmiotów związane jest z realizowaną przez Prefa Group S.A. strategią rozwoju w obszarze branży generalnowykonawczej. Prefa Construction Sp. z o. o. to podmiot pełniący funkcję generalnego wykonawcy, zajmujący się kompleksową realizacją prac budowlanych zleconych zarówno przez spółki należące do Grupy Kapitałowej jak i podmioty niepowiązane. Prefa Development sp. z o. o. to spółka celowa założona w celu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z realizowaną koncepcją konsolidacji przestrzeni generalnowykonawczej oraz deweloperskiej w ramach Grupy Kapitałowej.

Prefa Construction Sp. z o.o. w dniu 1 kwietnia 2021 r. sfinalizowała zawarcie umowy ze spółką Osiedle Plewianka Sp. z o.o. o wartości 10,60 mln zł netto. Przedmiotem niniejszej umowy jest świadczenie usług przez Prefa Construction Sp. z o. o. w zakresie generalnego wykonawstwa inwestycji pod nazwą Osiedle Plewianka, obejmującej wzniesienie na terenie należącym do Osiedle Plewianka Sp. z o. o. budynków mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej w Etapie I ok. 2.956 m² tj. 62 lokale mieszkalne, a docelowo ok. 10.500 m², tj. 222 lokale mieszkalne. Termin zakończenia projektu przewidziany jest na marzec 2023 r.

W dniu 13 kwietnia 2021 r. spółka dominująca pozyskała umowę o wartości 3,50 mln zł netto, która zawarta została z PHI Development Sp. z o.o., na dokończenie inwestycji polegającej na wzniesieniu dwóch budynków mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej, budowie dróg wewnętrznych, parkingów, kanalizacji deszczowej i wewnętrznej instalacji gazu, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi w Luboniu k. Poznania. W dniu 27 lipca 2021 r. PHI Development Sp. z o. o. stała się spółką zależną od Prefa Group S.A., poprzez zakup przez Prefa Group S.A. 95 udziałów w spółce.

W dniu 5 maja 2021 r. Prefa Construction Sp. z o.o. zawarła umowę o wartości 12,56 mln zł netto, która zawarta została ze spółką Mieszkania w Komornikach Sp. z o.o. (w trakcie rejestracji zmiany firmy na Dobropole Sp. z o.o.) w związku ze wewnętrznymi zmianami organizacyjnymi Grupy, wskutek których zawiązano nowy podmiot pod firmą „Mieszkania w Komornikach Sp. z o.o.”), dotyczącą realizacji usług w zakresie generalnego wykonawstwa inwestycji na terenie nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Dobropole, obręb Sławie. Zakres przedmiotu umowy obejmuje budowę 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej tj. łącznie 32 lokale, wraz z wewnętrzną instalacją gazową, budową drogi wewnętrznej, włączenia komunikacyjnego i sieci energetycznej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej, co stanowi I etap planowanej inwestycji. W ramach II etapu (na cel którego zawarta zostanie odrębna umowa) oddanych zostanie kolejne 16 lokali, tj. całościowo inwestycja obejmuje łącznie 48 lokali mieszkalnych. Zawarcie powyższej umowy związane jest z realizacją projektu inwestycyjnego, pod którego realizację Grupa Kapitałowa przygotowania rozpoczęła wraz z nabyciem przez Prefa Group S.A. udziałów w spółce Mieszkania w Komornikach Sp. z o.o. (w trakcie rejestracji zmiany firmy na Dobropole Sp. z o.o.). W odniesieniu do powyższego projektu należy dodać, iż w dniu 29 lipca 2021 r., Grupa sfinalizowała nabycie 3 kolejnych nieruchomości gruntowych za łączną kwotę 1,9 mln zł netto, z których dwie przeznaczone są na cel realizacji I etapu inwestycji, a jedna na potrzeby etapu II.

W dniu 30 czerwca 2021 r. Prefa Construction Sp. z o.o. pozyskała umowę o wartości 2,18 mln zł netto, która zawarta została z PHI Nieruchomości Sp. z o.o., na dokończenie budowy osiedla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych wraz z wewnętrzną instalacją gazową, budową dróg wewnętrznych zgodnie z dokumentacją i wytycznymi otrzymanymi od zleceniodawcy, na terenie posiadanej przez niego nieruchomości zlokalizowanej w Chwałkówku. Termin zakończenia projektu przewidziany jest na 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy, tj. na grudzień 2021 r.

W dniu 1 kwietnia 2021 r. pomiędzy spółką zależną Prefa Development Sp. z o.o., a Grupa River Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu oraz spółką Finanse i Projektowanie Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu doszło do zawarcia umów, w wyniku

których Prefa Development Sp. z o.o. nabyła prawa użytkowania wieczystego nieruchomości – dwóch działek gruntu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z funkcją usługową. Jeden z nich z prawomocną decyzją pozwolenia na budowę oraz prawami do projektu budowlanego dwóch budynków wielorodzinnych, parkingu, drogi wewnętrznej oraz wewnętrznej instalacji gazowej. Drugi z możliwością wybudowania pięciu budynków wielorodzinnych w części z funkcją usługową, parkingów oraz drogi wewnętrznej. Łączna cena zakupu opisanych powyżej praw do użytkowania gruntów przez Prefa Development Sp. z o.o. ustalona została na kwotę 3,85 mln zł netto, która może wzrosnąć do 3,90 mln zł w przypadku zapłaty po dniu 20 listopada 2021 r. Kwota wynikająca z zakupu praw do użytkowania wieczystego gruntów w pierwszej kolejności przeznaczona zostanie na spłatę zaległości podatkowych strony sprzedającej. Ponadto zakupione zostały prawa do planu architektonicznego planowanej inwestycji, których cena ustalona została na 0,12 mln zł netto. Na powyższych nieruchomościach Prefa Development Sp. z o.o. zamierza zrealizować inwestycję obejmującą wzniesienie i oddanie do użytkowania budynków mieszkalnych wraz z częścią usługową.

Dnia 17 czerwca 2021 r. Grupa, poprzez spółkę Osada za Lasem 2 Sp. z o.o., dokonała zakupu od spółki PHI Nieruchomości Sp. z o.o. nieruchomości, na której zrealizowana ma zostać inwestycja obejmująca wybudowanie łącznie 25 lokali na terenie 13 działek budowlanych w miejscowości Chwałkówko, w tym 12 domów wolnostojących dwulokalowych oraz 1 dom wolnostojący jednorodzinny. Łączna cena nabycia nieruchomości oraz powiązanych z nią praw i obowiązków określona została na 2,03 mln zł netto. Zgodnie z planem rozpoczęcie prac budowlanych na terenie nieruchomości rozpocznie się w III kw. 2021 r. i zakończy się w terminie 24 miesięcy od momentu rozpoczęcia projektu. Część z działek wchodzących w skład nieruchomości objęta jest hipoteką umowną, co do której Grupa podejmie działania mające na celu jej zniesienie.

W II kw. 2021 r. Grupa kontynuowała działania związane z poszerzeniem posiadanych mocy produkcyjnych poprzez zakup i leasing dodatkowych maszyn, urządzeń oraz środków transportu. Zakupione zostały m.in. 2 ciągniki siodłowe, przyczepa hydrauliczna, 2 dźwigi kołowe, żuraw wieżowy oraz ładowarka i koparko-ładowarka, a także inne specjalistyczne urządzenia produkcyjne i transportowe, których nabycie okazało się niezbędne ze względu na dynamicznie rosnącą skalę działalności Grupy. Łączna cena nabycia powyższych aktywów wyniosła 1.557.442,00 zł netto.

Ponadto na potrzeby logistyczne Grupa zawarła umowy leasingu aktywów o łącznej wartości 1.279.808,13 zł netto dotyczące 6 samochodów osobowych i jednego samochodu transportowego, 2 ciągników siodłowych, 2 naczep transportowych oraz 2 przyczep hydraulicznych. Parametry poszczególnych umów nabycia oraz leasingu aktywów ustalone zostały na warunkach rynkowych i zawarte zostały przez Prefa Group S.A., spółkę zależną Prefa Construction Sp. z o.o. oraz spółkę zależną Prefa Bud Sp. z o.o. Sp.k. Finansowanie zakupu i leasingu aktywów oparte zostało o środki własne Grupy, w tym na podstawie pożyczek lub gwarancji udzielanych przez Prefa Group S.A. na rzecz spółek zależnych.

W dniu 12 lipca 2021 r. Prefa Group S.A. zawarł z Unibep S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim umowę istotnej wartości na realizację dostaw elementów prefabrykowanych. Obejmuje ona zaprojektowanie według szczegółowych wytycznych wykonanie oraz dostawę przez Prefa Group S.A., we współpracy z podmiotami zależnymi wewnątrz Grupy Kapitałowej Prefa Group S.A., elementów prefabrykowanych na potrzeby inwestycji realizowanej przez Unibep S.A. na terenie Poznania. Wynagrodzenie Prefa Group S.A. z tytułu realizacji przedmiotu umowy określone zostało na kwotę 1.137.673,00 zł (słownie: jeden milion sto trzydzieści siedem tysięcy sześćset siedemdziesiąt trzy złote) netto.

W dniu 15 lipca Spółka Prefa-Bud sp. z o.o. sp. k. zawarła z Akropol Konstrukcje sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu umowę istotnej wartości w zakresie wykonania oraz realizacji dostaw elementów prefabrykowanych. Obejmuje ona

wykonanie, dostawę i montaż różnego rodzaju elementów prefabrykowanych na potrzeby projektu inwestycyjnego realizowanego przez Inwestora na terenie Poznania. Wynagrodzenie Spółki zależnej z tytułu realizacji przedmiotu umowy określone zostało na kwotę 1.221.200,00 zł (słownie: jeden milion dwieście dwadzieścia jeden tysięcy dwieście złotych) netto. Prefa Construction Sp. z o.o. w dniu 20 sierpnia 2021 r. sfinalizowała zawarcie umowy ze spółką zależną Dobropole Sp. z o.o. o wartości 6.251.400,00 zł netto. Przedmiotem niniejszej umowy jest świadczenie usług przez Prefa Construction Sp. z o.o. w zakresie generalnego wykonawstwa inwestycji, którą Grupa Kapitałowa Prefa Group S.A. zamierza przeprowadzić jako etap II pn. "Osiedle Dobropole". Inwestycja realizowana jest na terenie Poznania, przy ul. Dobropole, obręb Sławie. Plan inwestycji pn. „Osiedle Dobropole” przewiduje budowę łącznie 48 lokali mieszkaniowych. Plan etapu II zakłada, aby do powstałych w ramach I etapu 32 lokali mieszkaniowych wraz z wewnętrzną instalacją gazową, budową drogi wewnętrznej, włączenia komunikacyjnego i sieci energetycznej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej, w ramach etapu II wybudowanych zostanie kolejnych 16 lokali mieszkaniowych. Realizacja pierwszych prac przewidzianych w harmonogramie II etapu inwestycji określonym w treści w zawartej umowie rozpocznie się w dniu jej zawarcia, natomiast termin zakończenia II etapu inwestycji wyznaczony został na 24 miesiące od daty zawarcia umowy.

W dniu 24 września 2021 r. Prefa Construction Sp. z o.o. sfinalizowała zawarcie umowy ze spółką Mikroapartamenty Luboń Sp. z o.o., która dotyczyła zlecenia Prefa Construction jako Generalnemu Wykonawcy realizacji robót inwestycyjnych związanych z budową budynków hotelowych typu BH1 i BH2, parkingów, dróg wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej dla przedmiotowych budynków. Przedmiotowa inwestycja zostanie przeprowadzona przy ul. Armii Poznań 49 w Luboniu. Grupa w III kw. 2021 r. realizowała również czynności związane z nabywaniem nieruchomości, na których realizowane są lub będą, kolejne projekty inwestycyjne.

W dniu 29 lipca 2021 roku Spółka Dobropole Sp. z o.o. dokonała zakupu od osób fizycznych niepowiązanych z Prefa Group S.A. trzech nieruchomości gruntowych zlokalizowanych w Poznaniu przy ul. Dobropole, obręb Sławie, które przeznaczone zostały pod realizację przez Grupę Kapitałową inwestycji o charakterze deweloperskim. Dwie z nabytych nieruchomości zakupione zostały w celu realizacji I etapu inwestycji pn. „Osiedle Dobropole”, który zakłada budowę 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej (tj. łącznie 32 lokale), wraz z wewnętrzną instalacją gazową, budową drogi wewnętrznej, włączenia komunikacyjnego i sieci energetycznej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej. Ostatnia z nieruchomości nabytych przez Dobropole przeznaczona jest pod realizację II etapu ww. inwestycji (łącznie 16 lokali). Zgodnie z przyjętym harmonogramem I etap inwestycji powinien zakończyć się w I kw. 2023 r. łącznie w dwóch etapach inwestycji do użytku oddane zostanie 48 lokali. W dniu 16 sierpnia 2021 r. Spółka Osiedle Między Jeziorami Sp. z o.o. zawarła z osobami fizycznymi niepowiązanymi z Prefa Group S.A. umowę nabycia nieruchomości gruntowej, na terenie której przeprowadzony zostanie etap I inwestycji o charakterze deweloperskim w miejscowości Kórnik, w ramach której Grupa Kapitałowa zamierza przeprowadzić budowę łącznie 58 lokali mieszkalnych w zabudowie szeregowej, dwulokalowej wraz z dodatkową infrastrukturą i architekturą użytkową oraz podłączeniem mediów. Harmonogram projektu przewiduje realizację dwóch etapów inwestycji, w tym ramach etapu I wybudowane zostaną 34 lokale, natomiast w ramach etapu II pozostałe 24 lokale.

W dniu 24 sierpnia 2021 r. spółka Osiedle Komorniki Sp. z o.o. podpisała umowę z PHI Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu umowy nabycia nieruchomości gruntowych, położonych w Komornikach (powiat poznański), przy ul. Polnej 65, o łącznej wartości 1.700.000,00 zł (słownie: jeden milion siedemset tysięcy złotych) netto, na terenie których planowana jest realizacja przez Grupę Kapitałową przedsięwzięcia o charakterze deweloperskim polegającym na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, składającego się z 30 lokali mieszkalnych, pn. Osiedle Komorniki. Tego samego dnia Prefa Group S.A. poinformowała o podpisaniu kolejnej umowy pomiędzy spółkami Osada za Lasem 3 Sp. z o.o. oraz PHI Nieruchomości Sp. z o.o., której przedmiotem było nabycie nieruchomości gruntowych

niezabudowanych, o łącznej wartości 675.500,00 zł (słownie: sześćset siedemdziesiąt pięć tysięcy pięćset złotych) netto, na terenie których zrealizowany zostanie trzeci etap inwestycji pn. „Osada za Lasem w Chwałkówku”: 7 domów wolnostojących dwulokalowych, tj. łącznie 14 lokali. W dniu 7 września 2021 r. w ramach ogłoszonego przez Prezydenta Miasta Konina przetargu nieorganicznego ustnego sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Konina położonych w Koninie, w obrębie Maliniec oraz obrębie Międzyzylesie, Prefa Group S.A. dokonał złożenia ofert o najwyższej wartości, w wyniku czego uzyskał prawo do nabycia nieruchomości gruntowych będących przedmiotem przetargu.

W dniu 15 października spółka zależna Osiedle Plewianka 2 nabyła nieruchomości gruntowe położone w Plewiskach (powiat poznański), stanowiące działkę nr 764/6 o obszarze 00.43.12 ha., na terenie których planowana jest realizacja przez Grupę Kapitałową Prefa Group S.A. inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego o powierzchni użytkowej wynoszącej około 1700 m². W obszarze prowadzonej działalności operacyjnej w IV kw. 2021 r. Grupa pozyskała kolejne umowy dotyczące realizacji usług w zakresie generalnego wykonawstwa inwestycji. W tym obszarze umowy zostały podpisane przez spółkę zależną Prefa Construction Sp. z o. o. W dniu 19 października 2021 r. doszło do zawarcia umowy znaczącej wartości ze spółką Apartamenty nad Wartą Etap II, która dotyczyła zlecenia Prefa Construction budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Armii Poznań 49 w Luboniu oraz realizacji innych robót budowlanych dla przedmiotowej inwestycji, takich jak: parking, droga wewnętrzna, kanalizacja deszczowa, wewnętrzna instalacja. W dniu 28 października 2021 roku, Osiedle Plewianka podpisała z mBank SA umowę kredytu obrotowego oraz umowę kredytu odnawialnego. Prefa Group S.A. został ustanowiony Sponsorem Projektu i zobowiązał się wobec Banku do zapewnienia wsparcia finansowego Projektu do maksymalnej kwoty 2.500.000,00 PLN (słownie: dwa miliony pięćset tysięcy złotych 00/100). Finansowanie służy wykonaniu zadania deweloperskiego polegającego na budowie 3 budynków mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej (łącznie 62 lokale mieszkalne, 3 budynki) zlokalizowanych w okolicach ulicy Mokrej i Jarzębinowej w miejscowości Plewiska, gmina Komorniki, pod nazwą Osiedle Plewianka – etap I (Projekt).

W listopadzie Prefa Group S.A. uzyskała pozwolenie na użytkowanie pierwszych inwestycji. W dniu 2 listopada 2021 roku spółka zależna Osada za Lasem uzyskała pozwolenie na użytkowanie jedenastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych z wewnętrzną instalacją gazową na terenie położonym w miejscowości Chwałkówko. 22 lokale stanowiące przedmiot pozwolenia na użytkowanie, są objęte umowami rezerwacyjnymi o sumarycznej wartości sprzedaży 9.140.280,20 zł brutto. Tego samego dnia pozwolenie na użytkowanie dla I etapu inwestycji pn. Apartamenty nad Wartą w Luboniu polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, składających się z 56 lokali mieszkalnych oraz parkingów, dróg wewnętrznych, kanalizacji deszczowej i wewnętrznej instalacji gazowej uzyskała spółka PHI Development. W dniu 8 listopada 2021 r., pomiędzy spółkami Prefa Construction i Inwestycje Mieszkaniowe doszło do zawarcia umowy, która dotyczyła realizacji przez Prefa Construction usług w zakresie generalnego wykonawstwa wraz ze sporządzeniem dokumentacji projektowej wykonawczej dla inwestycji Perła Łazarza.

W listopadzie oraz grudniu Grupa realizowała również czynności związane z nabywaniem nieruchomości, na których realizowane są lub będą, kolejne projekty inwestycyjne:

- spółka Osada za Lasem sp. z o.o. zakupiła nieruchomości gruntowe zabudowane domami wolnostojącymi dwulokalowymi położone w miejscowości Chwałkówko;
- spółka Osiedle Między Jeziorami sp. z o.o. nabyła 12 działek w miejscowości Kórnik o łącznym obszarze 00.48.70, na których Grupa Kapitałowa Prefa Group S.A. zamierza przeprowadzić budowę łącznie 58 lokali mieszkalnych w

zabudowie szeregowej, dwulokalowej wraz z dodatkową infrastrukturą i architekturą użytkową oraz podłączeniem mediów;

- spółka Prefa-Bud sp. z o.o. sp.k. dokonała zakupu niezabudowanych działek położonych w miejscowości Komorniki, gmina Kleszczewo, o powierzchni: 8,1026 ha. Na przedmiotowym terenie planowana jest realizacja przez Grupę Kapitałową inwestycji polegającej na budowie zakładu produkcji elementów prefabrykowanych żelbetowych dla branży budownictwa mieszkaniowego, w szczególności ścian, stropów pełnych, stropów typu filigran, podciągów, balkonów;
- spółka Apartamenty Sołacz Sp. z o.o. zakupiła nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym położoną w Poznaniu przy ul. Nad Wierzbakiem 12A;
- spółka Nowa Dąbrowa Sp. z o.o. nabyła nieruchomości gruntowe położone w powiecie poznańskim o obszarze 15 ha. Na przedmiotowym terenie planowana jest realizacja przez Grupę Kapitałową inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych w miejscowości Dąbrowa pod Poznaniem.

ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ, JAKIE NASTĄPIŁY PO OKRESIE OBROTOWYM DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Po zakończeniu 2021 roku obrotowego Spółka dominująca kontynuowała działania związane z rozwojem działalności w nowej branży i formule oraz budowaniem struktur Grupy Kapitałowej. Ponadto podjęte zostały działania związane z zabezpieczeniem finansowania obranej strategii rozwoju w oparciu o emisje obligacji.

Tak, jak we wcześniejszych okresach sprawozdawczych, również w I kw. 2022 r. Spółka realizowała w obszarze finansowym czynności związane z pozyskiwaniem środków z emisji obligacji. We wspomnianym okresie Prefa Group S.A. podjęła uchwałę o kolejnej emisji obligacji serii H (4,22 mln zł) oraz J (510.000,00 zł).

W obszarze spraw korporacyjnych najistotniejszym wydarzeniem było zorganizowanie oraz przeprowadzenie obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. W dniu 14 stycznia 2022 r. miało miejsce Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii C. Po zakończeniu okresu sprawozdawczego Zarząd podjął decyzję o odwołaniu oferty. Podyktowane to zostało dynamiczną zmianą sytuacji gospodarczej i politycznej związanej z konfliktem w Ukrainie oraz negatywnym wpływem tego wydarzenia na rynki finansowe w postaci wysokiej niestabilności cen akcji oraz wysokiej niestabilności cen surowców, półproduktów oraz paliw płynnych, gazowych.

Spółka dominująca, nie wyklucza w najbliższym okresie, wyemitowania akcji. Decyzja spółki jest determinowana przez czynniki natury zewnętrznej, takie jak: stabilizacja cen materiałów, dostępność materiałów, stabilizacja cen paliw płynnych i gazowych.

PROJEKTY REALIZOWANE PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ W TRAKCIE TRWANIA OKRESU SPRAWOZDAWCZEGO.

W 2021 r. Prefa Group S.A. kontynuował część prac rozpoczętych jeszcze w 2020 r., jednocześnie rozpoczynając pracę nad nowymi inwestycjami. Poniżej grupa kapitałowa prezentuje inwestycje ze stanem prac na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania.

Nazwa projektu	Osiedle Plewianka etap I, etap II, etap III
Generalny Wykonawca	Prefa Construction Sp. z o. o.
Data zawarcia umowy	3 marca 2021 r. (dla I etapu), 6 maja 2022 r. (dla II etapu)
Liczba lokali	201
Wartość PUM (m2)	10.121,22
Wartość umowy	10.603.941,00 zł netto (I etap), wartość umowy II etap: 381.640,00 zł i 39.556.693,19 zł
Zakres prac	przygotowanie dokumentacji projektowej wykonawczej oraz realizacja robót budowlanych
Termin rozpoczęcia prac	I kwartał 2021 r.
Termin zakończenia prac	I kwartał 2024 r.

Osiedle Plewianka Sp. z o. o. jest w trakcie realizacji inwestycji w Plewiskach, bezpośrednio sąsiadujących z miastem Poznań, w okolicach ul. Mokrej (gmina Komorniki).

W I etapie budowane są 3 budynki mieszkalne wielorodzinne, składające się z 62 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej 2.956,60 m². Planowany termin zakończenia budowy I etapu to I kwartał 2023 r. Zgodnie z aktualnym stanem zaawansowania, budynek B3 jest w stanie surowym zamkniętym z wykonaną elewacją, budynek B2 jest w stanie surowym zamkniętym z wykonaną elewacją, natomiast budynek B1 jest w stanie surowym zamkniętym i trwają prace dociepleniowe.

W dniu 30 września 2021 r. spółka zawarła umowę z mBank S.A. na otwarcie rachunków powierniczych, natomiast w dniu 28.10.2021 r. zawarta została umowa kredytu obrotowego oraz umowa kredytu odnawialnego dla przedmiotowej inwestycji, który na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania został w całości spłacony.

Z kolei w II etapie, wybudowane zostaną 2 budynki, składające się z 65 lokali mieszkalnych oraz 3 lokali usługowych (w parterze), o łącznej powierzchni użytkowej 3.375,52m².

W III etap, zostanie wybudowanych 74 lokali oraz 2 lokale usługowe o łącznej powierzchni użytkowej 3.789,10 m².

Stan zaawansowania prac na dzień publikacji:

W budynku B2 i B3 (etap I) trwają prace związane z instalacjami tj. wentylacją mechaniczną, instalacją CO, wykonywane są posadzki, montowane drzwi wejściowe do lokali. W budynku B1 wykonywane są tynki wewnętrzne jak również prace związane z instalacją mechaniczną. Ogólny stan zaawansowania budowy budynku B1 określa się na ok. 50 %, a B2 i B3 na 60 %.

Ponadto zakontraktowano zdecydowana większość zakresów prac podwykonawców.

W odniesieniu do II etapu Inwestycji, Inwestor podpisał umowę o generalne ze spółką zależną Prefa Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu. Umowa dotyczy zlecenia Prefa Construction sp. z o.o. realizacji usług w zakresie generalnego wykonawstwa inwestycji, którą Grupa Kapitałowa zamierza przeprowadzić na terenie nieruchomości, której użytkownikiem wieczystym jest Osiedle Plewianka sp. z o.o. Inwestycja realizowana jest w Plewiskach. Zakres umowy obejmuje sporządzenie przez GW projektu wykonawczego w zakresie konstrukcyjnym, wewnętrznych

instalacji elektrycznych i teletechnicznych, wod-kan C.O. oraz wewnętrznej instalacji gazu oraz robót polegających na wykonaniu zadania inwestycyjnego związanego z budową: czterech budynków mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej wraz z wewnętrzną instalacją gazową, budową dróg wewnętrznych, włączenia komunikacyjnego oraz parkingów. Za należyte, w tym terminowe, wykonanie całości przedmiotu Umowy¹ Generalnemu Wykonawcy przysługiwać będzie wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości: za projekt wykonawczy: 381.640,00 zł (słownie: trzysta osiemdziesiąt jeden tysięcy sześćset czterdzieści złotych 00/100) netto i za roboty budowlane: 39.556.693,19 zł (słownie: trzydzieści dziewięć milionów pięćset pięćdziesiąt sześć tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt trzy złote i 19/100).

W II etapie trwają prace fundamentowe.

W odniesieniu do III etapu, zostało wydane pozwolenie na budowę. Planowany termin rozpoczęcia prac to IV kwartał 2022 r.

Dotychczas, na mocy umów deweloperskich oraz rezerwacyjnych sprzedano wszystkie lokale w I etapie inwestycji. Natomiast w II etapie inwestycji na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania zostało podpisanych 15 umów rezerwacyjnych.

Poniżej wizualizacje projektu i aktualne zdjęcia z realizacji inwestycji.









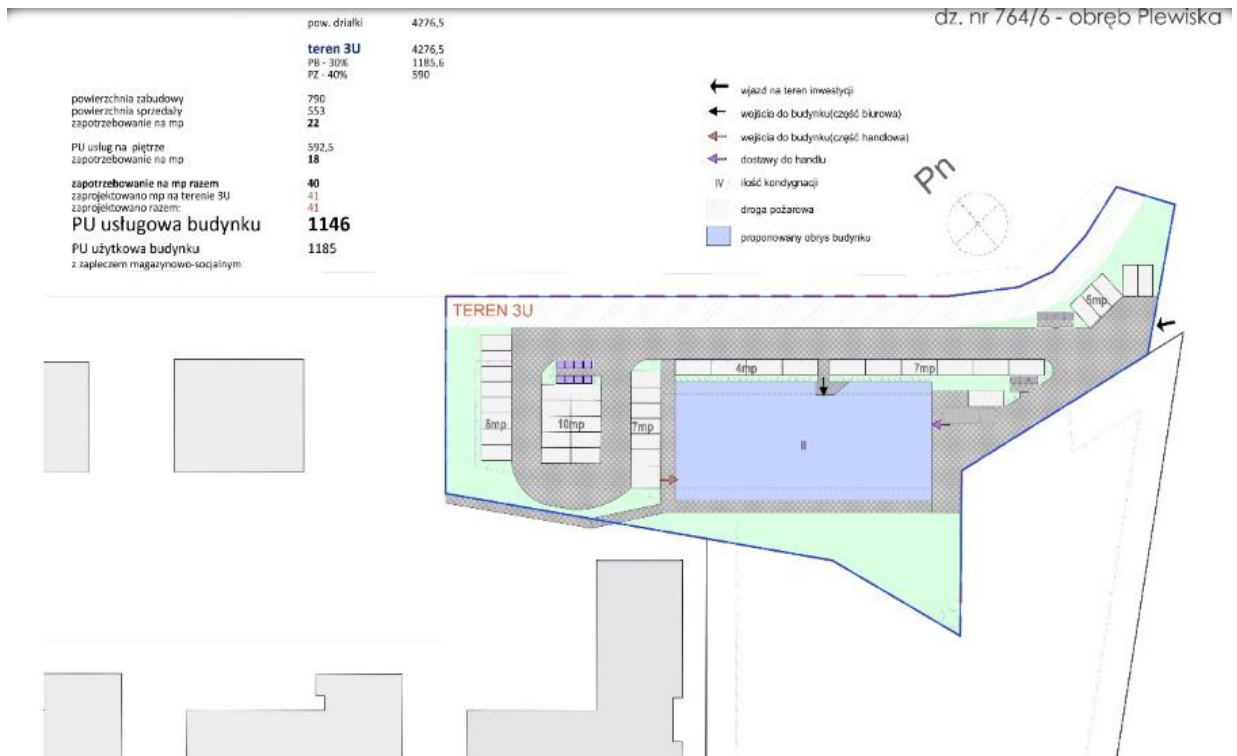
Na mocy umowy sprzedaży - aktu notarialnego REP A nr 17958/2021, z dnia 15.10.2021 r., spółka celowa z Grupy Prefa Group S.A., pod nazwą Osiedle Plewianka 2 Sp. z o.o., nabyła prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka geodezyjna nr 764/6, obręb Plewiska (gmina Komorniki / powiat poznański), o powierzchni 4.312 m².

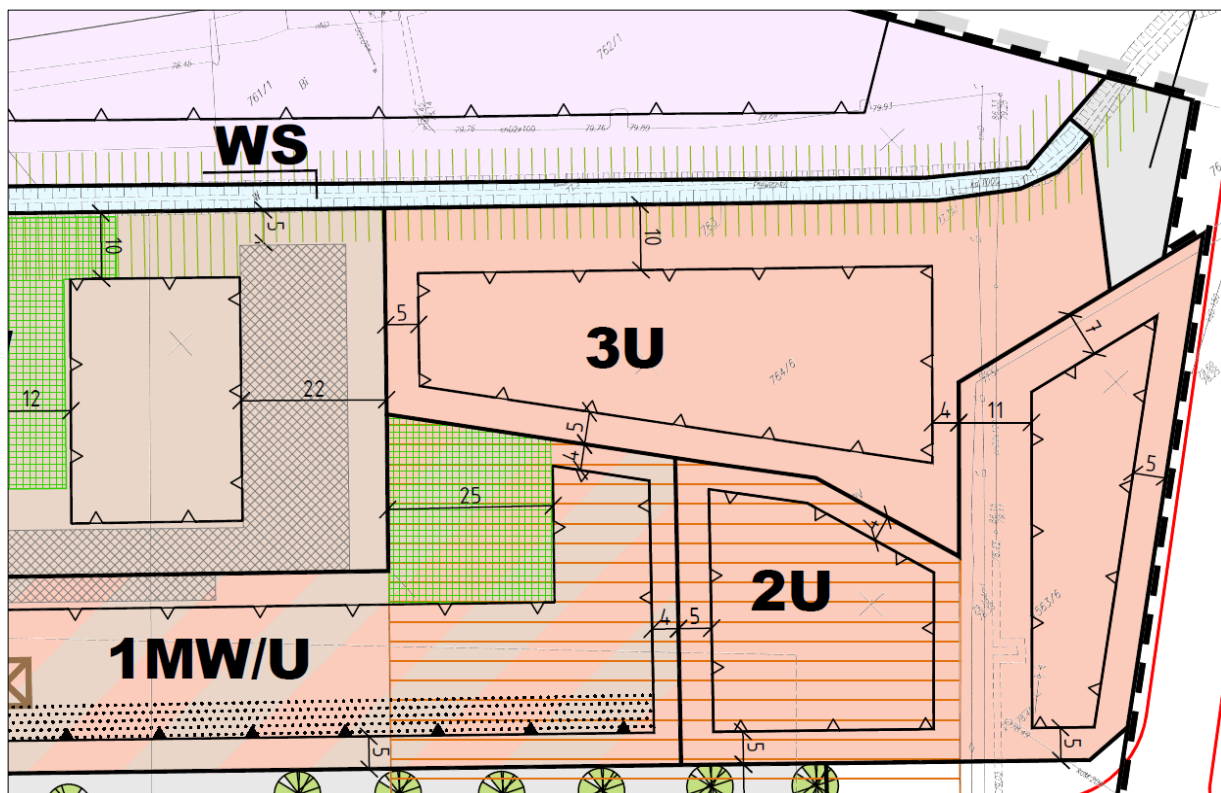
Zgodnie z uchwałą nr XXIV/209/2012 Rady Gminy Komorniki, z dnia 11.06.2012 r. w sprawie uchwalenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Plewiska w obszarze terenów zainwestowanych w rejonie ulic: Południowej i Mokrej, w/w działka przeznaczona jest pod tereny zabudowy usługowej, jak również częściowo pod tereny dróg wewnętrznych oraz parkingów.

Nieruchomość bezpośrednio graniczy m.in. z działką nr 1951/6, obręb Plewiska, na której to inna spółka celowa z Grupy, tj. Osiedle Plewianka Sp. z o.o., jest w trakcie realizacji inwestycji deweloperskiej polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Trwa opracowywanie koncepcji zagospodarowania terenu, zgodnie z którą wybudowany zostanie budynek usługowy (handel w parterze i lokale usługowe na pierwszym piętrze), składający się z 13 lokali usługowych (na piętrze) o powierzchniach ok. 45 m². Natomiast w parterze przewidziano przestrzeń handlową o powierzchni sprzedaży ok. 550 m² wraz z pomieszczeniami socjalnymi i technicznymi. Planowana łączna powierzchnia użytkowa budynku to 1.146 m².

Termin rozpoczęcia prac IV kwartał 2022 r.





Nazwa projektu	Perła Łazarza
Inwestor	Inwestycje Mieszkaniowe Sp. z o.o.
Data nabycia	25 marca 2021 r.
Liczba lokali	43 lokale mieszkalne + 5 lokali usługowych
Ilość PUM (m2)	4.098
Zakres prac	rewitalizacja oraz rozbudowa nieruchomości
Termin rozpoczęcia prac	IV kwartał 2021 r.
Termin zakończenia prac	IV kwartał 2024 r.

Grupa, poprzez spółkę zależną Inwestycje Mieszkaniowe Sp. z o.o., w dniu 25 marca 2021 r. dokonała nabycia nieruchomości w postaci kamienicy mieszkalnej zlokalizowanej w Poznaniu, o powierzchni użytkowej mieszkalnej 3589,46 m², z projektem i aktualnym pozwoleniem na budowę, tj. rewitalizację, rozbudowę oraz nadbudowa istniejącego obiektu.

Projekt ten rozszerzy działalność Grupy o obszar rewitalizacji i rozbudowy obiektów zabytkowych, co stanowi dodatkową wartość z perspektywy Prefa Group S.A. i jego planów rozwojowych. Zakup nieruchomości związany jest z planowaną realizacją przez Grupę inwestycji polegającej na rewitalizacji oraz rozbudowie nieruchomości w celu zwiększenia jej wartości oraz późniejszej sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych. Zadanie polegać ma na rewitalizacji kamienicy zlokalizowanej na nieruchomości zlokalizowanej w Poznaniu, przy ul. Matejki 40-41/ ul.

Niegolewskich 18, obręb ewidencyjny: Łazarz, ark. 30, stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 135/2, oraz sporządzenie projektów wykonawczych.

W dniu 8.10. 2021 r. zawarto umowę o generalne wykonawstwo oraz projekt wykonawczy pomiędzy spółką zależną od Prefa Group S.A. tj. Prefa Construction sp. z o.o. a spółką Inwestycje Mieszkaniowe Sp. z o.o., która dotyczyła zlecenia Prefa Construction sp. z o.o. realizacji usług w zakresie generalnego wykonawstwa wraz ze sporządzeniem dokumentacji projektowej wykonawczej dla inwestycji PERŁA ŁAZARZA.

Przed sprzedaż lokali rozpoczęła się w dniu 1.02.2022 r. W tym samym dniu złożono również wnioski do mBank S.A. o otwarcie otwartych rachunków bankowych powierniczych.

W dniu 5.04.2022 r. została zawarta umowa z mBank o otwarcie rachunków powierniczych.

Stan zaawansowania prac na dzień publikacji:

Dokonano przepisania pozwolenia na budowę oraz uzyskano nowe pozwolenie na prowadzenie prac budowlanych przy wpisaniu do rejestru zabytków wydane przez Miejskiego Konserwatora Zabytków. Podpisano umowę pomiędzy Inwestorem a Generalnym Wykonawcą. Teren budowy został zabezpieczony ogrodzeniem budowlanym, wprowadzono tymczasową organizację ruchu, ustawiono rusztowania od strony ul. Matejki i Niegolewskich. Aktualnie na nieruchomości trwają prace budowlane takie jak roboty ziemne i rozbiórkowe oraz prace z konstrukcją dachu, stolarka okienna i układanie nowych stropów. Wymagania rynku dotyczące nieruchomości luksusowych są w obecnych czasach niezwykle wysokie. Wobec tego, chcąc zagwarantować realizację niniejszego projektu w wysmakowanej oraz ekskluzywnej formie, inwestycja zostanie wykonana w standardzie premium. Zastosowany zostanie system inteligentnej instalacji elektrycznej, klimatyzacja wraz osprzętem (w każdym lokalu), cztery windy (w każdej klatce jedna), ponadto wykonana zostanie stylowa stolarka drzwiowa oraz okienna. Także w wysokim standardzie wykończona zostanie elewacja, klatki schodowe oraz części wspólne nieruchomości.

Stan zaawansowania prac wynosi 20 %.

Poniżej wizualizacje projektu i aktualne zdjęcia z realizacji inwestycji.







Nazwa projektu	Apartamenty nad Wartą etap I
Inwestor	PHI Development Sp. z o. o.
Generalny Wykonawca	Prefa Group S.A.
Data zawarcia umowy	13 kwietnia 2021 r.
Liczba lokali	56
Ilość PUM (m2)	2.785,5
Wartość umowy	3.496.544,70 zł netto
Zakres prac	kontynuacja inwestycji polegającej na wzniesieniu dwóch budynków mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej, budowie dróg wewnętrznych, parkingów, kanalizacji deszczowej i wewnętrznej instalacji gazu, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi
Termin rozpoczęcia prac	13 kwietnia 2021 r.
Termin zakończenia prac	31 października 2021 r.

W dniu 27 lipca 2021 r. PHI Development Sp. z o. o. stała się spółką zależną od Prefa Group S.A., poprzez zakup przez Prefa Group S.A. 95 udziałów w spółce. W dniu 2 listopada 2021 roku PHI Development sp. z o.o. uzyskała pozwolenia na użytkowanie dla I etapu inwestycji pn. Apartamenty nad Wartą w Luboniu (dalej: Apartamenty nad Wartą Etap I), tj. dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, składających się z 56 lokali mieszkalnych oraz parkingów, dróg

wewnętrznych, kanalizacji deszczowej i wewnętrznej instalacji gazowej. Inwestycja zlokalizowana jest w Luboniu k. Poznania. Spółka Prefa Group S.A. była generalnym wykonawcą inwestycji.

Stan zaawansowania prac na dzień publikacji:

Zakończono budowę obu budynków wielorodzinnych, oraz uzyskano pozwolenie na użytkowanie. W dniu 27 października 2021 r. spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania sprzedano wszystkie lokale.

Poniżej wizualizacje projektu i aktualne zdjęcia z realizacji inwestycji.







Nazwa projektu	Osiedle Dobropole
Inwestor	Dobropole Sp. z o.o.
Generalny Wykonawca	Prefa Construction Sp. z o. o.
Data zawarcia umowy	5 maja 2021 r. (I etap),
Liczba lokali	48 (łącznie w dwóch etapach)
Wartość umowy	12.556.440,00 zł netto I etap
Zakres prac	Budowa 24 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej tj. łącznie 48 lokale, wraz z wewnętrzną instalacją gazową, budową drogi wewnętrznej, włączenia komunikacyjnego i sieci energetycznej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej.
Termin rozpoczęcia prac	II kwartał 2021 r.
Termin zakończenia prac	I kwartał 2023 r.

W dniu 29 lipca 2021 r. spółka Dobropole Sp. z o.o. dokonała zakupu od osób fizycznych niepowiązanych z Prefa group S.A. trzech nieruchomości gruntowych zlokalizowanych w Poznaniu przy ul. Dobropole, obręb Sławie. Dwie z nabytych nieruchomości zakupione zostały w celu realizacji I etapu inwestycji pn. „Osiedle Dobropole”, który zakłada budowę 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej (tj. łącznie 32 lokale), wraz z wewnętrzną instalacją gazową, budową drogi wewnętrznej, włączenia komunikacyjnego i sieci energetycznej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej. Na poziomie wykonawczym prace w powyższym zakresie realizowane są przez Prefa Construction sp. z o.o. Ostatnia z nieruchomości nabytych przez Dobropole Sp. z o.o. przeznaczona jest pod realizację II etapu ww. inwestycji (łącznie 16 lokali). W II etapie inwestycji rozpoczęto wykonywanie prac fundamentowych.

Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji I etapu to I kwartał 2023 r. łącznie w dwóch etapach inwestycji do użytku oddanych zostanie 48 lokali.

Stan zaawansowania prac na dzień publikacji:

Dla I etapu Inwestycji, w odniesieniu do 16 lokali wykonano stan surowy zamknięty, a dla kolejnych 16 lokali wykonano prace elewacyjne i trwają prace dociepleniowe. Ponadto w niektórych lokalach trwają prace instalacyjne.

Ogólny stan zaawansowania budowy to ok. 55%.

Dla II etapu Inwestycji, zakontraktowano część zakresów prac podwykonawców. Uzyskano warunki techniczne przyłączenia oraz uzgadniania warunków umów o przyłączenie do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej oraz energetycznej. W części trwają prace fundamentowe. Planowany termin zakończenia II etapu to kwartał 2024 r.

Poniżej wizualizacje projektu i aktualne zdjęcia z realizacji inwestycji.







Nazwa projektu	Osada za Lasem 2 (Chwałkówko)
Inwestor	Osada za Lasem 2 Sp. z o. o.
Liczba lokali	25
Ilość PUM/PU (m2)	3.679,53
Zakres planowanych prac	wzniesienie na terenie 13 działek budowlanych 11 domów wolnostojących dwulokalowych oraz 2 domów wolnostojących jednorodzinnych
Termin rozpoczęcia prac	II kwartał 2022 r.
Termin zakończenia prac	I kwartał 2024 r.

Projekt Osada za Lasem 2 polegać będzie na wzniesieniu na terenie 13 działek budowlanych 12 domów wolnostojących dwulokalowych oraz 1 domu wolnostojącego jednorodzinnego, tj. łącznie 25 lokali. Dla pierwszych 10 domów wolnostojących dwulokalowych złożony został już wniosek o wydanie pozwolenia na budowę. Rozpoczęcie prac planowane jest na II kwartał br., termin zakończenia projektu przewidziany jest na 24 miesiące od momentu jego rozpoczęcia.

Stan zaawansowania prac na dzień publikacji:

Trwają prace związane z uzyskaniem pozwolenia na budowę. Do inwestycji doprowadzane są wszystkie media, tj. prąd, wod – kan, gaz, jak również światłowód. Lokale z II etapu będą realizowane w podwyższonym standardzie.

Poniżej wizualizacja projektu, obszar na którym inwestycja ma zostać zrealizowana.



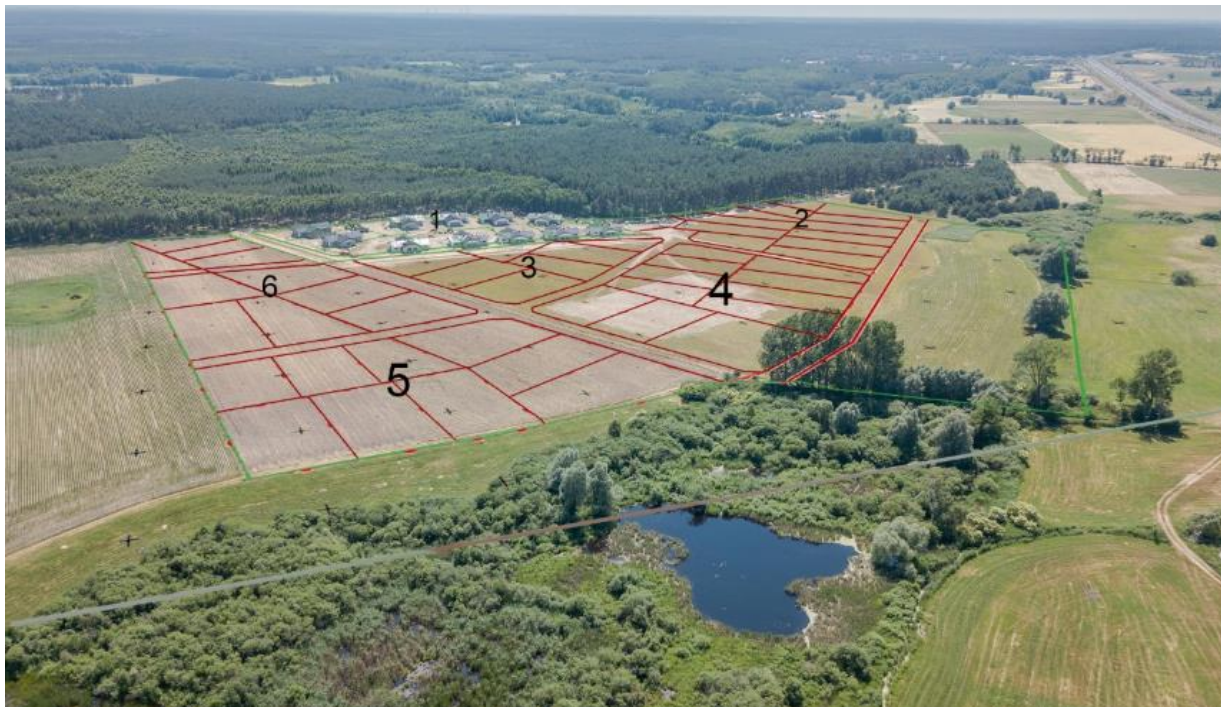


Nazwa projektu	Osada za Lasem w Chwałkówku (etap III, IV, V, VI)
Inwestor	Osada za Lasem Sp. z o. o.
Liczba lokali	72
Ilość PUM/PU (m2)	10.440
Zakres planowanych prac	wzniesienie 36 domów wolnostojących dwulokalowych
Termin rozpoczęcia prac	IV kwartał 2022 r.
Termin zakończenia prac	IV kwartał 2025 r.

Oprócz nieruchomości pod I oraz II etap niniejszej inwestycji realizowanej pod nazwą Osada za Lasem w Chwałkówku, Spółka jest właścicielem ponad 10 ha nieruchomości gruntowej niezabudowanej, na której będą realizowane etapy nr III, IV, V i VI, w których zostanie wybudowanych kolejnych 36 domów wolnostojących dwulokalowych, tj. łącznie 72 lokale.

Trwają procedury związane z podziałem działek i opracowaniem szczegółowej koncepcji zagospodarowania terenu.

Poniżej obszar na którym inwestycja ma zostać zrealizowana oraz niedaleka okolica.



Nazwa projektu	Osiedle Komorniki
Inwestor	Osiedle Komorniki Sp. z o. o.
Liczba lokali	30
Ilość PUM (m2)	1.700,00
Termin rozpoczęcia prac	I kwartał 2023 r.
Termin zakończenia prac	IV kwartał 2024 r.

Spółka Osiedle Komorniki Sp. z o.o. zawarła z PHI Nieruchomości Sp. z o.o. umowę nabycia nieruchomości gruntowych, położonych w Komornikach (powiat poznański), przy ul. Polnej 65, na terenie których planowana jest realizacja przez Grupę Kapitałową Prefa Group S.A. przedsięwzięcia o charakterze deweloperskim polegającym na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, składającego się z 30 lokali mieszkalnych, pn. Osiedle Komorniki.

Stan zaawansowania prac na dzień publikacji:

Aktualnie uchwalany jest MPZP dla przedmiotowego terenu. Zgodnie z opracowywaną koncepcją wybudowane zostaną 2 budynki mieszkalne wielorodzinne (3 kondygnacje), o planowanej łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej 1.700 m². Inwestycja zlokalizowana jest w spokojnej okolicy w otoczeniu kameralnych, niskich budynków mieszkalnych, wielorodzinnych. Bardzo dobra dostępność komunikacyjna nieruchomości – dojazd do centrum Poznania przez drogę szybkiego ruchu S5 oraz bliskość węzła autostrady A2 Poznań Komorniki.

Poniżej wizualizacje projektu:





Projekt	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z funkcją usługową
Inwestor	Prefa Development Sp. z o. o.
Liczba lokali	42
PUM (m²)	1842,2
Planowany termin rozpoczęcia	III kwartał 2022 r.
Planowany termin zakończenia	II kwartał 2024 r.

Stan zaawansowania prac na dzień publikacji:

Rozpoczęto koncepcję zabudowy terenu (określenie ilości, ukształtowania i lokalizacji budynków, parkingów i małej architektury). Dla przedmiotowego terenu obowiązuje MPZP – „Tereny po WPPZ” – etap I, zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Luboń nr XXII/134/2016, z dnia 21 lipca 2016 r., zgodnie z którym działka jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (2MW). Działka zakupiona z gotowym projektem oraz pozwoleniem na budowę, na mocy którego zostaną wybudowane 2 budynki mieszkalne wielorodzinne dwukondygnacyjne (42 lokale), o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej 1.842,2 m².



Nazwa projektu	Osiedle budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w Chwałkówku etap I
Generalny Wykonawca	Prefa Construction Sp. z o. o.
Data zawarcia umowy	30 czerwca 2021 r.
Liczba lokali	22 lokale
Ilość PUM/PU (m2)	2.989,04
Wartość umowy	2.175.000,00 zł netto
Zakres prac	dokończenie budowy osiedla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych wraz z wewnętrzną instalacją gazową, budową dróg wewnętrznych zgodnie z dokumentacją i wytycznymi otrzymanymi od Inwestora, na terenie posiadanej przez niego nieruchomości zlokalizowanej w Chwałkówku
Termin rozpoczęcia prac	1 lipca 2021 r.
Termin zakończenia prac	październik 2021 r.

W dniu 2 listopada 2021 roku spółka Osada za Lasem Sp. z o.o. uzyskała pozwolenia na użytkowanie jedenastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych z wewnętrzną instalacją gazową na terenie położonym w miejscowości Chwałkówko. 22 lokale stanowiące przedmiot pozwolenia na użytkowanie, są objęte umowami rezerwacyjnymi o sumarycznej wartości sprzedaży 9.248.280,20 zł brutto.

Stan zaawansowania prac na dzień publikacji:

Zakończono budowę wszystkich budynków. PINB dla powiatu gnieźnieńskiego wydał zaświadczenie o zakończeniu budowy i wyraził zgodę na użytkowanie budynków. Wszystkie lokale zostały sprzedane.





Zamawiający	Akropol Inwestycje Sp. z o. o.
Wykonawca	Prefa-Bud Sp. z o.o. Sp. k.
Data zawarcia umowy	1 kwietnia 2021 r.
Wartość umowy	884 620,00 zł netto
Zakres prac	WYKONANIE ŁAW FUNDAMENTOWYCH ŻELBETOWYCH, WYPRODUKOWANIE ELEMENTÓW PREFABRYKOWANYCH DOSTAWA I MONTAŻ
Termin rozpoczęcia prac	lipiec 2021 r.
Termin zakończenia prac	listopad 2021 r.

Grupa jest właścicielem gruntu o powierzchni 2 ha, dla którego obowiązuje MPZP. Została już opracowana wstępna koncepcja zagospodarowania terenu. Łącznie wybudowanych zostanie 15 domów wolnostojących dwulokalowych o podwyższonym standardzie. Zakres prac polega na wykonaniu ław fundamentowych żelbetowych, wyprodukowanie elementów prefabrykowanych dostawa i montaż.

Stan zaawansowania prac na dzień publikacji:

Zakończono całą inwestycję, budynki przekazano Inwestorowi do dalszych prac budowlanych.





Projekt	Nowoczesne osiedle domów wolnostojących dwulokalowych na poznańskim Szczepankowie, przy ul. Gościnniej
Dysponent	PHI Nieruchomości sp. z o. o.
Liczba lokali	30
Ilość PUM (m2)	4.909,00
Termin rozpoczęcia prac	III kwartał 2022 r.
Termin zakończenia prac	II kwartał 2024 r.

Spółka jest właścicielem gruntu o powierzchni 2 ha, dla którego obowiązuje MPZP. Została już opracowana wstępna koncepcja zagospodarowania terenu. Aktualnie trwa podział geodezyjny nieruchomości – po uzyskaniu decyzji podziałowej, zostanie złożony wniosek o pozwolenie na budowę. Łącznie wybudowanych zostanie 15 domów wolnostojących dwulokalowych o podwyższonym standardzie. Lokale będą miały powierzchnie od 118 do 185 m².

W dniu 2 sierpnia 2021 r. zawiązano kolejną spółkę zależną, Gościnna Sp. z o. o., która utworzona została w celu realizacji ww. inwestycji.

Poniżej wizualizację projektu.





Projekt	Luboń Tower
Nabywca	PHI Investments sp. z o.o.
Liczba lokali	43
Ilość PUM (m2)	2543,57
Termin rozpoczęcia prac	III kwartał 2022 r.
Termin zakończenia prac	III kwartał 2024 r.

W dniu 27 lipca 2021 r. Prefa Group S.A. dokonał nabycia udziałów w spółce PHI Investments Sp. z o.o., której działalność obejmować będzie realizację inwestycji polegającej na budowie "Luboń Tower" – wielokondygnacyjnego budynku mieszkalno-usługowego w Luboniu. Inwestycja przewiduje wybudowanie 56 lokali mieszkalnych oraz 3 lokali usługowych. Planowany termin rozpoczęcia realizacji inwestycji to III kwartał 2022 r.

Zgodnie z obowiązującym MPZP, przedmiotowa nieruchomość jest przeznaczona pod budowę dominanty architektonicznej. Złożony został wniosek o wydanie pozwolenia na budowę budynku 10-kondygnacyjnego, składającego się z 40 lokali mieszkalnych (2309,14 m2) oraz 3 lokali usługowych (234,43 m2) w parterze. Wobec powyższego, łączna powierzchnia użytkowa budynku wyniesie ok 2543,57 m2.

Poniżej wizualizacje projektu.





Zamawiający	Unibep S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim
Wykonawca	Prefa Group S.A.
Data zawarcia umowy	12 lipca 2021 r.
Wartość umowy	1.137.673,00 zł netto
Zakres prac	zaprojektowanie według szczegółowych wytycznych Zamawiającego, wykonanie oraz dostawę przez Prefa Group S.A., we współpracy z podmiotami zależnymi wewnątrz Grupy Kapitałowej Prefa Group S.A., elementów prefabrykowanych na potrzeby inwestycji realizowanej przez Zamawiającego na terenie Poznania
Termin rozpoczęcia prac	lipiec 2021 r.
Termin zakończenia prac	I kwartał 2022 r.

Stan zaawansowania prac na dzień publikacji:

Zakończono produkcję oraz dostarczono 100% zamówionych prefabrykatów.

Zamawiający	Akropol Konstrukcje Sp. z o.o.
Wykonawca	Prefa-Bud Sp. z o.o. Sp. k.
Data zawarcia umowy	22 czerwca 2021 r.
Wartość umowy	1.221.200,00 zł netto
Zakres prac	wykonanie, dostawa i montaż przez Spółkę zależną różnego rodzaju elementów prefabrykowanych na potrzeby projektu inwestycyjnego realizowanego przez Inwestora na terenie Poznania
Termin rozpoczęcia prac	lipiec 2021 r.
Termin zakończenia prac	kwiecień 2022 r.

Stan zaawansowania prac na dzień publikacji:

Zakończono produkcję wszystkich elementów prefabrykowanych oraz montaż elementów budynku E, trwają prace przy montażu II kondygnacji budynku D. Zaawansowanie umowy to 85%.

Zamawiający	Akropol Konstrukcje Sp. z o.o.
Wykonawca	Prefa-Bud Sp. z o.o. Sp. k.
Data zawarcia umowy	16 września 2021 r.
Wartość umowy	1.831.800,00 zł netto
Zakres prac	wykonanie, dostawa i montaż przez Spółkę zależną różnego rodzaju elementów prefabrykowanych na potrzeby projektu inwestycyjnego realizowanego przez Inwestora na terenie Poznania
Termin rozpoczęcia prac	wrzesień 2021 r.
Termin zakończenia prac	koniec kwietnia 2022 r.

Stan zaawansowania prac na dzień publikacji:

Zakończono produkcję wszystkich elementów prefabrykowanych oraz montaż elementów budynków A i B, trwają prace przy montażu II kondygnacji budynku C. Zaawansowanie umowy 85%.

Poniżej Prefa Group S.A. prezentuje pozycje związane z dokończeniem inwestycji budowlanych, które rozpoczęte zostały jeszcze przed przejściem praw do realizacji projektów.

Nazwa projektu	Apartamenty nad Wartą etap II
Inwestor	PHI Building Sp. z o.o.
Liczba lokali	88
Ilość PUM (m2)	4.565,88
Zakres planowanych prac	Kontynuacja osiedla inwestycji, projekt zakłada budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, dróg wewnętrznych, parkingów, kanalizacji deszczowej i wewnętrznej instalacji gazu.
Termin rozpoczęcia prac	IV kwartał 2021 r.
Termin zakończenia prac	IV kwartał 2023 r.

W dniu 19 października 2021 r., pomiędzy spółkami zależnymi od Prefa Group S.A., tj. Prefa Construction Sp. z o. o. (dalej: Generalny Wykonawca) z siedzibą w Luboniu, a Apartamenty nad Wartą Etap II Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu doszło do zawarcia umowy znaczącej wartości, która dotyczyła zlecenia Generalnemu Wykonawcy budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz realizacji innych robót budowlanych dla przedmiotowej inwestycji, takich jak: parking, droga wewnętrzna, kanalizacja deszczowa, wewnętrzna instalacja gazowa.

W dniu 9 marca 2022 r. zawarto umowę o otwarcie mieszkaniowych rachunków powierniczych.

Stan zaawansowania prac na dzień publikacji:

Zakończono budowę stanu surowego zamkniętego budynku Z1/B3, budynek Z3/B4 jest w trakcie rozpoczętych prac związanych z stolarką okienną i dachem. Zakończono budowę sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej dla budynków.

Ogólny stan wykonania to ok. 35%. Na dzień publikacji na mocy umów deweloperskich i rezerwacyjnych zostało sprzedanych ponad 25 % lokali.







Nazwa projektu	Apartamenty nad Wartą etap III
Inwestor	Apartamenty nad wartą etap III
Liczba lokali	112
Ilość PUM (m2)	5.633,85
Zakres planowanych prac	Kontynuacja osiedla inwestycji, projekt zakłada budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, dróg wewnętrznych, parkingów, kanalizacji deszczowej i wewnętrznej instalacji gazu.
Termin rozpoczęcia prac	II kwartał 2022 r.
Termin zakończenia prac	II kwartał 2024 r.

W dniu 6 maja 2022 r. została podpisana pomiędzy spółką zależną Prefa Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu (dalej: GW) a spółką zależną Apartamenty nad Wartą etap III sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu i dotyczyła zlecenia Prefa Construction Sp. z o.o. realizacji usług w zakresie generalnego wykonawstwa inwestycji, którą Grupa Kapitałowa Prefa Group S.A. zamierza przeprowadzić na terenie nieruchomości, której użytkownikiem wieczystym jest spółka Apartamenty nad Wartą etap III sp. z o.o. Inwestycja realizowana jest w Luboniu, przy ulicy Armii Poznań 49. Zakres umowy obejmuje sporządzenie przez GW projektu wykonawczego w zakresie konstrukcyjnym, wewnętrznych instalacji elektrycznych i teletechnicznych, wod-kan C.O. oraz wewnętrznej instalacji gazu oraz robót polegających na wykonaniu: dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych typu Z1/B1, Z2/B2, parkingów, drogi wewnętrznej, kanalizacji deszczowej oraz wewnętrznej instalacji gazowej dla przedmiotowych budynków. Za należyte, w tym terminowe, wykonanie całości przedmiotu Umowy Generalnemu Wykonawcy przysługiwać będzie wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości: za projekt wykonawczy: 394.310,00 zł i za roboty budowlane: 17.526.165,07 zł.

Stan zaawansowania prac na dzień publikacji:

Zakończono budowę stanu surowego otwartego budynku Z1/B1, oraz Z2/B2. Zakończono budowę sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej dla budynków. Ogólny stan wykonania to ok. 30%. Dwa budynki są w stanie surowym otwartym z częściowo postawionymi ścianami szczytowymi.



Nazwa projektu	Budynki hotelowe BH1 i BH2
Inwestor	Mikroapartamenty Luboń Sp. z o. o.
Liczba lokali	146
Ilość PUM (m2)	3.377,88
Zakres planowanych prac	Projekt zakłada budowę dwóch budynków hotelowych, dróg wewnętrznych i parkingów
Termin rozpoczęcia prac	IV kwartał 2021 r.
Termin zakończenia prac	III kwartał 2022 r.

Trzy budynki hotelowe o charakterze Mikroapartamentów, położone w bezpośrednim sąsiedztwie Poznania, w odległości kilkuset metrów od węzła autostradowego A2 – Dębina.

Stan zaawansowania prac na dzień publikacji:

Zakończono budowę stanu surowego zamkniętego budynku BH1 (79 lokali). Wykonano 60 %. Termin realizacji inwestycji określono na IV kwartał 2022 r.

W budynku nr BH2 (67 lokali) trwają prace wykończeniowe. Stan zaawansowania to 80%. Termin realizacji inwestycji określono na III kwartał br.

Przed sprzedaż lokali z budynku BH2 jest w trakcie realizacji.







Nazwa projektu	Budynek mieszkalno – usługowy (BH4)
Inwestor	Mikroapartamenty Luboń Sp. z o.o.
Liczba lokali	16 lokali usługowych 8 lokali mieszkalnych
Ilość PUM (m2)	889,64
Zakres planowanych prac	Projekt zakłada budowę budynku mieszkalno - usługowego, dróg wewnętrznych i parkingów
Termin rozpoczęcia prac	II kwartał 2022 r.
Termin zakończenia prac	III kwartał 2023 r.

Stan zaawansowania prac na dzień publikacji:

Zakończono wykonywanie ław fundamentowych. Trwa produkcja prefabrykowanych elementów ścian i stropów. Zakontraktowano większość zakresów z podwykonawcami prac budowlanych. Budynek BH4 posiadać będzie 24 lokale. Ogólny stan wykonania to ok. 12%.

Nazwa projektu	Osiedle Między Jeziorami
Inwestor	Osiedle Między jeziorami Sp. z o.o.
Liczba lokali	58 lokale
Ilość PUM (m2)	2.438,1
Zakres planowanych prac	Projekt zakłada budowę 29 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej , wewnętrznej instalacji gazowej, drogi wewnętrznej
Termin rozpoczęcia prac	II kwartał 2022 r.
Termin zakończenia prac	III kwartał 2023 r.

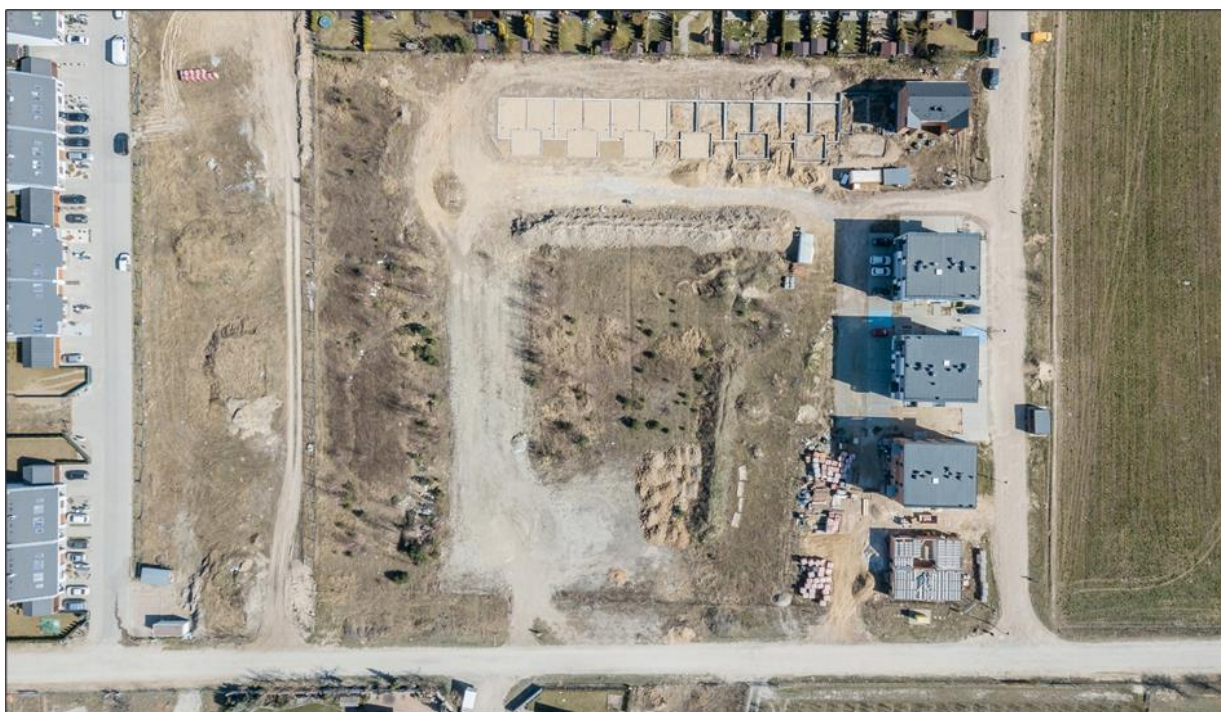
Stan zaawansowania prac na dzień publikacji:

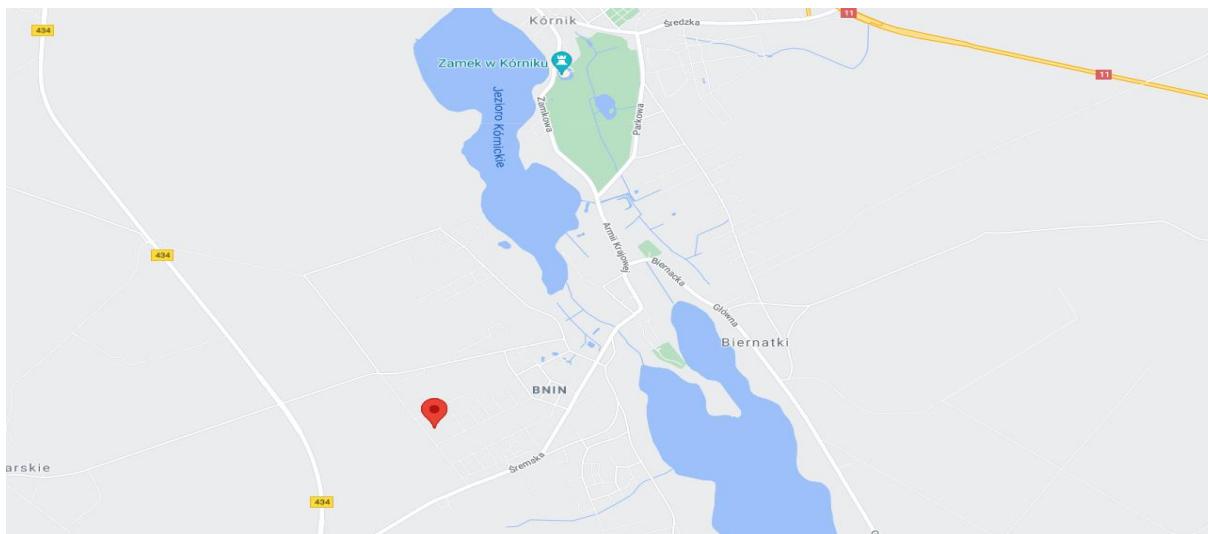
Przepisano pozwolenia na budowę, trwają prace związane z przeprojektowaniem części budynków oraz kontraktowaniem prac z podwykonawcami. W dniu 16 sierpnia 2021 r. Spółka nabyła nieruchomości pod realizację I etapu (16 lokali) i II etapu (18 lokali). W dniu 20 grudnia 2021 r. spółka na mocy umowy sprzedaży nabyła kolejne nieruchomości gruntowe pod realizację dalszych etapów realizowanej inwestycji. Na nabytym terenie przeprowadzony zostanie etap III inwestycji (24 lokale) o charakterze deweloperskim w miejscowości Kórnik, w ramach której Grupa Kapitałowa zamierza przeprowadzić budowę łącznie 58 lokali mieszkalnych w zabudowie szeregowej, dwulokalowej wraz z dodatkową infrastrukturą i architekturą użytkową oraz podłączeniem mediów.

- w I etapie wybudowanych zostanie 16 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej 1.406,72 m²;
- w II etapie wybudowanych zostanie 18 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej 1.570,32 m²;
- w III etapie wybudowane zostaną 24 lokale mieszkalne, o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej 1.615,12 m²;

Trwają przygotowania do rozpoczęcia sprzedaży lokali z I etapu, tj. 16 lokali. W zakresie I etapu inwestycji trwają prace fundamentowe.

Poniżej lokalizacja przedmiotowego projektu oraz wizualizacje.





Nazwa projektu	Osiedle Stacja Luboń
Inwestor	Stacja Luboń Sp. z o.o.
Ilość PUM (m2)	3.500,00
Zakres planowanych prac	Projekt zakłada budowę 5 budynków usługowo - mieszkalnych, wewnętrznej instalacji gazowej, dróg wewnętrznych

Spółka realizuje inwestycje na działce geodezyjnej nr 5/42, obręb Luboń, dla której obowiązuje MPZP „Tereny po WPPZ” – etap I, zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Luboń nr XXII/134/2016, z dnia 21 lipca 2016. Zgodnie z zapisami w w/w planie działka jest położona na terenie oznaczonym 2MW/U, wobec powyższego realizowana będzie inwestycja deweloperska polegająca na zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami – opracowywanie koncepcji w trakcie.

Trwa opracowanie koncepcji zagospodarowania przestrzennego.

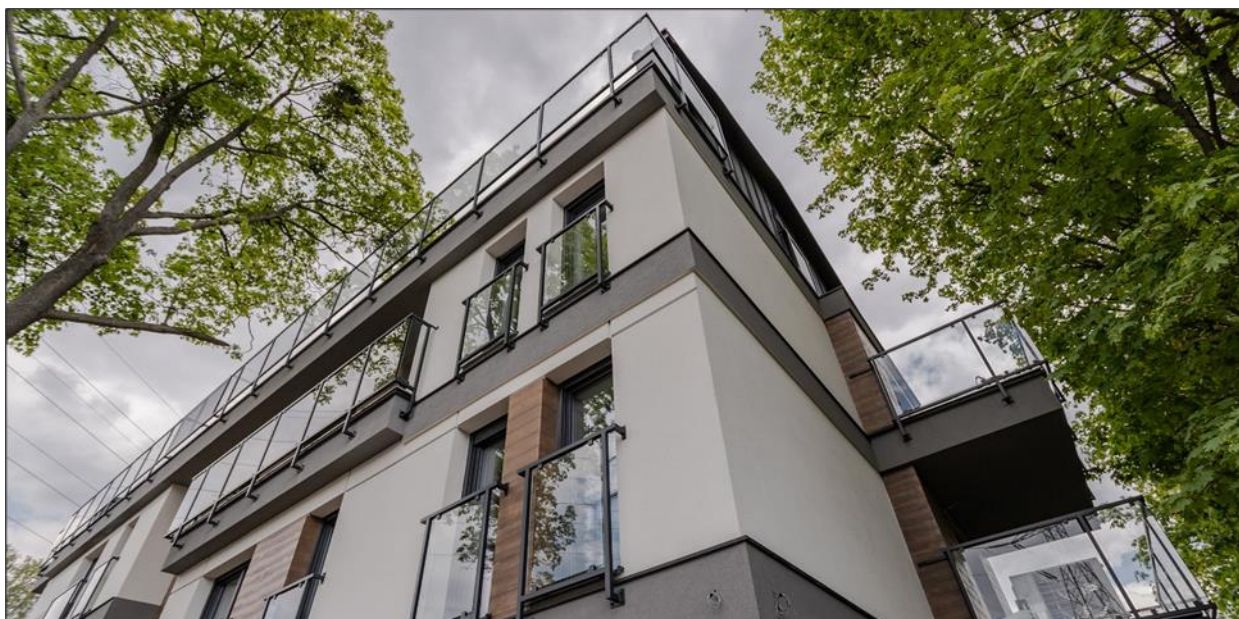




Inwestor	Apartamenty Sołacz Sp. z o. o
Liczba lokali	6
Ilość PUM (m2)	430,00
Zakres planowanych prac	Nowoczesny budynek mieszkalny wielorodzinny składający się z 6 apartamentów o podwyższonym standardzie
Termin zakończenia prac	IV kwartał 2021 r.

Spółka zależna tj. Apartamenty Sołacz sp. z o.o. w dniu 9 grudnia 2021 r. zakupiła nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym położonym w Poznaniu przy ul. Nad Wierzbakiem 12A, gdzie zrealizowano inwestycje polegającą na budowie nowoczesnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, składającego się łącznie z 6 apartamentów o podwyższonym standardzie. Apartamenty na 2 piętrze - typu Penthouse. W dniu 07.12.2021 r. wydane zostało pozwolenie na użytkowanie. Na dzień publikacji, wszystkie lokale zostały sprzedane.





Nazwa projektu	BUDOWA FABRYKI PREFABRYKATÓW BETONOWYCH
Inwestor	Prefa-Bud Sp. z o.o. spółka komandytowa
Wartość umowy/inwestycji	ok. 25 mln (bez wyposażenia, linii produkcyjnej, węzła itp.)
Zakres prac	Budowa zakładu przemysłowego produkcji prefabrykowanych elementów żelbetowych dla branży budownictwa mieszkaniowych
Termin rozpoczęcia prac	I kwartał 2023 r.
Termin zakończenia prac	I kwartał 2024 r.

W dniu 15 grudnia 2021 roku spółka Prefa-Bud Sp. z o.o. spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu nabyła własności niezabudowanych nieruchomości gruntowych w postaci dwóch działek położonych w miejscowości Komorniki, gmina Kleszczewo, o powierzchni: 8,1026 ha oraz o powierzchni 0,2445 ha.

Na przedmiotowym terenie planowana jest realizacja przez Grupę Kapitałową inwestycji polegającej na budowie zakładu przemysłowego produkcji prefabrykowanych elementów żelbetowych dla branży budownictwa mieszkaniowych, w szczególności ścian, stropów pełnych, stropów typu filigran, podciągów, balkonów. Na przedmiotowym obszarze grupa planuje również inwestycje związane z poszerzeniem oferty produktowej. Na dzień publikacji sprawozdania spółka jest w trakcie wyboru generalnego wykonawcy. Planowane podpisanie umowy z generalnym wykonawcą w formule projektuj i buduj zostało określone na dzień 18.05.2022 r. Planowanie rozpoczęcie prac budowlanych będzie miało miejsce w styczniu 2023 r., zakończenie w styczniu 2024 r.

Inwestor	Nowa Dąbrowa Sp. z o. o
Liczba lokali	102
Ilość PUM (m2)	5.647,74 m2;
Termin rozpoczęcia prac	II kwartał 2022 r.
Termin zakończenia prac	IV kwartał 2024 r.

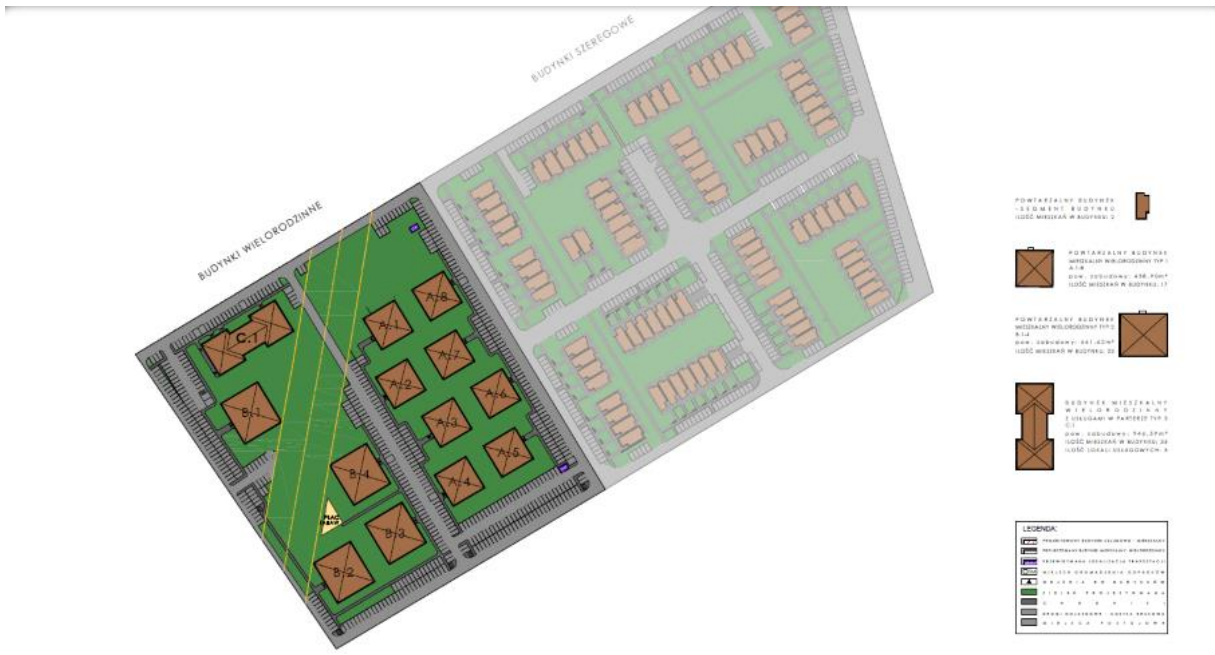
Nowa Dąbrowa Sp. z o.o. – w dniu 01.02.2022 r., spółka z Grupy Prefa Group S.A. nabyła nieruchomości pod realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej ok. 14.893,93 m² (261 lokali) wraz z lokalami użytkowymi, jak również pod zabudowę szeregową – 96 lokali o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej ok. 14.512,20 m².

- grunt zakupiony z gotowym pozwoleniem na budowę;
- na przedmiotowych działkach zrealizowany zostanie I etap inwestycji, polegający na budowie 6 budynków 3-kondygnacyjnych;
- każdy z budynków w I etapie będzie składał się z 17 lokali, o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej 941,29 m²;
- wobec powyższego, w I etapie wybudowane zostaną 102 lokale mieszkalne, o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej 5.647,74 m²;
- planowany termin rozpoczęcia realizacji I etapu to II kwartał 2022 r., natomiast zakończenia to IV kwartał 2024 r.

Ponadto, w IV kwartale 2022 r., spółka pod nazwą Nowa Dąbrowa 2 Sp. z o.o. nabędzie kolejne działki oznaczone w ewidencji gruntów jako działki nr 358/29, 385/11, 385/10 oraz 386/9, obręb Dąbrowa, na których to zrealizowany zostanie II etap niniejszej inwestycji:

- w II etapie wybudowanych zostanie 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, składających się z 158 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni i użytkowej mieszkalnej około 9.678,86 m²;
- oraz 3 lokale usługowe o łącznej powierzchni użytkowej 172,79 m²;
- planowany termin rozpoczęcia realizacji II etapu to I kwartał 2023 r., natomiast zakończenia to IV kwartał 2025 r.





III. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁKI

W najbliższym czasie Spółka zamierza kontynuować realizację założeń strategii rozwoju przyjętej w 2021 roku. Spółka zamierza kontynuować rozwój struktur Grupy Kapitałowej oraz systematycznie realizować działania operacyjne w ramach pozyskanych kontraktów. W związku z dynamiką rozwoju Grupy, Zarząd Spółki dominującej podejmować będzie bieżące działania w celu optymalnego zagospodarowania posiadanych przez Grupę możliwości realizacyjnych. Grupa kapitałowa aspiruje do umocnienia swojej pozycji lidera rynku mieszkaniowego w ramach aglomeracji Poznańskiej poprzez dywersyfikację portfela inwestycji.

Spółki celowe profilują swoją działalność w oparciu o zróżnicowane potrzeby klientów oraz koncepcję realizacji wszechstronnych projektów budowlanych.

W roku 2022 Grupa planuje realizować inwestycje na nabytych uprzednio nieruchomościach gruntowych w oparciu o najnowocześniejszą technikę i wykonania oraz w oparciu o międzynarodowe standardy wykonania. Jednocześnie Grupa planuje uzupełnienia banku gruntów z wyłączeniem inwestycji w grunty o niepewnej strukturze własności lub z niewyjaśnionym stanem prawnym, tym samym ograniczając ryzyko z tym związane.

Posiadany bank gruntów pozwala na budowę około 1400 lokali w bardzo dobrych lokalizacjach i stanowi adekwatne zabezpieczenie kontynuacji działalności Grupy w kolejnych latach wymagając bieżącego uzupełniania zgodnie z przyjętymi kierunkami rozwoju.

Do planów Spółki w wymiarze krótkoterminowym należy terminowa realizacja zawartych umów, z kolei w perspektywie długoterminowej jest to stała realizacja przedsięwzięć deweloperskich Grupy Kapitałowej, jak i pozyskanie kontraktów zewnętrznych oraz dalszy rozwój własnych struktur menadżerów projektów, formalnej obsługi inwestycji mieszkaniowych, obszarów handlowych i marketingowych, uznając je wszystkie za kluczowe zasoby i źródła strategicznej przewagi konkurencyjnej. Zarząd Spółki planuje:

- Przygotowanie Spółki do zmian na rynku;
- Zwiększanie poziomu rentownej sprzedaży;
- Zapewnienie finansowania i wzrostu Grupy;
- Zwiększenie poziomu sprzedaży nieruchomości;
- Zwiększenie produkcji materiałów budowlanych;
- Dostosowanie produktów do potrzeb Klienta;
- Utrzymanie dbałości o pracowników;
- Zwiększanie poziomu współpracy pomiędzy działami w ramach orientacji na wspólne cele;
- Zapewnienie odpowiedniego personelu do realizacji celów firmy (utrzymanie i rozwój).

W planowanych inwestycjach spółki celowe z grupy będą zawierać kontrakty ze spółką Prefa Construction sp. z o.o., która będzie generalnym wykonawcą każdej z przyszłej inwestycji.

Kontrakty Prefa Construction Sp. z o.o. będące przedmiotem planowanych umów ze spółkami zależnymi deweloperskimi Prefa Group S.A. o generalne wykonawstwo inwestycji w roku 2022:

1. „Apartamenty Nad Wartą Etap III” (112 lokali mieszkalnych) w Luboniu:

- roboty polegające na wykonaniu zadania inwestycyjnego związanego z budową dwóch budynków mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej wraz z wewnętrzną instalacją gazową, budową dróg wewnętrznych oraz parkingów
- Inwestor: Spółka zależna od Prefa Group S.A.
- za projekt wykonawczy: 394.310,00 zł netto i za roboty budowlane: 17.526.165,07 zł netto;
- kontrakt został zawarty 6 maja 2022 r.

2. „Osiedle Plewianka Etap II” (139 lokali mieszkalnych, 5 lokali usługowych) w Plewiskach:

- roboty polegające na wykonaniu zadania inwestycyjnego związanego z budową czterech budynków mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej wraz z wewnętrzną instalacją gazową, budową dróg wewnętrznych, włączenia komunikacyjnego oraz parkingów
- Inwestor: Spółka zależna od Prefa Group S.A.,
- za projekt wykonawczy: 381.640,00 zł netto i za roboty budowlane: 39.556.693,19 zł;
- kontrakt został zawarty 6 maja 2022 r.

3. „Luboń Tower” (54 lokale mieszkalne, 5 lokali usługowych) w Luboniu:

- roboty polegające na wykonaniu zadania inwestycyjnego związanego z budową budynku wielorodzinnego – dominanty architektonicznej 11 kondygnacyjnej, wraz z wewnętrzną instalacją gazową, budową dróg wewnętrznych, włączenia komunikacyjnego oraz parkingów
- Inwestor: Spółka zależna od Prefa Group S.A.
- przewidywana wartość kontraktu: 13 050 000,00 zł netto

4. „Osiedle przy ul. Gościnniej” (30 lokali mieszkalnych) w Poznaniu:

- roboty polegające na wykonaniu zadania inwestycyjnego związanego z budową piętnastu budynków mieszkalnych w zabudowie dwulokalowej wraz z wewnętrzną instalacją gazową, budową dróg wewnętrznych, włączenia komunikacyjnego oraz parkingów – inwestycja realizowana w technologii prefabrykowanej
- Inwestor: Spółka zależna od Prefa Group S.A.
- przewidywana wartość kontraktu: 17 550 000,00 zł netto

5. „Osada za Lasem II - VI” (99 lokali mieszkalnych) w Chwałkówku

- roboty polegające na wykonaniu zadania inwestycyjnego związanego z budową osiedla 49 budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz dwulokalowych oraz budynku jednolokalowego w pięciu etapach, wraz z wewnętrzną instalacją gazową, budową dróg wewnętrznych, instalacją sanitarną,
- Inwestor: Podmiot zewnętrzny
- przewidywana wartość kontraktów 50 934 690,00 zł netto

„Stacja Luboń” (56 lokali mieszkalnych) w Luboniu:

- roboty polegające na wykonaniu zadania inwestycyjnego związanego z budową pięciu budynków wielorodzinnych wraz z wewnętrzną instalacją gazową, budową dróg wewnętrznych, włączenia komunikacyjnego oraz parkingów
- Inwestor: Spółka zależna od Prefa Group S.A.,
- przewidywana wartość kontraktu: 10 740 000,00 zł netto

6. „Stacja Luboń” (42 lokale mieszkalne) w Luboniu:

- roboty polegające na wykonaniu zadania inwestycyjnego związanego z budową dwóch budynków wielorodzinnych wraz z wewnętrzną instalacją gazową, budową dróg wewnętrznych, włączenia komunikacyjnego oraz parkingów
- Inwestor: Spółka zależna od Prefa Group S.A.
- przewidywana wartość kontraktu: 6 700 000,00 zł netto

7. „Osiedle Komorniki” (32 lokale mieszkalne) w Luboniu:

- roboty polegające na wykonaniu zadania inwestycyjnego związanego z budową budynku wielorodzinnego wraz z wewnętrzną instalacją gazową, budową dróg wewnętrznych, włączenia komunikacyjnego oraz parkingów
- Inwestor: Spółka zależna od Prefa Group S.A.
- przewidywana wartość kontraktu: 6 270 000,00 zł netto

8. „Osiedle Nowa Dąbrowa” w Dąbrowie

- projekt wykonawczy w zakresie konstrukcyjnym oraz roboty budowlane w zakresie budowy sześciu budynków mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej w technologii prefabrykowanej wraz z wewnętrzną instalacją gazową, budową dróg wewnętrznych, włączenia komunikacyjnego oraz parkingów
- Inwestor spółka zależna od Prefa Group
- wartość kontraktu: 28 950 000,00 zł

9. „Osiedle Nowa Dąbrowa 2” w Dąbrowie (158 mieszkań i 3 lokale usługowe)

- inwestycja obejmująca budowę sześciu budynków mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej oraz jednego budynku mieszkalno-usługowego w technologii prefabrykowanej wraz z wewnętrzną instalacją gazową, budową dróg wewnętrznych, włączenia komunikacyjnego oraz parkingów
- Inwestor spółka zależna od Prefa Group
- wartość kontraktu 50 462 376,55 zł netto.

10. „Osiedle Plewianka II” w Plewiskach (dwukondygnacyjny budynek handlowo - usługowy)

- inwestycja obejmująca budowę jednego budynku usługowego w technologii prefabrykowanej wraz z wewnętrzną instalacją gazową, budową dróg wewnętrznych, włączenia komunikacyjnego oraz parkingów
- Inwestor spółka zależna od Prefa Group
- wartość kontraktu 12 547 069,00 zł netto.

11. „Osiedle Między Jeziorami etap II” w Kórniku

- roboty budowlane w zakresie 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej w technologii tradycyjnej wraz z budową dróg wewnętrznych, włączyń komunikacyjnych;
- Inwestor spółka zależna od Prefa Group
- wartość kontraktu 6 270 000,00 zł netto.

12. „Osiedle Między Jeziorami etap III” w Kórniku

- roboty budowlane w zakresie 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej w technologii tradycyjnej wraz z budową dróg wewnętrznych, włączyń komunikacyjnych
- Inwestor spółka zależna od Prefa Group
- wartość kontraktu 8 220 000,00 zł netto.

13. „Osiedle nad Wartą” w Luboniu

- projekt wykonawczy w zakresie konstrukcyjnym oraz roboty budowlane w zakresie budowy dwóch budynków mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej w technologii prefabrykowanej wraz z wewnętrzną instalacją gazową, budową dróg wewnętrznych, włączenia komunikacyjnego oraz parkingów;
- inwestor: spółka celowa Prefa Group S.A.;
- wartość kontaktu: 9 620 000,00 zł.

14. „Dom bliźniaczy w Wirach”

- projekt budowlano-wykonawczy w zakresie konstrukcyjnym oraz roboty budowlane w zakresie budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego w technologii tradycyjnej wraz z wewnętrzną instalacją gazową
- Inwestor spółka zależna od Prefa Group
- wartość kontraktu 1 230 000,00 zł netto

15. „Osiedle Dobropole etap II” w Poznaniu

- roboty budowlane w zakresie budowy 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej w technologii tradycyjnej wraz z wewnętrzną instalacją gazową, budową części drogi wewnętrznej
- Inwestor spółka zależna od Prefa Group
- wartość kontraktu 6 251 400,00 zł netto

IV. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA

W 2021 r. wyniki finansowe oraz ogólna sytuacja gospodarcza Spółki uległy zmianie poprawie w stosunku do roku ubiegłego, co jest skutkiem rozwoju działalności w nowym modelu biznesowym. Osiągane rezultaty są na poziomie wyższym do ubiegłorocznych. **Zasadność strategii rozwoju Grupy Kapitałowej potwierdza dynamika przychodów ze sprzedaży których stopa wzrostu w 2021 r. w porównaniu do roku 2020 wyniosła 476%.**

Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi Spółki dominującej wyniosły 7.978.883,21 zł. Grupa w 2021 r. osiągnęła przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi w wysokości 15 368 948,04 zł, co przy 11 111 905,60 zł w 2020 r. wskazuje na dynamiczny wzrost.

Spółka dominująca wykazała w 2021 roku obrotowym zysk netto w wysokości 835.984,92 zł. Grupa na poziomie wyniku netto odnotowała w 2021 roku obrotowym stratę w wysokości 13 814 211,35zł.

Grupa kapitałowa posiadała środki pieniężne w wysokości 2.546.355,39 zł, które są wystarczające na pokrycie jej bieżącej działalności. W celu finansowania działań własnych oraz całej Grupy Kapitałowej, Spółka dominująca pozyskuje finansowanie z bieżącej działalności operacyjnej oraz z innych form m.in. w formie pożyczek oraz z emisji obligacji.

W kolejnych latach Zarząd Spółki spodziewa się utrzymania wzrostowej tendencji wyników finansowych Spółki dominującej i Grupy, co jednak uzależnione będzie od warunków rynkowych w branży oraz ogólnych uwarunkowań makroekonomicznych, a także zdolności Grupy do dostosowania się do zmian.

Sytuację gospodarczą i finansową Spółki dominującej jak i Grupy kapitałowej należy ocenić jako perspektywiczną. Zarząd Spółki spodziewa się poprawy wyników finansowych, co jednak jest uzależnione od warunków rynkowych w branży oraz ogólnych uwarunkowań makroekonomicznych, a także zdolności Spółki - oraz Grupy Kapitałowej, do dostosowania się do zmian.

V. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, tj. w okresie nie krótszym niż 1 rok od dnia bilansowego. Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki Grupy.

Grupa kapitałowa Prefa Group S.A. wskazuje, że w przypadku niektórych spółek zależnych, na koniec roku bilansowego spółki odnotowały stratę, co wpływa na wynik całej grupy kapitałowej, jednakże Grupa zarządza kapitałem w celu zapewnienia zdolności do kontynuowania działalności dla każdej z jednostek zależnych.

Grupa identyfikuje i aktywnie zarządza ryzykiem płynności rozumianym jako możliwość utraty lub ograniczenie zdolności do regulowania bieżących wydatków. Grupa posiada pełną zdolność do regulowania swoich zobowiązań w terminie ich płatności. Na dzień bilansowy Grupa posiada dostępne finansowanie w ramach umów finansowania.

VI. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU GRUPY

Grupa na dzień 31 grudnia 2021 r. posiadała następujące rodzaje zobowiązań zabezpieczonych na jej majątku:

1. HIPOTEKI

NUMER KSIĘGI WIECZYTEJ	NAZWA SPÓŁKI BĘDĄCEJ WŁAŚCIELEM / UŻYTKOWNIKIEM WIECZYSTYM NIERUCHOMOŚCI	DZ. NR	Hipoteka	
			SUMA HIPOTEKI	PRZEDMIOT ZABEZPIECZENIA
PO2P/00236472/3	Osiedle Plewianka 2 Sp. z o.o.	764/6	2 767 500,00 zł	UMOWA SPRZEDAŻY ORAZ UMOWA USTANOWIENIA HIPOTEKI REP A 17958/2021 Z DNIA 15 PAŹDZIERNIKA 2021 ROKU
PO1G/00090515/5	Osada za Lasem 2 Sp. z o.o.	5/101	600 000,00 zł	UMOWA POŻYCZKI I AKT USTANOWIENIA HIPOTEKI Z DNIA 07.01.2021 R., REP. A. 152/2021
PO1G/00090516/2	Osada za Lasem 2 Sp. z o.o.	5/102	624 000,00 zł	UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 16 GRUDNIA 2020 R., REP. A 5247/2020
PO1G/00090517/9	Osada za Lasem 2 Sp. z o.o.	5/103	624 000,00 zł	UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 16 GRUDNIA 2020 R., REP. A 5247/2020
PO1G/00090518/6	Osada za Lasem 2 Sp. z o.o.	5/104	624 000,00 zł	UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 16 GRUDNIA 2020 R., REP. A 5247/2020
PO1G/00090519/3	Osada za Lasem 2 Sp. z o.o.	5/105	624 000,00 zł	UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 1 CZERWCA 2020 R., REP. A NR 2095/2020
PO1G/00090520/3	Osada za Lasem 2 Sp. z o.o.	5/106	624 000,00 zł	UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 1 CZERWCA 2020 R., REP. A NR 2095/2020
PO1G/00090522/7	Osada za Lasem 2 Sp. z o.o.	5/108	624 000,00 zł	UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 1 CZERWCA 2020 R., REP. A NR 2095/2020
PO1G/00090523/4	Osada za Lasem 2 Sp. z o.o.	5/109	624 000,00 zł	UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 1 CZERWCA 2020 R., REP. A NR 2095/2020
PO1G/00090524/1	Osada za Lasem 2 Sp. z o.o.	5/110	624 000,00 zł	UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 16 GRUDNIA 2020 R., REP. A 5247/2020
PO1G/00090525/8	Osada za Lasem 2 Sp. z o.o.	5/111	600 000,00 zł	UMOWA POŻYCZKI I AKT USTANOWIENIA HIPOTEKI Z DNIA 07.01.2021 R., REP. A. 152/2021
PO1G/00090526/5	Osada za Lasem 2 Sp. z o.o.	5/112	600 000,00 zł	UMOWA POŻYCZKI I AKT USTANOWIENIA HIPOTEKI Z DNIA 07.01.2021 R., REP. A. 152/2021

PO1G/00090528/9	Osada za Lasem 2 Sp. z o.o.	5/113	600 000,00 zł	UMOWA POŻYCZKI I AKT USTANOWIENIA HIPOTEKI Z DNIA 07.01.2021 R., REP. A. 152/2021
PO1G/00090527/2	Osada za Lasem 2 Sp. z o.o.	5/115	600 000,00 zł	UMOWA POŻYCZKI I AKT USTANOWIENIA HIPOTEKI Z DNIA 07.01.2021 R., REP. A. 152/2021
PO2P/00026022/9	Osiedle Komorniki Sp. z o.o.	76	3 000 000,00 zł	UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 28 LUTEGO 2019 R., REP. A 1234/2019
PO2P/00026022/9	Osiedle Komorniki Sp. z o.o.	77/1	3 000 000,00 zł	UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 28 LUTEGO 2019 R., REP. A 1234/2019
PO2P/00026022/9	Osiedle Komorniki Sp. z o.o.	77/2	3 000 000,00 zł	UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 28 LUTEGO 2019 R., REP. A 1234/2019
PO2P/00278522/5	PHI Building Sp. z o.o.	5/64	8 000 000,00 zł	UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 21 LIPCA 2021 R.
PO2P/00263989/8	Mikroapartamenty Sp. z o.o.	5/46	117 880,00 zł	NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU NAKAZOWYM, V NC 5689/19, 2020-01-27, SĄD REJONOWY POZNAŃ NOWE MIASTO I WILDA W POZNANIU, POZNAŃ
			10 000 000,00 zł	UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 26 MAJA 2021 R.
PO2P/00267150/6	PHI Investments Sp. z o.o.	5/36	3 510 000,00 zł	UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 20.10.2020 R. REP. A. 10442/2020
PO1P/00335791/2	Nowa Dąbrowa Sp. z o.o.	385/30	2 250 000,00 zł	UMOWA O KREDYT OBROTOWY NR 130/WS/2020 Z DNIA 23 PAŹDZIERNIKA 2020 ROKU
PO1P/00335795/0	Nowa Dąbrowa Sp. z o.o.	386/6	2 250 000,00 zł	UMOWA O KREDYT OBROTOWY NR 130/WS/2020 Z DNIA 23 PAŹDZIERNIKA 2020 ROKU
PO2P/00243735/7	Prefa Development Sp. z o.o.	5/8	23 535,30 zł	WIERZYTELNOŚCI ZABEZPIECZONE TYMI HIPOTEKAMI ZOSTAŁY SPŁACONE ZGODNIE Z UMOWĄ SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI Z DNIA 1 KWIETNIA 2021 R. REP. A. 1864/2021 OBECNIE TRWA KORESPONDENCJA Z ZUS ORAZ KOMORNIKIEM ABY MOŻLIWE BYŁO WYKREŚLENIE HIPOTEK
			13 148,00 zł	
			2 790 641,00 zł	
			1 500 000,00 zł	UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2021 R.

			1 500 000,00 zł	UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2021 R.
PO2P/00254266/8	Prefa Development Sp. z o.o.	5/42	36.791,50 zł	WIERZYTELNOŚCI ZABEZPIECZONE TYMI HIPOTEKAMI ZOSTAŁY SPŁACONE ZGODNIE Z UMOWĄ SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI Z DNIA 1 KWIEŚNIA 2021 R. REP. A. 1864/2021 OBECNIE TRWA KORESPONDENCJA Z ZUS ORAZ KOMORNIKIEM ABY MOŻLIWE BYŁO WYKRZEŚLENIE HIPOTEK
			13 148,00 zł	
			2 790 641,00 zł	

2. ZASTAWY:

L.p.	Data umowy	Zastawca	Spółka	Przedmiot zastawu	Wartość nominalna przedmiotu zastawu	Maksymalna suma zabezpieczenia
1	02.03.2021	Prefa Group S.A.	Dobropole sp. z o.o.	100 udziałów	5 000,00 zł	2 000 000,00 zł
2	03.03.2021	Prefa Group S.A.	PHI Investments Sp. z o.o.	95 udziałów	9 500,00 zł	4 000 000,00 zł
3	13.05.2021	Prefa Group S.A.	Prefa Development Sp. z o.o.	95 udziałów	9 500,00 zł	2 400 000,00 zł
4	26.05.2021	Prefa Group S.A.	PHI Building Sp. z o.o.	33 udziały	3 300,00 zł	10 000 000,00 zł
5	16.08.2021	Prefa Group S.A.	Osiedle Między Jeziorami Sp. z o.o.	95 udziałów	4 750,00 zł	4.714.430,64 zł
6	01.09.2021	Prefa Group S.A.	Osiedle Komorniki Sp. z o.o.	95 udziałów	4 750,00 zł	2 400 000,00 zł
7	03.09.2021	Prefa Group S.A.	Apartamenty nad Wartą Etap II Sp. z o.o.	33 udziały	3 300,00 zł	10 000 000,00 zł

8	28.10.2021	Prefa Group S.A.	Inwestycje Mieszkaniowe Sp. z o.o.	95 udziałów	4 750,00 zł	15 000 000,00 zł
9	13.12.2021	Prefa Group S.A.	Apartamenty nad Wartą Etap III Sp. z o.o.	33 udziały	3 300,00 zł	10 000 000,00 zł
10	22.12.2021	Prefa Group S.A.	Osada za Lasem 3 Sp. z o.o.	95 udziałów	4 750,00 zł	2 250 000,00 zł
11	22.07.2021	Prefa Group S.A.	Osiedle Plewianka sp. Z o.o.	95 udziałów	4 750,00 zł	20.000.000 zł

VII. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostki powiązane gwarancje i poręczenia, także wekslowe

Na dzień 31 grudnia 2021 roku spółki z Grupy posiadały istotne zobowiązania warunkowe wynikające z weksli:

- Z umowy pożyczki nr 1/11/2021 r. z dnia 4 listopada 2021 r. na kwotę 1.000.000,00 zł zabezpieczone w formie weksła własnego na kwotę 1.120.000,00 zł (słownie: jednego miliona stu dwudziestu tysięcy złotych 00/100).
- Z umowy pożyczki nr 2/11/2021 r. z dnia 24 listopada 2021 r. na kwotę 20.000 zł zabezpieczone w formie weksła własnego na kwotę 23.200,00 zł (słownie: dwudziestu trzech tysięcy dwustu złotych 00/100).

Na dzień 31 grudnia 2021 roku spółki z Grupy posiadały istotne zobowiązania warunkowe wynikające z poręczeń:

L.p.	Poręczyciel / Poddający się egzekucji	Data umowy pożyczki	Kwota udzielonej pożyczki	Maksymalna suma zabezpieczenia	Data udzielenia zabezpieczenia
1	PHI Investments Sp. z o.o.	03.03.2021	2 000 000,00 zł	4 000 000,00 zł	03.03.2021
2	Prefa Group S.A.	28.04.2021	200 000,00 zł	230 000,00 zł	05.05.2021
3	Prefa Group S.A.	28.04.2021	200 000,00 zł	230 000,00 zł	05.05.2021
4	Prefa Group S.A.	28.04.2021	212 065,37 zł	243 875,18 zł	05.05.2021
5	Prefa Group S.A.	28.04.2021	302 759,85 zł	386 018,81 zł	05.05.2021
6	Studio Developer II Sp.z o.o.	26.05.2021	5 000 000,00 zł	10 000 000,00 zł	26.05.2021

7	Osiedle Plewianka Sp. z o.o.	22.07.2021	10 000 000,00 zł	20 000 000,00 zł	22.07.2021
8	Prefa Group S.A.	29.09.2021	2 250 000,00 zł	2 707 500,00 zł	29.09.2021
9	Stacja Luboń Sp. z o.o.	29.09.2021	2 250 000,00 zł	2 707 500,00 zł	29.09.2021
10	Prefa Development Sp. z o.o.	29.09.2021	2 250 000,00 zł	2 707 500,00 zł	29.09.2021
11	Prefa Group S.A.	29.09.2021	2 250 000,00 zł	2 707 500,00 zł	29.09.2021
12	Stacja Luboń Sp. z o.o.	29.09.2021	2 250 000,00 zł	2 707 500,00 zł	29.09.2021
13	Prefa Development Sp. z o.o.	29.09.2021	2 250 000,00 zł	2 707 500,00 zł	29.09.2021
14	Prefa Group S.A.	03.12.2021	5 600 000,00 zł	11 200 000,00 zł	17.12.2021
15	Prefa Group S.A.	03.12.2021	5 600 000,00 zł	poręczenie weksla in blanco	17.12.2021
16	Prefa-Bud Sp. z o.o. Sp. k.	17.12.2021	5 600 000,00 zł	11 200 000,00 zł	17.12.2021
17	Prefa Group S.A.	17.12.2021	5 600 000,00 zł	11 200 000,00 zł	17.12.2021
18	Prefa Group S.A.	17.12.2021	5 600 000,00 zł	poręczenie weksla in blanco	17.12.2021
19	Apartamenty Sołacz Sp. z o.o.	30.12.2021	5 000 000,00 zł	10 000 000,00 zł	30.12.2021
		SUMA:	58 814 825,2 2 zł	94 934 893,99 zł	

VIII. TRANSAKCJE Z CZŁONKAMI ZARZĄDU

Prefa Group S.A. wskazują, że w ramach działalności w 2021 r., doszło do transakcji z członkami zarządu, które zostały zabezpieczone na majątku spółek z grupy Prefa Group S.A., a które są opisane w:

- pkt. VI. „ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU GRUPY” w ppkt 2) *Zastawy* w pozycjach od 2 -10. Poniżej spółka przedstawia zestawienie umów pożyczek, które zostały zabezpieczone poprzez zastaw na udziałach spółki zależnej.

Pożyczkobiorca	Pożyczkodawca	kwota pożyczki	Przedmiot zastawu	Data umowy
Germainvest Jakub Suchanek	Inny podmiot niepowiązany	2,000,000.00	95 udziałów Prefa Group w PHI Investments Sp. z o.o.	3/3/2021
Germainvest Jakub Suchanek	Inny podmiot niepowiązany	2,000,000.00	95 udziałów Prefa Group S.A. w Prefa Development Sp. z o.o.	5/13/2021
Germainvest Jakub Suchanek	Inny podmiot niepowiązany	5,000,000.00	33 udziały Prefa Group S.A. w PHI Building Sp. z o.o.	5/26/2021
Germainvest Jakub Suchanek	Inny podmiot niepowiązany	2,000,000.00	95 udziałów Prefa Group S.A. w Osiedle Komorniki Sp. z o.o.	9/1/2021
Germainvest Jakub Suchanek	Inny podmiot niepowiązany	5,000,000.00	33 udziały Prefa Group S.A. w Apartamenty nad Wartą Etap II Sp. z o.o.	9/3/2021
Germainvest Jakub Suchanek	Inny podmiot niepowiązany	10,000,000.00	95 udziałów Prefa Group S.A. w Inwestycje Mieszkaniowe Sp. z o.o.	10/28/2021
Germainvest Jakub Suchanek	Inny podmiot niepowiązany	5,000,000.00	33 udziały Prefa Group S.A. w Apartamenty nad Wartą Etap III Sp. z o.o.	12/13/2021

- w pkt 1) HIPOTEKI:

KW: PO2P/002671 50/6	Właściciel nieruchomości: PHI Investments Sp. z o.o.	Kwota hipoteki: 3 510 000,00 zł	UMOWA POŻYCZKI Z DNIA 20.10.2020 R. REP. A. 10442/2020	Pożyczkobiorca: Jakub Suchanek
----------------------------	---	------------------------------------	--	-----------------------------------

- poręczenia przy następujących umowach pożyczek zawartych z członkiem zarządu spółki dominującej:

Poręczyciel/ Poddający się egzekucji	Dłużnik	Wierzyciel	Data umowy pożyczki	Kwota udzielonej pożyczki	Maksymalna suma zabezpieczenia
PHI Investments Sp. z o.o.	Jakub Suchanek GERMAINVEST	Podmiot niepowiązany	03.03.2021	2 000 000,00 zł	4 000 000,00 zł
Studio Developer II Sp.z o.o.	Jakub Suchanek GERMAINVEST	Podmiot niepowiązany	5/26/2021	5 000 000,00 zł	10 000 000,00 zł
Prefa Group S.A.	Jakub Suchanek GERMAINVEST	Podmiot niepowiązany	9/29/2021	2 250 000,00 zł	2 707 500,00 zł
Stacja Luboń Sp. z o.o.	Jakub Suchanek GERMAINVEST	Podmiot niepowiązany	9/29/2021	2 250 000,00 zł	2 707 500,00 zł
Prefa Development Sp. z o.o.	Jakub Suchanek GERMAINVEST	Podmiot niepowiązany	9/29/2021	2 250 000,00 zł	2 707 500,00 zł
Prefa Group S.A.	Jakub Suchanek GERMAINVEST	Podmiot niepowiązany	9/29/2021	2 250 000,00 zł	2 707 500,00 zł
Stacja Luboń Sp. z o.o.	Jakub Suchanek GERMAINVEST	Podmiot niepowiązany	9/29/2021	2 250 000,00 zł	2 707 500,00 zł
Prefa Development Sp. z o.o.	Jakub Suchanek GERMAINVEST	Podmiot niepowiązany	9/29/2021	2 250 000,00 zł	2 707 500,00 zł
Apartamenty Sołacz Sp. z o.o.	Jakub Suchanek GERMAINVEST	Podmiot niepowiązany	12/30/2021	5 000 000,00 zł	10 000 000,00 zł

IX. Pożyczki z podmiotami niepowiązanym

Informacja o pożyczkach otrzymanych krótkoterminowych

Lp	Podmiot	Kapitał na dzień bilansowy	Oprocentowanie pożyczki	Odsetki wycenione na 31.12.2021	Wysokość prowizji	Prowizja zgodnie z umową
1	Polski Holding Inwestycyjny S.A.	12 507 000,00 zł	7,20%	358 924,76 zł	16,8% liczona od całkowitej sumy pożyczki	3 736 992,00 zł
2	Jakub Suchanek GERMAINVEST	855 000,00 zł	2,00%	13 028,78 zł	20%	328 000,00 zł
3	Jacek Matlak	20 000,00 zł	8,00%	140,27 zł	brak	0,00 zł
4	Soneta Sp. z o.o.	1 000 000,00 zł	8% płatne kwartalnie do 4 dnia każdego kolejnego kwartału	12 493,15 zł	brak	0,00 zł
	SUMA	14 382 000 zł		384 586.96 zł		4 064 992 zł

Informacje o transakcjach z jednostkami niepowiązanymi:

	Nazwa podmiotu	Rodzaj powiązania	Wartość transakcji	Rodzaj transakcji	saldo należności na dzień bilansowy	saldo zobowiązań na dzień bilansowy
1	Phi Nieruchomości Sp.z o.o.			niewpłacony kapitał		369 000,00 zł
2	Phi Nieruchomości Sp.z o.o.			zakup usług		10 135,00 zł
3	Phi Nieruchomości Sp.z o.o.		700 000,00 zł	sprzedaż usług budowlanych	873 243,42 zł	
suma dla podmiotu			700 000,00 zł		873 243,42 zł	379 135,00 zł
1	Polski Holding Inwestycyjny SA			niewpłacony kapitał		1 320 000,00 zł
2	Polski Holding Inwestycyjny SA		11 877,94 zł	zakup usług		22 558,94 zł
3	Polski Holding Inwestycyjny SA			odsetki od otrzymanej pożyczki		358 924,76 zł
4	Polski Holding Inwestycyjny SA		22 244 000,00 zł	otrzymana pożyczka		16 243 992,00 zł
5	Polski Holding Inwestycyjny SA			udzielona pożyczka	213 400,00 zł	
6	Polski Holding Inwestycyjny SA			odsetki od udzielonej pożyczki	18 450,74 zł	
suma dla podmiotu			22 255 877,94 zł		231 850,74 zł	17 945 475,70 zł

X. RYNKOWOŚĆ TRANSAKЦИИ

Pożyczki zaciągnięte na rynku przez Prefa Group SA posiadają koszt (oprocentowanie + prowizja) umowy ustalony w drodze negocjacji między pożyczkodawcą i pożyczkobiorcą. W celu wyboru najkorzystniejszej ceny finansowania spółka zbiera oferty od wielu pożyczkodawców a wybiera taką ofertę, która jest najtańsza.

Kosztom pozyskanego finansowania Prefa Group SA obciąża następnie spółki z Grupy Kapitałowej (doliczając prowizję za obsługę), do których ww. finansowanie jest redystrybuowane. Jednocześnie wskazujemy, że obecnie Prefa Group SA płaci za pożyczony na rynku kapitał wyższą stawkę (oprocentowanie i prowizję) niż w przypadku kredytów bankowych, ponieważ m.in. ze względu na zbyt krótki okres działalności operacyjnej w obecnej branży nie ma możliwości ubiegania się o tańsze od pożyczek prywatnych kredyty bankowe. Wskazujemy też, że w przyszłości grupa kapitałowa Prefa Group ma zamiar finansować swoją działalność tańszymi kredytami bankowymi tj. zarówno kredytem zrefinansować dotychczasowe pożyczki pozabankowe jak i finansować kredytami potrzeby inwestycyjne oraz obrotowe.

W spółkach zależnych rynkowość transakcji przejawia się w następujący sposób:

Każda umowa z podwykonawcami poprzedzona jest ofertowaniem zakresu prac objętego zlecanemu zakresowi prac. Zbierane są oferty z rynku oraz od naszych stałych podwykonawców. Kadra inżynierska ma obowiązek ofertowania w taki sposób aby utrzymać ceny zawarte w ofercie (budżecie) lub jeśli to niemożliwe utrzymać ceny na poziomie zbliżonym. Ofertowanie odbywa się poprzez zapytania do podwykonawców (min. 3 oferty), negocjacje ceny, terminu, gwarancji itp. i wybór najkorzystniejszej z nich. Ten sam schemat dotyczy dostaw materiałów budowlanych. Jednocześnie spółki z Grupy Kapitałowej Prefa Group jako kolejne obok ceny kryteria wyboru najkorzystniejszej oferty przyjmują także: terminy końcowe zakończenia prac, terminy płatności, zaliczka lub jej brak, gwarancja. Ocena końcowa oferty jest wypadkową ww. kryteriów.

XI. OCENA ZARZĄDZANIA ŹRÓDŁAMI FINANSOWANIA ORAZ MOŻLIWOŚCI REALIZACJI PLANÓW INWESTYCYJNYCH

Celem zarządzania źródłami finansowania Prefa Group S.A. jak i całej grupy kapitałowej jest dostarczenie stabilnych źródeł finansowania dla prowadzonej działalności oraz utrzymania wskaźników finansowych na bezpiecznym poziomie. W ocenie Zarządu Spółki sytuacja finansowa Spółki na koniec 2021 r. w kontekście prognoz finansowych świadczy o stabilnej kondycji finansowej. Poniżej spółka wskazuje niniejsze wskaźniki:

Analiza wskaźnikowa grupy kapitałowej Prefa Group

WSKAŹNIKI ROTACJI	[w PLN]			uwagi	
Rotacja zapasów w dniach					
Stan zapasów * 360 / przychody	77 621 065,70	/	15 368 948,04	1 818	Rotacja wynika ze specyfiki prowadzonej działalności przez grupę kapitałową. Ze względu na to, że do zapasów wlicza się prawa własności nieruchomości oraz nakłady i koszty budowlane w zakresie realizowanych inwestycji deweloperskich, cykl zapasów jest dłuższy niż w przypadku innych branż, np. branże produkcyjne dóbr łatwo zbywalnych.
Rotacja należności krótkoterminowych w dniach					
Stan należności krótkoterminowych * 360 / przychody	14 205 212,75	/	15 368 948,04	333	Poziom wskaźnika rotacji należności wynika z faktu, że spółki celowe miały wydłużone terminy płatności swoich zobowiązań. Obecnie polityka grupy kapitałowej zmierza do minimalizacji ww. terminów płatności, zatem wskaźnik ten ulegnie w przyszłości zmniejszeniu.
Rotacja zobowiązań krótkoterminowych w dniach					
Stan zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług * 360 / przychody	19 403 743,96	/	15 368 948,04	455	
WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI					
Wskaźnik bieżący current ratio					
(Aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe)	107 089 591,02	/	96 786 188,08	1,11	
Wskaźnik szybki quick ratio					
(Aktywa obrotowe - zapasy / zobowiązania krótkoterminowe)	29 468 525,32	/	96 786 188,08	0,30	
Wskaźnik natychmiastowy cash ratio					
(Środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe)	2 546 355,39	/	96 786 188,08	0,03	
WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA					
Wskaźnik ogólnego zadłużenia					
(Zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)	132 932 344,61	/	120 322 853,48	110,48%	
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego					
(zobowiązania ogółem / kapitał własny)	132 932 344,61	/	-12 640 568,07	- 10,5	
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi					
(kapitał własny / aktywa ogółem)	-12 640 568,07	/	120 322 853,48	-10,51%	
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi					
(kapitał własny / aktywa trwałe)	-12 640 568,07	/	13 233 262,46	-95,52%	
Wskaźnik pokrycia zobowiązań rzeczowymi aktywami trwałymi					
(rzeczowe aktywa trwałe / zobowiązania długoterminowe)	12 137 885,72	/	35 072 996,81	34,61%	

Charakter działalności spółki nie wpływa negatywnie na środowisko naturalne. Spółka w trakcie swojej działalności tworzy dobre trendy i zapewnia efektywność energetyczną jednocześnie wzmacnia rolę kwestii środowiskowych w biznesie.

Na dzień 31 grudnia 2021 r. w Grupie Kapitałowej zatrudnionych było 71 pełnych etatów na podstawie umowy o pracę, ponadto Grupa współpracowała z 91 osobami na podstawie umów cywilnoprawnych (np. umowy zlecenia, umowy o współpracy z działalnością).

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ SPÓŁKI W 2021 ROKU

Opisane poniżej czynniki ryzyka nie stanowią zamkniętej listy i nie powinny być w ten sposób postrzegane. Są one najważniejszymi z punktu widzenia Grupy elementami, które powinno się rozważyć przed podjęciem decyzji inwestycyjnej. Należy być świadomym, że ze względu na złożoność i zmienność warunków działalności gospodarczej również inne, nieujęte poniżej czynniki mogą wpływać na działalność Grupy.

Ryzyko związane z prowadzeniem działalności w branży budowlanej

Prowadzenie działalności w branży budowlanej wiąże się z ryzykiem wynikającym z charakteru świadczonych usług, które podlegają czynnikom zewnętrznym takim jak np. niekorzystne warunki pogodowe uniemożliwiające realizację prac budowlanych, wypadki na terenie budowy, błędy w otrzymanej od zleceńodawców dokumentacji projektowej, oraz inne czynniki wpływające na niemożność przeprowadzenia prac w ustalonym wcześniej terminie. Powstałe wskutek oddziaływania tego typu czynników opóźnienia mogą wpływać na zdolności operacyjne Grupy i generować dodatkowe koszty, co wpływać może na osiągnięte wyniki finansowe. Grupa przeciwdziała powyższemu ryzyku poprzez umiejętne planowanie harmonogramów realizacji poszczególnych projektów przez zatrudnianych specjalistów oraz ustalanie warunków zawieranych umów w taki sposób, aby w największym stopniu wyeliminować możliwy negatywny wpływ czynników niezależnych.

Ryzyko związane z możliwością utraty majątku

Działalność Grupy obejmuje m.in. wytwarzanie prefabrykatów, gotowych elementów konstrukcyjnych wykorzystywanych w realizowanych projektach budowlanych, które produkowane są w oparciu o posiadaną linię produkcyjną. W skład linii wchodzi specjalistyczne maszyny i urządzenia, które zakupione zostały przez spółkę zależną Prefa-Bud sp. z o.o. sp. k.. Istnieje ryzyko, iż elementy linii produkcyjnej ulegną awarii lub zniszczeniu, co może wpłynąć na okresowe wstrzymanie możliwości produkcji niezbędnych materiałów i w efekcie wpłynąć na zdolności Grupy do realizacji zawartych kontraktów. Grupa minimalizuje wpływ powyższego ryzyka poprzez systematyczne monitorowanie stanu posiadanego parku maszynowego oraz wykup odpowiednich ubezpieczeń.

Ryzyko związane z możliwością zmiany cen surowców

Działalność Grupy podlega ryzyku wahań cen surowców wykorzystywanych do produkcji elementów prefabrykowanych, w tym przede wszystkim stali, cementu oraz kruszyw. Surowce podlegają wahaniom cen wynikającym z aktualnego popytu oraz ilości surowca na rynku, co w przypadku wzrostu zapotrzebowania skutkować może wzrostem cen i w efekcie wpłynąć na wzrost ponoszonych przez Grupę kosztów oraz spadek osiągniętych wyników finansowych. Jednocześnie w przypadku spadku cen surowców koszty ponoszone przez Grupę mogą ulec obniżeniu, co umożliwi osiągnięcie wyższych marż na dostarczanych produktach, w wyniku czego wyniki finansowe Grupy mogą być lepsze od spodziewanych. Należy przy tym zaznaczyć, iż wahania cen surowców są niezależne od bezpośrednich działań Grupy, a ponadto ich wpływ oddziałuje w równym stopniu na wszystkie funkcjonujące w branży podmioty, w

tym również konkurentów. W związku z powyższym wpływ ryzyka związanego z wahaniami cen surowców na wyniki finansowe jest niwelowany, ponieważ nie ma bezpośredniego oddziaływania na pozycję konkurencyjną Grupy. Jednocześnie Grupa monitoruje wahania cen wykorzystywanych surowców i przygotowuje kosztorysy projektowe z uwzględnieniem aktualnych uwarunkowań oraz przewidywanych zmian.

Ryzyko związane z możliwymi roszczeniami ze strony kontrahentów

Zawierane przez podmioty z Grupy umowy posiadają zapisy o możliwości podniesienia roszczeń z tytułu kar umownych wynikających z niezrealizowania, lub nienależyte wykonanie umów, np. niespełnienie wymogów technicznych lub opóźnień w realizacji prac. Tego typu sytuacje generować mogą dla Grupy dodatkowe koszty, które wpłyną będą na opłacalność danego kontraktu i w efekcie negatywnie oddziaływać na sytuację finansową. Grupa przeciwdziała powyższemu ryzyku poprzez systematyczną obserwację postępu poszczególnych projektów w celu dochowania terminów ustalonych w zawartych umowach oraz poprzez bieżące reagowanie na zidentyfikowane sytuacje mogące skutkować wystosowaniem roszczeń przez któregoś z kontrahentów.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością za dostarczane produkty i usługi

Grupa, w związku z prowadzeniem przez część podmiotów z Grupy działalności w obszarze produkcji elementów prefabrykowanych, podlega odpowiedzialności za jakość dostarczanych produktów z tytułu rękojmi (o ile nie została ona wyłączona na podstawie odrębnych ustaleń) oraz gwarancji jakości zrealizowanych usług. W przypadku gdyby wadami obciążona została duża partia produktów i kontrahent miałby uzasadnione prawo skorzystać z rękojmi lub gwarancji spółek z Grupy, mogłoby to w istotny sposób na wysokość ponoszonych kosztów i w efekcie mieć przełożenie na ogólną sytuację finansową Grupy. Grupa przeciwdziała powyższemu ryzyku poprzez wewnętrzne procedury kontroli jakości.

Ryzyko związane z zawieraniem umów z podmiotami powiązаныmi

Spółki z Grupy zawierają transakcje z innymi należącymi do niej podmiotami, w tym z podmiotami powiązаныmi w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Transakcje te zapewniają efektywne prowadzenie działalności gospodarczej w ramach Grupy i obejmują m.in. wzajemne świadczenie usług, w tym usług projektowych, wykonawstwo robót oraz sprzedaż towarów. Pomiędzy podmiotami są również umowy pożyczek, których wykorzystanie umożliwia zarządzanie bieżącą płynnością finansową wewnątrz Grupy. Ze względu na specyfikę transakcji między podmiotami powiązаныmi, złożoność i niejednoznaczność regulacji prawnych w zakresie metod badania stosowanych cen, a także trudności w identyfikacji transakcji porównywalnych, nie można wykluczyć, że organy podatkowe lub organy kontroli skarbowej zakwestionują metody określania warunków rynkowych przyjęte przez podmioty z Grupy. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju Grupy. Zarząd przeciwdziała powyższemu ryzyku poprzez korzystanie z wykwalifikowanej kadry pracowników. Dział Prawny monitoruje potencjalne zmiany legislacyjne oraz ich wpływ na prowadzoną działalność. Ponadto Spółka korzysta ze współpracy z podmiotami zewnętrznymi, zarówno kancelariami prawnymi jak i stowarzyszeniami branżowymi, celem udziału w kształtowaniu przepisów dotyczących branży deweloperskiej,

budowania świadomości skutków planowanych w wdrażanych zmian oraz wczesnego reagowania na zmiany otoczenia prawnego.

Ryzyko związane z obligacjami

Spółka dominująca jest emitentem obligacji, których łączna wartość nominalna na dzień 31 grudnia 2021 roku wyniosła 25, 525 mln zł z tytułu emisji obligacji, od których Spółka dominująca płaci odsetki na poziomie 7,00% - 8,00% w skali roku. Szczegółowe parametry emisji papierów wartościowych określone zostaną w uchwałach Zarządu Emitenta dotyczących emisji kolejnych serii po dokonaniu analizy uwarunkowań rynkowych na dzień podjęcia decyzji o emisji. W przypadku nagłego pogorszenia się sytuacji finansowej Spółki dominującej i braku możliwości pozyskania żadnych nowych źródeł finansowania, Spółka może mieć trudności z obsługą kosztów odsetkowych oraz wykupem obligacji w terminie ich zapadalności, co doprowadzić może do całkowitej utraty płynności finansowej i upadłości. Jednocześnie należy wskazać, iż środki z emisji obligacji wykorzystywane są na rozwój działalności Spółki i dynamizację rozwoju całej Grupy Kapitałowej oraz zwiększenie skali realizowanych przedsięwzięć, co powinno przyczynić się do wzrostu osiąganych wyników finansowych i generowanych dodatnich przepływów pieniężnych pozwalających na bezpieczną obsługę zadłużenia. Grupa przeciwdziała powyższemu ryzyku poprzez optymalizację źródła finansowania oraz zabezpieczenia ryzyka. Zarząd okresowo weryfikuje dostępne opcje w zakresie finansowania umożliwiające realizację planów strategicznych. Dywersyfikacja źródeł finansowania dostosowana jest do specyfiki poszczególnych etapów inwestycji, w tym realizacja niektórych inwestycji odbywa się wyłącznie ze środków własnych i nabywców mieszkań. Pozwala to na elastyczne zarządzanie ryzykiem w tym zakresie.

Ryzyko związane z wpływem większościowego akcjonariusza na Spółkę dominującą

Według stanu na dzień zakończenia okresu obrotowego, tj. na dzień 31 grudnia 2021 r., Projbud Deweloper sp. z o.o. posiada 979.750 akcji zwykłych na okaziciela Prefa Group S.A. uprawniających do 979.750 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi 78,38% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz do wykonania 78,38% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki dominującej. Należy zaznaczyć, iż Projbud Deweloper sp. z o.o. jest podmiotem zależnym 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. i posiada 250.000 akcji zwykłych na okaziciela Prefa Group S.A. uprawniających do 250.000 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi 20,00% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz do wykonania 20,00% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. W związku z powyższym, wpływ większościowego akcjonariusza na działalność Spółki jest znacznie większy niż pozostałych akcjonariuszy, w szczególności w związku z art. 415 oraz art. 416 KSH i rodzi to ryzyko, że pozostali akcjonariusze nie będą w stanie wpływać na sposób zarządzania i funkcjonowania Spółki dominującej.

Ryzyko związane z niespłacalnością należności przez odbiorców

Umowy zawierane przez podmioty z Grupy z odbiorcami posiadają precyzyjne ustalenia dotyczące terminów płatności. Istnieje jednak ryzyko, że odbiorca nie dotrzyma ustalonych terminów. Wystąpienie powyższych ryzyk może skutkować ograniczeniem płynności finansowej spółek z Grupy, co może mieć wpływ na sytuację finansową poszczególnych

spółek, jak i całej Grupy. Grupa minimalizuje wspomniane ryzyko, poprzez stałe monitorowanie terminowości spływania należności.

Ryzyko utraty płynności finansowej

Zarządzanie należnościami i zobowiązaniami jest jednym z kluczowych elementów utrzymania określonego poziomu płynności finansowej. W przypadku długotrwałej realizacji inwestycji i zamrożenia środków pieniężnych w zasoby produkcyjne, a także w przypadku podjęcia błędnych decyzji w procesie administrowania finansami poszczególnych spółek oraz całej Grupy, istnieje możliwość zagrożenia płynności finansowej. Grupa w celu minimalizacji ryzyka zagrożenia płynności finansowej, dokonuje analizy struktury finansowania poszczególnych spółek, a także dba o utrzymanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych, niezbędnego do terminowego regulowania zobowiązań bieżących.

Ryzyko związane z kontrahentami

Grupa nie jest w stanie przewidzieć i zapewnić, iż wybrani przez niego kontrahenci należycie wywiążą się z zawartego kontraktu, a także czy jakość świadczonych przez nich usług i oferowanych produktów będzie satysfakcjonująca. Należy także wziąć pod uwagę ryzyko niedostarczenia towarów w terminie czy też samej niewypłacalności kontrahenta. Grupa dobierając kontrahentów do współpracy szuka pewnych i godnych zaufania firm, które mogą być długoterminowymi i stabilnymi partnerami biznesowymi.

Ryzyko związane z możliwością odejścia kluczowych pracowników i członków kierownictwa

Na działalność Grupy duży wpływ wywiera doświadczenie, umiejętności oraz jakość pracy kilku czołowych pracowników. Grupa, ani poszczególne podmioty wchodzące w skład Grupy, nie mogą zapewnić, że ewentualna utrata któregokolwiek z pracowników o istotnym wpływie na działalność Grupy nie będzie mieć negatywnych konsekwencji na działalność, strategię, sytuację finansową i jej wyniki finansowe. Wraz z odejściem któregokolwiek z kluczowych pracowników, Grupa mogłaby zostać pozbawiona personelu posiadającego wiedzę i doświadczenie z zakresu zarządzania i działalności operacyjnej. Grupa stara się minimalizować wskazany czynnik ryzyka poprzez kreowanie satysfakcjonujących systemów płacowych, adekwatnych do stopnia doświadczenia i poziomu kwalifikacji pracowników.

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Rozwój Grupy jest ściśle skorelowany z koniunkturą w branży budowlanej, a ta z kolei uzależniona jest od ogólnej sytuacji gospodarczej w Polsce i na całym świecie. Do głównych czynników o charakterze ogólnogospodarczym, wpływających na działalność Grupy, można zaliczyć: tempo wzrostu PKB, poziom średniego wynagrodzenia brutto, poziom inflacji, poziom inwestycji podmiotów gospodarczych, stopień zadłużenia jednostek gospodarczych i gospodarstw domowych. Istnieje ryzyko, że spowolnienie tempa wzrostu gospodarczego, spadek poziomu inwestycji przedsiębiorstw czy wzrost zadłużenia jednostek gospodarczych może mieć negatywny wpływ na działalność oraz sytuację finansową Grupy, poprzez obniżenie popytu na produkty i usługi, co w konsekwencji może przełożyć się na pogorszenie wyników finansowych Grupy.

XII. POZOSTAŁE INFORMACJE WYMAGANE

Zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości (dalej jako: „Ustawa”) sprawozdanie Zarządu z działalności powinno obejmować istotne informacje o stanie majątkowym i sytuacji finansowej Spółki.

Poniżej zamieszczono nieomówione wcześniej wymagane informacje.

Art. 49 ust 2 pkt 3 Ustawy

Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.

Spółka nie prowadzi działalności badawczo-rozwojowej.

Art. 49 ust 2 pkt 5 Ustawy

Nabycie udziałów własnych, a w szczególności cel ich nabycia, liczba i wartość nominalna ze wskazaniem, jaką część kapitału zakładowego reprezentują, cenie nabycia oraz cenie sprzedaży tych udziałów w przypadku ich zbycia.

W roku obrotowym 2021 Spółka nie nabywała, ani nie sprzedawała udziałów własnych.

Art. 49 ust 2 pkt 6 Ustawy

Informacja o posiadanych przez jednostkę oddziałach (zakładach).

Spółka nie posiada oddziałów (zakładów).

Art. 49 ust. 7 Ustawy

Informacja o instrumentach finansowych w zakresie ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest jednostka oraz przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń.

Spółka stale monitoruje rynek nieruchomości, aby dostosowywać się do ewentualnych wahań rynku. Stale jest utrzymywany monitoring w zakresie ryzyka związanego z możliwością zakłóceń przepływów pieniężnych oraz ryzyka utraty płynności. W celu minimalizacji tych ryzyk, Spółka utrzymuje środki pieniężne na bezpiecznym poziomie oraz z dużym wyprzedzeniem kontraktuje inwestycje generalnego wykonawstwa na przedsięwzięcia deweloperskie realizowane przez Grupę Kapitałową.

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Art. 49 ust 2a Ustawy

Stosowanie przez Spółkę zasad ładu korporacyjnego.

W 2021 r. Spółka podlegała zasadom ładu korporacyjnego zawartym w Załączniku Nr 1 do Uchwały Nr 795/2008 Zarządu Giełdy z dnia 31 października 2008 r. „Dobre praktyki spółek notowanych na NewConnect”, zmienionym Uchwałą Nr 293/2010 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 31 marca 2010 r. w sprawie zmiany dokumentu „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na NewConnect”.

Art. 49 ust. 3 Ustawy

Informacje istotne dla oceny sytuacji jednostki – wskaźniki finansowe i niefinansowe, łącznie z informacjami dotyczącymi zagadnień pracowniczych i środowiska naturalnego, a także dodatkowe wyjaśnienia do kwot wykazanych w sprawozdaniu finansowym.

Spółka nie wykorzystuje dodatkowych wskaźników finansowych i niefinansowych do oceny sytuacji jednostki ponad wskaźniki wykazane w sprawozdaniu finansowym. Charakter działalności Spółki nie wpływa negatywnie na środowisko naturalne.

XIII. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Zarząd Spółki Prefa Group S.A. w składzie: Jakub Suchanek – Prezes Zarządu oraz Danuta Senger – Członek Zarządu oświadcza, że podmiot uprawniony do badania rocznego sprawozdania finansowego wybrany został zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten oraz biegły rewident, dokonujący badania, spełnili warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym jednostkowym oraz o badanym rocznym sprawozdaniu skonsolidowanym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

XIV. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Zarząd Spółki Prefa Group S.A. w składzie: Jakub Suchanek – Prezes Zarządu oraz Danuta Senger – Wiceprezes Zarządu oświadcza, że wedle najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową, finansową Spółki Prefa Group S.A. jak i grupy kapitałowej Prefa Group i ich wynik finansowy oraz że sprawozdanie Zarządu zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki oraz grupy kapitałowej, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

.....
Jakub Suchanek
Prezes Zarządu
Prefa Group S.A.

.....
Danuta Senger
Wiceprezes Zarządu
Prefa Group S.A.