

Adatex Deweloper S.A.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za okres obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r.

Dąbrowa Górnicza, 26 marca 2021

1. Podstawowe informacje o Emitencie

Nazwa: Adatex Deweloper 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 Rady nadzorczej na dzień opublikowania Raportu:

Robert Kijak – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Sylwia Kijak - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej

Przemysław Leśniak – Członek Rady Nadzorczej

Michał Bizoń – Członek Rady Nadzorczej

Łukasz Badoń – Członek Rady Nadzorczej

Zmiany składu Rady Nadzorczej w 2020 r. oraz do dnia opublikowania raportu:

Do dnia 20.07.2020 r. w składy Rady Nadzorczej wchodził:

Robert Kijak – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Sylwia Kijak – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej

Andrzej Świerczek - Członek Rady Nadzorczej

Sebastian Bogusławski - Członek Rady Nadzorczej

Jakub Matan – Członek Rady Nadzorczej

2. Akcjonariat na dzień 31 grudnia 2020

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale	Liczba głosów	Udział w głosach
Adatex sp. z o.o.	11200200	22,81%	11200200	22,81%
Robert Kijak	25250000	51,42%	25250000	51,42%
Adam Łanoszka	2585049	5,26%	2585049	5,26%
Krzysztof Moska	2532102	5,16%	2532102	5,16%
Pozostali	7534449	15,34%	7534449	15,34%
Razem	49 101 800	100,00%	49 101 800	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 2020 r.

Kapitał zakładowy spółki wynosi 4.910.180,00 zł (słownie: cztery miliony dziewięćset dziesięć tysięcy sto osiemdziesiąt złotych) i dzieli się na 49. 101. 800 (słownie: czterdzieści dziewięć milionów sto 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,
- e) 32. 500.000 (trzydzieści dwa miliony pięćset tysięcy) akcji serii E.

4. Wydarzenia mające wpływ na działalność Spółki w 2020 roku a także po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego

W 2020 roku Emitent kontynuował swoją działalność w ramach rozwoju Spółki, w szczególności poprzez pozyskiwanie nowych terenów dla kolejnych inwestycji oraz związanego z tym pozyskiwania środków na ich finansowanie. Pierwsze przychody związane ze zmianą działalności Spółka planuje osiągać od 2021 r.

W lutym 2020 r, Spółka rozpoczęła budowę inwestycji "Osiedle Gwiazdna" w Sosnowcu (kompleks 4 obiektów 9-cio kondygnacyjnych o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań 11 tys. m² dla 226 lokali mieszkalnych.

W marcu 2020 r. Spółka podpisała umowę kupna nieruchomości tj. niezabudowanych działek o łącznej powierzchni 6,4257 ha, w miejscowości Otrębusy pod Warszawą, celem realizacji inwestycji budowy osiedla mieszkaniowego Zielona Podkowa, składającego się z ok 80 budynków dwurodzinnych oraz lokali komercyjnych o projektowanej łącznej powierzchni użytkowej ok 17 tys. m². Finansowanie nabycia nieruchomości nastąpiło w drodze emisji akcji serii E oraz ze środków własnych.

W marcu 2020 r. Spółka przeprowadziła subskrypcję 32 500 000 akcji na okaziciela, serii E, o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

W kwietniu 2020 r, Emitent nabył kolejną działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym 7916/59 o łącznym obszarze 0,4194 ha, położoną w miejscowości Zabrze w województwie śląskim, przy Alei Wojciecha Korfantego, objętą księgą wieczystą GL1Z/00065094/1.

W kwietniu 2020 r. nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego Spółki o kwotę 3 250 000,00 zł w związku z przeprowadzoną w marcu 2020 r. subskrypcją 32 500 000 akcji na okaziciela, serii E, o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

We wrześniu 2020 r. Emitent rozpoczął pierwszy etap budowy, planowanej do realizacji inwestycji "Osiedle Zielona Podkowa" w Otrębusach.

We wrześniu Emitent podpisał umowę pożyczki odnawialnej, na podstawie której otrzymał limit pożyczki odnawialnej od Adatex Sp. z o.o. w kwocie 5.000.000 zł, oprocentowanej 1,50 % w skali roku, z terminem spłaty nie później niż do dnia 31.12.2021 r.

W okresie od 14.10.2020 r. do 23.11.2020 r. Emitent przeprowadził subskrypcję 4 898 200 akcji zwykłych na okaziciela serii F, o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Akcje serii F zostały objęte po cenie emisyjnej 1,00 zł (jeden złoty) i zostały w całości opłacone. W grudniu Emitent podpisał umowę pożyczki z Prymus S.A. z siedzibą w Tychach, na podstawie której otrzymał pożyczkę w kwocie 4.000.000 zł, oprocentowanej 7,2% w skali roku, z terminem spłaty do dnia 30.04.2021 r.

W roku 2020 r. Spółka odnotowała znaczne osłabienie w sprzedaży lokali mieszkalnych, spowodowane wprowadzeniem stanu epidemicznego w Polsce, spowodowanego wirusem COVID-19.

Na koniec roku 2020 Spółka posiada 31 zawartych umów rezerwacyjnych lokali mieszkalnych inwestycji „Zielona Podkowa” oraz 7 umów rezerwacyjnych lokali mieszkalnych dla inwestycji „Osiedle Gwiazdna”

W styczniu 2021 r. Emitent otrzymał pożyczkę od spółki Prymus SA w kwocie 2.500.000 zł, oprocentowanej 7,2% w skali roku, z terminem spłaty do dnia 28.02.2021 r.

W lutym 2021 r. Emitent zawarł umowę o kredyt obrotowy na finansowanie projektów deweloperskich dot. inwestycji "Osiedle Gwiazdna" w Sosnowcu z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, Oddział Katowice. Na podstawie zawartej umowy Emitent otrzymał kredyt obrotowy w wysokości 8.976.000,00 zł, oprocentowany wg stopy bazowej WIBOR 1-miesięczny w PLN, powiększonej o marżę Banku 2,9 p.p., z terminem obowiązywania do dnia 29.12.2023 r.

W lutym 2021 r. zawarł trójstronną umowę zbycia ogółu praw i obowiązków z Prymus S.A. i Adatex Spółka z .o.o. wynikających z Umowy Pożyczki z dnia 17 grudnia 2020 r. na kwotę 4.000.000 zł, oraz dot. Umowy Pożyczki z dnia 15 stycznia 2021 r. na kwotę 2 500 000 zł, Na skutek ww. Umów Adatex Spółka z o.o. przejęła całość praw i obowiązków wynikających z ww. Umów Pożyczek. Pozostałe warunki ww.

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 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 osiągnięciem

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, stad 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 01-01-2020 do 31-12-2020	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2020 do 31-12-2020	od 01-01-2019 do 31-12-2019
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	4 463 476,86	119 110,49	967 209,17	25 810,54
Amortyzacja	21 170,12	35 916,75	4 587,44	7 782,95
Zysk (strata) ze sprzedaży	- 858 948,09	- 302 015,96	-186 129,00	-65 445,08
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-826 443,29	-296 955,75	-179 085,40	-64 348,56
Zysk (strata) brutto	- 1 078 151,45	-371 288,22	-233 629,07	-80 455,97
Zysk (strata) netto	- 1 078 965,45	-371 288,22	-233 805,46	-80 455,97

*Kurs euro wg stanu na dzień 31.12.2020 r. : 4,6148

Tabela 2. Wybrane dane finansowe z bilansu jednostkowego

Wyszczególnienie	w PLN		w EUR	
	Stan na 31-12-2020	Stan na 31-12-2019	Stan na 31-12-2020	Stan na 31-12-2019
Kapitał (fundusz) własny	38 331 444,50	8 512 209,95	8 306 198,43	1 844 545,80
Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe	224 813,28	12 001,00	48 715,71	2 600,55
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	284 393,98	85 212,59	61 626,50	18 465,07
Zobowiązania długoterminowe	35 227,32	0,00	7 633,55	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	5 695 486,58	314 598,91	1 234 178,42	68 171,73
Aktywa trwałe	246 654,57	1 250 000,00	53 448,59	270 867,64
Aktywa obrotowe	43 821 723,83	7 576 808,86	9 495 909,65	1 641 849,89

7. Sytuacja kadrowa

Zgodnie ze stanem na koniec 2020 r. Spółka zatrudnia odpowiednio:

- Umowa o pracę - 8 osób w tym Zarząd

8. Przewidywany rozwój Spółki

Adatex Deweloper SA kontynuuje realizację i rozwój działalności deweloperskiej 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 Gwiazdna" w Sosnowcu przy ul. Zielonogórska-Gwiazdna, 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.

We wrześniu 2020 r, Spółka rozpoczęła 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 2021 oraz kolejnych latach Spółka będzie skupiała swoją działalność dalszym rozwoju w tym na pozyskiwaniu nowych terenów dla realizacji kolejnych inwestycji.

9. Wypłata dywidendy

Nie było wypłat dywidendy w 2020 r.

10. Ocena stanu majątkowego i przewidywana sytuacja finansowa

Stan majątkowy Spółki zwiększył się, w porównaniu ze stanem na 31.12.2019 r. Jest to związane bezpośrednio z zakupem działek pod nowe inwestycje.