



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

Dąbrowa Górnicza, 28 września 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: adatex.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 Letnia Przyszań Sp. z o.o. - zmiana firmy zgodnie z wpisem do KRS z dnia 29-05-2026 poprzednia firma 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 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 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 3 Sp. z o.o. - zmiana firmy zgodnie z wpisem do KRS z dnia 29-05-2026
poprzednia firma 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: 250 000,00 zł
- Liczba posiadanych udziałów przez Spółkę: 250
- 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: 23.10.2024
- 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: 23.10.2024
- Kapitał zakładowy: 250 000,00 zł
- Liczba posiadanych udziałów przez Spółkę: 250
- Procent posiadanych udziałów przez Spółkę: 100%

ADX Power Sp. z o.o.

- Adres: ul. Graniczna 34B/U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza
- KRS 0001248689
- NIP 6292523008
- REGON 544033055
- Data rejestracji: 17.06.2026
- 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 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 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 Stodółkiewicz – Członek 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 jednostki dominującej na dzień 30 czerwca 2026 r.

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 Grupy Kapitałowej Adatex S.A. w pierwszym półroczu roku 2026 roku, a także po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

W pierwszym półroczu 2026 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. budynków J i K inwestycji Osiedle Dębowy Park w Siemianowicach Śląskich obejmujących 50 lokali mieszkalnych,

W pierwszym półroczu 2026 roku Grupa rozpoczęła również realizację nowych przedsięwzięć deweloperskich:

- a. Osiedle Zielona Podkowa etap III – budowa zespołu budynków wielomieszkaniowych obejmujących 42 lokale; planowany termin zakończenia inwestycji przypada na grudzień 2027 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 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	Kwota kosztu/przychodu za okres 01.01– 30.06.2026	Kwota kosztu/przychodu za okres 01.01– 30.06.2025
Pozostałe przychody operacyjne:	191 204,27	219 608,25
Pozostałe koszty operacyjne:	222 637,03	79 277,18
Przychody finansowe:	1 689 684,07	92,15
Koszty finansowe:	1 531 265,77	1 446 610,04

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

SKONSOLIDOWANY BILANS GRUPA ADATEX S.A.			
Segment	Nazwa	30.06.2026	31.12.2025
-	AKTYWA	260 157 921,92	244 886 264,09
A	Aktywa trwałe	5 453 631,73	5 270 532,28
I	Wartości niematerialne i prawne	11 933,03	20 882,80
II	Wartość firmy	2 521 522,18	2 521 522,18
III	Rzeczowe aktywa trwałe	2 885 239,52	2 683 190,30
1	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 491 071,00	2 600 169,00
2	środki transportu	343 035,22	28 658,53
3	inne środki trwałe	51 133,30	54 362,77
IV	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	44 937,00	44 937,00
B	Aktywa obrotowe	254 704 290,19	239 615 731,81
I	Zapasy	244 300 759,93	224 279 905,89
1	Gruntły przeznaczone pod zabudowę	41 975 604,63	17 183 653,36
2	Budowy w toku	130 324 685,36	148 005 271,00
3	Lokale i przynależności przeznaczone do sprzedaży	71 182 069,94	57 067 481,53
4	Zaliczki na dostawy i usługi	818 400,00	2 023 500,00
II	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 436 896,87	4 603 039,49
1	należności z tytułu dostaw i usług	3 007 343,53	1 076 418,75
2	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych w tym:	875 964,64	2 603 292,00
-	należności z tyt. podatku dochodowego	27 897,00	309 831,00
3	pozostałe należności	553 588,70	923 328,74
III	Krótkoterminowe inne aktywa finansowe	5 728 491,34	10 693 780,88
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	238 142,05	39 005,55
-	Aktywa razem	260 157 921,92	244 886 264,09
-	PASYWA	260 157 921,92	244 886 264,09
A	Kapitał (fundusz) własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	88 687 790,07	81 613 981,80
-	Udziały niekontrolujące	0,00	-
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	32 061 135,00	32 061 135,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	52 047 913,41	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	-1 975 042,43	9 944 089,19
VI	Zysk (strata) netto	6 460 634,66	7 105 873,15
B	Zobowiązania i rezerwy	171 470 131,85	163 272 282,29

6. Sytuacja kadrowa

Zgodnie ze stanem na dzień 30 czerwca 2026 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 czwartym kwartale 2026 roku planowane jest rozpoczęcie kolejnych 4 inwestycji, w tym 4 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. Wypłata dywidendy

W roku 2026 dywidendy nie były wypłacane.

W spółce dominującej Adatewx S. A. nie było wypłacanej dywidendy w 2026 r. 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

Stan majątkowy Grupy w porównaniu do 2025 roku uległ zmianie w wyniku prowadzonej działalności operacyjnej oraz przeniesienia części realizowanych inwestycji do zależnych spółek celowych.

W maju 2026 roku jednostka dominująca wyodrębniła jedno zadania inwestycyjne do spółki celowej, tj. III etap Inwestycji Osiedle Zielona Podkowa został wyodrębniony do Spółki Adatex Zielona Podkowa 3.

W pierwszym półroczu 2026 roku kontynuowano proces przenoszenia własności lokali mieszkalnych w ramach inwestycji Osiedle Gwiazdna budynek B, Osiedle Kaskada, Osiedle Dębowy Park w Siemianowicach Śląskich oraz zakończono sprzedaż mieszkań Apartamenty Sikornik w Gliwicach.

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

Prezes Zarządu Jednostki Dominującej

Robert Kijak

Podpisuje
z Cencert



Podpisany elektronicznie przez
Robert Paweł Kijak
30.09.2026
18:06:13 +02'00'

