



**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki ADATEX S.A.
za okres obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r.**

Dąbrowa Górnicza, 31 marca 2023

1. Podstawowe informacje

Nazwa: Adatex Spółka Akcyjna

Forma prawna: Spółka Akcyjna

Kraj siedziby: Polska

Adres siedziby: Dąbrowa Górnicza, ul. Graniczna 34B/U24, 41-300

Telefon: 692 418 686

Adres email: biuro@adatex.pl

Adres www: adateksa.pl

Czas trwania jednostki: Spółka została utworzona na czas nieoznaczony. Spółka działa na podstawie statutu, regulaminów wewnętrznych oraz Kodeksu Spółek Handlowych i innych przepisów prawa.

Skład Zarządu na dzień sprawozdania:

Robert Kijak – Prezes Zarządu

Skład Rady nadzorczej na dzień sprawozdania:

Sylwia Kijak – Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Michał Bizoń - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej

Marcin Kijak – Członek Rady Nadzorczej

Agnieszka Mitka – Członek Rady Nadzorczej

Łukasz Badoń – Członek Rady Nadzorczej

Zmiany składu Zarządu i Rady Nadzorczej w 2022 r. oraz do dnia sporządzenia sprawozdania:

Do dnia 1 grudnia 2022 r. w skład Zarządu wchodził:

Sylwia Kijak – Prezes Zarządu

Przemysław Leśniak – Wiceprezes Zarządu

Do dnia 01.12.2022 r. w skład Rady Nadzorczej wchodził:

Robert Kijak – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Michał Bizoń – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej

Marcin Kijak – Członek Rady Nadzorczej

Agnieszka Mitka - Członek Rady Nadzorczej

Łukasz Badoń - Członek Rady Nadzorczej

W dniu 1 grudnia 2022 r. Robert Kijak złożył rezygnację z pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej ze skutkiem na koniec dnia 1 grudnia 2022 r. W dniu 1 grudnia 2022 r. Przemysław Leśniak złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Spółki ze skutkiem na dzień 1 grudnia 2022 r.

Uchwałą nr 1/12/2022 z dnia 1 grudnia 2022 r. Rada Nadzorcza Spółki odwołała Sylwię Kijak z funkcji Prezesa Zarządu spółki z dniem 1 grudnia 2022 r. Następnie uchwałą nr 2/12/2022 z dnia 1 grudnia 2022 r. Rada Nadzorcza powołała Roberta Kijaka do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu spółki od dnia 2 grudnia 2022 r.

Nadto uchwałą nr 4/12/2022 z dnia 1 grudnia 2022 r. Rada Nadzorcza dokooptowała Sylwię Kijak do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej i wybrała ją na Przewodniczącą Rady Nadzorczej. Powołanie nowego Członka Rady Nadzorczej Spółki nastąpiło w drodze kooptacji dokonanej przez Radę Nadzorczą w trybie przewidzianym w § 15 ust. 4 Statutu Spółki. W związku z tym uchwałą nr 3/3/2023 z dnia 21 marca 2023 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zatwierdziło kooptację Sylwii Kijak i wybrało ją do składu Rady Nadzorczej na wspólną kadencję.

Od dnia 2 grudnia 2022 r. w skład Zarządu wchodził:

Robert Kijak – Prezes Zarządu

Od dnia 1 grudnia 2022 r. w skład Rady Nadzorczej wchodził:

Sylwia Kijak – Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Michał Bizoń - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej

Marcin Kijak – Członek Rady Nadzorczej

Agnieszka Mitka – Członek Rady Nadzorczej

Łukasz Badoń – Członek Rady Nadzorczej

2. Akcjonariat na dzień 31 grudnia 2022

Akcjonariusz	Akcje na okaziciela	% w kapitale	Liczba głosów	% w głosach
Porozumienie: p. Sylwia Kijak. p. Robert Kijak*	267 403 832	83,40%	267 403 832	83,40%
Adatex S.A. (akcje własne)	39 973 200	12,47%	39 973 200	12,47%
Pozostali	13 234 318	4,13%	13 234 318	4,13%
Razem	320 611 350	100,00%	320 611 350	100,00%

**Robert Kijak w porozumieniu z Sylwią Kijak (w tym Robert Kijak: 135.875.566 akcji stanowiących 42,48% udziału w kapitale zakładowym i uprawniających do 42,48% głosów na walnym zgromadzeniu Sylwia Kijak posiadała 131.528.266 akcji Spółki uprawniających do 131.528.266 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowiło 41,02% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 41,02% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.*

3. Struktura kapitałowa na dzień 31 grudnia 2022 r.

Kapitał zakładowy spółki wynosi 32.061.135,00 zł (słownie: trzydzieści dwa miliony sześćdziesiąt jeden tysięcy sto trzydzieści pięć złotych 00/100) i dzieli się na 320.611.350,00 (słownie: trzysta dwadzieścia milionów sześćset jedenaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt) akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda, w tym:

- a) 5.200.000 (pięć milionów dwieście tysięcy) akcji serii A,
- b) 301.800 (trzysta jeden tysięcy osiemset) akcji serii B,
- c) 4.000.000 (cztery miliony) akcji serii C,
- d) 7.100.000 (siedem milionów sto tysięcy) akcji serii D,
- e) 32.500.000 (trzydzieści dwa miliony pięćset tysięcy) akcji serii E,
- f) 4.898.200 (cztery miliony osiemset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy dwieście) akcji serii F.
- g) 266.611.350 (dwieście sześćdziesiąt sześć milionów sześćset jednaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt) akcji serii G.

4. Wydarzenia mające wpływ na działalność Spółki w 2022 roku, a także po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

W 2022 roku Spółka kontynuowała swoją działalność deweloperską, a najważniejszym wydarzeniem było połączenie (01.12.2022) Spółki z Adatex Sp. z o.o., a tym samym zmiana nazwy z Adatex Deweloper S.A. na Adatex S.A.. Konsekwencją połączenia jest istotny wzrost sumy bilansowej Spółki do kwoty 316 201 202,85 zł (wobec 71 758 968,05 zł na 31 grudnia 2021 roku), w wyniku pokrycia nowo emitowanych 266 611 350 akcji serii G o wartości nominalnej 0,10 zł, majątkiem spółki przejmowanej Adatex Sp. z o.o. o wartości 181 295 718,00 zł. Najistotniejsza część wartości Adatex Sp. z o.o. oszacowanej dla celów połączenia, została zaewidencjonowana w wartościach niematerialnych i prawnych, tworząc pozycję „Wartość firmy”. Należy nadmienić, iż Adatex Sp. z o.o. na dzień 1 grudnia 2022 roku (dzień przejęcia) posiadała przychody ze sprzedaży w kwocie 39,65 mln zł oraz wypracowany zysk z działalności operacyjnej w kwocie 3,9 mln zł. Dzięki połączeniu, Adatex S.A. obecnie prowadzi łącznie 5 inwestycji deweloperskich w pięciu różnych miastach, 3 z nich przejęte zostały z Adatex Sp. z o.o. wraz z jednym nowym projektem przygotowanym do realizacji (Gliwice).

Obecnie, Spółka prowadzi następujące budowy:

Dąbrowa Górnicza – budowa dwóch budynków wielomieszkaniowych w łącznej ilości 118 mieszkań – pierwszy z budynków oznaczony roboczo symbolem C obecnie jest na etapie ukończenia, planowane oddanie do użytkowania to IV kwartał 2023 roku, a drugi z budynków oznaczony symbolem D jest na etapie prac stanu surowego;

Siemianowice Śląskie – budowa dwóch budynków wielomieszkaniowych w łącznej ilości 100 mieszkań - pierwszy z budynków oznaczony roboczo symbolem E obecnie jest na etapie ukończenia, planowane oddanie do użytkowania to III kwartał 2023 roku, a drugi z budynków oznaczony symbolem F jest na etapie stanu surowego zamkniętego;

Zabrze – budowa budynku wielomieszkaniowego w łącznej ilości 91 mieszkań – obecnie to zamykanie stanu surowego budynku, planowane oddanie do użytkowania to I kwartał 2024 roku.

Otrębusy koło Warszawy – budowa I i II etapu inwestycji dobiegła końca, trwa obecnie przenoszenie własności lokali, natomiast rozpoczęcie budowy III etapu powinno nastąpić na przełomie marca/kwietnia 2023 roku, który obejmie mieszkania w ilości 7 tys m².

Sosnowiec - budowa 2 budynków wielomieszkaniowych, pierwszego z nich budowa została zakończona, obecnie trwa przenoszenie własności lokali, natomiast zakończenie prac nad drugim to III kwartał 2023 roku. Budynki mieszczą łącznie 105 mieszkań.

Należy również nadmienić, iż Spółka pozyskała pozwolenie na budowę II etapu inwestycji Sikornik w Gliwicach, planowane rozpoczęcie prac to marzec 2023 roku.

Czynności podjęte przez spółkę w IV kwartale 2022r. stanowią podstawę do realizacji zaplanowanych na rok 2023 działań zmierzających do oddania do użytkowania 380 mieszkań o łącznej powierzchni 20.800 m². Stanowi to znaczny rozwój w porównaniu do 2022 r., w którym Adatex S.A. oraz Adatex Sp. z o.o. łącznie oddały do użytkowania 280 mieszkań o łącznej powierzchni PUM 16.800 m², a przeniesiono własność 158 lokali o łącznej powierzchni 11 657 m².

Istotne czynniki ryzyka

Realizacja przychodów i zysków Spółki jest ściśle związana z wieloma czynnikami, mającymi wpływ na jej działalność. Najważniejsze z nich to:

- **Ryzyko niezrealizowania projektów deweloperskich w terminie** – realizacja projektów deweloperskich jest przedsięwzięciem długoterminowym na które ma wpływ wiele czynników otoczenia rynkowego. Konsekwencją tych opóźnień może być przesunięcie się w czasie realizacji przychodów z działalności, a także ryzyko powstania dodatkowych kosztów związanych z koniecznością zapłaty odsetek / odszkodowań lub kar umownych.
- **Ryzyko zmian cen materiałów budowlanych** – zakładana marża zysku Spółki uzależniona jest od m.in. cen materiałów wykorzystywanych podczas realizacji projektu deweloperskiego. Ceny materiałów uzależnione są od wielu czynników, jak możliwe zmiany opodatkowania czy możliwość znacznego wzrostu popytu na niektóre materiały. Czas trwania inwestycji deweloperskiej wynoszący od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy sprawia, iż Spółka nie może być w stanie przewidzieć

zmiany cen materiałów budowlanych, ustalając cenę mieszkania w przedsprzedaży i zakładając uzyskanie określonego poziomu marży. Może to mieć negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

- **Ryzyko znaczącej zmiany ceny gruntów** – koszty przeznaczone na nabycie gruntów pod projekty deweloperskie stanowią jeden z kluczowych czynników decydujących o opłacalności danego projektu deweloperskiego. Wzrost cen gruntów w przyszłości może mieć wpływ na konkurencyjność i rentowność przyszłych projektów, a przez to mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju Spółki.
- **Ryzyko zastosowania nieprawidłowej dokumentacji architektonicznej projektu lub technologii budowlanej** – możliwość popełnienia błędów przez projektantów w dokumentacji architektonicznej projektu może doprowadzić do realizacji budynków zawierających istotne wady konstrukcyjne. Ich usunięcie wymagałoby zaangażowania dodatkowych nakładów inwestycyjnych oraz wydłużenia terminu realizacji danego projektu, co może powodować wzrost kosztów jego wykonania, zwłaszcza w sytuacji, gdy nieprawidłowości te nie zostaną wykryte na wczesnym etapie inwestycji. Spółka może ponieść straty z uwagi na opóźnienia w realizacji inwestycji i związany z tym wzrost kosztów jego wykonania.
- **Ryzyko niezrealizowania inwestycji w zakładanym terminie** – realizacja projektów deweloperskich jest przedsięwzięciem długoterminowym na które ma wpływ wiele czynników otoczenia rynkowego oraz zasoby Spółki. Konsekwencją tych opóźnień może być, oprócz przesunięcia się w czasie, realizacja przychodów, a także ryzyko dodatkowych kosztów związanych z koniecznością zapłaty odsetek / odszkodowań lub kar umownych wynikających z Umów zawartych z klientami czy podwykonawcami. Powyższe może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki.
- **Ryzyko braku pozyskania finansowania zewnętrznego** – w celu realizacji projektów Spółka zamierza korzystać z różnych form finansowania takich jak emisja akcji, pożyczki czy kredyty bankowe. Zapotrzebowanie na kapitał zależy od wielu czynników w tym od warunków rynkowych na które Spółka nie ma wpływu. Jeśli pozyskany kapitał będzie w mniejszej wysokości niż oczekiwany lub w późniejszym niż oczekiwanym terminie, zachodzi ryzyko związane z opóźnieniem realizacji inwestycji, co może się przełożyć na problemy związane z wywiązaniem się ze spłatą ww. zobowiązań. Może to mieć negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

- **Ryzyko zmiany przepisów prawnych** – duża ilość nowych oraz znowelizowanych regulacji prawnych może mieć istotny wpływ na sposób prowadzenia działalności oraz uzyskane wyniki finansowe. Realizacja procesu inwestycyjnego uzależniona jest od spełnienia wielu wymogów przewidzianych w prawie cywilnym, administracyjnym. Wejście w życie nowych istotnych przepisów prawa może spowodować bezpośrednie zmiany na rynku nieruchomości poprzez znaczny wzrost kosztów realizacji inwestycji (zmiana obowiązujących standardów technicznych dla budynków, zmiany podatkowe). W przypadku nowych regulacji, budzących wątpliwości interpretacyjne może pojawić się stan niepewności co do obowiązującego stanu prawnego co może pociągnąć za sobą czasowe wstrzymanie/opóźnienie realizacji inwestycji w obawie przed niekorzystnymi skutkami stosowania niejasnych regulacji (straty finansowe bądź konsekwencje karne działań podjętych lub zaniechanych na podstawie niejasnych przepisów).

Czynniki ryzyka związane z otoczeniem

- **Ryzyko związane ze skutkami pandemii (wirusa COVID-19)** może mieć wpływ na ograniczenie sprzedaży lub czasowego jej wstrzymania, a co za tym idzie nie osiągnięcia w założonym czasie zwrotu z inwestycji. Pozyskanie kapitału zależy od wielu czynników, w tym od warunków rynkowych, na które Spółka nie ma wpływu. Spółka planuje korzystać z różnych form finansowania w tym m.in. z kredytów bankowych czy pożyczek. Niepewność sytuacji na rynku może mieć wpływ na ograniczenia w finansowaniu co z kolei może wpłynąć na spowolnienie w osiągnięciu założonych celów. W takiej sytuacji nie można by wykluczyć pojawienia się w przyszłości problemów z wywiązaniem się ze spłaty ww. zobowiązań.
Rodzi się również ryzyko związane z pogorszeniem się zdolności kredytowej potencjalnych nabywców, wywołane zagrożeniem utraty pracy czy osiągniętych dochodów, co również może się przełożyć na ograniczenie/czasowe wstrzymanie sprzedaży mieszkań.
- **Ryzyko wzrostu konkurencji** – obecnie Spółka prowadzi inwestycje w woj. Śląskim – inwestycja „Osiedle Gwiazdna” oraz inwestycję w Otrębusach koło Warszawy – „Osiedle Zielona Podkowa” (województwo mazowieckie). Spółka na bieżąco analizuje lokalne rynki, której efektem jest dostosowanie aktualnej oferty mieszkaniowej do sytuacji na danym rynku. Inwestycje Spółki są niepowtarzalne i wyróżniają się unikalną architekturą. Ewentualne pogorszenie się koniunktury na danym rynku lub wzrost konkurencji może doprowadzić do obniżenia cen sprzedaży

mieszkań, co może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.

- **Ryzyko zmiany wysokości stóp procentowych** – wg stanu na dzień sporządzenia raportu Spółka nie jest emitentem obligacji, stąd też nie występuje ryzyko zwiększenia się rzeczywistych kosztów odsetkowych. Łatwy dostęp do kredytów mieszkaniowych sprzyja nabywaniu nieruchomości. W dłuższej perspektywie podwyższenie stóp procentowych może ograniczyć popyt na mieszkania.

6. Wybrane dane finansowe

Tabela 1. Wybrane dane finansowe z jednostkowego rachunku zysków i strat

Wyszczególnienie	w PLN	
	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2021
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	36 622 144,59	33 188 205,81
Amortyzacja	113 170,87	77 807,11
Zysk (strata) ze sprzedaży	4 102 995,94	- 2 265 230,23
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 618 550,94	- 1 991 551,72
Zysk (strata) brutto	2 172 066,85	- 2 359 693,13
Zysk (strata) netto	2 139 258,85	- 2 364 138,13

Tabela 2. Wybrane dane finansowe z bilansu jednostkowego

Wyszczególnienie	w PLN	
	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2021
Kapitał (fundusz) własny	219 367 415,22	35 967 306,37
Należności długoterminowe	-	-
Należności krótkoterminowe	2 917 272,71	43 644,03
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	329 958,38	24 475,98
Zobowiązania długoterminowe	29 533,59	104 645,24
Zobowiązania krótkoterminowe	79 927 822,47	10 912 600,16
Aktywa trwałe	135 681 685,74	359 668,08
Aktywa obrotowe	147 006 317,11	71 443 258,19

7. Sytuacja kadrowa

Zgodnie ze stanem na koniec 2022 r. Spółka zatrudnia odpowiednio:

- Umowa o pracę - 11 osób,
- Powołanie – 2 osoby.

8. Przewidywany rozwój Spółki

Adatex SA kontynuuje realizację oraz rozwój działalności deweloperskiej w zakresie realizacji projektów budowlanych, związanych ze wznoszeniem budynków wielorodzinnych i usługowo-handlowych na terenie Śląska i Mazowsza.

Obecnie po przejęciu Spółki Adatex Sp. z o.o. realizowane jest 5 inwestycji deweloperskich w pięciu różnych miastach. W 2023 roku Spółka będzie kontynuować działalność deweloperską w istniejących lokalizacjach, co powinno zaowocować wynikiem około 24 tys. PUM oddanych do użytkowania w 2023 roku. Spółka planuje, w miarę możliwości, rozpoczęcie dwóch nowych inwestycji w dwóch kolejnych miastach. W roku 2022 Spółka będzie skupiała swoją działalność gospodarczą na zakończeniu procesów budowy inwestycji rozpoczętych w poprzednich latach.

9. Wypłata dywidendy

W roku 2022 dywidendy nie były wypłacane.

10. Ocena stanu majątkowego i przewidywana sytuacja finansowa

Stan majątkowy Spółki w porównaniu do 2021 roku uległ zwiększeniu w wyniku przejęcia Spółki Adatex Sp. z o.o. co zwiększyło ilość prowadzonych inwestycji o kolejne trzy:

- osiedle Dębowy Park w Siemianowicach – w trakcie budowy jest III etap inwestycji liczący 100 mieszkań, planowane zakończenie prac 2023;
- osiedle Nowa Dąbrowa w Dąbrowie Górniczej – w trakcie budowy jest III i IV etap w liczbie 118 mieszkań, planowane zakończenie prac to rok 2023;
- osiedle Kaskada w Zabrze – w trakcie budowy budynek liczący 92 lokale mieszkalne a planowane zakończenie prac to 2023 rok.

W 2023 roku Spółka planuje zakończyć budowę około 24 tys. m² PUM.