



**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki ADATEX S.A.
za okres obrotowy od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 r.**

Dąbrowa Górnicza, 30 września 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: adatex.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 bilansowy:

Robert Kijak – Prezes Zarządu

Po dniu 30 czerwca 2026 r. doszło do zmiany w składzie zarządu:

Robert Kijak – Prezes Zarządu

Katarzyna Kijowska – Członek Zarządu od dnia 10 sierpnia 2026 r.

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 Stodółkiewicz – Członek Rady Nadzorczej

W roku 2026 nie nastąpiła zmiana w składzie Rady Nadzorczej.

Skład Komitetu Audytu powołanego 15 stycznia 2026 r. w ramach Rady Nadzorczej jednostki dominującej:

Błażej Stodółkiewicz – Przewodniczący

Michał Bizoń

Michał Nowak

2. Akcjonariat na dzień 30 czerwca 2026

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 30 czerwca 2026 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 pierwszym półroczu 2026 roku, a także po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia

W pierwszym półroczu 2026 roku Spółka kontynuowała realizację przedsięwzięć deweloperskich oraz prowadziła działania związane z przygotowaniem kolejnych inwestycji. W analizowanym okresie zakończono realizację następujących etapów inwestycji:

- a) budynków J i K inwestycji Osiedle Dębowy Park w Siemianowicach Śląskich obejmujących 50 lokali mieszkalnych.

Spółka w omawianym terminie nabyła nowe grunty pod budowę osiedli w dwóch lokalizacjach i jest w trakcie pozyskiwania pozwolenia na budowę. Po uzyskaniu niezbędnych dokumentów, w celu realizacji nowych inwestycji tereny zostaną przeniesione do spółek celowych zgodnie z przyjętą polityką Spółki.

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 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

Segment	Wyszczególnienie	Za okres od 01.01.2026 do 30.06.2026	Za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025
A	Przychody ze sprzedaży	18 707 039,18	27 841 530,54
B	Koszty działalności operacyjnej	16 146 048,45	24 720 788,64
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	2 560 990,73	3 120 741,90
D	Pozostałe przychody operacyjne	2 678 653,84	1 554 568,42
E	Pozostałe koszty operacyjne	156 147,37	67 377,27
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	5 083 497,20	4 607 933,05
G	Przychody finansowe	1 689 684,07	4 531 751,41
H	Koszty finansowe	1 526 443,28	1 459 035,92
I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	5 246 737,99	7 680 648,54
J	Podatek dochodowy	403 922,00	275 627,00
K	Zysk (strata) netto (I - J)	4 842 815,99	7 405 021,54
L	Inne całkowite dochody:	0,00	0,00
M	Całkowite dochody brutto	5 246 737,99	7 680 648,54
M	Całkowite dochody netto	4 842 815,99	7 405 021,54

Tabela 2. Wybrane dane finansowe ze sprawozdania z sytuacji finansowej

Segment	Wyszczególnienie	Na 30.06.2026	Na 31.12.2025
-	AKTYWA	181 798 278,40	187 265 499,17
A	Aktywa trwałe	78 468 870,64	68 107 386,51
I	Wartości niematerialne i prawne	11 933,03	20 882,80
II	Rzeczowe aktywa trwałe	2 715 034,91	2 683 190,30
III	Inne długoterminowe aktywa finansowe	75 696 965,70	65 358 376,41
IV	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	44 937,00	44 937,00
B	Aktywa obrotowe	103 329 407,76	119 158 112,66
I	Zapasy	98 209 826,59	110 737 244,40
II	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 619 663,01	3 664 673,22
III	Krótkoterminowe inne aktywa finansowe	378 075,47	4 741 072,49
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	121 842,69	15 122,55
-	Aktywa razem	181 798 278,40	187 265 499,17
-	PASYWA	181 798 278,40	187 265 499,17
A	Kapitał (fundusz) własny	87 945 128,14	83 102 312,15
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	32 061 135,00	32 061 135,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	52 297 913,41	52 297 913,41
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-6 850,57	-6 850,57
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	100 000,00	100 000,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-1 349 885,69	-12 458 794,53
VI	Zysk (strata) netto	4 842 815,99	11 108 908,84

6. Sytuacja kadrowa

Zgodnie ze stanem na 30 czerwca 2026 r. Spółka zatrudnia odpowiednio:

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

7. Przewidywany rozwój Spółki

Adatex S.A., pełniąc funkcję podmiotu dominującego w Grupie Kapitałowej, konsekwentnie rozwija działalność deweloperską na terenie Śląska i Mazowsza. Zgodnie z przyjętym modelem biznesowym, od 2024 roku nowe przedsięwzięcia komercyjne oraz mieszkaniowe (budynki wielorodzinne i usługowo-handlowe) realizowane są wyłącznie za pośrednictwem spółek celowych.

W 2026 roku strategicznym celem Spółki będzie operacyjne i finansowe wspieranie procesów budowlanych w spółkach celowych oraz aktywna identyfikacja i pozyskiwanie nowych banków ziemi, co zabezpieczy stabilny wzrost całej Grupy w kolejnych latach.

8. Wypłata dywidendy

W roku 2026 dywidendy nie były wypłacane.

Zgodnie z Warunkami Emisji obligacji serii A w punkcie 13.3.3 podpunkt g), a także Warunkami Emisji obligacji serii B w punkcie 9.2.3 g) ustanowiono ograniczenie dotyczące wypłaty dywidendy przez Spółkę. Do czasu całkowitego wykupu wszystkich wyemitowanych obligacji Spółka może przeznaczyć na wypłatę dywidendy łączną kwotę nieprzekraczającą 1.000.000,00 zł. Oznacza to, że do momentu spłaty wszystkich zobowiązań wobec obligatariuszy, wypłaty na rzecz akcjonariuszy w formie dywidendy są istotnie ograniczone.

9. Ocena stanu majątkowego i przewidywana sytuacja finansowa

Struktura majątkowa Spółki uległa zmianie w porównaniu do 2025 roku, co wynikało z bieżącej działalności operacyjnej oraz dalszej reorganizacji projektów deweloperskich wewnątrz Grupy Kapitałowej. W ramach tego procesu, w 2026 roku Adatex S.A. wyodrębniła i przeniosła do zależnej spółki celowej realizację III etapu inwestycji Osiedle Zielona Podkowa.

Jednocześnie Spółka kontynuowała dotychczasowe projekty inwestycyjne. Przyszła sytuacja finansowa Adatex S.A. pozostanie bezpośrednio uzależniona od dynamiki sprzedaży lokali, dostępności i warunków finansowania zewnętrznego oraz ogólnej koniunktury na rynku nieruchomości.

Prezes Zarządu - Robert Kijak

Członek Zarządu – Katarzyna Kijowska

Podpisuje
z Cencert



Podpisany elektronicznie przez
Robert Paweł Kijak
30.09.2026
14:34:15 +02'00'



PODPIS ZAUFANY
**KATARZYNA
KIJOWSKA**
30.09.2026 14:40:28 GMT+0200
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym