

Adatex Deweloper S.A.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za okres obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 r.

Dąbrowa Górnicza, 15 marca 2022

1. Podstawowe informacje

Nazwa: Adatex Deweloper 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: adatexsa.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 Rady nadzorczej na dzień sprawozdania:

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

Zmiany składu Rady Nadzorczej w 2021 r. oraz do dnia sporządzenia sprawozdania:

Do dnia 31.08.2021 r. w skład Rady Nadzorczej wchodził:

Robert Kijak – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Sylwia Kijak – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej

Przemysław Leśniak - Członek Rady Nadzorczej

Łukasz Badoń - Członek Rady Nadzorczej

Michał Bizoń – Członek Rady Nadzorczej

W dniu 24 sierpnia 2021 r. Sylwia Kijak oraz Przemysław Leśniak złożyli rezygnację z pełnienia Członka Rady Nadzorczej ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2021 r.

Od dnia 14 stycznia 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 14 stycznia 2022 r. do składu Rady Nadzorczej Adatex Deweloper S.A. powołano dwóch nowych Członków Rady Nadzorczej - Marcina Kijaka oraz Agnieszkę Mitkę.

Powołanie nowych Członków Rady Nadzorczej Spółki nastąpiło w drodze kooptacji dokonanej przez Radę Nadzorczą w trybie przewidzianym w § 15 ust. 4 Statutu Spółki, w związku z rezygnacją Sylwii Kijak oraz Przemysława Leśniaka z pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej. Kooptacja Marcina Kijaka oraz Agnieszki Mitki będzie poddana zatwierdzeniu na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Spółki.

2. Akcjonariat na dzień 31 grudnia 2021

Akcjonariusz	Akcje na okaziciela	% w kapitale	Liczba głosów	% w głosach
Robert Kijak*	40 523 400	75,04%	40 523 400	75,04%
Krzysztof Moska	2 837 102	5,25 %	2 837 102	5,25 %
Pozostali	10 639 498	19,71%	10 639 498	19,71%
Razem	54 000 000	100,00%	54 00 000	100,00%

**pośrednio wraz z Adatex Sp. z o.o. (w tym Robert Kijak: 27.550.000 akcji stanowiących 51,02% udziału w kapitale zakładowym i uprawniających do 51,02% głosów na walnym zgromadzeniu oraz Adatex Sp. z o.o.: 12.973.400 akcji stanowiących 24,02% udziału w kapitale zakładowym i uprawniających do 24,02% głosów na walnym zgromadzeniu.*

3. Struktura kapitałowa na dzień 31 grudnia 2021 r.

Kapitał zakładowy spółki wynosi 5.400.000,00 zł (słownie: pięć milionów czterysta tysięcy złotych) i dzieli się na 54.000.000,00 (słownie: pięćdziesiąt cztery miliony) 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.

4. Wydarzenia mające wpływ na działalność Spółki w 2021 roku, a także po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

W 2021 roku Emitent kontynuował swoją działalność deweloperską, w szczególności poprzez dalszą budowę osiedla „Zielona Podkowa” w Otrębusach oraz „Osiedla Gwiezdna” w Sosnowcu.

W 2021 roku Zarząd podjął decyzję o dalszym rozwoju Spółki poprzez rozpoczęcie budowy drugiego etapu inwestycji „Osiedle Gwiezdna” zlokalizowanej w Sosnowcu w postaci budowy budynku roboczo oznaczanego symbolem „B”.

Pierwsze planowane przychody Spółka osiągnie w 2022 roku z tytułu realizacji umów deweloperskich związanych z zakończeniem prac I i II etapu inwestycji „Zielona Podkowa” w Otrębusach, a także I etapu inwestycji „Osiedle Gwiezdna” w Sosnowcu.

W omawianym roku obrotowym Spółka zaciągnęła dwa kredyty z przeznaczeniem na realizację projektów budowlanych.

Pierwszy z nich zawarty w lutym 2021 r. to kredyt obrotowy na finansowanie projektu deweloperskiego dot. inwestycji "Osiedle Gwiezdna" budynek A w Sosnowcu z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, Oddział Katowice. Na podstawie zawartej umowy Spółka otrzymała kredyt obrotowy w wysokości 8.976.000,00 zł.

Drugi kredyt został udzielony przez Bank Spółdzielczy w Tychach na podstawie umowy z dnia 02.03.2021 r. z przewidywanym terminem spłaty do 29.02.2024. Kredyt udzielony został z przeznaczeniem na realizację inwestycji deweloperskiej osiedla „Zielona Podkowa” w Otrębusach. Wysokość udzielonego kredytu to 6.000.000,00 zł.

W sierpniu 2021 Spółka podjęła też decyzję o sprzedaży działki w Zabrze, w celu pozyskania środków na dalszą kontynuację działalności deweloperskiej. Umowa sprzedaży została zawarta 24.08.2021

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 osiąganych dochodów, co również może się przełożyć na ograniczenie/czasowe wstrzymanie sprzedaży mieszkań.
- **Ryzyko wzrostu konkurencji** – obecnie Spółka prowadzi inwestycje w woj. Śląskim – inwestycja „Osiedle Gwiezdna” 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		w EUR	
	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2020
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	33 188 205,81	4 463 476,86	7 215 768,54	970 447,64
Amortyzacja	77 807,11	21 170,12	16 916,80	4 602,80
Zysk (strata) ze sprzedaży	- 2 265 230,23	- 858 948,09	- 492 505,59	- 186 752,20
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	- 1 991 551,72	- 826 443,29	- 433 002,50	- 179 685,02
Zysk (strata) brutto	- 2 359 693,13	- 1 078 151,45	- 513 043,69	- 234 411,33
Zysk (strata) netto	- 2 364 138,13	- 1 078 965,45	- 514 010,12	- 234 588,30

*Kurs euro wg stanu na dzień 31.12.2021 r. : 4,5994

Tabela 2. Wybrane dane finansowe z bilansu jednostkowego

Wyszczególnienie	w PLN		w EUR	
	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2020
Kapitał (fundusz) własny	35 967 306,37	38 331 444,50	7 215 768,54	970 447,64
Należności długoterminowe	-	-	16 916,80	4 602,80
Należności krótkoterminowe	43 644,03	224 813,28	- 492 505,59	- 186 752,20
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	24 475,98	284 393,98	- 433 002,50	- 179 685,02
Zobowiązania długoterminowe	104 645,24	35 227,32	- 513 043,69	- 234 411,33
Zobowiązania krótkoterminowe	10 912 600,16	5 695 486,58	- 514 010,12	- 234 588,30
Aktywa trwałe	359 668,08	246 654,57	78 198,91	53 627,55
Aktywa obrotowe	71 443 258,19	43 821 723,83	15 533 169,15	9 527 704,45

7. Sytuacja kadrowa

Zgodnie ze stanem na koniec 2021 r. Spółka zatrudnia odpowiednio:

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

8. Przewidywany rozwój Spółki

Adatex Deweloper 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.

W roku 2022 Spółka będzie skupiała swoją działalność gospodarczą na zakończeniu procesów budowy inwestycji rozpoczętych w poprzednich latach.

9. Wypłata dywidendy

W roku 2021 dywidendy nie były wypłacane.

10. Ocena stanu majątkowego i przewidywana sytuacja finansowa

Stan majątkowy Spółki w porównaniu do 2020 roku uległ zwiększeniu w wyniku zwykłego prowadzenia działalności gospodarczej w branży deweloperskiej.