

**SUPLEMENT NR 3
DO MEMORANDUM INFORMACYJNEGO**

sporządzonego przez Prefa Group S.A. 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

Niniejszy suplement został sporządzony i udostępniony do publicznej wiadomości na podstawie art. 37b ust. 6 Ustawy o Ofercie w sposób, w jaki do publicznej wiadomości zostało udostępnione Memorandum Informacyjne, na stronach internetowych: <https://www.prefagroup.pl> oraz Ventus Asset Management S.A. <https://www.ventusam.pl>

Pojęcia pisane w niniejszym suplemencie wielką literą mają znaczenie nadane im w Memorandum Informacyjnym, zgodnie z punktem VII. pkt 5 Memorandum: „Definicje i objaśnienia skrótów”.

Stosownie do art. 37b ust. 7 Ustawy o ofercie osoby, które złożyły zapis na Akcje przed publikacją niniejszego suplementu, mogą wycofać zgodę na subskrypcję Akcji poprzez złożenie oświadczenia o wycofaniu zgody w terminie dwóch dni roboczych od dnia publikacji niniejszego suplementu, tj. do 17 lutego 2023 roku włącznie.

Oświadczenie składane jest:

- Elektronicznie – poprzez przesłanie pocztą elektroniczną na adres email: ventusam@ventusam.pl. Oświadczenie powinno być podpisane odręcznie i osobiście lub podpisem kwalifikowanym lub podpisem zaufanym ePUAP i przesłane na ww. adres email.
- Osobiście – poprzez osobiste doręczenie, prawidłowo wypełnionego i podpisanego oświadczenia do siedziby Ventus Asset Management S.A., adres: ul. Burgaska 5/38, 02-758 Warszawa.
- Korespondencyjnie – poprzez przesłanie kurierem, prawidłowo wypełnionego i podpisanego oświadczenia, do siedziby Ventus Asset Management S.A., adres: ul. Burgaska 5/38, 02-758 Warszawa.

W przypadku zamiaru korespondencyjnego dostarczenia przez inwestora do Ventus Asset Management S.A. oświadczenia, w celu terminowego jego dostarczenia, zaleca się skorzystanie z profesjonalnych usług kurierskich.

Dopuszczalne jest składanie oświadczenia za pośrednictwem właściwie umocowanego pełnomocnika. W razie składania oświadczenia przez pełnomocnika, w treści pełnomocnictwa powinno być zawarte wyraźne umocowanie do dokonania takiej czynności.

Niniejszy suplement sporządzony został w celu uzupełnienia treści Memorandum o nie wskazany wcześniej czynnik ryzyka, w związku z korespondencją otrzymaną przez Emitenta z Urzędu Komisji

Nadzoru Finansowego, w okresie między udostępnieniem Memorandum a zakończeniem okresu oferowania papierów wartościowych.

Niniejszy suplement został sporządzony w związku opublikowanym przez Emitenta raportem bieżącym RB (nr 5/2023) z dnia 30 stycznia 2023 roku, udostępnionym w związku z zawarciem przez Emitenta dwóch umów pożyczek znacznej wartości oraz raportem bieżącym RB (nr 10/2023) z dnia 10 lutego 2023 roku, udostępnionym w związku z zawarciem przez Emitenta dwóch umów pożyczek znacznej wartości.

W związku z powyższym, w treści Memorandum Informacyjnego wprowadza się następujące zmiany:

Na str. 27, pkt. II.3. Czynniki ryzyka związane z instrumentami finansowymi i inne czynniki istotne dla oceny Oferty, dodaje się nowy czynnik ryzyka o następującym brzmieniu:

Ryzyko niewykonania zobowiązań Emitenta z tytułu istotnych umów.

W dniu 30 stycznia 2023 r. Emitent opublikował raport bieżący nr 5/2023 (dalej: RB 5/2023) informujący o podpisaniu umów pożyczek znacznej wartości.

W dniu 30 stycznia 2023 roku pomiędzy Emitentem a podmiotami prawnymi niepowiązаныmi z Emitentem zostały zawarte dwie umowy pożyczki o łącznej wartości 4.000.000,00 (słownie: cztery miliony złotych 00/100).

Przedmiotem pierwszej umowy pożyczki jest udzielenie Emitentowi pożyczki pieniężnej w kwocie 1.500.000,00 zł (słownie: jeden milion pięćset tysięcy złotych 00/100). Przedmiotem drugiej umowy pożyczki jest udzielenie Emitentowi pożyczki pieniężnej w kwocie 2.500.000,00 zł (słownie: dwa miliony pięćset tysięcy złotych 00/100). Zgodnie z postanowieniami zawartych umów pożyczek, Emitent zobowiązany jest do zwrotu pożyczkodawcom pożyczek udzielonych na podstawie wyżej wymienionych umów pożyczek do dnia 30 stycznia 2024 roku. Oprocentowanie pożyczek wynosi 10% w stosunku rocznym.

Kolejno, w dniu 10 lutego 2023 r. Emitent opublikował raport bieżący nr 10/2023 (dalej: RB 10/2023) informujący o podpisaniu umów pożyczek znacznej wartości.

W dniu 7 lutego 2023 roku oraz w dniu 9 lutego 2023 roku pomiędzy Emitentem a podmiotem niepowiązany z Emitentem zawarte zostały dwie umowy pożyczki.

Umowy przewidują, że pożyczkodawca udzieli na rzecz Emitenta finansowania w formie pożyczek o łącznej wartości 3.300.000,00 EUR (słownie: trzy miliony trzysta tysięcy EUR 00/100). Emitent zobowiązany jest do zwrotu pożyczkodawcy pożyczek udzielonych na podstawie wyżej wymienionych umów pożyczek do dnia 27 kwietnia 2024 roku. Oprocentowanie pożyczek wynosi 5,5%.

W ocenie Emitenta informacje dotyczące zawartych umów pożyczek mogą mieć istotne znaczenie dla przyszłej sytuacji finansowej, gospodarczej i majątkowej Grupy Kapitałowej Emitenta oraz prawdopodobnie znaczący wpływ na perspektywy rozwoju w przyszłości, z uwagi na realizację modelu zrównoważonego skalowania przestrzeni produkcyjnej i deweloperskiej, komplementarnego ze strategią grupy kapitałowej Emitenta, opartej o dostarczenie pełnego łańcucha dostaw wytworzenia lokali mieszkalnych. Dodatkowo, Emitent wskazuje, iż działalność Emitenta w branży deweloperskiej uzależniona jest w dużej mierze od koniunktury na rynku nieruchomości, która jest z kolei silnie powiązana z sytuacją panującą na rynku finansowym.

Emitent ocenia ryzyko związane z ewentualnym brakiem spłaty zawartych umów pożyczek jako niskie. Jednocześnie Emitent zwraca uwagę, na istniejące niskie ryzyko, utraty zdolności do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań, w tym również spłaty pożyczek zgodnie z terminami wskazanymi

w zawartych umowach pożyczek, na skutek czego może stać się niewypłacalny. Podstawową konsekwencją braku spłaty pożyczek w wyznaczonym terminie byłaby przede wszystkim utrata płynności finansowej, a także pogorszenie przepływów gotówkowych, wyników finansowych i płynności finansowej Emitenta oraz perspektyw jego rozwoju.

W sytuacji niewykonania wymagalnych zobowiązań przez Emitenta, pożyczkodawcom przysługuje prawo skierowania spraw o zapłatę na drogę postępowania sądowego, a następnie egzekucyjnego. Wówczas Emitent zobowiązany będzie, dodatkowo, do poniesienia kosztów sądowych oraz egzekucyjnych.

Emitent zamierza dołożyć należytej staranności w dochowaniu terminowej spłaty pożyczek zgodnie z terminami wskazanymi w zawartych umowach pożyczek.