



ADATEX



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

Dąbrowa Górnicza, 26 maja 2026



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 Letnia Przystań Sp. z o.o. (wcześniejsza nazwa Adatex Zielona Podkowa – zmiana 08.05.2026)

- 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 Gwiedzna 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: 250 000,00 zł
- Liczba posiadanych udziałów przez Spółkę: 250
- 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%

Adatex Zenit Sp. z o.o.

- Adres: ul. Graniczna 34B/U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza
- KRS 0001201583
- NIP 6292519202
- REGON 543055845
- Data rejestracji: 22.10.2024
- Kapitał zakładowy: 250 000,00 zł
- Liczba posiadanych udziałów przez Spółkę: 250
- Procent posiadanych udziałów przez Spółkę: 100%

Adatex Stawiki Sp. z o.o.

- Adres: ul. Graniczna 34B/U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza
- KRS 0001201329

- NIP 6292519194
- REGON 543052887
- Data rejestracji: 22.10.2024
- Kapitał zakładowy: 250 000,00 zł
- Liczba posiadanych udziałów przez Spółkę: 250
- 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

W roku 2025 nie występowały zmiany w składzie Zarządu Spółki.

Skład Rady nadzorczej jednostki dominującej 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 Stodułkiewicz – 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 Stodułkiewicz – powołanie Członka Rady Nadzorczej z dniem 15.12.2025 r.

Skład Komitetu Audytu (powołany 15.01.2026):

Błażej Stodułkiewicz – Przewodniczący

Michał Bizoń

Michał Nowak

2. Akcjonariat jednostki dominującej 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 Grupy Kapitałowej Adatex S.A. w 2025 roku, a także po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

W 2025 roku Grupa Kapitałowa Adatex S.A. kontynuowała realizację przedsięwzięć deweloperskich oraz prowadziła działania związane z rozwojem nowych projektów inwestycyjnych. 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,
- d. II etapu inwestycji Apartamenty Sikornik w Gliwicach.

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.

W 2025 roku Grupa rozpoczęła również realizację nowych przedsięwzięć deweloperskich:

1. Letnia Przystań – budowa zespołu budynków wielomieszkaniowych obejmujących 22 lokale mieszkalne; planowany termin zakończenia inwestycji przypada na koniec 2026 roku,
2. Osiedle Gwiazdna w Sosnowcu – realizacja II etapu inwestycji obejmującego dwa budynki wielomieszkaniowe liczące łącznie 109 lokali mieszkalnych; planowany termin zakończenia prac przypada na grudzień 2026 roku,
3. Osiedle Nowa Dąbrowa etap V – realizacja ostatniego etapu inwestycji w Dąbrowie Górniczej obejmującego budowę budynku E; planowany termin zakończenia prac przypada na IV kwartał 2026 roku.

4. 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 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 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** – 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 Grupy.
- **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** – Grupa 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 Grupy, co może mieć negatywny wpływ na jej wyniki finansowe i sytuację majątkową.
- **Ryzyko zmiany przepisów prawnych** – Działalność Grupy 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 Grupy.

Czynniki ryzyka związane z otoczeniem

- **Ryzyko wzrostu konkurencji** – Grupa 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** – Grupa finansuje działalność m.in. kapitałem dłużnym, w tym poprzez emisję obligacji. Zmiany wysokości stóp procentowych mogą wpływać na poziom kosztów finansowania Grupy 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**

Grupa 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 Grupy 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 skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

Wyszczególnienie	w PLN
	Stan na 31.12.2025
Przychody ze sprzedaży	102 850 148,14
Amortyzacja	285 225,82
Zysk (strata) ze sprzedaży	9 956 152,82
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	10 052 316,69
Zysk (strata) brutto	8 123 243,15
Zysk (strata) netto	7 105 873,15

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

Wyszczególnienie	w PLN
	Stan na 31.12.2025
Aktywa trwale	5 270 532,28
Wartości niematerialne i prawne	20 882,80
Wartość firmy	2 521 522,18
Rzeczowe aktywa trwale	2 683 190,30
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	44 937,00
Aktywa obrotowe	239 615 731,81
Zapasy	224 279 905,89
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 603 039,49
Krótkoterminowe inne aktywa finansowe	10 693 780,88
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	39 005,55
Aktywa razem	244 886 264,09

Kapitał (fundusz) własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	81 613 981,80
Udziały niekontrolujące	0,00
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	- 9 944 089,19
Zysk (strata) netto	7 105 873,15
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	163 272 282,29
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	109 946 536,44
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	33 060 816,27
Rozliczenia międzyokresowe	20 264 929,58
Pasywa razem	244 886 264,09

6. Sytuacja kadrowa

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

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

7. 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 Grupa realizuje 5 inwestycji deweloperskich w czterech różnych miastach. W 2026 roku planowane jest rozpoczęcie kolejnych 4 inwestycji, w tym 3 w nowych lokalizacjach, co pozwoli na dalsze poszerzenie oferty mieszkaniowej Grupy.

W 2026 roku Grupa będzie koncentrowała się przede wszystkim na zakończeniu realizacji inwestycji rozpoczętych w poprzednich latach oraz na pozyskiwaniu nowych gruntów i lokalizacji, które zapewnią dalszy rozwój działalności Grupy Kapitałowej Adatex S.A.

8. Wyplata dywidendy

W roku 2025 dywidendy nie były wypłacane.

9. Ocena stanu majątkowego i przewidywana sytuacja finansowa

Stan majątkowy Grupy w porównaniu do 2024 roku uległ zmianie w wyniku

prowadzonej działalności operacyjnej oraz przeniesienia części realizowanych inwestycji do zależnych spółek celowych.

W 2025 roku jednostka dominująca wyodrębniła trzy zadania inwestycyjne do spółek celowych, tj. Osiedle Gwiazdna w Sosnowcu, Nowa Dąbrowa budynek E w Dąbrowie Górniczej oraz Osiedle Letnia Przystań w Dąbrowie Górniczej.

W 2025 roku kontynuowano proces przenoszenia własności lokali mieszkalnych w ramach inwestycji Nowa Dąbrowa budynek D, Osiedle Gwiazdna budynek B oraz Osiedle Kaskada. Rozpoczęto również przenoszenie własności lokali w ramach inwestycji Osiedle Dębowy Park w Siemianowicach Śląskich oraz Apartamenty Sikornik w Gliwicach.

W roku sprawozdawczym Grupa kontynuowała działalność deweloperską oraz realizację nowych zadań inwestycyjnych.

Prezes Zarządu Jednostki Dominującej
Robert Kijak