



ADATEX



**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki ADATEX S.A.
za okres obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r.**

Dąbrowa Górnicza, 26 maja 2026



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: 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 Zarządu na dzień sprawozdania:

Robert Kijak – Prezes Zarządu

W roku 2025 nie następowaly zmiany w składzie Zarządu Spółki.

Skład Rady nadzorczej na dzień sprawozdania:

Sylwia Kijak – Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Michał Bizoń - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej

Michał Nowak – Członek Rady Nadzorczej

Marcin Kijak – Członek Rady Nadzorczej

Agnieszka Mitka – Członek Rady Nadzorczej

Błażej Stodulkiwicz – Członek Rady Nadzorczej

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki w trakcie roku 2025:

Paweł Siudut – rezygnacja Członka Rady Nadzorczej z dniem 29.06.2025 r.

Michał Nowak - powołanie Członka Rady Nadzorczej z dniem 30.06.2025 r.

Błażej Stodulkiwicz – powołanie Członka Rady Nadzorczej z dniem 15.12.2025 r.

2. Akcjonariat na dzień 31 grudnia 2025

Akcjonariusz	Akcje na okaziciela	% w kapitale	Liczba głosów	% w głosach
Porozumienie: p. Sylwia Kijak p. Robert Kijak*	48 042 833	74,92	48 042 833	74,92
Pozostali	16 079 337	25,08	16 079 437	25,08
Razem	64 122 270	100,00	64 122 270	100,00

* Robert Kijak w porozumieniu z Sylwią Kijak (w tym Robert Kijak: 28.137.179 akcji stanowiących 43,88% udziału w kapitale zakładowym i uprawniających do 43,88% głosów na walnym zgromadzeniu Sylwia Kijak posiada 19.905.654 akcji Spółki uprawniających do 19.905.654 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowi 31,04% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 31,04% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki).

Struktura kapitałowa na dzień 31 grudnia 2025 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 64 122 270 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,50 zł każda, w tym:

- a) 1.040.000 (jeden milion czterdzieści tysięcy) akcji serii A;
- b) 60.360 (sześćdziesiąt tysięcy trzysta sześćdziesiąt) akcji serii B;
- c) 800.000 (osiemset tysięcy) akcji serii C;
- d) 1.420.000 (jeden milion czterysta dwadzieścia tysięcy) akcji serii D;
- e) 6.500.000 (sześć milionów pięćset tysięcy) akcji serii E;
- f) 979.640 (dziewięćset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset czterdzieści) akcji serii F;
- g) 53.322.270 (pięćdziesiąt trzy miliony trzysta dwadzieścia dwa tysiące dwieście siedemdziesiąt) serii G;.

3. Wydarzenia mające wpływ na działalność Spółki w 2025 roku, a także po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

W 2025 roku Spółka kontynuowała realizację przedsięwzięć deweloperskich oraz prowadziła działania związane z przygotowaniem kolejnych inwestycji. W analizowanym okresie zakończono realizację następujących etapów inwestycji:

- a) II etapu inwestycji Osiedle Zielona Podkowa w Otrębusach,
- b) budynku G inwestycji Osiedle Dębowy Park w Siemianowicach Śląskich obejmującego 50 lokali mieszkalnych,
- c) budynków H i I inwestycji Osiedle Dębowy Park w Siemianowicach Śląskich obejmujących 50 lokali mieszkalnych.

Z uwagi na fakt, iż część ww. inwestycji została zakończona w IV kwartale 2025 roku, znacząca część przychodów związanych z realizacją tych projektów zostanie rozpoznana w 2026 roku, w związku z zawieraniem aktów przeniesienia własności lokali.

4. 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 uzależniona jest od wielu czynników rynkowych, administracyjnych i wykonawczych. Opóźnienia mogą skutkować przesunięciem terminów uzyskania przychodów oraz powstaniem dodatkowych kosztów, w tym kar umownych, odsetek lub odszkodowań.
- **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** – Błędy w dokumentacji projektowej lub zastosowanie nieodpowiednich rozwiązań technologicznych mogą skutkować wadami realizowanych inwestycji, koniecznością wykonania dodatkowych prac oraz wydłużeniem terminów realizacji projektów. Może to prowadzić do wzrostu kosztów inwestycji oraz negatywnie wpłynąć na sytuację finansową i wyniki Spółki.
- **Ryzyko niezrealizowania inwestycji w zakładanym terminie** – Realizacja projektów deweloperskich jest procesem długoterminowym i uzależnionym od wielu czynników, w tym warunków rynkowych, administracyjnych oraz dostępności

wykonawców i materiałów. Opóźnienia w realizacji inwestycji mogą skutkować przesunięciem terminów uzyskania przychodów oraz powstaniem dodatkowych kosztów, w tym odsetek, kar umownych lub odszkodowań, co może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową i wyniki Spółki.

- **Ryzyko braku pozyskania finansowania zewnętrznego** – Spółka finansuje działalność i realizację inwestycji m.in. kredytami bankowymi oraz emisją obligacji. Ograniczenie dostępności finansowania lub pogorszenie warunków jego pozyskania może wpłynąć na terminowość realizacji projektów inwestycyjnych oraz płynność finansową Spółki, co może mieć negatywny wpływ na jej wyniki finansowe i sytuację majątkową.
- **Ryzyko zmiany przepisów prawnych** – Działalność Spółki podlega licznym regulacjom prawa cywilnego, administracyjnego i podatkowego. Zmiany przepisów lub ich niejednolita interpretacja mogą wpływać na sposób prowadzenia działalności, koszty realizacji inwestycji oraz terminy ich realizacji, co może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową i wyniki Spółki.

Czynniki ryzyka związane z otoczeniem

- **Ryzyko wzrostu konkurencji** – Spółka prowadzi działalność na konkurencyjnym rynku deweloperskim i na bieżąco analizuje sytuację rynkową oraz dostosowuje ofertę mieszkaniową do aktualnego popytu i warunków lokalnych rynków. Wzrost konkurencji lub pogorszenie koniunktury na rynku nieruchomości może wpłynąć na poziom cen sprzedaży oraz tempo sprzedaży lokali, co może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe i sytuację majątkową Spółki.
- **Ryzyko zmiany wysokości stóp procentowych** – Spółka finansuje działalność m.in. kapitałem dłużnym, w tym poprzez emisję obligacji. Zmiany wysokości stóp procentowych mogą wpływać na poziom kosztów finansowania Spółki, a tym samym na jej wyniki finansowe oraz przepływy pieniężne. Wzrost stóp procentowych może również ograniczać dostępność kredytów mieszkaniowych dla nabywców, co może negatywnie wpływać na popyt na lokale mieszkalne.
- **Ryzyko związane z polityką gospodarczą w Polsce i na świecie**
Spółka prowadzi działalność na rynku krajowym, w związku z czym jej wyniki są uzależnione od sytuacji makroekonomicznej i politycznej w Polsce oraz na świecie, w szczególności poziomu inflacji, stóp procentowych, kosztów finansowania oraz sytuacji na rynku nieruchomości. Wpływ na działalność Spółki mogą mieć również skutki wojny w Ukrainie oraz konfliktów na Bliskim Wschodzie, w tym wzrost cen energii i surowców, zaburzenia łańcuchów dostaw oraz pogorszenie sytuacji gospodarczej i nastrojów konsumenckich.

5. Wybrane dane finansowe

Tabela 1. Wybrane dane finansowe ze sprawozdania z całkowitych dochodów

Wyszczególnienie	w PLN
	Stan na 31.12.2025
Przychody ze sprzedaży	45 290 342,51
Amortyzacja	285 225,82
Zysk (strata) ze sprzedaży	5 461 652,39
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 732 771,93
Zysk (strata) brutto	11 482 135,84
Zysk (strata) netto	11 108 908,84

Tabela 2. Wybrane dane finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej

Wyszczególnienie	w PLN
	Stan na 31.12.2025
Aktywa trwałe	68 107 386,51
Wartości niematerialne i prawne	20 882,80
Rzeczowe aktywa trwałe	2 683 190,30
Inne długoterminowe aktywa finansowe	65 358 376,41
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	44 937,00
Aktywa obrotowe	119 158 112,66
Zapasy	110 737 244,40
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 664 673,22
Krótkoterminowe inne aktywa finansowe	4 741 072,49
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15 122,55
Aktywa razem	187 265 499,17
Kapitał (fundusz) własny	83 102 312,15
Kapitał (fundusz) podstawowy	32 061 135,00
Kapitał (fundusz) zapasowy	52 297 913,41
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	- 6 850,57
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	100 000,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych	- 12 458 794,53
Zysk (strata) netto	11 108 908,84
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	104 163 187,02
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	75 048 254,76
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	19 767 712,49
Rozliczenia międzyokresowe	9 347 219,77
Pasywa razem	187 265 499,17

6. Sytuacja kadrowa

Zgodnie ze stanem na koniec 2025 r. Spółka zatrudnia odpowiednio:

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

7. Przewidywany rozwój Spółki

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 2 inwestycje deweloperskie w dwóch różnych miastach. W 2026 roku Spółka będzie koncentrowała się na zakończeniu procesów budowy inwestycji rozpoczętych w poprzednich latach oraz poszukiwaniu nowych lokalizacji, które zapewnią dalszy rozwój działalności Grupy Adatex S.A.

Jednocześnie należy wskazać, iż Adatex S.A. pełni funkcję spółki dominującej w Grupie Kapitałowej, a od 2024 roku nowe przedsięwzięcia deweloperskie realizowane są głównie za pośrednictwem spółek celowych. W związku z powyższym część nowych projektów inwestycyjnych nie jest prowadzona bezpośrednio przez Adatex S.A.

8. Wypłata dywidendy

W roku 2025 dywidendy nie były wypłacane.

9. Ocena stanu majątkowego i przewidywana sytuacja finansowa

Stan majątkowy Spółki w porównaniu do 2024 roku uległ zmianie w związku z prowadzoną działalnością operacyjną oraz reorganizacją części przedsięwzięć deweloperskich w ramach Grupy Kapitałowej.

W 2025 roku Adatex S.A., jako jednostka dominująca, wyodrębniła dwa zadania inwestycyjne do zależnych spółek celowych, tj. inwestycję Osiedle Gwiazdna w Sosnowcu oraz Osiedle Letnia Przyszań w Dąbrowie Górniczej.

Spółka kontynuowała działalność deweloperską oraz realizację prowadzonych projektów inwestycyjnych. Przewidywana sytuacja finansowa Spółki uzależniona będzie przede wszystkim od tempa sprzedaży realizowanych inwestycji, warunków finansowania oraz sytuacji na rynku nieruchomości.

Prezes Zarządu
Robert Kijak