

Adatex Deweloper S.A.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za okres obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r.

Dąbrowa Górnicza, 13 marca 2020

1. Podstawowe informacje o Emitencie

Nazwa: Adatex Deweloper Spółka Akcyjna
Forma prawna Spółka Akcyjna
Kraj siedziby: Polska
Adres siedziby: Dąbrowa Górnicza, ul. Graniczna 34/10, 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 Rady nadzorczej na dzień opublikowania Raportu:

Robert Kijak – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Sylwia Kijak Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Jakub Matan – Członek Rady Nadzorczej
Sebastian Bogusławki – Członek Rady Nadzorczej
Andrzej Świerczek – Członek Rady Nadzorczej

Zmiany składu Rady Nadzorczej w 2019 r. oraz do dnia opublikowania raportu:

Do dnia 28.06.2019 r. w składy Rady Nadzorczej wchodził:

Wojciech Hoffman – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Mateusz Gorzelak – Członek Rady Nadzorczej
Adam Łanoszka Członek Rady Nadzorczej
Michał Mróz Członek Rady Nadzorczej

Do dnia 4.06. 2019 r. w skład Rady Nadzorczej wchodził:

W skład Rady Nadzorczej wchodził:
Wojciech Hoffman – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Adrian Moska Członek Rady Nadzorczej
Mateusz Gorzelak – Członek Rady Nadzorczej

Adam Łanoszka Członek Rady Nadzorczej

Michał Mróz Członek Rady Nadzorczej

2. Akcjonariat na dzień 31 grudnia 2019

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale	Liczba głosów	Udział w głosach
Adatex sp. z o.o.	8407261	50,64%	8407261	50,64%
Gamrat S.A.	1910000	11,50%	1910000	11,50%
Krzysztof Moska	1606638	9,68%	1606638	9,68%
Adam Łanoszka	970000	5,84%	970000	5,84%
Sebastian Bogusławski	840000	5,06%	840000	5,06%
Pozostali	2867901	17,27%	2867901	17,27%
Razem	16 601 800	100,00%	16 601 800	100%

Adatex Deweloper S.A. jest podmiotem zależnym od Adatex Sp. z o.o. Pana Roberta Kijaka oraz Pani Sylwi Kijak, Członkowie Rady Nadzorczej Emitenta, są osobami dominującymi wobec Adatex Sp. z o.o

3. Struktura kapitałowa na dzień 31 grudnia 2019 r.

Kapitał zakładowy spółki wynosi 1.660.180,00 zł (słownie: jeden milion sześćset sześćdziesiąt tysięcy sto osiemdziesiąt złotych) i dzieli się na 16. 601. 800 (słownie: szesnaście milionów sześćset jeden tysięcy osiemset) 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.

4. Wydarzenia mające wpływ na działalność Spółki w 2019 roku a także po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

Wobec braku rentowności Spółki w zakresie działalności dotyczącej systemów rynnowych oraz wynajmu maszyn i urządzeń związanych z produkcją rynien oraz mając na uwadze rozwój Spółki, Emitent postanowił zmienić przedmiot działalności Spółki z dniem 28 czerwca 2019 r. na działalność deweloperską, w zakresie realizacji



projektów budowlanych, związanych ze wznoszeniem budynków wielorodzinnych i usługowo-handlowych. Tym samym dotychczasowa nazwa spółki PIK S.A. została zmieniona na Adatex Deweloper S.A.

Zmiana przedmiotu działalności Spółki zakłada istotny wpływ na sytuację finansową, gospodarczą i majątkową Spółki.

W sierpniu 2019 r. Emitent sprzedał udziały Spółki zależnej PD PROFIL z uwagi na jej odmienny od Emitenta przedmiot działalności

Emitent zbył spółce Gamrat znak towarowy "PD PROFIL" oraz urządzenia i środki trwale obejmujące w szczególności formy wtryskowe, do wytwarzania elementów systemów rynnowych. Wobec powyższego Spółka nie generuje raportu skonsolidowanego od III kwartału 2019. Rok 2019,

Z uwagi na zmianę profilu działalności Spółki i prowadzone prace przygotowawcze pod nową działalność Spółka nie odnosiła przychodów. Pierwsze przychody związane ze zmianą działalności Spółka planuje osiągać od 2021 r. W tym okresie, Emitent skupiał swoją działalność na rozwoju Spółki, w szczególności poprzez pozyskiwanie nowych terenów dla kolejnej inwestycji oraz związanego z tym pozyskiwania środków na finansowanie inwestycji.

We wrześniu 2019 r. Spółka nabyła nieruchomość w Sosnowcu przy ul. Zielonogórska-Gwiazdna o łącznej powierzchni 1,052 ha, celem realizacji nowej inwestycji „Osiedle Gwiazdna” jako kompleks 4 obiektów 9-cio kondygnacyjnych o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań 11 676 m² dla 226 lokali mieszkalnych. Planowany termin realizacji inwestycji w latach 2020/2021.

W listopadzie 2019 r. Spółka podpisała przedwstępną umowę kupna kolejnej nieruchomości tj. niezabudowanych działek o łącznej powierzchni 6,4257 ha, w miejscowości Otrębusy pod Warszawą. Kupno ww. nieruchomości ma na celu realizację kolejnej inwestycji budowy osiedla mieszkaniowego w latach 2020-2024, składającego się z ok 80 budynków dwurodzinnych oraz lokali komercyjnych o projektowanej łącznej powierzchni użytkowej ok 17 tys. m². Kupno nieruchomości nastąpiło ostatecznie w dniu 9 marca 2020 r, które zostało finansowane poprzez emisję 32 500 000 akcji serii E.

Z dniem 21 listopada 2019 r. nastąpiła rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 710.000 zł w drodze emisji 7.100.000 akcji serii D o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Podwyższenie kapitału miało na celu finansowanie kupna nowej nieruchomości „Osiedle Gwiezdna”

5. 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 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. Brak, na moment sporządzenia niniejszego raportu podpisanych umów deweloperskich z klientami, przedmiotowe ryzyko jest na niskim poziomie.
- **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 mogły mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju Spółki.
- **Ryzyko zastosowania nieprawidłowej dokumentacji architektonicznej projektu lub technologii budowlanej** – możliwość popełnienia przez projektantów w dokumentacji architektonicznej projektu mogą 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. Spółka może ponieść straty z uwagi na opóźnienie 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 Spółki. 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 Spółki.
- **Ryzyko braku pozyskania finansowania zewnętrznego** – w celu realizacji projektów Spółka zamierza korzystać z różnych form finansowania takich jak emisja akcji, emisja obligacji czy kredyty bankowe. Zapotrzebowanie na kapitał zależy od wielu czynników w tym od warunków rynkowych na które Spółka nie ma wpływu. Jeśli pozyskany kapitał będzie w mniejszej wysokości niż oczekiwany lub w późniejszym niż oczekiwany terminie, zachodzi ryzyko związane z opóźnieniem realizacji inwestycji, co może się przełożyć na problemy związane z wywiązaniem się ze zobowiązań wynikających z emisji obligacji, umów kredytów / pożyczek. Może to mieć negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki.
- **Ryzyko zmiany przepisów prawnych** – duża ilość nowych 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 (prawo drogowe, budowlane, przepisy planistyczne przepisy bhp, sanitarne, środowiskowe, konsumenckie). Wejście w życie nowych istotnych przepisów prawa może spowodować bezpośrednie zmiany na rynku nieruchomości poprzez znaczny wzrost kosztów realizacji inwestycji (zmiana obowiązujących standardów technicznych obowiązujących dla budynków, zmiany podatkowe). W przypadku nowych uregulowań, 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 (starty 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. Powyższa sytuacja może mieć również wpływ na spadek wartości rynkowej akcji,

Pozyskanie kapitału zależy od wielu czynników, w tym od warunków rynkowych, na które Spółka nie ma wpływu. Spółka planuje korzystać z różnych form finansowania w tym m.in. z kredytów bankowych czy emisji obligacji. 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 zobowiązań wynikających z ewentualnych emisji obligacji / umów kredytów i pożyczek. Na moment sporządzenia raportu Spółka nie zaciągnęła kredytu bankowego ani też nie wyemitowała obligacji.

Rodzi się również ryzyko związane z pogorszeniem się zdolności kredytowej potencjalnych nabywców, wywołane zagrożeniem utraty pracy czy osiąganych dochodów, co również może się przełożyć na ograniczenie / czasowe wstrzymanie sprzedaży mieszkań.

- **Ryzyko wzrostu konkurencji** – obecnie Spółka rozpoczęła swoją pierwszą inwestycję w woj. Śląskim – inwestycja „Osiedle Gwiezdna” oraz planuje w najbliższym czasie rozpocząć inwestycję w Otrębusach (województwo mazowieckie). Spółka na bieżąco analizuje lokalne rynki, której efektem jest dostosowanie aktualnej oferty mieszkaniowej do sytuacji na danym rynku. Inwestycje Spółki są niepowtarzane 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 Spółki.
- **Ryzyko zmiany wysokości stóp procentowych** – wg stanu na dzień sporządzenia raportu Spółka nie jest stroną umów kredytowych ani też nie jest emitentem obligacji, stąd też nie występuje ryzyko zwiększenia się rzeczywistych kosztów

odsetkowych. Obecnie utrzymujące się na bardzo niskim poziomie (od 2015 roku) stopy procentowe sprzyjają zaciąganiu kredytów hipotecznych. Łatwy dostęp do kredytów mieszkaniowych sprzyja nabywaniu nieruchomości. W dłuższej perspektywie podwyższenie stóp procentowych może ograniczyć popyt na mieszkania. Według wypowiedzi członków RPP poziom stóp procentowych nie powinien ulec podwyższeniu do końca 2020 r.

6. Wybrane dane finansowe

Tabela 1. Wybrane dane finansowe z jednostkowego rachunku zysków i strat

Wyszczególnienie	w PLN		w EUR	
	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
Przychody netto ze sprzedaży	119 110,49	316 737,80	27 970,06	74 377,79
Amortyzacja	35 916,75	87 800,00	8 434,13	20 617,59
Zysk (strata) ze sprzedaży	-302 015,96	-48 891,63	-70 920,74	-11 480,95
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-296 955,75	-46 210,74	-69 732,48	-10 851,41
Zysk (strata) brutto	-371 288,22	-43 335,65	- 87 187,56	-10 176,27
Zysk (strata) netto	-371 288,22	-43 695,65	- 87 187,56	-10 260,81

*Kurs euro wg stanu na dzień 31.12.2019 r. : 4,2585

Tabela 2. Wybrane dane finansowe z bilansu jednostkowego

Wyszczególnienie	w PLN		w EUR	
	Stan na 31-12-2019	Stan na 31-12-2018	Stan na 31-12-2019	Stan na 31-12-2018
Kapitał (fundusz) własny	8 512 209,95	1 063 498,17	1 998 875,18	249 735,39
Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe	12 001,00	47 907,47	2 818,13	11 249,85
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	85 212,59	250 227,36	20 010,00	58 759,51
Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00

Zobowiązania krótkoterminowe	314 598,91	12 417,31	73 875,52	2 915,89
Aktywa trwałe	1 250 000,00	695 638,65	293 530,59	163 352,98
Aktywa obrotowe	7 576 808,86	300 276,83	1 779 220,12	417 804,42

7. Sytuacja kadrowa

Zgodnie ze stanem na koniec 2019 r. Spółka zatrudnia odpowiednio

- Zarząd – 1 osoba
- Umowa o pracę - 1 osoba

8. Przewidywany rozwój Spółki

Adatex Deweloper SA zamierza realizować i rozwijać działalności deweloperską, w zakresie realizacji projektów budowlanych, związanych ze wznoszeniem budynków wielorodzinnych i usługowo-handlowych w szczególności na terenie Śląska jak również poza terenami województwa śląskiego.

Z dniem 10.02.2020 r. Spółka rozpoczęła budowę inwestycji "Osiedle Gwiezdna" w Sosnowcu przy ul. Zielonogórska-Gwiezdna, gdzie planuje wybudować kompleks 4 obiektów 9-cio kondygnacyjnych o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań 11 676 m² dla 226 lokali mieszkalnych. Planowany termin realizacji inwestycji w latach 2020/2021.

W I połowie roku 2020 r, Spółka planuje rozpocząć budowę kolejnej inwestycji w miejscowości Otrębusy pod Warszawą o łącznej powierzchni 6,4257 ha., gdzie planuje wybudować osiedle mieszkaniowe, składające się z ok 80 budynków dwurodzinnych oraz lokali komercyjnych o projektowanej łącznej powierzchni użytkowej ok 17 tys. m².

W roku 2020 oraz kolejnych latach Spółka będzie skupiała swoją działalność dalszym rozwoju w tym na pozyskiwaniu nowych terenów dla realizacji kolejnych inwestycji.

9. Wyplata dywidendy

Nie było wypłat dywidendy w 2019 r.

10. Ocena stanu majątkowego i przewidywana sytuacja finansowa

Stan majątkowy Spółki zwiększył się, w porównaniu ze stanem na 31.12.2018 r. Jest to związane bezpośrednio ze zmianą działalności spółki.

PREZES ZARZĄDU

Iwona Dylewska