

PREFA GROUP S.A.

Raport okresowy za IV kwartał 2022 roku

Poznań, 14 lutego 2023 r.



Spis treści

1. PISMO PRZEWODNIE ZARZĄDU SPÓŁKI.....	2
2. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ.....	4
3. KWARTALNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA.....	5
4. KWARTALNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA.....	11
5. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU, W TYM INFORMACJE O ZMIANACH W STOSOWANIU ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI	20
6. KOMENTARZ EMITENTA NA TEMAT OKOLICZNOŚCI I ZDARZEŃ ISTOTNIE WPŁYWAJĄCYCH NA DZIAŁALNOŚĆ EMITENTA, JEGO SYTUACJĘ FINANSOWĄ I WYNIKI OSIĄGNIĘTE W DANYM KWARTALE	23
7. INWESTYCJE I PROJEKTY REALIZOWANE PRZES GRUPĘ KAPITAŁOWĄ	BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI.
7.1. PROJEKTY REALIZOWANE PRZES GRUPĘ KAPITAŁOWĄ W TRAKCIE TRWANIA OKRESU SPRAWOZDAWCZEGO	BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI.
8. JEŻELI EMITENT PRZEKAZYWAŁ DO PUBLICZNEJ WIADOMOŚCI PROGNOZY WYNIKÓW FINANSOWYCH - STANOWISKO ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK W ŚWIELE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W DANYM RAPORCIE KWARTALNYM	76
9. W PRZYPADKU GDY DOKUMENT INFORMACYJNY EMITENTA ZAWIERAŁ INFORMACJE, O KTÓRYCH MOWA W § 10 PKT 13A) ZAŁĄCZNIKA NR 1 DO REGULAMINU ASO – OPIS STANU REALIZACJI DZIAŁAŃ I INWESTYCJI EMITENTA ORAZ HARMONOGRAMU ICH REALIZACJI	76
10. JEŻELI W OKRESIE OBJĘTYM RAPORTEM EMITENT PODEJMOWAŁ W OBSZARZE ROZWOJU PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI INICJATYWY NASTAWIONE NA WPROWADZENIE ROZWIĄZAŃ INNOWACYJNYCH W PRZEDSIĘBIORSTWIE – INFORMACJE NA TEMAT TEJ AKTYWNOŚCI.....	76
11. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ, ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI	77
12. W PRZYPADKU, GDY EMITENT TWORZY GRUPĘ KAPITAŁOWĄ I NIE SPORZĄDZA SKONSOLIDOWANYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH – WSKAZANIE PRZYCZYN NIESPORZĄDZANIA TAKICH SPRAWOZDAŃ	80
13. WYBRANE DANE FINANSOWE JEDNOSTEK ZALEŻNYCH EMITENTA NIEOBJĘTYCH KONSOLIDACJĄ, ZAWIERAJĄCE PODSTAWOWE POZYCJE KWARTALNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	80
14. INFORMACJA O STRUKTURZE AKCJONARIATU EMITENTA, ZE WSKAZANIEM AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH, NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA RAPORTU, CO NAJMNIEJ 5% GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU	81
15. INFORMACJE DOTYCZĄCE LICZBY OSÓB ZATRUDNIONYCH PRZES EMITENTA, W PRZELICZENIU NA PEŁNE ETATY	81

1. PISMO PRZEWODNIE ZARZĄDU SPÓŁKI

Szanowni Państwo,

W imieniu firmy Prefa Group S.A. niniejszym oddaję na Państwa ręce raport okresowy podsumowujący najważniejsze wydarzenia czwartego kwartału 2022 roku. W opisywanym okresie Spółka realizowała szereg projektów - o najistotniejszych informowaliśmy Państwa w komunikatach. Spółka prowadziła także wiele rolujących negocjacji, które z dużym prawdopodobieństwem - będą miały pozytywny wpływ na wyniki finansowe w następnych kwartałach. W IV kwartale 2021 roku kontynuowane były działania związane z rozwojem modelu biznesowego Grupy. Szczepnie zachęcam Państwa do zapoznania się z pełną treścią niniejszego raportu. Znajdą w nim Państwo szersze omówienie najważniejszych aktywności Spółki i Grupy Kapitałowej, które skrótowo opisane zostały powyżej, a także podsumowanie pozostałych informacji. Polecamy także naszą stronę internetową www.prefagroup.pl, na której znajdziecie Państwo aktualne informacje o projektach Grupy.

Za nami niełatwy dla branży budowlanej czas, co wynika zarówno z eskalacji inwazji zbrojnej Rosji na Ukrainę, jak i podwyżek stóp procentowych, co wydawało się być przewidywalnym i naturalnym zjawiskiem biorąc pod uwagę makroekonomiczne czynniki gospodarcze, w tym pędzącą inflację. Jako Grupa Kapitałowa, w zakresie działań deweloperskim przyglądaliśmy się rynkowi PRS, ofertując znaczące inwestycję w kierunku sprzedaży lokali mieszkalnych graczom instytucjonalnym. Na dzień dzisiejszy powróciliśmy do sprzedaży detalicznej, przy czym Grupa Kapitałowa przygotowuje się do działań w zakresie nawiązania relacji biznesowych opartych o hurtowe zakupy mieszkań, z podmiotem będącym powiązanym osobowo z Emitentem. Na poziomie operacyjnym, spółka zależna od Emitenta dokonała płatności reszty kwoty ceny za linię do prefabrykacji umożliwiając jej załadunek na morską jednostkę transportową, planując rozpoczęcie rozładunku w marcu bieżącego roku, w docelowym miejscu funkcjonowania nowopowstającego zakładu. Grupa realizuje również strategię w zakresie ograniczenia zadłużenia hipotecznego w szczególności dla gruntów stanowiących przedmiot inwestycji deweloperskich. Na poziomie operacyjnym Grupa Kapitałowa Emitenta jest zorientowana w kierunku uzyskania parytetu 50% realizacji usług projektowych, generalnowykonawczych oraz wykonania stanów surowych, jak i produkcji materiałów budowlanych, kolejno dla spółek należących do Prefa Group SA oraz do podmiotów spoza grupy, w celu realizacji szybszej monetyzacji realizowanych zadań. Na poziomie spółek celowych, Grupa Kapitałowa planuje współpracę na poziomie equity w formule joint venture, w celu redukcji obciążeń kosztowych oraz zwiększenia skali działalności.

Pragnę jednocześnie zapewnić, że w 2023 r. będziemy dokładać wszelkich starań by kontynuować rozwój naszej Spółki. Dziękuję za dotychczas okazane zaufanie i serdecznie zachęcam do zapoznania się z niniejszym raportem.

Jakub Suchanek
Prezes Zarządu Prefa Group S.A.

2. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

Spółka, w ramach tworzonej Grupy Kapitałowej, zajmuje się działalnością w obszarze kompleksowej realizacji przedsięwzięć na rynku produkcyjnym, generalnowykonawczym, deweloperskim oraz projektowo – konstrukcyjnym, dla rynku budownictwa mieszkaniowego.

Tabela 1. Podstawowe dane o Emitencie

Firma:	Prefa Group S.A.
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	Poznań
Adres:	ul. Kopanina nr 59, 60 - 105 Poznań
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:	Jakub Suchanek, Prezes Zarządu
Rada Nadzorcza Spółki:	Aleksander Galiński, Członek Rady Nadzorczej
	Walczak Tomasz, Członek Rady Nadzorczej
	Jakub Berwid, Członek Rady Nadzorczej
	Jan Kuźma, Członek Rady Nadzorczej
	Michał Szydłowski, Członek Rady Nadzorczej

Źródło: Emitent

3. KWARTALNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA

Bilans Grupy Kapitałowej Emitenta

Wyszczególnienie	Na dzień	
	31.12.2022 r.	31.12.2021 r.
A. Aktywa trwałe	47 121 103,29	12 658 673,55
I. Wartości niematerialne i prawne	7 029 854,62	15 637,71
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2. Wartość firmy	-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne	7 029 854,62	15 637,71
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	-
1. Wartość firmy – jednostki zależne	-	-
2. Wartość firmy – jednostki współzależne	-	-
III. Rzeczowe aktywa trwałe	18 401 594,86	10 887 285,84
1. Środki trwałe	13 247 036,07	10 887 285,84
2. Środki trwałe w budowie	39 238,00	-
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	5 115 320,79	-
IV. Należności długoterminowe	8 130,03	-
1. Od jednostek powiązanych	-	-
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3. Od pozostałych jednostek	8 130,03	-
V. Inwestycje długoterminowe	6 201 672,23	1 655 750,00
1. Nieruchomości	-	-
2. Wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe	6 201 672,23	1 655 750,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	-	-
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15 479 851,55	100 000,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	671 299,00	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	14 808 552,55	100 000,00
B. Aktywa obrotowe	151 523 183,05	131 348 668,27

I. Zapasy	129 452 840,88	84 051 879,91
1. Materiały	538 592,07	453 109,02
2. Półprodukty i produkty w toku	63 988 856,42	25 351 188,63
3. Produkty gotowe	759 233,49	2 143 181,91
4. Towary	54 498 746,56	48 564 312,51
5. Zaliczki na dostawy i usługi	9 667 412,34 zł	7 540 087,84 zł
II. Należności krótkoterminowe	12 736 915,83	28 283 448,31
1. Należności od jednostek powiązanych	215 829,54	16 542 362,82
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-
3. Należności od pozostałych jednostek	12 521 086,29	11 741 085,49
III. Inwestycje krótkoterminowe	4 570 337,80	18 562 686,11
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	4 570 337,80	18 555 186,11
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		7 500,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 763 088,54	450 653,94
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	-	-
D. Udziały (akcje) własne	-	-
AKTYWA RAZEM	198 644 286,34	144 007 341,82

Źródło: Emitent

A. Kapitał (fundusz) własny	- 38 935 128,41	- 2 419 069,81
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	125 000,00	125 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	2 745 079,39	1 322 830,88
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	15 443,48	
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	2 000,00	
V. Różnice kursowe z przeliczenia		
VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych	- 25 519 765,51	- 557 615,95
VII. Zysk (strata) netto	- 16 302 885,77	- 3 309 284,74
VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		-
B. Kapitały mniejszości	489 000,00	35 450,00
C. Ujemna wartość jednostek podporządkowanych	-	-
I. Ujemna wartość – jednostki zależne	-	-
II. Ujemna wartość – jednostki współzależne	-	-

D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	237 090 414,75	146 390 961,63
I. Rezerwy na zobowiązania	1 408 113,68	11 907,26
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	903 211,00	
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
3. Pozostałe rezerwy	504 902,68	11 907,26
II. Zobowiązania długoterminowe	73 651 225,88	33 249 445,53
1. Wobec jednostek powiązanych	13 464 838,85	916 466,62
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	
3. Wobec pozostałych jednostek	60 186 387,03	32 332 978,91
III. Zobowiązania krótkoterminowe	152 024 766,44	113 129 608,84
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		35 363 683,09
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	152 024 766,44	77 765 925,75
4. Fundusze specjalne		-
IV. Rozliczenia międzyokresowe	10 006 308,75	-
1. Ujemna wartość firmy	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	10 006 308,75	
PASYWA RAZEM	198 644 286,34	144 007 341,82

Źródło: Emitent

Rachunek Zysków i Strat Grupy Kapitałowej Emitenta

	Za okres od 01.10.2022 r. do 31.12.2022 r.	Za okres od 01.10.2021 r. do 31.12.2021 r.	Za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.	Za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.
Wyszczególnienie	(w zł)	(w zł)	(w zł)	(w zł)
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	2 494 099,83	9 613 212,49	50 692 632,90	25 637 879,72
I. Przychody ze sprzedaży produktów	195087,15	3270674,60	9 258 178,33	16 367 927,42
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	2193928,42	1762176,57	10 513 052,54	3 141 018,48
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00		43 155,69	1 548 572,50
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	105084,26	4580361,32	30 878 246,34	4 580 361,32
B. Koszty działalności operacyjnej	8 380 845,57	12 383 950,01	54 912 448,73	26 061 378,99
I. Amortyzacja	275 413,28	8397,46	789 365,92	145 603,29
II. Zużycie materiałów i energii	2 232 692,29	1440101,34	3 440 438,37	2 756 074,64
III. Usługi obce	3 367 734,69	7 894 446,17	15 948 938,77	12 620 228,28
IV. Podatki i opłaty	207 268,80	197 924,44	761 324,37	331 856,65

V. Wynagrodzenia	1 652 568,81	1 341 577,17	4 540 956,54	2 191 339,85
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	519 609,83	374 433,29	1 534 384,55	928 671,98
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	125 557,87	45 884,56	15 135 512,41	154 816,22
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	1 081 185,58	12 761 527,80	6 932 788,08
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-5 886 745,74	-2 770 737,52	4 219 815,83	- 423 499,27
D. Pozostałe przychody operacyjne	117 979,50	720,40	371 479,80	267 488,18
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		0,00	2 000,00	
II. Dotacje		0,00		224 864,32
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00		42 623,86
IV. Inne przychody operacyjne	117 979,50	720,40	369 479,80	
E. Pozostałe koszty operacyjne	755 191,81	16 490,69	2 306 004,97	32 779,98
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		0,00		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00	1 405 970,94	
III. Inne koszty operacyjne	755 191,81	16 490,69	900 034,03	32 779,98
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-6 523 958,05	-2 786 507,81	- 6 154 341,00	- 188 791,07
G. Przychody finansowe	254 111,18	1 431 504,58	1 367 777,48	7 878 207,44
I. Dywidendy i udziały w zyskach				
II. Odsetki	89 633,28	294 709,79	479 178,12	295 639,05
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych				
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych				
V. Inne	164 477,90	113 679,79	888 599,36	7 582 568,39
H. Koszty finansowe	3 547 213,08	2 148 177,60	8 822 978,25	10 330 482,11
I. Odsetki	1 382 517,04	779 890,07	2 918 352,37	1 373 717,70
II. Strata ze tytułu rozchodu aktywów finansowych				
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych				
IV. Inne	2 164 696,04	1 368 287,53	5 904 625,88	8 956 764,41
I. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	-	-
J. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	-	-
K. Odpis wartości firmy	0,00	0,00	-	-
I. Odpis wartości firmy – jednostki zależne	0,00	0,00	-	-
II. Odpis wartości firmy – jednostki współzależne	0,00	0,00	-	-
L. Odpis ujemnej wartości firmy	0,00	0,00	-	-
I. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne	0,00	0,00	-	-
II. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne	0,00	0,00	-	-
M. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	-	-
N. Zysk (strata) brutto (J – K + L +/- M)	-9 817 059,95	-3 503 180,83	-13 609 541,77	- 2 641 065,74

O. Podatek dochodowy	1 444 182,00	391 819,00	2 693 344,00	668 219,00
P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	-	-
R. Zyski (straty) mniejszości	0,00	0,00	-	-
S. Zysk (strata) netto (N-O-P+/- R)	-11 261 241,95	-3 894 999,83	-16 302 885,77	- 3 309 284,74

Źródło: Emitent

Rachunek Przepływów Pieniężnych Grupy Kapitałowej Emitenta

Wyszczególnienie	Za okres od 01.10.2022 r. do 31.12.2022 r.	Za okres od 01.10.2021 r. do 31.12.2021 r.	od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.	od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.
	(w zł)	(w zł)	(w zł)	(w zł)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej				
I. Zysk (strata) netto	-11 261 241,95	-3 894 999,83	-16 302 885,77	-3 309 284,74
II. Korekty razem	26 261 349,72	18 110 180,00	21 884 612,51	243 006,01
1. Zyski (straty) mniejszości	0,00	0,00	0,00	
2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00		0,00	
3. Amortyzacja	-275 413,28	-8 397,46	-789 365,92	-145 603,29
4. Odpisy wartości firmy	0,00		0,00	
5. Odpisy ujemnej wartości firmy	0,00		0,00	
6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00		0,00	
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 547 213,08	2 148 177,60	8 822 978,25	1 373 717,70
8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00		0,00	
9. Zmiana stanu rezerw	0,00	-7 361,00	1 396 206,42	4 546,26
10. Zmiana stanu zapasów	-10 281 454,02	-20 241 769,43	-45 401 210,97	-83 549 769,80
11. Zmiana stanu należności	10 152 963,32	-16 870 671,07	15 546 532,48	-28 283 448,31
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	5 218 545,89	16 151 755,03	12 292 631,09	77 487 593,78
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-3 682 426,65	1 751 443,70	-9 685 977,40	-549 427,45
14. Inne korekty z działalności operacyjnej	21 581 921,38	35 187 002,63	39 702 818,56	33 905 397,12
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	15 000 107,77	14 215 180,17	5 581 726,74	-3 066 278,73
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
I. Wpływy	0,00	0,00	11 241 977,33	
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00		11 241 977,33	
II. Wydatki	-4 106 548,06	-20 625 915,22	-4 230 621,69	-20 625 915,22
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-3 965 994,62	-10 902 923,55	-3 965 994,62	-10 902 923,55
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00		0,00	
3. Na aktywa finansowe, w tym:	-140 553,44	-9 722 991,67	-140 553,44	-9 722 991,67

4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	0,00		0,00	
5. Inne wydatki inwestycyjne	0,00		-124 073,63	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-4 106 548,06	-20 625 915,22	7 011 355,64	
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
I. Wpływy	6 858 876,96	41 358 282,25	27 522 759,34	58 496 456,25
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału			-	
2. Kredyty i pożyczki	6 858 876,96	31 501 403,25	27 302 759,34	31 501 403,25
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		9 856 879,00	220 000,00	26 995 053,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00		-	
II. Wydatki	-15 480 222,29	-33 826 506,76	-38 310 857,36	-33 826 506,76
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00		-	
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00		-	
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00		-	
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-6 472 060,33	-31 678 329,16	- 22 727 950,69	-31 678 329,16
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-1 998 456,00		- 4 178 456,00	
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	- 5 593 500,00		-5 593 500,00	
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00		881 020,46	
8. Odsetki	-1 382 517,04	-2 148 177,60	-2 918 352,37	-2 148 177,60
9. Inne wydatki finansowe	-33 688,92		-3 773 618,76	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-8 621 345,33	7 531 775,49	-10 788 098,02	24 669 949,49
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	2 272 214,38	1 121 040,44	1 804 984,36	21 603 670,76
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	2 272 214,38	1 121 040,44	1 804 984,36	21 603 670,76
F. Środki pieniężne na początek okresu	1 662 934,98	1 156 149,23	2 130 165,00	1 299 434,13
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	3 935 149,36	2 277 189,67	3 935 149,36	2 277 189,67

Źródło: Emitent

Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym Grupy Kapitałowej Emitenta

Wyszczególnienie	Za okres		Za okres		Za okres	
	od 01.10.2022 r.		od 01.10.2021 r.		od 01.01.2022r.	
	do 31.12.2022 r.		do 31.12.2021 r.		do 31.12.2022 r.	
	(w zł)		(w zł)		(w zł)	
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	-	22 632 242,64	890 214,93	-	22 632 242,64	890 214,93
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	-	22 632 242,64	890 214,93	-	22 632 242,64	890 214,93
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu		125 000,00	125 000,00		125 000,00	125 000,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		-	-		-	-
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu		125 000,00	125 000,00		125 000,00	125 000,00

2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	2 745 079,39	1 322 830,88	2 745 079,39	1 322 830,88
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego				
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	2 745 079,39	1 322 830,88	2 745 079,39	1 322 830,88
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu rachunkowości	15 443,48	-	15 443,48	-
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	-	-	-	
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	15 443,48	-	15 443,48	-
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	2 000,00	-	2 000,00	-
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	-	-	-	-
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	2 000,00	-	2 000,00	-
5. Różnice kursowe z przeliczenia				
6. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	- 25 519 765,51	- 557 615,95	- 25 519 765,51	- 557 615,95
6.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu				
6.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-	-	-
6.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	- 557 615,95	-	- 557 615,95
6.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	- 25 519 765,51	- 557 615,95	- 25 519 765,51	- 557 615,95
6.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	- 25 519 765,51	- 557 615,95	- 25 519 765,51	- 557 615,95
6.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	- 25 519 765,51	- 557 615,95	- 25 519 765,51	-557 615,95
6.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	- 25 519 765,51	- 557 615,95	- 25 519 765,51	- 557 615,95
7. Wynik netto	- 16 302 885,77	- 3 309 284,74	- 16 302 885,77	-3 309 284,74
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	- 38 935 128,41	- 2 419 069,81	- 38 935 128,41	-2 419 069,81
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	- 38 935 128,41	- 2 419 069,81	- 38 935 128,41	- 2 419 069,81

Źródło: Emitent

4. KWARTALNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA

Bilans Emitenta

Wyszczególnienie	Na dzień	Na dzień
	31.12.2022 r.	31.12.2021 r.
A. Aktywa trwałe	17 303 299,43	1 897 550,00
I. Wartości niematerialne i prawne	-	-
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	
2. Wartość firmy	-	
3. Inne wartości niematerialne i prawne	-	
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	

II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	-
1. Wartość firmy – jednostki zależne		
2. Wartość firmy – jednostki współzależne		
III. Rzeczowe aktywa trwałe	727 256,44	-
1. Środki trwałe	727 256,44	
2. Środki trwałe w budowie		
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		
IV. Należności długoterminowe	-	-
1. Od jednostek powiązanych		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Od pozostałych jednostek		
V. Inwestycje długoterminowe	16 488 134,99	1 797 550,00
1. Nieruchomości		
2. Wartości niematerialne i prawne		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	16 488 134,99	1 797 550,00
4. Inne inwestycje długoterminowe		
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	87 908,00	100 000,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	87 908,00	
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	100 000,00
B. Aktywa obrotowe	118 731 647,07	50 665 075,76
I. Zapasy	3 148 360,63	2 694 042,41
1. Materiały		322 000,00
2. Półprodukty i produkty w toku	2 096 169,39	186 179,69
3. Produkty gotowe	650 000,00	
4. Towary		
5. Zaliczki na dostawy i usługi	402 191,24	2 185 862,72
II. Należności krótkoterminowe	3 404 013,08	2 815 116,63
1. Należności od jednostek powiązanych	586 714,21	1 673 107,34
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	
3. Należności od pozostałych jednostek	2 817 298,87	1 142 009,29
III. Inwestycje krótkoterminowe	111 519 675,84	45 093 196,72
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	111 519 675,84	45 093 196,72
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	659 597,52	62 720,00
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy		
D. Udziały (akcje) własne		
AKTYWA RAZEM	136 034 946,50	52 562 625,76
A. Kapitał (fundusz) własny	4 066 045,57	2 863 616,08
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	500 000,00	125 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	2 822 830,88	1 322 830,88

III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	-	-
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	-	-
V. Różnice kursowe z przeliczenia	-	-
VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych	619 415,91	210 388,01
VII. Zysk (strata) netto	123 798,78	1 626 173,21
VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-
B. Kapitały mniejszości	-	-
C. Ujemna wartość jednostek podporządkowanych	-	-
I. Ujemna wartość – jednostki zależne	-	-
II. Ujemna wartość – jednostki współzależne	-	-
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	131 968 900,93	49 699 009,68
I. Rezerwy na zobowiązania	258 210,96	-
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	240 603,00	
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
3. Pozostałe rezerwy	17 607,96	-
II. Zobowiązania długoterminowe	53 760 691,08	27 901 053,00
1. Wobec jednostek powiązanych	359 500,00	-
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3. Wobec pozostałych jednostek	53 401 191,08	27 901 053,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	77 298 280,52	21 797 956,68
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	14 480 450,20	18 244 480,22
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	62 817 830,32	3 553 476,46
4. Fundusze specjalne	-	-
IV. Rozliczenia międzyokresowe	651 718,37	-
1. Ujemna wartość firmy	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	651 718,37	-
PASYWA RAZEM	136 034 946,50	52 562 625,76

Źródło: Emitent

Rachunek zysków i strat Emitenta

Wyszczególnienie	Za okres	Za okres	Za okres	Za okres
	od 01.10.2022 r.	od 01.10.2021 r.	od 01.01.2022 r.	od 01.01.2021 r.
	do 31.12.2022 r.	do 31.12.2021 r.	do 31.12.2022 r.	do 31.12.2021 r.
	(w zł)	(w zł)	(w zł)	(w zł)
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	85728,90	3339617,20	4399631,34	7977443,21
I. Przychody ze sprzedaży produktów	85728,90	3339617,20	690631,34	7977443,21
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	3709000,00	0,00
B. Koszty działalności operacyjnej	2091839,03	3475826,13	10173443,24	8883258,58
I. Amortyzacja	61579,87	0,00	160840,99	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	65171,68	269134,83	153060,49	1619668,61
III. Usługi obce	917276,92	598534,45	2614043,96	1423627,68
IV. Podatki i opłaty	127039,08	15484,39	527478,84	40442,35
V. Wynagrodzenia	662546,51	264476,93	1827952,55	725456,92
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	78633,04	43527,87	267997,33	118515,59
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	179591,93	37199,15	913069,08	121341,94
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	2247468,51	3709000,00	4834205,49
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-2006110,13	-136208,93	-5773811,90	-905815,37
D. Pozostałe przychody operacyjne	460744,55	135,05	462189,85	22585,01
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00	0,00	22179,96
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	460744,55	135,05	462189,85	405,05
E. Pozostałe koszty operacyjne	447545,26	2993,58	449545,26	9138,31
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	447545,26	2993,58	449545,26	9138,31
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-1992910,84	-139067,46	-5761167,31	-892368,67
G. Przychody finansowe	2419385,26	3485530,18	20911075,63	7636757,23
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0,00		0,00	
II. Odsetki	1703966,27	729527,24	5336947,58	729527,24
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00		0,00	

IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00		0,00	
V. Inne	715418,99	2756002,94	15574128,05	6907229,99
H. Koszty finansowe	4714942,06	1756361,06	14563967,54	4737077,35
I. Odsetki	1937699,94	1033313,67	4975180,47	1627136,15
II. Strata ze tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00		0,00	
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00		0,00	
IV. Inne	2777242,12	723047,39	9588787,07	3109941,20
I. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	-4288467,64	1590101,66	0,00	2007311,21
J. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00	0,00
K. Odpis wartości firmy	0,00	1590101,66	0,00	2007311,21
I. Odpis wartości firmy – jednostki zależne	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Odpis wartości firmy – jednostki współzależne	-4288467,64	0,00	0,00	0,00
L. Odpis ujemnej wartości firmy	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne		0,00	0,00	0,00
II. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne		0,00	0,00	0,00
M. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		0,00	0,00	
N. Zysk (strata) brutto (J – K + L +/- M)	-4288467,64	1590101,66	585940,78	2007311,21
O. Podatek dochodowy	0,00	349910,00	462142,00	381138,00
P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	0,00	0,00
R. Zyski (straty) mniejszości	0,00	0,00	0,00	0,00
S. Zysk (strata) netto (N–O–P+/- R)	-4288467,64	1240191,66	123798,78	1626173,21

Źródło: Emitent

Rachunek przepływów pieniężnych Emitenta

Wyszczególnienie	Za okres		Za okres		Za okres		Za okres	
	od 01.10.2022 r.		od 01.10.2021 r.		od 01.01.2022 r.		od 01.01.2021 r.	
	do 31.12.2022 r.		do 31.12.2021 r.		do 31.12.2022 r.		do 31.12.2021 r.	
	(w zł)		(w zł)		(w zł)		(w zł)	
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej								
I. Zysk (strata) netto	-	4 288 467,64		1 240 191,66		123 798,78 zł		1 626 173,21 zł
II. Korekty razem	-	11 684 937,22	-	1 002 031,93	-	13 424 307,61 zł		3 564 994,15 zł
1. Zyski (straty) mniejszości								
2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności								
3. Amortyzacja	-	61 579,87			-	99 261,12 zł		
4. Odpisy wartości firmy								
5. Odpisy ujemnej wartości firmy								
6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych								
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-	7 746 659,93		1 159 386,41		6 668 531,71 zł		897 608,91 zł
8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej								
9. Zmiana stanu rezerw	-	487 294,72	-	7 361,00	-	376 080,42 zł	-	7 361,00 zł
10. Zmiana stanu zapasów	-	295 557,20		1 089 158,40	-	726 211,47 zł	-	2 246 981,74 zł
11. Zmiana stanu należności	-	63 425,36	-	37 389,09	-	375 237,88 zł		3 104 585,13 zł
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		2 484 522,01	-	1 749 120,30		167 827,24 zł	-	1 216 240,15 zł
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		565 470,60	-	85 380,00	-	120 589,86 zł	-	160 313,51 zł
14. Inne korekty z działalności operacyjnej	-	6 080 412,75	-	1 371 326,35	-	18 563 285,81 zł		3 193 696,51 zł
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-	15 973 404,86		238 159,73	-	8 983 490,74		5 191 167,36
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej								
I. Wpływy		5 639 746,70		18 278 972,75		24 578 757,31 zł		21 417 112,54 zł
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych								
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne								
3. Z aktywów finansowych								
4. Inne wpływy inwestycyjne		5 639 746,70		18 278 972,75		24 578 757,31 zł		21 417 112,54 zł
II. Wydatki	-	8 618 674,52	-	31 050 239,23	-	74 216 624,72 zł	-	65 457 424,42 zł
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych								
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne								

3. Na aktywa finansowe, w tym:	- 8 618 674,52	- 31 050 239,23	- 74 216 624,72 zł	- 65 457 424,42 zł
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym				
5. Inne wydatki inwestycyjne				
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	- 2 978 927,82	- 12 771 266,48	- 49 637 867,41 zł	- 44 040 311,88 zł
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
I. Wpływy	20 537 231,28	-	96 826 733,13 zł	53 769 763,94 zł
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału				
2. Kredyty i pożyczki	20 537 231,28	-	94 386 733,13 zł	30 019 763,94 zł
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-	2 440 000,00 zł	23 750 000,00 zł
4. Inne wpływy finansowe				
II. Wydatki	- 1 933 014,60	- 8 952 859,16	- 38 117 063,53 zł	- 15 410 861,65 zł
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych				
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli				
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku				
4. Spłaty kredytów i pożyczek	- 3 912 164,00	- 8 403 000,00	- 21 049 206,33 zł	- 11 088 725,48 zł
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	- 2 730 000,00	- 120 000,00	- 3 708 000,00 zł	- 200 000,00 zł
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych			- 11 178 500,00 zł	
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego				
8. Odsetki	1 937 669,94	- 372 904,80	- 2 181 357,20 zł	- 1 013 194,97 zł
9. Inne wydatki finansowe	2 771 479,46	- 56 954,36	- 178 339,38 zł	- 3 108 941,20 zł
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	18 604 216,68	- 8 952 859,16	58 709 669,60 zł	38 358 902,29 zł
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	- 348 116,00	- 21 485 965,91	88 311,45 zł	- 490 242,23 zł
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	- 348 116,00	808 734,40	88 311,45	- 490 242,23
F. Środki pieniężne na początek okresu	408 894,22		496 960,67 zł	1 298 976,63 zł
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	60 778,22	808 734,40	60 778,22	808 734,40

Źródło: Emitent

Zestawienie zmian w kapitale własnym Emitenta

Wyszczególnienie	Za okres	Za okres	Za okres	Za okres
	od 01.10.2022 r.	od 01.10.2021 r.	od 01.01.2022 r.	od 01.01.2021 r.
	do 31.12.2022 r.	do 31.12.2021 r.	do 31.12.2022 r.	do 31.12.2021 r.
	(w zł)	(w zł)	(w zł)	(w zł)
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	2 067 246,79	1 237 442,87	2 067 246,79	1 237 442,87
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	2 067 246,79	1 237 442,87	2 067 246,79	1 237 442,87
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	125 000,00	125 000,00	125 000,00	125 000,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	375 000,00		375 000,00	
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	500 000,00		500 000,00	
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	1 322 830,88	1 322 830,88	1 322 830,88	1 322 830,88
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	1 500 000,00		1 500 000,00	
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	2 822 830,88	1 322 830,88	2 822 830,88	1 322 830,88
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	-	-	-	-
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-	-	-
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu				
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	-	-	-	-
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	-	-	-	-
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	619 415,91	- 216 569,01	619 415,91	- 216 569,01
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	-	-	-	-
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-	-	-
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-	-	-
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	619 415,91	- 216 569,01	619 415,91	- 216 569,01
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	619 415,91	- 216 569,01	619 415,91	- 216 569,01

5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	619 415,91	- 210 388,01	619 415,91	- 210 388,01
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	619 415,91	- 210 388,01	619 415,91	- 210 388,01
6. Wynik netto	123 798,78	1 626 173,21	123 798,78	1 626 173,21
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	4 066 045,57	2 863 616,08	4 066 045,57	2 863 616,08
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	4 066 045,57	1 237 442,87	4 066 045,57	1 237 442,87

Źródło: Emitent

5. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU, W TYM INFORMACJE O ZMIANACH W STOSOWANIU ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Pozycje zawarte w sprawozdaniach finansowych wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym Prefa Group S.A. prowadzi działalność tj. w walucie funkcjonalnej. Sprawozdania finansowe prezentowane są w złotych polskich (PLN), który stanowi walutę funkcjonalną i walutę prezentacji Prefa Group S.A.

Stosowane metody wyceny aktywów i pasywów

Środki pieniężne

Krajowe środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej:

- wpływ walut na dewizowy rachunek bankowy wycenia się wg kursów kupna walut, stosowanych na ten dzień przez bank prowadzący rachunek dewizowy,
- rozchód walut wycenia się według kursu sprzedaży banku stosowanego na dzień ich rozchodu,
- w przypadku pozostałych operacji po kursie średnim ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski z dnia poprzedzającego ten dzień,
- na dzień bilansowy środki pieniężne wycenia się według średniego kursu ustalonego przez NBP na ten dzień,
- ustalone na koniec dnia różnice kursowe wpływają na wynik finansowy, a mianowicie:
 - dodatnie – jako przychody finansowe z operacji finansowych,
 - ujemne – jako koszty finansowe z operacji finansowych.

Do wyceny rozchodu waluty z rachunku walutowego stosuje się kurs historyczny (jako kurs faktycznie zastosowany). Kurs historyczny jest to kurs, po którym dokonano wyceny waluty w dniu jej wpływu na rachunek walutowy. Dokonując wyceny rozchodu walut z rachunku walutowego według kursu historycznego Spółka stosuje metodę FIFO, tzn. „pierwsze przyszło, pierwsze wyszło”.

Inwentaryzacja środków pieniężnych w kasie jest przeprowadzana w formie spisu z natury.

Inwentaryzacja środków pieniężnych na rachunkach bankowych jest przeprowadzana poprzez potwierdzenie sald z bankiem.

Inwentaryzacja innych środków pieniężnych oraz innych aktywów pieniężnych jest przeprowadzana poprzez porównywanie danych ewidencyjnych z dokumentami.

Należności i zobowiązania

Należności i zobowiązania (w tym z tytułu kredytów i pożyczek) w walucie polskiej wykazywane są według wartości podlegającej zapłacie.

Należności i zobowiązania w walutach obcych w momencie powstania ujmowane są według średniego kursu ustalonego przez NBP dla danej waluty obcej.

Dodatnie lub ujemne różnice kursowe powstające w dniu płatności, wynikające z różnicy pomiędzy kursem waluty na ten dzień, a kursem waluty w dniu powstania należności lub zobowiązania odnoszone są odpowiednio na przychody lub koszty operacji finansowych.

Nierozliczone na dzień bilansowy należności i zobowiązania w walucie obcej wycenia się po obowiązującym na dany dzień średnim kursie ustalonym dla obcej waluty przez NBP.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego.

Odpisy aktualizujące należności spółka tworzy na:

- należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości do wysokości należności nie objętych gwarancją lub innym zabezpieczeniem należności zgłoszonej likwidatorowi lub sądowi komisarzowi w postępowaniu upadłościowym,
- należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego w wysokości 100% należności,
- należności kwestionowane przez dłużników (sporne) oraz należności skierowane do postępowania sądowego w wysokości 100% należności,
- należności, z których zapłatą dłużnik zwleka, a zapłata nie jest prawdopodobna w wysokości 100% należności.

Inwentaryzacja należności i zobowiązań następuje w drodze pisemnego potwierdzenia sald z kontrahentami.

Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o dotychczasowe odpisy umorzeniowe. Odpisy amortyzacyjne są dokonywane przy zastosowaniu metody liniowej.

Mając na uwadze zasadę istotności wynikającą z art. 4 ust. 4 Ustawy potwierdzoną postanowieniem ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych art. 16d, wartości niematerialne i prawne o wartości do 3 500 zł, traktowane jako niskocenne składniki majątku, zalicza się do materiałów i księguje bezpośrednio w zużycie materiałów z pominięciem ewidencji bilansowej.

Inwentaryzacja wartości niematerialnych i prawnych jest przeprowadzana w formie porównania danych ewidencyjnych z dokumentacją.

Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe oraz środki trwałe w budowie wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o dotychczasowe odpisy umorzeniowe. Spółka prowadzi ewidencję środków trwałych, do których zalicza się składniki mienia, przy czym środki trwałe o wartości do 3 500, traktowane jako niskocenne składniki majątku, zalicza się do materiałów i księguje bezpośrednio w zużycie materiałów z

pominięciem ewidencji bilansowej, zgodnie z art. 32 ust. 6 Ustawy. Zasady amortyzacji środków trwałych są zgodne z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych.

Odpisy amortyzacyjne są dokonywane przy zastosowaniu metody liniowej.

Odpisy amortyzacji dokonywane są zgodnie ze sporządzonym planem amortyzacji.

Odsetki, prowizje oraz różnice kursowe dotyczące środków trwałych w budowie zwiększają wartość nabycia tych składników majątku.

Inwentaryzacja rzeczowych aktywów trwałych jest przeprowadzana w formie spisu z natury.

Rzeczowe składniki aktywów obrotowych

Nabyte lub wytworzone w ciągu roku obrotowego rzeczowe składniki zapasów ujmowane są według ceny zakupu lub kosztów wytworzenia. Wartość rozchodu zapasów jest ustalana przy zastosowaniu metody: „pierwsze weszło - pierwsze wyszło” (FIFO).

Zapasy na dzień bilansowy wycenione są w cenie zakupu lub koszcie wytworzenia nie wyższych od ceny sprzedaży netto danego składnika.

Spółka prowadzi uproszczoną ewidencję towarów, materiałów i wyrobów gotowych, polegającą na odpisywaniu w koszty wartości materiałów i towarów na dzień ich zakupu lub produktów gotowych w momencie ich wytworzenia, połączone z ustalaniem stanu tych składników aktywów i jego wyceny oraz korekty kosztów o wartość tego stanu, nie później niż na dzień bilansowy zgodnie z art. 17 ust. 2 pkt 4 Ustawy.

W związku z utratą wartości rzeczowych aktywów obrotowych dokonuje się odpisów aktualizujących. Kwotę wszelkich odpisów wartości zapasów do poziomu wartości netto możliwej do uzyskania oraz wszystkie straty w zapasach ujmuje się jako koszty okresu, w którym odpis lub strata miały miejsce. Odwrócenie odpisu wartości zapasów, wynikające ze zwiększenia ich wartości netto możliwej do uzyskania, zostaje ujęte jako zmniejszenie kwoty zapasów ujętych jako koszt okresu, w którym odwrócenie odpisu wartości miało miejsce.

Rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe czynne ustala się w wysokości kosztów przypadających na następne okresy sprawozdawcze. Jeżeli wartość otrzymanych finansowych składników majątku jest niższa niż zobowiązania na nie, w tym również z tytułu uzyskanych kredytów i pożyczek, to różnica stanowi czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów. Odpisuje się je w koszty operacji finansowych w równych ratach w ciągu okresu, na jaki zaciągnięto zobowiązanie. Do kosztów rozliczanych w czasie zalicza się przede wszystkim: zapłacone odsetki od kredytów, opłacone z góry prenumeraty, składki na ubezpieczenia majątkowe, czynsze.

Mając na uwadze zasadę istotności wynikającą z art. 4 ust. 4 Ustawy koszty dotyczące przyszłych okresów są rozliczane w miesięcznych odpisach, jeśli stanowią istotną kwotę. W przeciwnym razie nie dokonuje się ich comiesięcznego rozliczania. Za próg istotności Spółka przyjmuje niższą z dwóch wartości: 1-2% sumy bilansowej lub 0,5-1% przychodów ze sprzedaży.

Rozliczenia międzyokresowe bierne ustala się w wysokości przypadającej na bieżący okres sprawozdawczy:

- ściśle oznaczonych świadczeń wykonywanych na rzecz spółki, lecz jeszcze nie stanowiących zobowiązania,
- prawdopodobnych kosztów, których kwota bądź data powstania zobowiązania z ich tytułu nie jest jeszcze znana.

Przewidywane, lecz nie poniesione, wydatki objęte biernymi rozliczeniami międzyokresowymi zmniejszają bieżące koszty, nie później niż do końca roku obrotowego następnego po roku ich ustalenia.

Spółka dokonuje biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy wynikających ze świadczeń wykonanych na rzecz Spółki przez kontrahentów oraz z obowiązku wykonania związanych z bieżącą działalnością przyszłych świadczeń wobec nieznanymi osobami, których kwotę można oszacować, choć data powstania zobowiązania z ich tytułu nie jest jeszcze znana.

Na składniki aktywów, co do których istnieje podejrzenie, że w dającej się przewidzieć przyszłości nie będą przynosić korzyści ekonomicznych, Spółka będzie dokonywała odpisu z tytułu trwałej utraty ich wartości.

W związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, jednostka ustala aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia.

Wysokość aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

Inwentaryzacja rozliczeń międzyokresowych jest przeprowadzana w formie porównania danych ewidencyjnych z dokumentacją.

Kapitały własne

Kapitał zakładowy wykazuje się w wysokości określonej w umowie lub statucie i wpisanej w rejestrze sądowym. Zadeklarowane, lecz nie wniesione wkłady kapitałowe ujmuje się jako należne wpłaty na poczet kapitału.

Kapitał zapasowy tworzony jest z odpisów z czystego zysku rocznego Spółki. Ponadto do kapitału zapasowego zalicza się również nadwyżkę powstałą w wyniku sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej po potrąceniu kosztów emisji.

Inwentaryzacja kapitałów własnych jest przeprowadzana w formie porównania danych ewidencyjnych z dokumentacją.

Rezerwy

W związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, jednostka tworzy rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego wymagającej w przyszłości zapłaty w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, tj. różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Wysokość rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

Inwentaryzacja rezerw jest przeprowadzana w formie porównania danych ewidencyjnych z dokumentacją.

Przychody ze sprzedaży

Przychodem z tytułu świadczenia usług i sprzedaży towarów jest kwota należna z tego tytułu od odbiorcy, pomniejszona o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty.

Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody i koszty operacyjne są to przychody i koszty niezwiązane bezpośrednio z podstawową działalnością Spółki.

Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe są to należne przychody z operacji finansowych, natomiast koszty finansowe są to poniesione koszty operacji finansowych.

Ujemne różnice kursowe oraz odsetki od zobowiązań i kredytów inwestycyjnych po oddaniu inwestycji do użytkowania obciążają koszty operacji finansowych.

Zyski i straty nadzwyczajne

Przez straty i zyski nadzwyczajne rozumie się straty i zyski powstające na skutek zdarzeń trudnych do przewidzenia, poza działalnością operacyjną Spółki i niezwiązane z ogólnym ryzykiem jej prowadzenia.

Podatek dochodowy

Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego naliczane są zgodnie z przepisami ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Podatek dochodowy od osób prawnych jest obliczany w oparciu o zysk brutto ustalony na podstawie przepisów o rachunkowości, skorygowany o przychody nie stanowiące przychodów podlegających opodatkowaniu oraz koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów.

Wynik finansowy

Na wynik finansowy składają się: wynik na działalności podstawowej, wynik na pozostałej działalności operacyjnej, wynik na działalności finansowej, wynik na operacjach nadzwyczajnych, obowiązkowe obciążenia wyniku.

6. KOMENTARZ EMITENTA NA TEMAT OKOLICZNOŚCI I ZDARZEŃ ISTOTNIE WPLYWAJĄCYCH NA DZIAŁALNOŚĆ EMITENTA, JEGO SYTUACJĘ FINANSOWĄ I WYNIKI OSIĄGNIĘTE W DANYM KWARTALE

W kontekście omówienia danych finansowych Grupy Kapitałowej za IV kw. 2022 r. wskazać należy na wyraźny spadek przychodów netto ze sprzedaży i zrównanych z nimi, które w raportowanym okresie wyniosły łącznie 2 494 099,83 zł, co przy 9 613 212,49 zł w analogicznym okresie roku poprzedniego stanowi spadek na poziomie 94,86% r/r. Po czterech kwartałach 2022 r. wartość przychodów netto ze sprzedaży i zrównanych z nimi Grupy wyniosła 50 692 632,90 zł, co w stosunku do 25 637 879,72 zł w tym samym okresie poprzedniego roku wskazuje na poprawę o prawie 100% r/r. Na poziomie wyniku ze sprzedaży Grupa odnotowała w raportowanym okresie stratę w wysokości -5 886 745,74 (przy -2 770 737,52 zł w tym samym okresie 2021r.) Po czterech kwartałach 2022 r. strata ze sprzedaży wyniosła -4 219 815,83, co przy stracie na poziomie -423 499,27 zł w analogicznym okresie 2021 r. wskazuje na wyraźny spadek. Okres IV kw. 2022 r. Grupa zakończyła stratą netto w wysokości -11 261 241,95 zł. W ujęciu narastającym, obejmującym cztery kwartały 2021 r. Grupa wykazała stratę netto na poziomie -16 302 885,77 zł.

Na poziomie jednostkowym Emitent odnotował przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi w wysokości 85 728,90 zł w IV kw. 2022 r. oraz 4 399 631,34 zł narastająco od stycznia do końca września, co jest wynikiem odpowiednio 97,43 % r/r niższym oraz 44,845% r/r niższym wobec osiągniętych w analogicznych okresach roku poprzedniego. Spółka zanotowała stratę netto na poziomie -4 288 467,64 zł, w porównywalnym okresie 2020 r. pozycja ta wyniosła 1 240 191,66 zł przy 89 142,73 zł w IV kwartale 2020 roku. Narastająco, Spółka odnotowała zysk netto na poziomie 123 798,78 tj. o 1 502 374,43 zł. mniej niż w porównywalnym okresie 2021 r., gdy zysk netto wyniósł 1 626 173,21 zł (przy 162 635,24 zł w roku 2020).

Grupa realizuje działania w zakresie powrotu do terminowej realizacji płatności zobowiązań, rozpoczynając realizację założeń w zakresie spłaty zobowiązań hipotecznych, wzmacniając pozycję w obszarze sprzedaży lokali mieszkalnych, a także dywersyfikując źródła przychodu na poziomie spółek operacyjnych, w zakresie przystępowania do realizacji usług na zewnątrz Grupy Kapitałowej Emitenta. Spółka zależna od Emitenta konsekwentnie realizuje strategię rozwoju w obszarze zwiększenia możliwości produkcyjnych poprzez budowę nowego zakładu prefabrykacji w miejscowości Komorniki gmina Kleszczewo. Grupa podejmuje również działania w zakresie ustabilizowania sytuacji finansowej, w myśl których na poziomie tak spółki operacyjnej Prefa Bud sp. z o.o. Sp.k., jak i na poziomie kolejnych spółek celowych deweloperskich, różnicuje strukturę udziałową, co ukierunkowane jest na realizację założeń biznesowych w oparciu o współpracę z innymi podmiotami na poziomie equity.

W obszarze finansowym, Emitent IV kw. 2022 r. kontynuował rozpoczęte w II kwartale 2021 roku działania związane z usystematyzowaniem zasad finansowania działalności własnej oraz podmiotów powiązanych, należących do Grup Kapitałowej Prefa Group S.A. Pomiędzy Emitentem a częścią spółek zależnych zawarte zostały umowy ramowe oraz umowy jednostkowe dotyczące udzielania przez Emitenta pożyczek. Tego typu umowy zawarte zostały z:

Nazwa spółki zależnej	Data podpisania umowy	Kwota zapewnionego przez Emitenta finansowania	Wartość pożyczek udzielonych na dzień 31 grudnia 2022 r.
Prefa Construction Sp. z o.o.	14 maja 2021 r.	30,00 mln zł	25 342 143,77 zł
Dobropole Sp. z o.o.	15 lipca 2021 r.	15,00 mln zł	8 804 250,00 zł*
PHI Building Sp. z o.o.	28 lipca 2021 r.	25,00 mln zł	19 808 264,40 zł
Prefa Group Nieruchomości Sp. z o.o.	6 września 2021 r.	15,00 mln zł	1 388 523,82 zł*
Inwestycje Mieszkaniowe Sp. z o.o.	6 września 2021 r.	15,00 mln zł	11 568 060,00 zł*
Prefa-Bud Sp. z o.o. sp.k.	20 sierpnia 2021 r.	30,00 mln zł	25 062 578,42 zł*
Osiedle Plewianka Sp. z o.o.	28 października 2021 r.	10,00 mln zł	3 314 934,00 zł
Nowa Dąbrowa Sp. z o.o.	1 grudnia 2021 r.	30,00 mln zł	11 014 164,00 zł
Prefa - Bud sp. z o.o.	10 grudnia 2021 r.	20,00 mln zł	8 636 760,00 zł
WWW Filtry Sp. z o.o.	10.10.2022 r.	500,00 tys. zł	500 000,00 zł

*Umowy wygasły na skutek upływu terminu, na który zostały zawarte

tab. Zestawienie ramowych umów pożyczek. Źródło: Emitent

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data podpisania umowy jednostkowej z Emitentem	Wartość udzielonych pożyczek na dzień 31 grudnia 2022 r.
Prefa Group S.A.	Apartamenty nad Wartą Etap II Sp. z o.o.	24.10.2022r. oraz 18.11.2022 r.	14 700,00 zł
Prefa Group S.A.	Dobropole Sp. z o.o.	12.10.2022 r. oraz 06.12.2022 r.	11 200,00 zł
Prefa Group S.A.	Inwestycje Mieszkaniowe Sp. z o.o.	29.12.2022 r.	52 000,00 zł
Prefa Group S.A.	Mikroapartamenty Luboń Sp. z o.o.	03.10.2022 r.	225 000,00 zł
Prefa Group S.A.	Nowa Dąbrowa Sp. z o.o.	16.12.2022 r.	8 000,00 zł
Prefa Group S.A.	Osada za Lasem 2 Sp. z o.o.	06.10.2022 r.	7 000,00 zł
Prefa Group S.A.	Osiedle Komorniki Sp. z o.o.	12.10.2022 r.	5 000,00 zł
Prefa Group S.A.	Prefa Group Nieruchomości Sp. z o.o.	10.10.2022 r., 2.11.2022 r. oraz 2.12.2022r.	319 900,00 zł
Prefa Group S.A.	Prefa-Bud Sp. z o.o. Sp.k.	05.10.2022 r. oraz 10.11.2022 r.	1 834 169,02 zł

tab. Zestawienie jednostkowych umów pożyczek. Źródło: Emitent

Dodatkowo, począwszy od listopada ubiegłego roku Emitent pozyskuje kapitał w formie umów pożyczek od podmiotów niezwiązanych z GK Prefa Group S.A., które to pożyczki zabezpieczone są m.in. wekslem własnym wystawianym przez Prefa Group S.A. Zawarcie ww. umów stanowi uzupełnienie – obok emisji obligacji oraz emisji akcji - źródeł finansowania działalności Emitenta, dzięki czemu pozyska on szersze możliwości skalowania działań własnych i realizowanych poprzez podmioty zależne w ramach Grupy Kapitałowej Prefa Group S.A.

Inne istotne informacje:

- W dniu 07 października 2022 roku aneksu do Umowy pożyczki z dnia 08 lipca 2022 roku (Aneks) pomiędzy Emitentem (dalej: Pożyczkobiorca) oraz podmiotem fizycznym niepowiązanym z Emitentem (Pożyczkodawca) oraz z poręczycielami (podmioty powiązane z Emitentem). Zgodnie z Aneksem kwota pożyczki została zwiększona o 400.000,00 zł (słownie: czterysta tysięcy złotych) do łącznej kwoty 2.600.000,00 zł (słownie: dwa miliony sześćset tysięcy złotych 00/100), z terminem spłaty do dnia 08 grudnia 2022 roku. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Pożyczkodawcy wynikających z niniejszego Aneksu, strony postanowiły ustanowić m.in. zabezpieczenie w postaci oświadczenia o poddaniu się przez Pożyczkobiorcę i Poręczycieli egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 kodeksu postępowania cywilnego, co do obowiązku zwrotu kapitału pożyczki wraz z odsetkami i należną prowizją. **Pożyczka nie została spłacona w terminie, jednak Emitent przygotowuje się do spłaty zobowiązania realizując płatność kosztów pożyczki zgodną z wartościami obowiązującymi w okresie trwania umowy.**
- W dniu 24 października 2022 r. zawarta została umowa pożyczki (dalej: „Umowa”) pomiędzy Emitentem (dalej: „Pożyczkobiorca”), a podmiotem prawnym niepowiązanym z Emitentem („Pożyczkodawca”) oraz spółkami zależnymi od Emitenta: Inwestycje Mieszkaniowe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dalej: Dłużnikiem Rzeczowym 1) i Nowa Dąbrowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dalej: Dłużnikiem Rzeczowym 2) na kwotę 600.000,00 zł (sześćset tysięcy złotych 00/100). Pożyczkobiorca zobowiązuje się do zwrotu kapitału pożyczki wraz z należnymi odsetkami w terminie do dnia 31 marca 2023 r.
- w dniu 09 listopada 2022 r. pomiędzy spółką zależną Prefa Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu (dalej: Generalny Wykonawca, GW) a spółką zależną Inwestycje Mieszkaniowe Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu (dalej: Inwestor) doszło do zawarcia aneksu do umowy z dnia 8 listopada 2021 r, w związku z koniecznością wykonania robót dodatkowych. W związku z odpłatnym zleceniem wykonania prac dodatkowych, wynagrodzenie ryczałtowe Generalnego Wykonawcy wzrosło do kwoty 30.777.277,20 zł (słownie: trzydzieści milionów siedemset siedemdziesiąt siedem tysięcy osiemset osiemdziesiąt 20/100 złotych) netto.
- W dniu 8 grudnia 2022 r. pomiędzy Emitentem, a podmiotem prawnym niepowiązanym z Emitentem (dalej: Sprzedający) został zawarty aneks do umowy przedwstępnej z dnia 13 stycznia 2022 roku. Zgodnie z umową przedwstępną Zbywca zobowiązał się sprzedać, a Nabywca zobowiązał się kupić 2.000 udziałów w podmiocie trzecim (dalej: „Spółka”) o wartości nominalnej 500,00 zł każdy udział, o łącznej nominalnej wartości

posiadanych przez Zbywcę udziałów wynoszącej 1.000.000,00 zł, za łączną cenę w wysokości 12.395.208,00 zł, tj 6.197,64 zł za udział w terminie do 31.12.2022 r. Zgodnie z podpisanym aneksem zmianie ulegają zapisy w przedwstępnej umowie sprzedaży udziałów z dnia 13 stycznia 2022 roku w ten sposób, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej wyznaczony został **na dzień 31.03.2023 roku**.

- W dniu 22 grudnia 2022 r. pomiędzy Prefa-Bud Sp. z o.o. Sp. k. (dalej: Pożyczkobiorca) a podmiotem prawnym niepowiązanym z emitentem (dalej: Pożyczkodawca) zawarty został aneks do umowy pożyczki z dnia 17 grudnia 2021 roku (dalej: Pożyczka). Termin spłaty Pożyczki został wydłużony **do dnia 31 stycznia 2023 r. Pożyczka nie została spłacona w terminie, jednak Emitent podjął decyzję o zmianie struktury udziałowej w kierunku wspólnej realizacji celów rozwojowych oraz spłaty zobowiązania, przy współpracy na poziomie equity dla tego podmiotu.**

Na poziomie korporacyjnym:

- W dniu 10 października 2022 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na którym podjęta została Uchwała nr 4 w sprawie zmian w Statucie Spółki oraz Uchwała nr 5 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie zastawu rejestrowego o najwyższym pierwszeństwie z sumą zaspokojenia wynoszącą do 6.000.000,00 zł (słownie: sześciu milionów złotych 00/100) na 95 udziałach posiadanych przez Prefa Group S.A. jako współnika spółki PHI Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu.
 - W dniu 31 października 2022 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na którym podjęta została Uchwała nr 4 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie zastawu rejestrowego o najwyższym pierwszeństwie z sumą zaspokojenia wynoszącą do 10.000.000,00 zł (słownie: dziesięć milionów złotych 00/100) na 33 udziałach posiadanych przez Prefa Group S.A. jako współnika spółki Apartamenty nad Wartą Etap II Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu oraz Uchwała nr 5 w sprawie upoważnienia Rady Nadzorczej do ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki.
 - W dniu 21 listopada 2022 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na którym podjęta została Uchwała nr 4 w sprawie zmiany statutu oraz Uchwała nr 5 w sprawie upoważnienia Rady Nadzorczej do ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki.
 - W dniu 31 października 2022 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na którym podjęta została Uchwała nr 4 w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie zastawu rejestrowego o najwyższym pierwszeństwie z sumą zaspokojenia wynoszącą do 10.000.000,00 zł (słownie: dziesięć milionów złotych 00/100) na 33 udziałach posiadanych przez Prefa Group S.A. jako współnika spółki Apartamenty nad Wartą Etap II Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu oraz Uchwała nr 5 w sprawie upoważnienia Rady Nadzorczej do ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki.
 - W dniu 29 grudnia 2022 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na którym podjęta została Uchwała nr 4 w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji zwykłych na okaziciela serii D w trybie subskrypcji otwartej, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru akcji zwykłych na okaziciela serii D w całości, ubiegania się o wprowadzenie akcji serii D do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect oraz zmiany statutu Spółki.
-
- W dniu 15 listopada 2022 roku wpłynęła do Spółki rezygnacja Pani Danuty Senger z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki od dnia 15 listopada 2022 r.
 - W dniu 30 listopada 2022 r. do informacji Spółki wpłynęło oświadczenie Pani Katarzyny Sękielewskiej w sprawie rezygnacji z pełnionej funkcji Członka Rady Nadzorczej.
 - W dniu 28 grudnia 2022 r. odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki pod firmą Osiedle Plewinka sp. z o.o. na którym podjęta została Uchwała w sprawie odwołania pana Jakuba Suchanka z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu oraz w powołania do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu osoby niepowiązanej z emitentem.
 - W dniu 28 grudnia 2022 r. odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki pod firmą Prefa Construction sp. z o.o. na którym podjęta została Uchwała w sprawie powierzenia obecnemu członkowi zarządu w osobie pana Jakuba Suchanka funkcji Prezesa Zarządu.
 - w dniu 1 grudnia 2022 r. na stronie Emitenta zostało opublikowane Memorandum sporządzone w związku z ofertą publiczną obejmującą nie mniej niż 75 000 (siedemdziesiąt pięć tysięcy) i nie więcej niż 340 000 (trzysta

czterdzieści tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda, z wyłączeniem prawa poboru dla dotychczasowych Akcjonariuszy.

7. INWESTYCJE I PROJEKTY REALIZOWANE PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ

7.1 PROJEKTY REALIZOWANE PRZEZ GRUPĘ KAPITAŁOWĄ W TRAKCIE TRWANIA OKRESU SPRAWOZDAWCZEGO

W czwartym kwartale 2022 r. Emitent kontynuował część prac rozpoczętych jeszcze przed raportowanym okresem.

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	IV 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. 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 3.375,52 m². W III etapie, zostanie wybudowanych 74 lokali oraz 2 lokale usługowe o łącznej powierzchni użytkowej 3.789,10 m².

Wszystkie lokale z I etapu zostały już sprzedane.

Sprzedaż lokali z II etapu jest w trakcie. Aktualnie w Inwestycji jest 55% lokali zarezerwowanych albo sprzedanych. W dniu 24 czerwca 2022 r. spółka zawarła umowę na otwarcie otwartych rachunków powierniczych z Alior Bank S.A. Planowany termin zakończenia II etapu to III kwartał 2024 r.

Stan zaawansowania prac na dzień publikacji niniejszego raportu:

Ogólny stan zaawansowania budowy budynków I etapu określa się na ok. 80 %.

W odniesieniu do II i III etapu Inwestycji, Inwestor podpisał umowę o generalne wykonawstwo 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 Emitenta 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 Umowy 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 odniesieniu do obu etapów, zostało wydane pozwolenie na budowę. Rozpoczęcie budowy nastąpiło w IV kwartale 2022 r. Trwa stawianie kolejnych kondygnacji budynków. Ogólny stan zaawansowania: 13,50%

Poniżej wizualizacje projektu i aktualne zdjęcia z realizacji inwestycji.















Nazwa projektu	Osiedle Plewianka 2
Inwestor	Osiedle Plewianka 2 sp. z o.o.
Liczba lokali	13
Wartość PUM (m2)	1.146 m2
Termin rozpoczęcia prac	I kwartał 2023 r.
Termin zakończenia prac	II kwartał 2024 r.

Na mocy umowy sprzedaży - aktu notarialnego REP A nr 17958/2021, z dnia 15 października 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 czerwca 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.



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 i PU (m2)	4.058,37
Zakres prac	rewitalizacja oraz rozbudowa nieruchomości
Termin rozpoczęcia prac	IV kwartał 2021 r.
Termin zakończenia prac	II kwartał 2025 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 3589,03 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 Emitenta 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 października 2021 r. zawarto umowę o generalne wykonawstwo oraz projekt wykonawczy pomiędzy spółką zależną od Emitenta 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”.

W dniu 5 kwietnia 2022 r. została zawarta umowa z mBank S.A. otwarcie rachunków powierniczych.

Stan zaawansowania prac na dzień publikacji niniejszego raportu:

Dokonano przepisania pozwolenia na budowę oraz uzyskano nowe pozwolenie na prowadzenie prac budowlanych przy wpisanym 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. 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. Ze względu na rezygnację Inwestora z realizacji budowy parkingu podziemnego, wprowadzone korektę cen sprzedaży lokali. Generalny Wykonawca zawarł porozumienie z Podwykonawcą, w związku z którym powrót do realizacji prac planowany jest na VI 2023 r.

Ogólny stan zaawansowania prac wynosi 35 %.

Poniżej wizualizacje projektu i aktualne zdjęcia z realizacji inwestycji.









Przykładowa wizualizacja



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	IV kwartał 2023 r.

W dniu 29 lipca 2021 r. spółka Dobropole Sp. z o.o. dokonała zakupu od osób fizycznych niepowiązanych z Emitentem trzech nieruchomości gruntowych zlokalizowanych w Poznaniu przy ul. Dobropole, obręb Spławie. 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.

Lokale budowane w podwyższonym standardzie – ogrzewanie podłogowe na całej powierzchni, jak również rolety zewnętrzne podtynkowe z napędem elektrycznym zamontowane na wszystkich oknach.

Stan zaawansowania prac na dzień publikacji niniejszego raportu:

W odniesieniu do części lokalu wykonano stan surowy zamknięty. Dla pozostałej części lokali wykonano stan surowy otwarty.

Ogólny stan zaawansowania budowy to ok. 71 %.

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. Planowany termin zakończenia II etapu to II kwartał 2025 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 2023 r.
Termin zakończenia prac	III 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. Wydano pozwolenie na budowę dla przedmiotowej inwestycji. Rozpoczęcie prac planowane jest na koniec I kwartału 2023 r.

Stan zaawansowania prac na dzień publikacji niniejszego raportu:

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)	10.804
Zakres planowanych prac	wzniesienie 36 domów wolnostojących dwulokalowych
Termin rozpoczęcia prac	I kwartał 2024 r.
Termin zakończenia prac	III kwartał 2027 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 jednorodzinnych 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	III kwartał 2023 r.
Termin zakończenia prac	II kwartał 2025 r.

Spółka Osiedle Komorniki sp. z o.o. jest właścicielem nieruchomości gruntowej w podpoznańskich Komornikach, położone na ul. Polnej 65. 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.

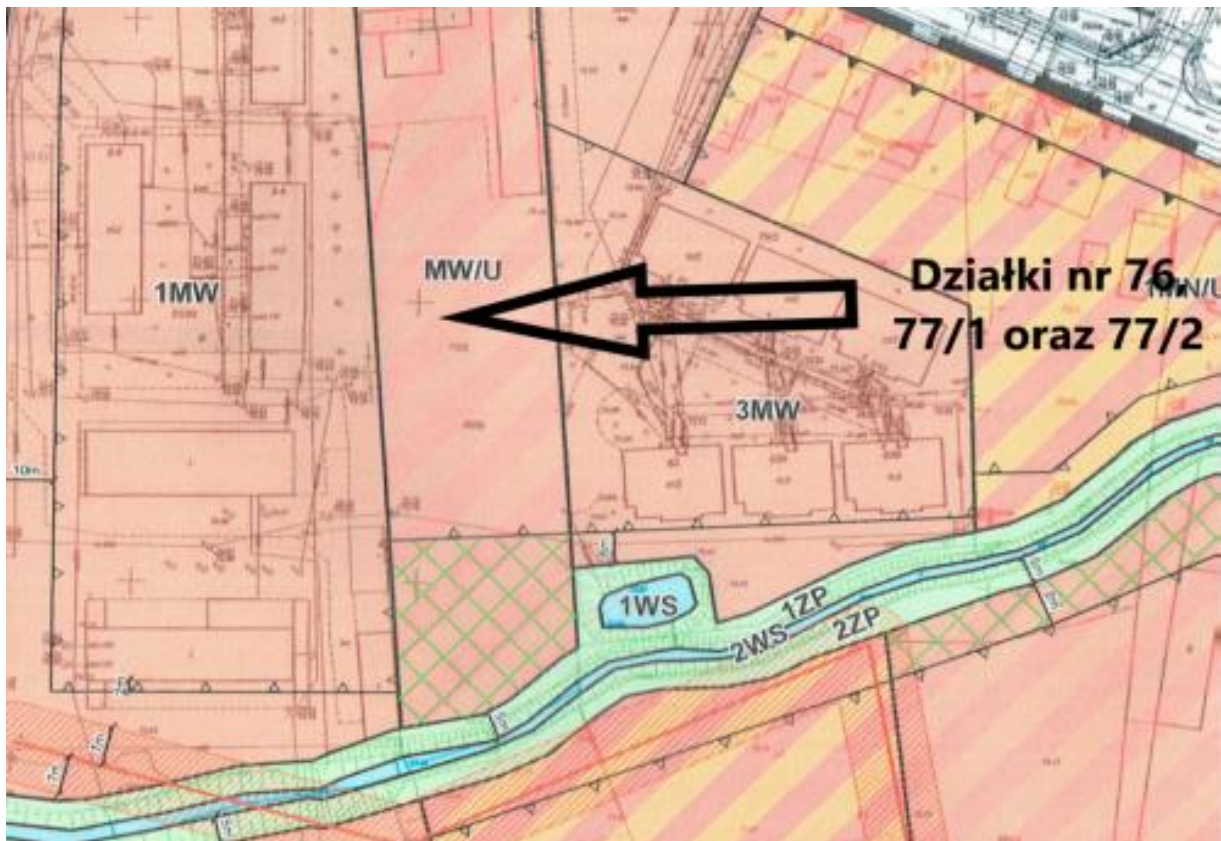
Stan zaawansowania prac na dzień publikacji niniejszego raportu:

Aktualnie uchwalany jest MPZP dla przedmiotowego terenu.

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 2023 r.
Planowany termin zakończenia	I kwartał 2025 r.

Stan zaawansowania prac na dzień publikacji niniejszego raportu:

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.



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 2023 r.
Termin zakończenia prac	II kwartał 2025 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. zawieszono kolejną spółkę zależną, Gościnną Sp. z o. o., która utworzona została w celu realizacji ww. inwestycji.

Poniżej wizualizacje projektu.



Projekt	Luboń Tower
Nabywca	PHI Investments sp. z o.o.
Liczba lokali	43
Ilość PUM i PU (m2)	2543,57
Termin rozpoczęcia prac	III kwartał 2023 r.
Termin zakończenia prac	II kwartał 2025 r.

W dniu 27 lipca 2021 r. Emitent 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 40 lokali mieszkalnych oraz 3 lokali usługowych. Planowany termin rozpoczęcia realizacji inwestycji to I kwartał 2023 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.





Nazwa projektu	Apartamenty nad Wartą etap II
Inwestor	Apartamenty nad Wartą Etap II sp. z o.o.
Liczba lokali	88
Ilość PUM (m2)	4.566,04
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	I kwartał 2024 r.

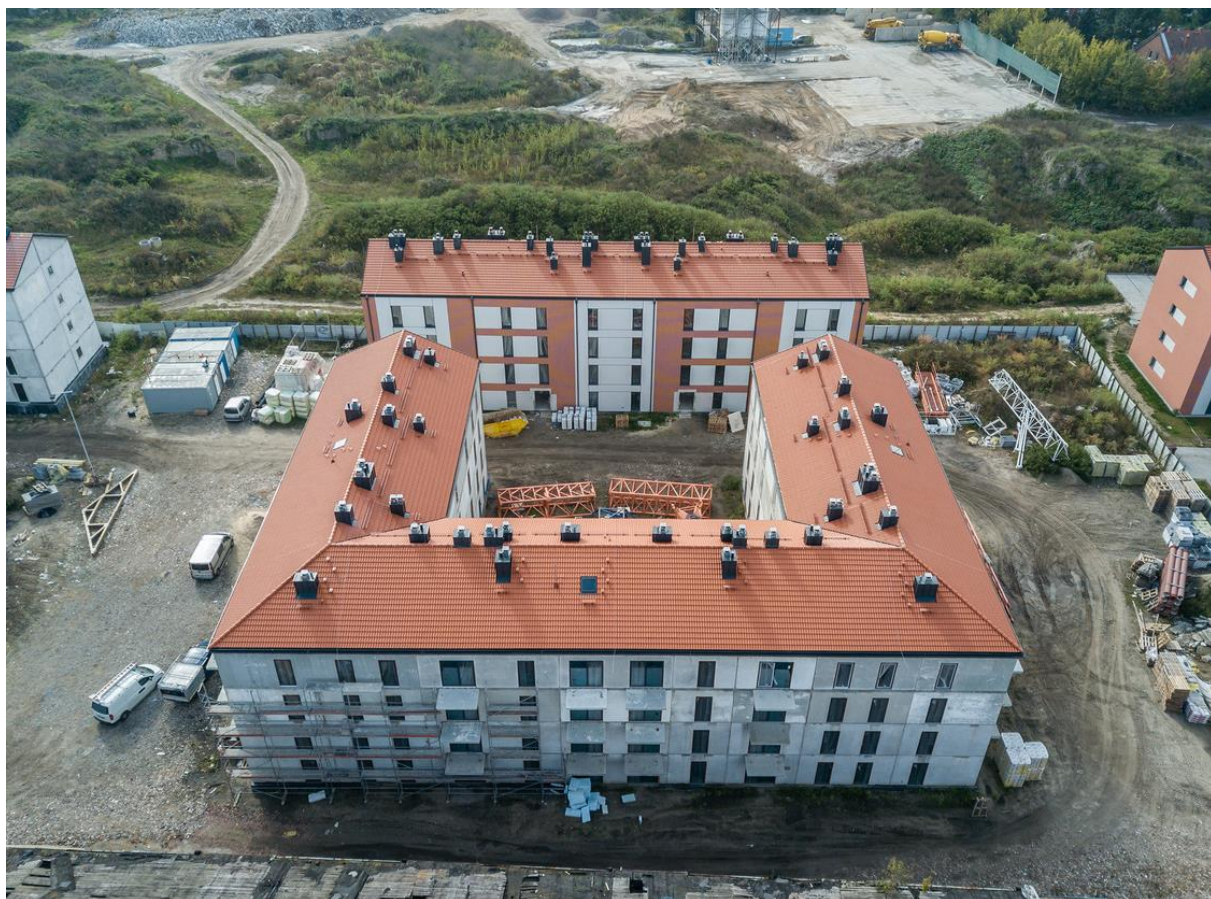
W dniu 19 października 2021 r., pomiędzy spółkami zależnymi od Emitenta, tj. Prefa Construction Sp. z o. o. (dalej: Generalny Wykonawca) z siedzibą w Luboniu, a Apartamenty nad Wartą Etap II Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu doszło do zawarcia umowy znaczącej wartości, która dotyczyła zlecenia Generalnemu 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 niniejszego raportu:

Wykonano stan surowy zamknięty budynków.

Ogólny stan wykonania to ok. 50%. Na dzień publikacji na mocy umów deweloperskich i rezerwacyjnych zostało sprzedanych ponad 35 % lokali.







Nazwa projektu	Apartamenty nad Wartą etap III
Inwestor	Apartamenty nad Wartą etap III sp. z o.o.
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 2023 r.
Termin zakończenia prac	IV 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 Emitenta 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 niniejszego raportu:

Zakończono budowę stanu surowego zamkniętego budynku Z1/B1.. W budynku Z2/B2 trwają przygotowania do rozpoczęcia montażu stolarki okiennej oraz robót ciesielskich.

Ogólny stan wykonania to ok. 20%.





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	budynek nr 2 – 06..2023 r. budynek nr 1 – 08..2023 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 niniejszego raportu:

Zakończono budowę stanu surowego zamkniętego budynku BH1 (79 lokali). Wykonano 90%. Do wykonania pozostały prace wykończeniowe, drzwi zewnętrzne i wewnętrzne oraz montaż piec, biały montaż oraz hydrantów.

W budynku nr BH2 (66 lokali) trwają prace związane z gromadzeniem i przygotowywaniem dokumentacji niezbędnej do uzyskania pozwolenia na użytkowanie.









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	III kwartał 2023 r.
Termin zakończenia prac	IV kwartał 2024 r.

Stan zaawansowania prac na dzień publikacji niniejszego raportu:

Zakończono wykonywanie ław fundamentowych. Wyprodukowano ściany i stropy. Zakontraktowano większość zakresów z podwykonawcami prac budowlanych. Budynek BH4 posiadać będzie 24 lokale. Ogólny stan wykonania to ok. 12%.

Nazwa projektu	Osiedle Między Jeziorami etap I,II, III
Inwestor	Osiedle Między Jeziorami Sp. z o.o.
Liczba lokali	58 lokale
Ilość PUM (m2)	5.281,90
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	IV kwartał 2023 r.

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. Grunt został zakupiony z gotowym projektem oraz pozwoleniem na budowę. Na nabytym terenie przeprowadzony zostanie etap III inwestycji (24 lokale) o charakterze deweloperskim w miejscowości Kórnik, w ramach której Grupa Kapitałowa Emitenta 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 1.386,70 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 2.324,88 m²;

Stan zaawansowania prac na dzień publikacji niniejszego raportu:

W ramach inwestycji, trwają prace związane z I etapem Osiedla Między Jeziorami, które zmierzają do zakończenia stanu surowego otwartego. Ogólny stan zaawansowania etapu I: 35%

Przed sprzedaż nieruchomości jest w trakcie.

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.

Poniżej wizualizacje.





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, wężła itp.)
Zakres prac	Budowa zakładu przemysłowego produkcji prefabrykowanych elementów żelbetowych dla branży budownictwa mieszkaniowych
Termin rozpoczęcia prac	III kwartał 2023 r.
Termin zakończenia prac	III 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 Emitenta 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. Dzięki inwestycji w nową halę produkcyjną możliwe będzie czterokrotne zwiększenie produkcji (160 m²/h), poprzez wdrożenie w pełni zautomatyzowanego procesu produkcji, opartego na wysoko wyspecjalizowanej technologii komputerowego sterowania procesami, przy jednoczesnym zmniejszeniu zatrudnienia. Nowoczesna linia produkcyjna, wraz z zintegrowanymi systemami do gięcia stali oraz zgrzewania siatek, przyczyni się do ograniczenia do minimum strat materiałowych i czasu realizacji, przekładając się wymiennie na ochronę środowiska i poprawę warunków pracy. Pozwoli to na zapewnienie dostaw prefabrykatów na potrzeby własne grupy kapitałowej, zwiększenie możliwości realizacyjnych własnych spółek deweloperskich oraz sprzedaż znacznej ilości produktów na rynek zewnętrzny, który w coraz większym zakresie, w sytuacji braku siły roboczej opiera się na gotowych, prefabrykowanych elementach budowlanych.

W dniu 8 czerwca 2022 r., pomiędzy spółką zależną Prefa-Bud Sp. z o.o. spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu, a podmiotem prawnym niepowiązanym z Emitentem została podpisana umowa dotycząca zlecenia Generalnemu Wykonawcy realizacji prac projektowych i robót budowlanych obejmujących budowę hali magazynowej z zapleczem socjalno-biurowym. Zgodnie z zawartą umową oraz aneksemi do końca II kwartału 2023 r. zostanie sporządzona dokumentacja projektowa a na jej podstawie uzyskane pozwolenie na budowę. Rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest na jesień 2023 r. Obiekt ma zostać ukończony - w połowie 2024 r.

Poniżej lokalizacja przedmiotowego projektu.



Inwestor	Nowa Dąbrowa Sp. z o.o
Liczba lokali	102 – Etap I
Ilość PUM (m2)	5.647,74 m2;
Termin rozpoczęcia prac	II kwartał 2022 r.
Termin zakończenia prac	I kwartał 2025 r.

Nowa Dąbrowa Sp. z o.o. – w dniu 01 lutego 2022 r., 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;
- budowa jest w trakcie, trwają prace związane z realizacją stanu surowego otwartego dla I etapu.

Ponadto, w I kwartale 2023 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 III kwartał 2023 r., natomiast zakończenia to II kwartał 2026 r.

W dniu 09.06.2022 Inwestor podpisał umowę o generalne wykonawstwo 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 Emitenta zamierza przeprowadzić na terenie nieruchomości. Zakres umowy obejmuje sporządzenie przez GW projektu wykonawczego w zakresie konstrukcyjnym, wewnętrznych instalacji elektrycznych i teletechnicznych, wod-kan C.O. oraz robót polegających na wykonaniu zadania inwestycyjnego związanego z budową: dwóch budynków mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej wraz z budową dróg wewnętrznych, włączenia komunikacyjnego oraz parkingów. Za należyte, w tym terminowe, wykonanie całości przedmiotu Umowy Generalnemu Wykonawcy przysługiwać będzie wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości: za projekt wykonawczy: 131.696,60 zł (słownie: sto trzydzieści jeden tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt sześć złotych 60/100) netto i za roboty budowlane: 11.022.213,86zł (słownie: jedenaście milionów dwadzieścia dwa tysiące dwieście trzynaście złotych i 86/100).

Stan zaawansowania prac na dzień publikacji niniejszego raportu:

Ogólny stan zaawansowania budowy budynków I etapu określa się na ok. 30 %.





8. JEŻELI EMITENT PRZEKAZYWAŁ DO PUBLICZNEJ WIADOMOŚCI PROGNOZY WYNIKÓW FINANSOWYCH - STANOWISKO ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK W ŚWIELE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W DANYM RAPORCIE KWARTALNYM

Emitent nie publikował prognoz finansowych za okres objęty niniejszym sprawozdaniem.

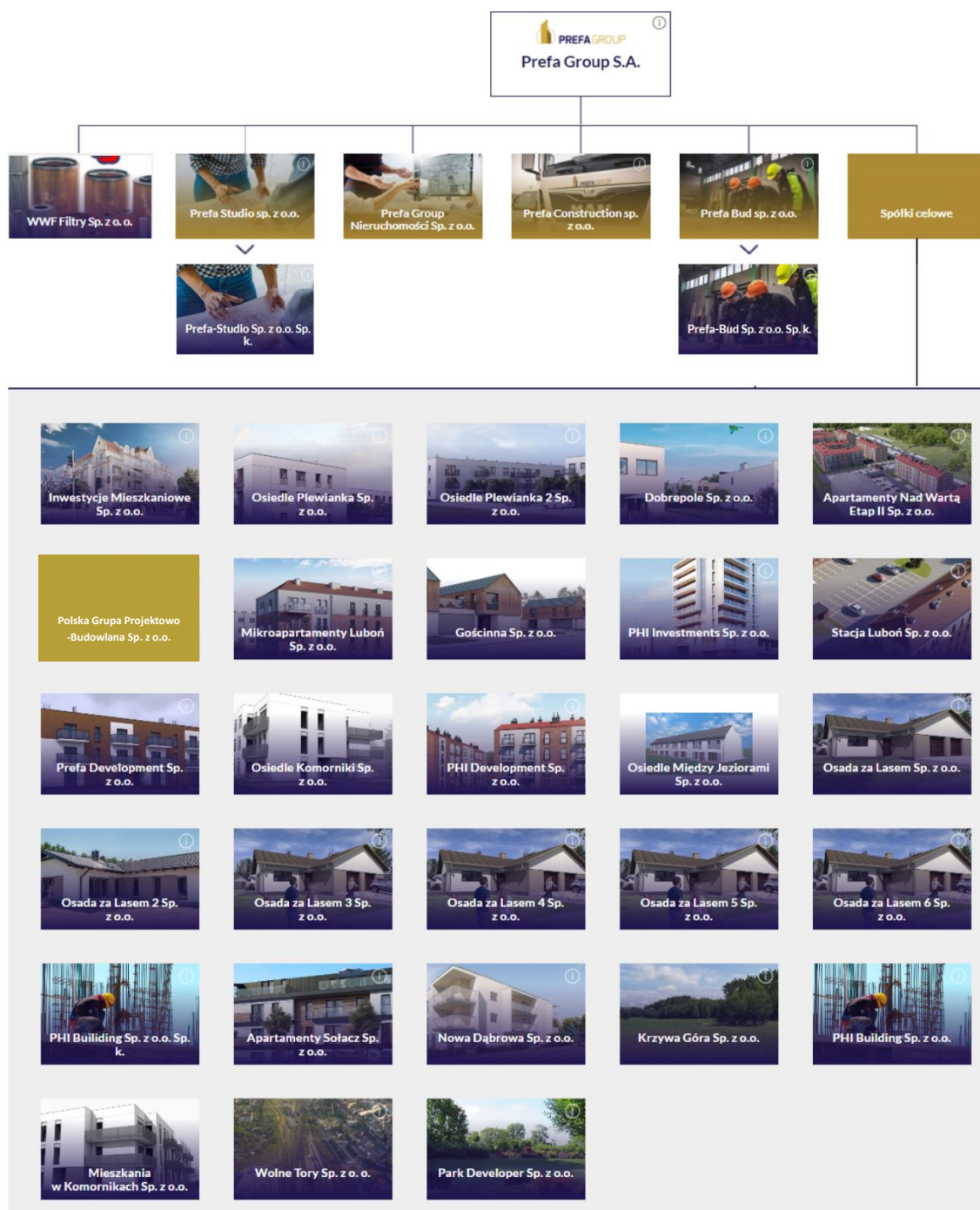
9. W PRZYPADKU GDY DOKUMENT INFORMACYJNY EMITENTA ZAWIERAŁ INFORMACJE, O KTÓRYCH MOWA W § 10 PKT 13A) ZAŁĄCZNIKA NR 1 DO REGULAMINU ASO – OPIS STANU REALIZACJI DZIAŁAŃ I INWESTYCJI EMITENTA ORAZ HARMONOGRAMU ICH REALIZACJI

Zarząd Spółki informuje, iż Dokument Informacyjny Emitenta nie zawierał informacji, o których mowa w § 10 pkt 13a) Załącznika nr 1 do Regulaminu ASO.

10. JEŻELI W OKRESIE OBJĘTYM RAPORTEM EMITENT PODEJMOWAŁ W OBSZARZE ROZWOJU PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI INICJATYWY NASTAWIONE NA WPROWADZENIE ROZWIĄZAŃ INNOWACYJNYCH W PRZEDSIĘBIORSTWIE – INFORMACJE NA TEMAT TEJ AKTYWNOŚCI

Emitent w raportowanym okresie nie prowadził ww. działań.

11. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ, ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI



W okresie objętym niniejszym raportem okresowym Emitent tworzył Grupę Kapitałową i sporządził skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmujące dane finansowe jednostek zależnych zgodnie z poniższą tabelą.

Firma	Przedmiot działalności	Udział Emitenta 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	50,00% ¹	Tak
Prefa-Bud Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Poznaniu	Produkcja wyrobów budowlanych z betonu	Spółka zależna od Emitenta 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 Emitenta Prefa-Studio sp. z o.o. posiada 2,00% udziału w zyskach	Tak
Inwestycje Mieszkaniowe Sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	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%	Tak
PHI Building Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	33,00%	Tak
PHI Building Sp. z o.o. Sp.k. siedzibą w Poznaniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	Spółka zależna od Emitenta PHI Building sp. z o.o. posiada 2,00% udziału w zyskach	Tak
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

¹ Dnia 14 lutego 2023 r. podpisana została umowa sprzedaży udziałów w spółce pod firmą: Prefa – Bud sp. z o.o., na podstawie, której Emitent sprzedał na rzecz podmiotu niepowiązanego z Emitentem 50% udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą Prefa – Bud sp. z o.o.

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
Gościńska 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 Poznaniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	Tak
Apartamenty nad Wartą etap II Sp. z o. o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	66,00%	Tak
² Mieszkania w Komornikach Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	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
Osada za Lasem 4 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 2 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
³ Krzywa Góra Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	Tak

² Dnia 30 grudnia 2022 r. roku w Luboniu odbyło się posiedzenie zarządu spółki pod firmą: Mieszkania w Komornikach spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, na którym podjęto uchwałę numer 1/12/2022 Zarządu w sprawie: *zawieszenia działalności spółki* z dniem 30 grudnia 2022 roku.

³ Dnia 30 grudnia 2022 r. roku w Luboniu odbyło się posiedzenie zarządu spółki pod firmą: Krzywa Góra spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, na którym podjęto uchwałę numer 1/12/2022 Zarządu w sprawie: *zawieszenia działalności spółki* z dniem 30 grudnia 2022 roku.

Osada za Lasem 5 sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00%	Tak
Osada za Lasem 6 sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00 %	Tak
WWF Filtry sp. z o.o. z siedzibą w miejscowości Kobyła Góra	Produkcja filtrów stosowanych w przemyśle, m.in. w działalności budowlanej	100,00%	Tak
Wolne Tory sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	95,00 %	Tak
Park Developer sp. z o.o. z siedzibą w Kościanie	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	45,00%	Tak
⁴ Polska Grupa Projektowo – Budowlana sp. z o.o. z siedzibą w Luboniu	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	15,00%	Tak

12. W PRZYPADKU, GDY EMITENT TWORZY GRUPĘ KAPITAŁOWĄ I NIE SPORZĄDZA SKONSOLIDOWANYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH – WSKAZANIE PRZYCZYN NIESPORZĄDZANIA TAKICH SPRAWOZDAŃ

Nie dotyczy.

13. WYBRANE DANE FINANSOWE JEDNOSTEK ZALEŻNYCH EMITENTA NIEOBJĘTYCH KONSOLIDACJĄ, ZAWIERAJĄCE PODSTAWOWE POZYCJE KWARTALNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nie dotyczy.

⁴ Dnia 8 lutego 2023 roku podpisana została umowa sprzedaży udziałów w spółce pod firmą: Polska Grupa Projektowo – Budowlana sp. z o.o., na mocy, której Prefa Group S.A. nabyła od pana Jakuba Suchanek 30 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą: Polska Grupa Projektowo - Budowlana sp. z o.o.

14. INFORMACJA O STRUKTURZE AKCJONARIATU EMITENTA, ZE WSKAZANIEM AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH, NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA RAPORTU, CO NAJMNIEJ 5% GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU

Tabela 4. Wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Prefa Group S.A.

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym	Udział w ogólnej liczbie głosów
Projbud Deweloper Sp. z o.o.*	3.919.000	3.91. 000	78,38%	78,38%
Jakub Suchanek	1.001.179	1.001.179	20,02%	20,02%
Pozostali**	79.821	79.821	1,60%	1,60%
Suma	5.000.000	5.000.000	100,00%	100,00%

* podmiot zależny od Pana Jakuba Suchanka, Prezesa Zarządu Emitenta, który niezależnie od akcji posiadanych pośrednio poprzez Projbud Deweloper Sp. o.o., jest samodzielnie istotnym akcjonariuszem Emitenta

** w tym podmiot pełniący funkcję Animatora Rynku, w wyniku realizacji obowiązku, o którym mowa w §7 ust. 4 Regulaminu ASO

Źródło: Emitent

15. INFORMACJE DOTYCZĄCE LICZBY OSÓB ZATRUDNIONYCH PRZEZ EMITENTA, W PRZELICZENIU NA PEŁNE ETATY

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Prefa Group S.A. zatrudniał 15 pełnych etatów na podstawie umowy o pracę, ponadto współpracował w raportowanym okresie z 42 osobami na podstawie umów cywilnoprawnych (np. umowy zlecenia, umowy o współpracy z działalnością gospodarczą).

Na dzień 31 grudnia 2022 r. w Grupie Kapitałowej Emitenta zatrudnionych było 84 pełnych etatów na podstawie umowy o pracę, ponadto Grupa współpracowała w raportowanym okresie z 84 osobami na podstawie umów cywilnoprawnych (np. umowy zlecenia, umowy o współpracy z działalnością).