



**Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
ADATEX S.A.
za okres obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r.**

Dąbrowa Górnicza, 29 maja 2025

1. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

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: adatexsa.pl

Grupa Kapitałowa Adatex S.A. („Grupa”) składa się z Adatex S.A. i jej jednostek zależnych.

Dane jednostek zależnych:

Adatex3Stawy Sp. z o.o.

- Adres: ul. Graniczna 34B/U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza
- KRS 0000236506
- NIP 5262876894
- REGON 140110467
- Data rejestracji: 20.06.2005
- Kapitał zakładowy: 51 000,00 zł
- Liczba posiadanych udziałów przez Spółkę: 1020
- Procent posiadanych udziałów przez Spółkę: 100%

Adatex Nowa Dąbrowa Sp. z o.o.

- Adres: ul. Graniczna 34B/U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza
- KRS 0001121161
- NIP 6292512364
- REGON 528556556
- Data rejestracji: 29.08.2024
- Kapitał zakładowy: 250 000,00 zł
- Liczba posiadanych udziałów przez Spółkę: 1000
- Procent posiadanych udziałów przez Spółkę: 100%

Adatex Kaskada Sp. z o.o.

- Adres: ul. Graniczna 34B/U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza
- KRS 0001110125
- NIP 6292512803
- REGON 528877303
- Data rejestracji: 13.06.2024
- Kapitał zakładowy: 250 000,00 zł
- Liczba posiadanych udziałów przez Spółkę: 250
- Procent posiadanych udziałów przez Spółkę: 100%

Adatex Zielona Podkowa Sp. z o.o.

- Adres: ul. Graniczna 34B/U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza
- KRS 0001110225
- NIP 6292512789
- REGON 528874411
- Data rejestracji: 12.06.2024
- Kapitał zakładowy: 5 000,00 zł
- Liczba posiadanych udziałów przez Spółkę: 5
- Procent posiadanych udziałów przez Spółkę: 100%

Adatex Gwiazdna Sp. z o.o.

- Adres: ul. Graniczna 34B/U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza
- KRS 0001110107
- NIP 6292512772
- REGON 528875876
- Data rejestracji: 11.06.2024
- Kapitał zakładowy: 5 000,00 zł
- Liczba posiadanych udziałów przez Spółkę: 5
- Procent posiadanych udziałów przez Spółkę: 100%

Adatex Dębowy Park Sp. z o.o.

- Adres: ul. Graniczna 34B/U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza
- KRS 0001110126
- NIP 6292512826
- REGON 528878136
- Data rejestracji: 13.06.2024
- Kapitał zakładowy: 5 000,00 zł
- Liczba posiadanych udziałów przez Spółkę: 5
- Procent posiadanych udziałów przez Spółkę: 100%

Czas trwania Grupy Kapitałowej Adatex S.A.: Grupa została utworzona na czas nieoznaczony. Grupa działa na podstawie statutu, regulaminów wewnętrznych oraz Kodeksu Spółek Handlowych i innych przepisów prawa.

Skład Zarządu jednostki dominującej na dzień sprawozdania:

Robert Kijak – Prezes Zarządu

Skład Rady nadzorczej jednostki dominującej na dzień sprawozdania:

Sylwia Kijak – Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Michał Bizoń - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej

Marcin Kijak – Członek Rady Nadzorczej

Agnieszka Mitka – Członek Rady Nadzorczej

Paweł Siudut – Członek Rady Nadzorczej

W roku 2024 nie występowały zmiany w składzie Zarządu Spółki.

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki w trakcie roku 2024:

Łukasz Badoń - Członek Rady Nadzorczej rezygnacja z dniem 23.02.2024 r.

Paweł Siudut – powołanie na Członka Rady Nadzorczej z dniem 19.03.2024 r.

2. Akcjonariat jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2024

Akcjonariusz	Akcje na okaziciela	% w kapitale	Liczba głosów	% w głosach
Porozumienie: p. Sylwia Kijak. p. Robert Kijak*	267 610 609	83,47%	267 610 609	83,47%
Adatex S.A. (akcje własne)	39 973 200	12,47%	39 973 200	12,47%
Pozostali	13 027 541	4,06%	13 027 541	4,06%
Razem	320 611 350	100,00%	320 611 350	100,00%

**Robert Kijak w porozumieniu z Sylwią Kijak (w tym Robert Kijak: 136.082.343 akcji stanowiących 42,44% udziału w kapitale zakładowym i uprawniających do 42,44% 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 2024 r.

Kapitał zakładowy jednostki dominującej 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 jedenaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt) akcji serii G.

4. Wydarzenia mające wpływ na działalność Grupy Kapitałowej Adatex S.A. w 2024 roku, a także po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

Rok 2024 dla Grupy cechował się nowymi wyzwaniami oraz kontynuowaniem już realizowanych przedsięwzięć deweloperskich. W całym roku udało się oddać do użytkowania następujące etapy inwestycji:

- a) Nowa Dąbrowa budynek D – liczący 59 lokali mieszkalnych,
- b) Osiedle Dębowy Park w Siemianowicach budynek F, liczący 50 mieszkań,
- c) Osiedle Kaskada w Zabrze liczący 91 mieszkań oraz
- d) II etap inwestycji Osiedle Gwiazdna w postaci jednego budynku liczącego 49 mieszkań.

Tu należy nadmienić, że dwa ostatnie wymienione przedsięwzięcia zostały zakończone w IV kwartale 2024 roku, więc większość przychodów z tych inwestycji będzie odniesiona do roku 2025 w którym będą dokonywane akty przenoszące własność lokali. Pomimo tego Grupa wygenerowała wysoki wynik finansowy przedstawiony w dalszej części sprawozdania.

W 2024 roku Grupa prowadziła następujące budowy, których prace będą kontynuowane w 2025 roku:

1. Siemianowice Śląskie – budowa trzech budynków wielomieszkaniowych w łącznej ilości 150 mieszkań - pierwszy z budynków oznaczony roboczo symbolem G został oddany do użytkowania w I kwartale 2025 roku, natomiast planowane oddanie do użytkowania pozostałych budynków planowane jest na koniec 2025 roku.
2. Otrębusy koło Warszawy – trwa budowa II etapu inwestycji, planowane zakończenie prac powinno nastąpić w II kwartale 2025 roku, który obejmie mieszkania w ilości 7 tys m².
3. Gliwice – II etap inwestycji Apartamenty Sikornik – oddanie do użytkowania nastąpiło już w I kwartale 2025 roku.
4. Panorama 3Stawy – budowa prowadzona w Katowicach w liczbie 123 lokali, planowane zakończenie prac to grudzień 2025 roku.

Istotne czynniki ryzyka

Realizacja przychodów i zysków Grupy 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 Grupy 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 Grupy.
- **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 Grupy.
- **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. Grupa 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 Grupy. 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 Grupy.

- **Ryzyko braku pozyskania finansowania zewnętrznego** – w celu realizacji projektów Grupa 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 Grupa 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 Grupy.
- **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 Grupa nie ma wpływu. Grupa 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** – Grupa na bieżąco analizuje lokalne rynki, której efektem jest dostosowanie aktualnej oferty mieszkaniowej do sytuacji na danym rynku. Inwestycje Grupy 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 Grupy.
- **Ryzyko zmiany wysokości stóp procentowych** – wg stanu na dzień sporządzenia raportu Grupa 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 ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

Wyszczególnienie	w PLN
	Stan na 31.12.2024
Przychody ze sprzedaży	93 099 919,30
Amortyzacja	301 292,93
Zysk (strata) ze sprzedaży	13 397 844,43
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	15 339 848,29
Zysk (strata) brutto	14 677 667,38
Zysk (strata) netto	12 362 776,38

Tabela 2. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

Wyszczególnienie	w PLN
	Stan na 31.12.2024
Aktywa trwałe	5 556 944,96
Wartość firmy	2 521 522,18
Rzeczowe aktywa trwałe	3 001 676,78
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	33 746,00
Aktywa obrotowe	202 993 477,27
Zapasy	188 753 061,23
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 976 326,87
Krótkoterminowe inne aktywa finansowe	10 207 757,47
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	56 331,70
Aktywa razem	208 550 422,23
Kapitał (fundusz) własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	75 529 541,06
Udziały niekontrolujące	-
Kapitał (fundusz) podstawowy	32 061 135,00
Kapitał (fundusz) zapasowy	52 297 913,41
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	- 20 418,16
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	100 000,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych	- 21 271 865,57
Zysk (strata) netto	12 362 776,38
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	133 020 881,17
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	83 507 155,51
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	20 568 783,56
Rozliczenia międzyokresowe	28 944 942,10
Pasywa razem	208 550 422,23

7. Sytuacja kadrowa

Zgodnie ze stanem na koniec 2024 r. Grupa zatrudnia odpowiednio:

- Umowa o pracę - 14 osób,
- Powołanie – 6 osób

8. Przewidywany rozwój Grupy

Grupa Kapitałowa Adatex S.A. kontynuuje rozwój działalności deweloperskiej w zakresie realizacji projektów budowlanych, związanych ze wznoszeniem budynków wielorodzinnych i usługowo-handlowych na terenie Śląska i Mazowsza.

Obecnie realizowane są 4 inwestycje deweloperskie w czterech różnych miastach, natomiast w 2025 roku Grupa planuje rozpocząć 3 nowe inwestycje. W roku 2025 Grupa będzie skupiała swoją działalność gospodarczą na zakończeniu procesów budowy inwestycji rozpoczętych w poprzednich latach oraz poszukiwanie nowych lokalizacji, które zapewnią w przyszłości kontynuację działalności Grupy.

9. Wypłata dywidendy

W roku 2024 dywidendy nie były wypłacane.

10. Ocena stanu majątkowego i przewidywana sytuacja finansowa

Stan majątkowy Grupy w porównaniu do 2023 roku uległ zmianie w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej oraz przeniesieniu części realizowanych inwestycji do zależnych spółek celowych.

W 2024 jednostka dominująca wyodrębniła trzy zadania inwestycyjne do spółek celowych, a mianowicie Osiedle Kaskada w Zabrze, Apartamenty Sikornik II w Gliwicach oraz IV etap inwestycji Nowa Dąbrowa Dąbrowie Górniczej. W 2024 roku rozpoczęto przenoszenie własności lokali mieszkalnych z inwestycji Nowa Dąbrowa budynek D, Osiedle Gwiazdna budynek B oraz Osiedla Kaskada. Grupa kontynuowała przenoszenie własności z inwestycji Osiedle Gwiazdna budynek A, Osiedle Nowa Dąbrowa budynek C, a także Osiedle Dębowy Park budynki E i F.

W roku sprawozdawczym Grupa w dalszym ciągu prowadziła działalność deweloperską i realizowała nowe zadania inwestycyjne, których zakończenie powinno nastąpić w 2025 roku, a do tych inwestycji należą: II etap Osiedla Zielona Podkowa w Otrębusach, Osiedle Dębowy Park budynki G, H, I, J, i K oraz Inwestycja Panorama 3Stawy w Katowicach.

Prezes Zarządu Jednostki Dominującej
Robert Kijak