

ADATEX S.A.

(spółka akcyjna z siedzibą w Dąbrowie Górniczej pod adresem ul. Graniczna 34B/U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza, Polska, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000451245)

Niniejszy prospekt („Prospekt”) został sporządzony w związku z ubieganiem się przez spółkę Adatex S.A. w Dąbrowie Górniczej („Spółka” lub „Emitent”) o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) wszystkich istniejących akcji Spółki, to jest 64.122.270 akcji serii A, B, C, D, E, F i G o wartości nominalnej 0,50 zł każda („Akcje Dopuszczane”) („Dopuszczenie do Obrotu na GPW”).

Na Datę Prospektu 64.122.270 akcji zwykłych na okaziciela Spółki (wszystkie Akcje Dopuszczane) o wartości nominalnej 0,50 zł każda znajduje się w alternatywnym systemie obrotu NewConnect prowadzonym przez GPW.

Akcje Dopuszczane są zdematerializowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”) i zarejestrowane pod kodem ISIN: PLPIK0000018 (serie A, B, C, D, E, F, G).

NINIEJSZY DOKUMENT STANOWI PROSPEKT W FORMIE JEDNOLITEGO DOKUMENTU W ROZUMIENIU ART. 6 UST. 3 ROZPORZĄDZENIA PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY (UE) 2017/1129 Z DNIA 14 CZERWCA 2017 ROKU W SPRAWIE PROSPEKTU, KTÓRY MA BYĆ PUBLIKOWANY W ZWIĄZKU Z OFERTĄ PUBLICZNĄ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH LUB DOPUSZCZENIEM ICH DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM ORAZ UCHYLENIA DYREKTYWY 2003/71 („ROZPORZĄDZENIE PROSPEKTOWE”), KTÓRY ZOSTAŁ PRZYGOTOWANY W SZCZEGÓLNOŚCI ZGODNIE Z OBOWIĄZUJĄCYMI PRZEPISAMI USTAWY O OFERCIE PUBLICZNEJ ORAZ ROZPORZĄDZENIEM PROSPEKTOWYM I W OPARCIU O ZAŁĄCZNIK 1 ORAZ 11 ROZPORZĄDZENIA DELEGOWANEGO KOMISJI (UE) 2019/980 Z DNIA 14 MARCA 2019 ROKU UZUPEŁNIAJĄCEGO ROZPORZĄDZENIE PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY (UE) 2017/1129 W ODNIESIENIU DO FORMATU, TREŚCI, WERYFIKACJI I ZATWIERDZANIA PROSPEKTU, KTÓRY MA BYĆ PUBLIKOWANY W ZWIĄZKU Z OFERTĄ PUBLICZNĄ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH LUB DOPUSZCZENIEM ICH DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM, I UCHYLAJĄCEGO ROZPORZĄDZENIE KOMISJI (WE) NR 809/2004 („ROZPORZĄDZENIE DELEGOWANE”).

INWESTOWANIE W PAPIERY WARTOŚCIOWE OBJĘTE PROSPEKTEM ŁĄCZY SIĘ Z WYSOKIM RYZYKIEM WŁAŚCIWYM DLA INSTRUMENTÓW RYNKU KAPITAŁOWEGO O CHARAKTERZE UDZIAŁOWYM ORAZ RYZYKIEM ZWIĄZANYM Z DZIAŁALNOŚCIĄ SPÓŁKI ORAZ Z OTOCZENIEM, W JAKIM SPÓŁKA PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ. SZCZEGÓŁOWY OPIS CZYNNIKÓW RYZYKA, KTÓRE NALEŻY ROZWAŻYĆ W ZWIĄZKU Z INWESTOWANIEM W AKCJE SPÓŁKI, ZNAJDUJE SIĘ W PUNKCIE „CZYNNIKI RYZYKA”. NINIEJSZY PROSPEKT WRAZ Z ZAŁĄCZNIKAMI I EWENTUALNYMI DANymi AKTUALIZUJĄCYMI JEGO TREŚĆ ZOSTANIE UDOSTĘPNIONY DO PUBLICZNEJ WIADOMOŚCI W POSTACI ELEKTRONICZNEJ NA STRONIE INTERNETOWEJ EMITENTA POD ADRESEM: [www\[.\]adatex\[.\]pl](http://www.adatex.pl) PRZEZ CO NAJMNIEJ 10 LAT PO ICH OPUBLIKOWANIU.

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO ZATWIERDZA PROSPEKT WYŁĄCZNIE JAKO SPEŁNIAJĄCY STANDARDY KOMPLETNOŚCI, ZROZUMIAŁOŚCI I SPÓJNOŚCI NAŁOŻONE ROZPORZĄDZENIEM PROSPEKTOWYM. ZGODNIE Z ROZPORZĄDZENIEM PROSPEKTOWYM

WERYFIKACJA NIE DOTYCZY ŚCISŁOŚCI INFORMACJI ZAWARTYCH W PROSPEKCIE. ZATWIERDZENIE PROSPEKTU NIE POWINNO BYĆ UZNAWANE ZA ZATWIERDZENIE JAKOŚCI EMITENTA ANI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE SĄ PRZEDMIOTEM PROSPEKTU. INWESTORZY POWINNI DOKONAĆ WŁASNEJ OCENY ADEKWATNOŚCI INWESTOWANIA W PAPIERY WARTOŚCIOWE OBJĘTE PROSPEKTEM. KOMISJA ZATWIERDZAJĄC PROSPEKT, STOSOWNIE DO ART. 2 LIT. R) ROZPORZĄDZENIA PROSPEKTOWEGO, WERYFIKUJE, CZY ZAWARTE W NIM INFORMACJE O EMITENCIE ORAZ PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH, BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM UBIEGANIA SIĘ O DOPUSZCZENIE DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM SĄ KOMPLETNE, ZROZUMIAŁE I SPÓJNE LECZ NIE WERYFIKUJE ŚCISŁOŚCI TYCH INFORMACJI.

ZATWIERDZAJĄC PROSPEKT, KOMISJA NIE WERYFIKUJE ANI NIE ZATWIERDZA MODELU BIZNESOWEGO EMITENTA, METOD PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ORAZ SPOSOBU JEJ FINANSOWANIA. W POSTĘPOWANIU W SPRAWIE ZATWIERDZENIA PROSPEKTU OCENIE NIE PODLEGA PRAWDZIWOŚĆ ZAWARTYCH W PROSPEKCIE INFORMACJI ANI POZIOM RYZYKA ZWIĄZANEGO Z PROWADZONĄ PRZEZ EMITENTA DZIAŁALNOŚCIĄ ORAZ RYZYKA INWESTYCYJNEGO ZWIĄZANEGO Z NABYCIEM TYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH.

NINIEJSZY PROSPEKT ZOSTAŁ ZATWIERDZONY PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO (KNF) W DNIU 02.06.2026 BĘDĄCĄ WŁAŚCIWYM ORGANEM ZGODNIE Z ROZPORZĄDZENIEM 2017/1129. TERMIN WAŻNOŚCI PROSPEKTU WYNOŚI 12 MIESIĘCY OD DNIA JEGO ZATWIERDZENIA, POD WARUNKIEM, ŻE ZOSTAŁ UZUPEŁNIONY SUPLEMENTEM WYMAGANYM NA PODSTAWIE ART. 23 ROZPORZĄDZENIA 2017/1128. OBOWIĄZEK UZUPEŁNIANIA PROSPEKTU W PRZYPADKU NOWYCH ZNACZĄCYCH CZYNNIKÓW, ISTOTNYCH BŁĘDÓW LUB ISTOTNYCH NIEDOKŁADNOŚCI NIE MA ZASTOSOWANIA, GDY PROSPEKT STRACIŁ WAŻNOŚĆ.

Spis treści	
ADATEX S.A.	1
Spis treści	3
1. PODSUMOWANIE	6
2. CZYNNIKI RYZYKA	13
2.1. Czynniki ryzyka związane z Emitentem i Grupą Emitenta	13
2.2 Czynniki ryzyka związane z akcjami	25
2.3. Czynniki ryzyka związane z Dopuszczeniem	28
3. ISTOTNE INFORMACJE	29
3.1. Podstawowe informacje	29
3.2 Zastrzeżenia oraz istotne informacje dla inwestorów	29
3.3 Dostępne informacje na temat Emitenta jako spółki notowanej w alternatywnym systemie obrotu NewConnect	29
3.4 Prezentacja Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych oraz innych danych	30
3.5 Stwierdzenia dotyczące przeszłości	32
4. DYWIDENDA I POLITYKA W ZAKRESIE DYWIDENDY	32
4.1 Informacje dotyczące historycznych wypłat dywidendy	32
4.2 Polityka w zakresie wypłaty dywidendy	32
4.3 Zasady wypłaty dywidendy i zaliczek na poczet przewidywanej dywidendy	33
4.4. Ograniczenia w zakresie wypłaty dywidendy	34
5. KAPITALIZACJA I ZADŁUŻENIE	36
5.1 Oświadczenie o wysokości kapitału obrotowego	36
6. WYBRANE SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE	37
6.1. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	37
6.2. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	38
6.3. Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych	40
6.4 Alternatywne pomiary wyników	40
7. PRZEGLĄD SYTUACJI OPERACYJNEJ I FINANSOWEJ	45
8. OPIS DZIAŁALNOŚCI	57
8.1. Historia Emitenta	57
8.2 Informacje podstawowe	68
8.3 Proces realizacji projektów deweloperskich	71
8.4 Inwestycje realizowane przez Emitenta	72
8.5 Strategia rozwoju Emitenta	73
8.6 Opis kwestii związanych z ochroną środowiska	74
9. OTOCZENIE RYNKOWE I REGULACYJNE	75
9.1. Otoczenie makroekonomiczne i rynkowe	75
9.2. Dane makro i rynek pracy województwa śląskiego	76
9.3. Demografia – Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia (GZM)	77
9.4. Inwestycje infrastrukturalne i przemysłowe	78

9.5.	Rynek pierwotny	79
9.6.	Rynek wynajmu.....	81
10.	INFORMACJE O TENDENCJACH.....	82
11.	PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE.....	83
11.1	Informacje o Spółce.....	83
11.2	Przedmiot działalności Spółki	84
11.3	Struktura Grupy	84
11.4	Opis działalności.....	86
11.5	Informacje o istotnych umowach. Trwające, historyczne, rozwiązane, wypowiedziane.	87
11.6	Finansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych.....	88
11.7	Model sprzedaży nieruchomości	90
11.8	Opis usług dodatkowych, wraz z prezentacją ich wpływu na przychody i wyniki Spółki.....	90
11.9	Opis modelu realizacji inwestycji	90
11.10	Opis procedur związanych z podejmowaniem decyzji inwestycyjnej	92
11.11	Opis struktury organizacyjnej z wyszczególnieniem jednostek wewnętrznych i zewnętrznych, wraz z opisem zakresu kompetencyjnego i odpowiedzialności	93
11.12	Informacje o posiadanych ochronach ubezpieczeniowych	94
11.13	Pozycja konkurencyjna.....	95
11.14	Informacje o normach prawnych (przepisach) regulujących działalność Spółki, z wyszczególnieniem aktu prawnego oraz konkretnych przepisów.....	95
11.15	Postępowania sądowe i arbitrażowe	98
11.16	Pracownicy i inne osoby współpracujące	99
12.	ZARZĄDZANIE I ŁĄD KORPORACYJNY.....	100
12.1	Zarząd	100
12.2	Rada Nadzorcza	101
12.3	Komitety Audytu.....	108
12.4	Oświadczenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej	109
12.5	Zasady sprawowania kontroli wewnętrznej w Spółce	110
12.6	Ład korporacyjny.....	111
12.7	Wynagrodzenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej.....	124
13.	STRUKTURA AKCJONARIATU	126
13.1	Akcje w Spółce.....	126
13.2	Akcjonariat	126
14.	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	127
15.	PRAWA I OBOWIĄZKI ZWIĄZANE Z AKCJAMI ORAZ WALNE ZGROMADZENIE.....	135
15.1	Ogólne informacje.....	135
15.2	Informacja o istnieniu przepisów, które mogą udaremnić ewentualne przejęcie Spółki (jeśli istnieją).....	149
16.	INFORMACJE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT DOPUSZCZENIA DO OBROTU	150
16.1	Podstawowe informacje o Akcjach Dopuszczanych.....	150

16.2 Miejsce rejestracji oraz kod ISIN Akcji Dopuszczanych	151
17. RYNEK KAPITAŁOWY W POLSCE.....	152
17.1 Polskie regulacje dotyczące rynku kapitałowego	152
17.2 Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.	152
17.3 Ustawa o Ofercie Publicznej.....	155
17.4 Kodeks Spółek Handlowych.....	164
17.5 Zobowiązania informacyjne wynikające z przepisów antymonopolowych	164
18. OPODATKOWANIE.....	169
18.1. Podatek dochodowy od osób fizycznych.....	169
18.2 Podatek dochodowy od osób prawnych	177
18.3 Podatek od spadków i darowizn	188
18.4 Podatek od czynności cywilnoprawnych	189
18.5 Odpowiedzialność płatnika	190
19. OŚWIADCZENIA PODMIOTÓW ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W PROSPEKCIE	191
20. SKRÓTY I DEFINICJE	191
21. ZAŁĄCZNIKI	196
21.1. Uchwała w sprawie ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenia akcji spółki na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW.....	196
21.2. Statut spółki	197
22. SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE.....	203
22.1 Sprawozdanie z badania Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2022-2024	203
22.2 Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe 2022-2024	211
22.3 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 12 miesięcy 2025 roku	340
22.4 Sprawozdanie z badania Skonsolidowanego sprawozdania finansowego 2025 rok.....	
22.5 Śródroczne skrócone skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za okres 3 miesięcy zakończone 31.03.2026.....	

1. PODSUMOWANIE

SEKCJA A - Wprowadzenie zawierające ostrzeżenia

Nazwa papierów wartościowych: Emitent zamierza ubiegać się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym (podstawowym) prowadzonym przez GPW wszystkich Akcji, tj. 64.122.270 akcji serii A, B, C, D, E, F i G o wartości nominalnej 0,50 zł każda („Akcje Dopuszczane”). Na Datę Prospektu kapitał zakładowy Emitenta składa się z 64.122.270 (słownie: sześćdziesiąt cztery miliony sto dwadzieścia dwa tysiące dwieście siedemdziesiąt) akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,50 zł (pięćdziesiąt groszy) 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.

Emitent nie będzie się ubiegał o dopuszczenie ww. akcji na rynku równoległym GPW w przypadku braku dopuszczenia akcji objętych prospektem do obrotu na rynku podstawowym GPW.

Międzynarodowe kody identyfikujące papiery wartościowe (ISIN): Akcje Dopuszczane Emitenta znajdują się w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW i oznaczone są kodem ISIN PLPIK0000018 (dla serii A, B, C, D, E, F, G).

Dane identyfikacyjne i kontaktowe Emitenta, w tym jego identyfikator podmiotu prawnego (LEI): Adatex Spółka Akcyjna z siedzibą w Dąbrowie Górniczej, przy ul. Granicznej 34B/U24 (41-300 Dąbrowa Górnicza) KRS: 0000451245, NIP: 6922492411, REGON: 02144119100000, telefon: +48 530 717 718, e-mail: biuro@adatex.pl, strona internetowa: adatex[.]pl; kod LEI: 2594006Y71WVMJBQBL59;

Dane identyfikacyjne i kontaktowe właściwego organu, który zatwierdza prospekt: Komisja Nadzoru Finansowego: ul. Piękna 20, 00-549 Warszawa, Polska; telefon: +48 22 262 50 00; faks: +48 22 262 51 11; e-mail: knf@knf.gov.pl; strona internetowa: www[.]knf[.]gov[.]pl;

Ostrzeżenia: Niniejsze podsumowanie należy traktować jako wprowadzenie do Prospektu oraz wszelkich opublikowanych suplementów do Prospektu. Każda decyzja o inwestycji w Akcje Dopuszczane, objęte niniejszym Prospektem, powinna być oparta na przeanalizowaniu przez inwestora całego Prospektu.

W przypadku wystąpienia negatywnych zmian wpływających na działalność Emitenta, jego sytuację finansową lub wyniki działalności lub obniżenie wartości rynkowej Akcji, inwestorzy mogą stracić całość bądź część zainwestowanego kapitału. W przypadku wystąpienia do sądu z roszczeniem dotyczącym informacji zawartych w Prospekcie, inwestor (skarżący) może zostać zobowiązany, na mocy przepisów prawa krajowego, do pokrycia kosztów tłumaczenia Prospektu (wraz z ewentualnymi uzupełnieniami) przed wszczęciem postępowania sądowego. Odpowiedzialność cywilna dotyczy wyłącznie tych osób, które przedłożyły podsumowanie, w tym jakiegokolwiek jego tłumaczenie, jednak tylko w przypadku, gdy – odczytywane łącznie z pozostałymi częściami Prospektu - podsumowanie wprowadza w błąd, jest nieprecyzyjne lub niespójne lub gdy - odczytywane łącznie z pozostałymi częściami Prospektu - nie przedstawia kluczowych informacji mających pomóc inwestorom w podjęciu decyzji o inwestycji w dane papiery wartościowe. Zamierzasz kupić produkt, który nie jest prosty i może być trudny do zrozumienia.

Data zatwierdzenia Prospektu 02.06.2026

SEKCJA B - Kluczowe informacje na temat Emitenta:

Kto jest Emitentem papierów wartościowych?

Emitent: Adatex Spółka Akcyjna z siedzibą w Dąbrowie Górniczej, przy ul. Granicznej 34B/U24 (41-300 Dąbrowa Górnicza, Polska), prowadząca działalność na mocy prawa polskiego, kod LEI: 2594006Y71WVMJBQBL59.

Działalność podstawowa Emitenta: Emitent prowadzi działalność w branży deweloperskiej. W dniu 01.12.2022 r. doszło do połączenia Emitenta (dawniej: Adatex Deweloper S.A.) ze spółką Adatex Sp. z o.o. poprzez przeniesienie całego majątku spółki (przejmowanej – Adatex Sp. z o.o.) na inną spółkę (przejmującą - Adatex Deweloper S.A.) za akcje, które spółka przejmująca przyznaje wspólnikom spółki przejmowanej

(łączenie się przez przejęcie) (w trybie art. 492 § 1 pkt 1 ksh), na mocy uchwały zgromadzenia wspólników Adatex sp. z o.o. z dnia 16.08.2022 r. Akt notarialny rep a nr 6214/2022 przed notariuszem Martą Cholewą Kancelaria w Katowicach oraz uchwały walnego zgromadzenia akcjonariuszy Adatex Deweloper S.A. z dnia 16.08.2022 r. Akt notarialny rep. A nr 6217/2022 przed notariuszem Martą Cholewą Kancelaria w Katowicach. Tym samym Emitent, jako następca prawny spółki Adatex sp. z o.o. działającej na rynku nieruchomości mieszkaniowych od 2010 r., posiada kilkunastoletnie doświadczenie w branży deweloperskiej. Pierwotnie działalność Emitenta koncentrowała się w województwie Śląskim. Natomiast w ostatnich latach Emitent rozpoczął inwestycję w miejscowości Otrębusy pod Warszawą. Emitent w dalszym ciągu rozwija swoją działalność, poszerzając zakres swoich inwestycji. W kwietniu 2023 r. Emitent nabył spółkę TXL sp. z o.o. (obecnie Adatex3Stawy Sp. z o.o.), której jest jedynym udziałowcem. Spółka ta realizuje obecnie inwestycję Panorama 3 Stawy w Katowicach. W maju i czerwcu 2024 r. Emitent powołał spółki zależne Adatex Nowa Dąbrowa sp. z o.o., Adatex Zielona Podkowa sp. z o.o., Adatex Gwiezdna sp. z o.o., Adatex Kaskada sp. z o.o. oraz Adatex Dębowy Park sp. z o.o. Spółki te zostały powołane w celu dalszego rozwoju działalności Emitenta oraz dostosowania schematu prowadzenia inwestycji do standardów rynkowych.

Główni akcjonariusze Emitenta: Według danych na dzień zatwierdzenia prospektu Akcjonariuszami dominującymi w Adatex S.A. są Robert Kijak oraz Sylwia Kijak działający w porozumieniu. Robert Kijak posiadający 28.137.179 akcji Spółki uprawniających do 28.137.179 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki stanowiących 43,88% udziału w kapitale zakładowym i uprawniających do 43,88% głosów na walnym zgromadzeniu oraz Sylwia Kijak posiadająca 19.905.654 akcji Spółki uprawniających do 19.905.654 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowiło 31,04% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 31,04% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki

Tożsamość kadry zarządzającej Emitenta: Na Datę Prospektu w skład Zarządu Emitenta wchodzi: Robert Kijak - Prezes Zarządu; Na Datę Prospektu w skład Rady Nadzorczej Emitenta wchodzi: (i) Sylwia Kijak - Przewodnicząca Rady Nadzorczej, (ii) Michał Bizoń - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej, (iii) Agnieszka Mitka, (iv) Marcin Kijak; (v) Michał Nowak, (vi) Błażej Stodółkiewicz; Tożsamość biegłych rewidentów: Niezależna firma audytorska UHY ECA Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („UHY”) (adres: ul. Połczyńska 31A, 01-377 Warszawa, Polska) przeprowadziła badanie Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2022-2024, a także wydała sprawozdanie z badania Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2022-2024. UHY jest firmą audytorską w rozumieniu Ustawy o biegłych rewidentach, wpisaną na listę firm audytorskich prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem 3886. W imieniu UHY badanie przeprowadził niezależny biegły rewident Roman Sereżyński (nr 10395 w rejestrze biegłych rewidentów prowadzonej przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów). W okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi nie wystąpiły przypadki, aby biegły rewident został zwolniony lub nie wybrano go na kolejny rok, z wyjątkiem wypowiedzenia umowy przez FEHU Global Audyt Sp. z o.o. w 2025 r. w związku z powstaniem relacji gospodarczej pomiędzy Emitentem, a firmą audytorską, która mogłaby mieć wpływ na wymogi niezależności biegłego rewidenta.

Jakie są kluczowe informacje finansowe dotyczące Emitenta?

Poniżej przedstawiono wybrane historyczne kluczowe informacje finansowe przedstawione dla każdego roku obrotowego okresu objętego Historycznymi Informacjami Finansowymi wraz z porównywalnymi danymi za ten sam okres poprzedniego roku obrotowego, przy czym wymóg przedstawiania porównywalnych informacji bilansowych uznaje się za spełniony przez podanie informacji bilansowych na koniec okresu.

Tabela nr 1. Wybrane informacje finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów za okres 3 miesięcy zakończony w dniu 31 marca 2026 oraz za okres 12 miesięcy zakończonych w dniach 31 grudnia 2025r. , 2024 r., 2023 r. i 2022 r.

	Dane niezbadane na dzień:	Dane zbadane za okres 12 miesięcy na dzień:			
Dane w PLN	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Przychody ze sprzedaży	24 697 382,59	102 850 148,14	93 099 919,30	85 235 744,25	96 005 680,73
Zysk ze sprzedaży	1 151 342,21	9 957 552,82	13 397 844,43	7 249 733,40	7 617 705,10
Zysk z działalności operacyjnej	1 124 964,81	10 053 716,69	15 339 848,29	7 690 085,38	7 519 555,43
Zysk za okres	849 656,35	7 107 292,40	12 362 776,38	3 807 463,06	5 854 249,28
Zysk na jedną akcję (PLN)	0,02	0,22	0,39	0,12	0,18

Źródło: Dane zbadane - Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe, dane niezbadane – Emitent.

Tabela nr 2. Wybrane informacje finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2026r., 31 grudnia 2025r., 2024 r., 2023 r. i 2022 r.

	Dane niezbadane na dzień:	Dane zbadane na dzień:			
Dane w PLN	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Aktywa razem	254 503 861,81	244 886 264,09	208 550 422,23	179 639 894,95	150 753 271,41
Aktywa trwałe	5 367 988,77	5 270 532,28	5 556 944,96	5 888 043,66	3 968 166,91
Aktywa obrotowe	249 135 873,04	239 615 731,81	202 993 477,27	173 751 851,29	146 785 104,50
Kapitał własny	82 463 638,15	81 613 981,80	75 529 541,06	56 718 959,74	52 926 600,58
Zobowiązania i rezerwy	172 040 223,66	163 272 282,29	133 020 881,17	122 920 935,21	97 826 670,83
Zobowiązania długoterminowe	110 187 817,01	109 946 536,44	83 507 155,51	58 038 925,61	43 158 068,96
Zobowiązania krótkoterminowe	44 404 327,70	33 060 816,27	20 568 783,56	37 474 497,19	37 862 086,30
Zadłużenie netto*	115 448 367,19	106 667 913,82	69 963 524,83	73 479 593,73	73 922 428,60

Źródło: Dane zbadane - Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe, dane niezbadane – Emitent.

*Zadłużenie netto zdefiniowane jako suma oprocentowanych kredytów i pożyczek (część długoterminowa i bieżąca), zobowiązań z tytułu leasingu (część długoterminowa i bieżąca) i pozostałych zobowiązań finansowych (część długoterminowa i bieżąca), pomniejszonych o środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Tabela nr 3. Wybrane pozycje ze skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres 3 miesięcy zakończony w dniu 31 marca 2026 oraz za okres 12 miesięcy zakończony w dniach 31 grudnia 2025r., 2024 r., 2023 r. i 2022 r.

	Dane niezbadane na dzień:	Dane zbadane za okres 12 miesięcy na dzień:			
Dane w PLN	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	-6 296 597,08	-31 116 065,00	4 261 668,28	8 723 813,79	-13 975 705,87
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-163 826,83	12 377,86	-11 783,03	257 349,59	1 319 367,13
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	2 425 079,76	31 589 710,55	4 900 467,30	-8 255 820,42	12 548 413,23
Przepływy środków pieniężnych razem	-4 035 344,15	486 023,41	9 150 352,55	725 342,96	- 107 925,51
Stan środków pieniężnych na początek okresu	10 693 780,88	10 207 757,47	1 057 404,92	332 061,96	437 883,89
Stan środków pieniężnych na koniec okresu	6 658 436,73	10 693 780,88	10 207 757,47	1 057 404,92	329 958,38

Źródło: Dane zbadane - Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe, dane niezbadane – Emitent.

Informacje finansowe pro forma: Nie dotyczy. Emitent nie sporządzał informacji finansowych pro forma. Nie zaistniały przesłanki, które nakładałyby na Emitenta obowiązek sporządzenia informacji finansowych pro forma.

Krótki opis wszelkich zastrzeżeń zawartych w sprawozdaniu z badania dotyczącego Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych: Nie dotyczy. Sprawozdanie z badania Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych nie zawiera zastrzeżeń.

Jakie są kluczowe ryzyka właściwe dla Emitenta?

Poniżej przedstawiono opis wybranych, kluczowych ryzyk właściwych dla działalności Adatex S.A.

1. Ryzyko pogorszenia koniunktury gospodarczej w branży deweloperskiej (otoczenie 1. makroekonomiczne)

Wśród czynników tych wyróżnić można przede wszystkim: poziom produktu krajowego brutto, wskaźnik inflacji, poziom bezrobocia, poziom stóp procentowych, ogólną kondycję gospodarki i branży, w której działa Spółka. Niekorzystne zmiany wskaźników makroekonomicznych mogą wpłynąć na zmniejszenie planowanych przychodów Spółki lub zwiększenie kosztów działalności. Mając na uwadze, że działalność Spółki koncentruje się wokół sprzedaży lokali głównie osobom fizycznym, pogorszenie koniunktury, a w szczególności wzrost bezrobocia (pociągający za sobą obawy o możliwość utraty pracy) i wzrost poziomu stóp procentowych (pociągający za sobą wzrost kosztów obsługi zadłużenia, a tym samym wzrost kwot przeznaczanych na spłatę pożyczek i kredytów) może się przełożyć na niższą skłonność do zaciągania zobowiązań, a tym samym na niższy popyt na nieruchomości. Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

2. Ryzyko związane z polityką gospodarczą w Polsce i na świecie

Emitent uzyskuje 100% swoich przychodów z działalności na rynku krajowym i z tego powodu jest silnie uzależniony od sytuacji makroekonomicznej i politycznej Polski. Realizacja przez Spółkę celów strategicznych, w tym zrealizowanie zakładanych wyników finansowych, będzie uwarunkowane do pewnego stopnia czynnikami makroekonomicznymi, niezależnymi od działań Spółki w tym itd. polityką rządu i decyzjami podejmowanymi przez Narodowy Bank Polski oraz Radę Polityki Pieniężnej, które wpływają na poziom inflacji; wielkość deficytu budżetowego i zadłużenia zagranicznego, stopę bezrobocia, strukturę dochodów ludności, poziom oszczędności i wydatków gospodarstw domowych, zachowania konsumentów itd. Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

3. Ryzyko stopy procentowej

Specyfika działalności Emitenta wymaga znacznych nakładów kapitałowych. W związku z powyższym Spółka korzysta z finansowania obcego w celu realizacji kapitałochłonnych projektów (inwestycji) deweloperskich.

Koszt długu Emitenta uwarunkowany jest standardowo przez stopę WIBOR oraz wysokość marży banków. Istnieje ryzyko, iż wysokość referencyjnej stopy procentowej wzrośnie co spowoduje wzrost wskaźnika WIBOR oraz w efekcie wzrost kosztu finansowania dłużnego Emitenta. Naturalnym następstwem opisanego ciągu zdarzeń byłoby zwiększenie ponoszonych kosztów z tytułu obsługi zadłużenia, co wpłynęłoby negatywnie na wynik finansowy Emitenta. Wysokość stopy procentowej i jej zmiany jest jednym z kluczowych czynników wpływających na działalność Emitenta. Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

4. Ryzyko związane ze wzrostem kosztów działalności

Istotnym ryzykiem, które występuje poza starannością Emitenta jest ryzyko związane ze wzrostem kosztów działalności. Zakładana marża zysku Emitenta uzależniona jest od m.in. cen materiałów wykorzystywanych podczas realizacji projektu deweloperskiego. Ceny materiałów uzależnione są od wielu czynników, jak wzrosty cen energii elektrycznej, cen surowców, a także możliwe zmiany opodatkowania czy możliwość znacznego wzrostu popytu na niektóre materiały. Nie sposób pominąć wpływu wojny na Ukrainie na wzrost ceny surowców, co jest wynikiem sankcji nałożonych na Rosję. Wystąpienie ryzyka wzrostu kosztów jest dodatkowo potęgowane przez stosunkowo długi okres realizacji inwestycji deweloperskich, co znacząco utrudnia możliwość sporządzenia dokładnej i realnej prognozy kosztów na wczesnym etapie projektowania inwestycji deweloperskiej. Nadmienienia wymaga, że w ostatnim okresie niniejsza branża narażona już była m. in. na inflacyjny wzrost cen materiałów budowlanych (w tym stali) oraz wzrost kosztów pracy. Ogólne koszty realizacji inwestycji deweloperskiej zależą przede wszystkim od materiałów, zastosowanej technologii budowlanej, przyjętych rozwiązań organizacyjno-logistycznych, procesu inwestycyjnego oraz kosztów pracy osób zaangażowanych w proces budowy. Obecnie na rynku dostępnych jest wiele różnorodnych materiałów oraz technologii o odmiennych parametrach, przy czym ciągle powstają nowe. Może to mieć negatywny

wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Emitenta. Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

6. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie wymagają ponoszenia znacznym nakładów finansowych, zarówno w fazie przygotowania (nabycie gruntu, prace projektowe), jak i w fazie budowy (koszty materiałów, usług, podwykonawców, finansowania). Prace budowlane mogą rozpocząć się w okresie od kilku miesięcy do nawet kilku lat od nabycia gruntu oraz po uzyskaniu niezbędnych pozwoleń. Z uwagi na długi czas realizacji inwestycji i znaczne zaangażowanie kapitałowe projekty te obarczone są wieloma istotnymi czynnikami ryzyka. Do czynników ryzyka można zaliczyć zarówno czynniki atmosferyczne (np. przedłużająca się lub ciężka zima) jak również m.in.: nieuzyskanie pozwoleń budowlanych, pozwoleń na użytkowanie, przedłużanie się postępowań administracyjnych o wydanie wyżej wymienionych decyzji, opóźnienia w procesie budowlanym, wzrost kosztów budowy ponad założone w biznesplanie inwestycji, spowodowany wzrostem cen materiałów czy niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi, niewypłacalnością podwykonawców, nienależytym wykonaniem zobowiązań przez podwykonawców, niedoborem sprzętu budowlanego, zmianami w przepisach regulujących wykorzystywanie gruntów. Ryzyko może zrealizować się również w przypadku wystąpienia czynnika ludzkiego, takiego jak błędy projektowe czy błędy w procedurach. Wystąpienie któregokolwiek z opisanych powyżej zdarzeń może spowodować opóźnienia w procesie inwestycyjnym, wzrost kosztów lub nieodpowiednią jakość wykonanych prac. Powyższe może skutkować powstaniem roszczeń przeciwko Emitentowi, a także mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta. Na dzień sporządzenia Prospektu, istnieją wierzytelności sporne wynikające z umów zawartych z podwykonawcami. W ocenie Emitenta wartość roszczeń nie jest istotna dla prowadzonej przez niego działalności. Nie można wykluczyć, że w przyszłości wartość spornych wierzytelności z tytułu umów z podwykonawcami będzie wyższa, co może mieć negatywny wpływ na działalność Emitenta.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

SEKCJA C - Kluczowe informacje na temat papierów wartościowych

Jakie są główne cechy papierów wartościowych?

Opis papierów wartościowych dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym:

Na podstawie niniejszego Prospektu Emitent będzie: ubiegał się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym (rynku podstawowym) prowadzonym przez GPW, Akcji Dopuszczanych, tj.: 64.122.270 (słownie: sześćdziesiąt cztery miliony sto dwadzieścia dwa tysiące dwieście siedemdziesiąt) akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,50 zł (pięćdziesiąt groszy) 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;
- Akcje Dopuszczane znajdujące się w alternatywnym systemie obrotu NewConnect prowadzonym przez GPW są oznaczone kodem ISIN: PLPIK0000018 (akcje serii A, B, C, D, E, F, G).

Waluta papierów wartościowych: Akcje są emitowane w złotych (zł).

Prawa związane z papierami wartościowymi: Prawa i obowiązki związane z Akcjami określone zostały w szczególności w KSH, Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, Ustawie o Ofercie Publicznej oraz Statucie. Najważniejsze prawa akcjonariuszy związane z Akcjami to: (i) prawo do rozporządzania Akcjami; (ii) prawo do udziału w zysku; (iii) prawo objęcia akcji Emitenta nowej emisji w stosunku do liczby posiadanych Akcji; (iv) prawo do udziału w podziale majątku Emitenta pozostałym po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli w przypadku jego likwidacji; (v) prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu; (vi) prawo głosu na Walnych Zgromadzeniach; (vii) prawo zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia;

(viii) prawo żądania zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad; (ix) prawo żądania umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia; (x) prawo zgłaszania projektów uchwał Walnego Zgromadzenia; (xi) prawo do uzyskania podczas obrad Walnego Zgromadzenia informacji dotyczących Spółki; (xii) prawo do żądania wyboru Rady Nadzorczej w drodze głosowania oddzielnymi grupami; (xiii) prawo do zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia; (xiv) prawo żądania zbadania przez biegłego, na koszt Spółki, określonego zagadnienia związanego z utworzeniem Spółki lub prowadzeniem jej spraw przysługujące akcjonariuszom reprezentującym co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego.

Względne uprzywilejowanie papierów wartościowych w strukturze kapitału Emitenta w przypadku niewypłacalności: Akcje nie będą uprzywilejowane w przypadku niewypłacalności Emitenta.

Ograniczenia dotyczące swobodnej zbywalności papierów wartościowych: Na Datę Prospektu, zgodnie z postanowieniami Statutu, Akcje są zbywalne bez ograniczeń.

Ustawowe ograniczenia zbywalności papierów wartościowych:

Niektóre ograniczenia zbywalności akcji wynikające z przepisów prawa:

- obowiązek zawiadomienia KNF oraz Spółki ciążyący na akcjonariuszu osiągnięciu, przekroczeniu lub zmniejszeniu udziału poniżej określonych progów w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu lub o zmianie udziału o określony procent ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu (odpowiednie progi i udziały procentowe są określone m.in. w art. 69 i 69a Ustawy o Ofercie Publicznej);
- obowiązek ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji w przypadku: przekroczenia progu 50% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu w formie: (a) wezwania dobrowolnego (przed nabyciem akcji) albo (b) wezwania obowiązkowego (po nabyciu akcji);
- zakaz nabywania lub zbywania, na rachunek własny lub osoby trzeciej, instrumentów finansowych, w oparciu o informację poufną;
- zakaz nabywania lub zbywania instrumentów finansowych w czasie trwania okresu zamkniętego przez osoby określone w Rozporządzeniu MAR;
- obowiązek spółki dominującej w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 KSH zawiadomienia spółki zależnej o powstaniu lub ustaniu stosunku dominacji w terminie dwóch tygodni od dnia powstania tego stosunku, pod rygorem zawieszenia wykonywania prawa głosu z akcji spółki dominującej reprezentującej więcej niż 33% kapitału zakładowego spółki zależnej;
- obowiązek zawiadomienia Prezesa UOKiK co do zamiaru nabycia akcji spółki publicznej w sposób pośredni
- lub bezpośredni mogący skutkować nabyciem lub osiągnięciem znaczącego uczestnictwa lub nabyciem
- dominacji nad spółką publiczną przez podmioty zagraniczne, ze względu na spełnianie przez Emitenta (po
- uzyskaniu statusu spółki publicznej) przesłanek podmiotu objętego ochroną wynikających z Ustawy
- o Kontroli Niektórych Inwestycji.

Umowne ograniczenia zbywalności Akcji: W stosunku do Akcji Dopuszczanych nie mają zastosowania żadne ograniczenia zbywalności Akcji.

Polityka dywidendy: Emitent nie posiada sprecyzowanej polityki w zakresie dywidendy. W związku z dynamicznym rozwojem Emitenta, intencją Emitenta jest zaangażowanie wszystkich środków w realizację strategii rozwoju, tj. realizację planu ekspansji ogólnopolskiej oraz rozwój w zakresie kolejnych inwestycji budowlanych. W okresach objętych Historycznymi Informacjami Finansowymi (tj. lata 2022, 2023 oraz 2024), Emitent nie wypłacał dywidendy.

Gdzie papiery wartościowe będą przedmiotem obrotu?

Na podstawie niniejszego Prospektu Emitent będzie: ubiegał się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym (podstawowym) prowadzonym przez GPW, łącznie 64.122.270 Akcji Dopuszczanych, będących akcjami zwykłymi na okaziciela o wartości nominalnej 0,50 zł (pięćdziesiąt groszy) 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;
- Akcje zwykłe na okaziciela serii A, B, C, D, E, F i G są obecnie przedmiotem obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW (NewConnect).

Czy papiery wartościowe są objęte zabezpieczeniem?

Papiery wartościowe (Akcje Dopuszczane) nie są objęte zabezpieczeniem.

Jakie są kluczowe rodzaje ryzyka właściwe dla papierów wartościowych?

Ryzyko związane z możliwością niespełnienia przez Spółkę wymogów dotyczących dopuszczenia i wprowadzenia Akcji do obrotu na rynku regulowanym oraz ryzyko, że dopuszczenie i wprowadzenie Akcji nastąpi w terminach innych, niż pierwotnie zakładano.

Dopuszczenie i wprowadzenie Akcji do obrotu na rynku regulowanym GPW wymaga zgody zarządu GPW. Zgoda taka może być udzielona, jeśli Spółka spełni wszystkie wymogi prawne określone w szczególności w stosownych regulacjach GPW i KDPW, w tym wymogi w zakresie minimalnej liczby akcji w wolnym obrocie, odpowiedniej płynności akcji oraz odpowiedniego poziomu kapitalizacji.

W przypadku, gdy wskazane powyżej lub inne kryteria nie będą spełnione w momencie podejmowania przez Zarząd GPW decyzji w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia Akcji do obrotu na GPW, należy spodziewać się odmowy dopuszczenia Akcji do obrotu na GPW. Należy mieć przy tym na względzie, że niektóre spośród wymienionych wyżej kryteriów są uznaniowe i należą do oceny GPW. Spółka nie może zapewnić, że zostaną one, w ocenie GPW spełnione w dacie podejmowania decyzji.

Emitent będzie ubiegać się o dopuszczenie i wprowadzenie Akcji do obrotu na rynku podstawowym. Emitent nie będzie się ubiegał o dopuszczenie ww. akcji na rynku równoległym GPW w przypadku braku dopuszczenia akcji objętych prospektem do obrotu na rynku podstawowym GPW.

Materializacja wyżej opisanego ryzyka może mieć wpływ na ograniczenie płynności obrotu Akcjami, a w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na notowania i cenę Akcji.

Emitent ocenia istotność ryzyka jako średnią, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

SEKCJA D - Kluczowe informacje na temat oferty publicznej papierów wartościowych lub dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym

Na jakich warunkach i zgodnie z jakim harmonogramem mogą inwestować w dane papiery wartościowe?

Na podstawie niniejszego Prospektu nie jest przeprowadzana żadna oferta publiczna. Niniejszy Prospekt został sporządzony wyłącznie w związku z ubieganiem się przez Emitenta o dopuszczenie i wprowadzenie jej Akcji do obrotu na rynku regulowanym (rynku podstawowym).

Kto jest oferującym lub osobą wnioskującą o dopuszczenie do obrotu?

Podmiotem wnioskującym o dopuszczenie do obrotu jest Emitent.

Dlaczego dany prospekt jest sporządzany?

Niniejszy Prospekt został sporządzony wyłącznie w związku z ubieganiem się przez Spółkę o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym (rynku podstawowym) prowadzonym przez GPW, łącznie 64.122.270 (słownie: sześćdziesiąt cztery miliony sto dwadzieścia dwa tysiące dwieście siedemdziesiąt) akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,50 zł (pięćdziesiąt groszy) 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.

Na podstawie niniejszego Prospektu nie jest przeprowadzana żadna oferta publiczna. W związku z dopuszczeniem i wprowadzeniem Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynek regulowany (rynek podstawowy) prowadzony przez GPW, pomiędzy żadnymi podmiotami biorącymi udział w procesie nie występuje konflikt interesów.

2. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej o zainwestowaniu w Akcje Dopuszczane inwestorzy powinni uważnie przeanalizować i rozważyć omówione poniżej czynniki ryzyka oraz pozostałe informacje zawarte w Prospekcie. Należy mieć na uwadze, iż wystąpienie każdego z wymienionych poniżej czynników ryzyka, może mieć negatywny wpływ na działalność Emitenta poprzez niekorzystne kształtowanie się przychodów, wyników działalności, sytuacji finansowej oraz dalszych perspektyw rozwoju Emitenta. Skutkiem wystąpienia któregośkolwiek z niżej wymienionych czynników ryzyka może być obniżenie wartości rynkowej Akcji, co w konsekwencji może narazić Inwestorów na utratę części lub całości zainwestowanych środków.

Poniższe czynniki ryzyka zostały ograniczone do czynników ryzyka właściwych i istotnych dla Emitenta oraz jego papierów wartościowych, które mają istotne znaczenie dla podjęcia decyzji inwestycyjnej. Czynniki ryzyka zostały podzielone na kategorie w zależności od ich charakteru. Czynniki ryzyka i zagrożenia inne niż opisane poniżej, w tym także i te, których Spółka nie jest obecnie świadoma lub które uważa za nieistotne, mogą także wpłynąć na działalność Emitenta, jego sytuację finansową, wyniki działalności lub doprowadzić do spadku wartości notowań cen akcji Spółki.

Emitent dokonał oceny czynników ryzyka w oparciu o prawdopodobieństwo ich wystąpienia oraz potencjalną skalę ich negatywnego wpływu. Spółka dołożyła wszelkich starań, aby klasyfikacja wymienionych czynników ryzyka oparta była o przedstawienie najistotniejszych czynników ryzyka zgodnie z przewidzianą powyżej oceną prawdopodobieństwa ich wystąpienia i skalą negatywnego wpływu.

2.1. Czynniki ryzyka związane z Emitentem i Grupą Emitenta

1. Ryzyko pogorszenia koniunktury gospodarczej w branży deweloperskiej (otoczenie makroekonomiczne)

Na osiągnięte przez Spółkę wyniki finansowe oraz możliwość realizacji założonych celów strategicznych wpływają bezpośrednio lub pośrednio czynniki makroekonomiczne, które są niezależne od działań Emitenta. Wśród czynników tych wyróżnić można przede wszystkim: poziom produktu krajowego brutto, wskaźnik inflacji, poziom bezrobocia, poziom stóp procentowych, ogólną kondycję gospodarki i branży, w której działa Spółka. Niekorzystne zmiany wskaźników makroekonomicznych mogą wpłynąć na zmniejszenie planowanych przychodów Spółki lub zwiększenie kosztów działalności.

Koniunktura na rynku nieruchomości jest uzależniona od sytuacji makroekonomicznej, która wpływa m. in. na liczbę potencjalnych nabywców nieruchomości oraz koszty realizacji inwestycji, w tym ceny materiałów budowlanych i koszt pracy podwykonawców. Pogorszenie koniunktury gospodarczej może zmniejszyć grono potencjalnych klientów, przyczynić się do spadku cen na rynku nieruchomości oraz do wzrostu cen i ograniczonej dostępności materiałów budowlanych. Przy czym możliwe wahania koniunktury stanowią jeden z oczywistych elementów ryzyka, pozostający poza sferą staranności Spółki.

Mając na uwadze, że działalność Spółki koncentruje się wokół sprzedaży lokali głównie osobom fizycznym, pogorszenie koniunktury, a w szczególności wzrost bezrobocia (pociągający za sobą obawy o możliwość utraty pracy) i wzrost poziomu stóp procentowych (pociągający za sobą wzrost kosztów obsługi zadłużenia, a tym samym wzrost kwot przeznaczanych na spłatę pożyczek i kredytów) może się przełożyć na niższą skłonność do zaciągania zobowiązań, a tym samym na niższy popyt na nieruchomości. To z kolei mogłoby wywrzeć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Spółki, a tym samym spełnienia świadczeń z Akcji.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

2. Ryzyko związane z polityką gospodarczą w Polsce i na świecie

Emitent uzyskuje 100% swoich przychodów z działalności na rynku krajowym i z tego powodu jest silnie uzależniony od sytuacji makroekonomicznej i politycznej Polski. Realizacja przez Spółkę celów strategicznych, w tym zrealizowanie zakładanych wyników finansowych, będzie uwarunkowane do pewnego

stopnia czynnikami makroekonomicznymi, niezależnymi od działań Spółki w tym itd. polityką rządu i decyzjami podejmowanymi przez Narodowy Bank Polski oraz Radę Polityki Pieniężnej, które wpływają na poziom inflacji; wielkość deficytu budżetowego i zadłużenia zagranicznego, stopę bezrobocia, strukturę dochodów ludności, poziom oszczędności i wydatków gospodarstw domowych, zachowania konsumentów itd. Znaczące pogorszenie się wielkości tych wskaźników ekonomicznych może pociągnąć za sobą negatywne konsekwencje dla działalności Emitenta. Na działalność operacyjną Spółki wpływ mogą mieć również niestabilność i zmiany polityczne na szczeblu państwowym i lokalnym. Nie bez znaczenia dla działalności Spółki pozostaje wojna tocząca się na terenie Ukrainy oraz na Bliskim Wschodzie, co ma przełożenie na sytuację ekonomiczną Polski w szczególności w zakresie wzrostu inflacji, cen energii elektrycznej oraz surowców (w tym ropy), a także zachwianie łańcucha dostaw. Również zmiany ekonomiczne i społeczne w krajach będących partnerami handlowymi (oraz relacje między największymi światowymi gospodarkami – USA i Chinami) mogą odcisnąć negatywne piętno na wskaźnikach ekonomicznych, np. wielkości PKB, relacji handlu zagranicznego czy ogólnej sytuacji gospodarczej kraju, a w konsekwencji na wynikach finansowych Spółki. Ponadto na rynku krajowym i lokalnym mogą zajść niemożliwe do skontrolowania zmiany np. zjawisko nasycenia rynku, powodujące nadpodaż nieruchomości a w konsekwencji spadek ich cen. Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

3. Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy

Pod koniec lutego 2022 r. nastąpiła zbrojna agresja Rosji na Ukrainie. Konsekwencje konfliktu zbrojnego wpływają na globalną niestabilność i zmienność gospodarczą, w tym potęgują skutki obecnych warunków rynkowych. Dalsza eskalacja konfliktu może spotęgować negatywny wpływ na gospodarkę, w tym na otoczenie i działalność Grupy Emitenta. Branża, w której działa Emitent może być narażona w szczególności na: pogorszenie sytuacji gospodarczej i większą niepewność, która może wpłynąć na czasowe zawieszanie lub wydłużanie rozpoczętych procesów inwestycyjnych, trudności w dotrzymywaniu założonych budżetów (wzrost cen surowców, w tym cen materiałów budowlanych, presja płacowa, niedobór siły roboczej, zakłócenia łańcucha dostaw, wydłużony czas uzyskiwania zgód i pozwoleń) jak również utrudniony dostęp do finansowania i zwiększony jego koszt.

Z perspektywy gospodarki krajowej, ewentualna dalsza eskalacja działań wojennych ze strony Rosji może podnieść też ryzyko polityczne w regionie Europy Wschodniej i Środkowo-Wschodniej, tym samym osłabić złotego, podnosząc inflację i zwiększając presję na podwyżki stóp procentowych, co w efekcie wpłynie na wyniki i sytuację finansową Emitenta.

Z drugiej strony, w związku z podwyższonym ryzykiem prowadzenia działalności gospodarczej na terenach objętych konfliktem i potrzebą skracania łańcuchów dostaw, część podmiotów przenosi działalność biznesową, w tym produkcyjną do Polski, co skutkuje zwiększonym popytem na powierzchnie biurowe, produkcyjne i magazynowe. Konflikt na Ukrainie oznacza także wzmożony napływ imigracji do Polski, co długoterminowo podnosi potencjał siły roboczej i PKB, obniża presję płacową oraz inflacyjną, a także jest źródłem dodatkowego popytu w segmencie handlowym.

Opisane powyżej czynniki nie mają obecnie bezpośredniego negatywnego wpływu na Grupę Emitenta, jednak kontynuowanie i eskalacja działań zbrojnych mogą w przyszłości mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Emitenta.

Ryzyko nie zmaterializowało się w przeszłości, jednak z uwagi na obecną sytuację geopolityczną Emitent dostrzega potencjalne zagrożenie.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

4. Ryzyko związane ze wzrostem kosztów działalności

Istotnym ryzykiem, które występuje poza starannością Emitenta jest ryzyko związane ze wzrostem kosztów działalności. Zakładana marża zysku Emitenta uzależniona jest od m.in. cen materiałów wykorzystywanych

podczas realizacji projektu deweloperskiego. Ceny materiałów uzależnione są od wielu czynników, jak wzrosty cen energii elektrycznej, cen surowców, a także możliwe zmiany opodatkowania czy możliwość znacznego wzrostu popytu na niektóre materiały. Nie sposób pominąć wpływu wojny na Ukrainie na wzrost ceny surowców, co jest wynikiem sankcji nałożonych na Rosję. Wystąpienie ryzyka wzrostu kosztów jest dodatkowo potęgowane przez stosunkowo długi okres realizacji inwestycji deweloperskich, co znacząco utrudnia możliwość sporządzenia dokładnej i realnej prognozy kosztów na wczesnym etapie projektowania inwestycji deweloperskiej. Nadmienienia wymaga, że w ostatnim okresie niniejsza branża narażona już była m. in. na inflacyjny wzrost cen materiałów budowlanych (w tym stali) oraz wzrost kosztów pracy.

Ogólne koszty realizacji inwestycji deweloperskiej zależą przede wszystkim od materiałów, zastosowanej technologii budowlanej, przyjętych rozwiązań organizacyjno-logistycznych, procesu inwestycyjnego oraz kosztów pracy osób zaangażowanych w proces budowy. Obecnie na rynku dostępnych jest wiele różnorodnych materiałów oraz technologii o odmiennych parametrach, przy czym ciągle powstają nowe.

Może to mieć negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Emitenta, natomiast na Dzień Prospektu nie odnotowano istotnego wpływu wzrostu kosztów działalności na sytuację Emitenta.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

5. Ryzyko stopy procentowej

Specyfika działalności Emitenta wymaga znacznych nakładów kapitałowych. W związku z powyższym Spółka korzysta z finansowania obcego w celu realizacji kapitałochłonnych projektów (inwestycji) deweloperskich.

Koszt długu Emitenta uwarunkowany jest standardowo przez stopę WIBOR oraz wysokość marży banków. Istnieje ryzyko, iż wysokość referencyjnej stopy procentowej wzrośnie co spowoduje wzrost wskaźnika WIBOR oraz w efekcie wzrost kosztu finansowania dłużnego Emitenta. Naturalnym następstwem opisanego ciągu zdarzeń byłoby zwiększenie ponoszonych kosztów z tytułu obsługi zadłużenia, co wpłynęłoby negatywnie na wynik finansowy Emitenta.

Na dzień Prospektu wartość referencyjnej stopy procentowej została ustalona przez Radę Polityki Pieniężnej na poziomie 3,75%. W ostatnich latach, tj. od 2021 roku, wartość referencyjnej stopy procentowej podlegała relatywnie dynamicznym zmianom spowodowanymi niestabilną sytuacją gospodarczą i makroekonomiczną. Do głównych przyczyn wpływających na wysokość stopy procentowej w ostatnich latach wyróżnić można wybuch globalnej pandemii COVID-19, rządowe tarcze antykryzysowe mające w krótkim terminie ograniczyć wpływ pandemii choroby COVID-19 na gospodarkę, restrykcje rządowe mające na celu ograniczenie rozprzestrzeniania się wirusa (skutkujące stłumieniem popytu konsumpcyjnego w tym okresie oraz wzmożony poziom konsumpcji po zniesieniu restrykcji), przerwane łańcuchy dostaw, konflikt zbrojny na Ukrainie, co łącznie spowodowało stopniowy wzrost poziomu inflacji CPI od 2021 roku osiągając w szczytowym momencie (odczyt Głównego Urzędu Statystycznego za luty 2023 roku) poziom 18,4% r/r.

Od września 2021 r. Rada Polityki Pieniężnej dokonała serii podwyżek stopy referencyjnej, która osiągnęła maksimum na poziomie 6,75% począwszy od września 2022 roku następnie zaobserwowano odwrócenie trendu – stopa była stopniowo obniżana do obecnego poziomu 3,75%, obowiązującego od dnia 5 marca 2026 r.

Istnieje ryzyko, iż w przyszłości wartość referencyjnej stopy procentowej może wzrosnąć, co przełoży się negatywnie na koszt obsługi finansowania dłużnego i w konsekwencji na sytuację finansową Emitenta. Ponadto należy zaznaczyć, iż rosnąca stopa procentowa wpływa również na popyt zgłaszany przez klientów Spółki. Zdecydowana większość odbiorców Adatex S.A. dokonuje zakupu nieruchomości od Emitenta przy użyciu kredytu mieszkaniowego. Zwiększenie kosztu finansowania dłużnego spowodowanego wzrostem stopy procentowej może przełożyć się na mniejszy wolumen sprzedaży produktów emitenta co w konsekwencji zmniejszy przychody Spółki.

Wysokość stopy procentowej i jej zmiany jest jednym z kluczowych czynników wpływających na działalność Emitenta.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

6. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie wymagają ponoszenia znacznym nakładów finansowych, zarówno w fazie przygotowania (nabycie gruntu, prace projektowe), jak i w fazie budowy (koszty materiałów, usług, podwykonawców, finansowania). Prace budowlane mogą rozpocząć się w okresie od kilku miesięcy do nawet kilku lat od nabycia gruntu oraz po uzyskaniu niezbędnych pozwoleń. Z uwagi na długi czas realizacji inwestycji i znaczne zaangażowanie kapitałowe projekty te obarczone są wieloma istotnymi czynnikami ryzyka. Do czynników ryzyka można zaliczyć zarówno czynniki atmosferyczne (np. przedłużająca się lub ciężka zima) jak również m.in.: nieuzyskanie pozwoleń budowlanych, pozwoleń na użytkowanie, przedłużanie się postępowań administracyjnych o wydanie wyżej wymienionych decyzji, opóźnienia w procesie budowlanym, wzrost kosztów budowy ponad założone w biznesplanie inwestycji, spowodowany wzrostem cen materiałów czy niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi, niewypłacalnością podwykonawców, nienależytym wykonaniem zobowiązań przez podwykonawców, niedoborem sprzętu budowlanego, zmianami w przepisach regulujących wykorzystywanie gruntów. Ryzyko może zrealizować się również w przypadku wystąpienia czynnika ludzkiego, takiego jak błędy projektowe czy błędy w procedurach. Wystąpienie któregośkolwiek z opisanych powyżej zdarzeń może spowodować opóźnienia w procesie inwestycyjnym, wzrost kosztów lub nieodpowiednią jakość wykonanych prac. Powyższe może skutkować powstaniem roszczeń przeciwko Emitentowi, a także mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta. Na dzień sporządzenia Prospektu, istnieją wierzytelności sporne wynikające z umów zawartych z podwykonawcami. W ocenie Emitenta wartość roszczeń nie jest istotna dla prowadzonej przez niego działalności. Nie można wykluczyć, że w przyszłości wartość spornych wierzytelności z tytułu umów z podwykonawcami będzie wyższa, co może mieć negatywny wpływ na działalność Emitenta.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

7. Ryzyko związane z tworzeniem banku ziemi oraz zmianą ich wartości

Realizując przyjęty model biznesowy, Emitent dokonuje nabycia gruntów, na których zamierza zrealizować przyszłe projekty deweloperskie. Dokonanie zakupu ziemi jest pierwszym etapem realizacji złożonego procesu inwestycyjnego. Emitent identyfikuje ryzyko związane z nabywaniem gruntów. Możliwe jest, iż po dokonaniu zakupu przez Spółkę, ceny gruntów spadną co w perspektywie czasu będzie oznaczało wydatek większej ilości środków pieniężnych w porównaniu do aktualnych cen rynkowych. Możliwe jest również, iż ceny gruntów będą rosły. Taki stan rzeczy spowoduje konieczność poniesienia większych nakładów pieniężnych z tytułu przyszłych zakupów gruntów. W holistycznej perspektywie ujmującej cały proces deweloperski, poniesienie większych kosztów związanych z zakupem gruntu jest jednoznaczne z osiągnięciem gorszej rentowności lub koniecznością zwiększenia ceny finalnej nieruchomości, co z kolei może wpłynąć negatywnie na popyt zgłaszany przez klientów.

Wskutek powyższego utworzenie tzw. „banku ziemi” ma szczególny wpływ na rozwój oraz dochody Spółki, jak i Grupy Kapitałowej. Powyższe nie tylko wpływa na „kondycję” Spółki, ale warunkuje też możliwość kontynuowania działalności przez Spółkę w aktualnym kształcie.

Skuteczność Emitenta w nabywaniu nowych gruntów w atrakcyjnych cenach oraz korzystnych lokalizacjach ma znaczący wpływ na atrakcyjność realizowanych projektów deweloperskich, a tym samym na wynik finansowy danego projektu deweloperskiego oraz samej Spółki.

Nie można wykluczyć, że Emitent podejmie decyzję nabycia gruntu, która w przypadku zmian cen na rynku deweloperskim okaże się niekorzystna dla Spółki. Powyższe może negatywnie rzutować na działalność, sytuację finansową oraz wyniki Emitenta. Nie można również wykluczyć wystąpienia w przyszłości trudności w pozyskiwaniu atrakcyjnych nieruchomości dla realizacji projektów deweloperskich z uwagi na dużą

konkurencję, długotrwałość procesów negocjacyjnych, wzrost cen nieruchomości oraz specyfikę procesu wydawania decyzji administracyjnych.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

8. Ryzyko spadku cen nieruchomości

Wpływ na osiągane przez Emitenta przychody oraz rentowność mają osiągane przychody ze sprzedaży oferowanych lokali oraz budowa atrakcyjnego portfela gruntów. Ceny, za które będą zbywane są natomiast zależne od sytuacji panującej na rynku nieruchomości. Ceny nieruchomości uzależnione są m.in. od:

- a) sytuacji makroekonomicznej;
- b) popytu na oferowane przez Emitenta i spółki z Grupy Kapitałowej nieruchomości oraz podaży w określonych lokalizacjach;
- c) zmian w bezpośrednim otoczeniu oferowanych nieruchomości;
- d) dostępności finansowania;
- e) oczekiwań nabywców co do standardu, lokalizacji i wyposażenia;
- f) przewidywań klientów co do kształtowania się cen w niedalekiej przyszłości.

Znaczący spadek cen nieruchomości przy niezmiennych istotnie pozostałych składnikach rentowności może spowodować, że realizowana Inwestycja nie osiągnie założonego zysku, co może przełożyć się na sytuację finansową Spółki, a tym samym na możliwość zrealizowania wykupu Obligacji.

Nadto, należy mieć na względzie, że realizacja projektu deweloperskiego charakteryzuje się stosunkowo długim czasem wykonania, trwającym od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy, co utrudnia dokładne prognozowanie przyszłych wahań cen oraz zakładanych zysków z inwestycji.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

9. Ryzyko związane z wadami fizycznymi i prawnymi nabywanych gruntów

Charakter działalności Emitenta oraz Grupy Kapitałowej implikuje konieczność nabywania nieruchomości gruntowych przeznaczonych na realizację poszczególnych projektów deweloperskich.

Jednym z ryzyk związanych z nabywaniem nieruchomości jest ryzyko wystąpienia wad fizycznych nieruchomości po dacie zakupu. Z uwagi na ograniczoną możliwość analizy wszelkich fizycznych cech nabywanej nieruchomości przed zawarciem umowy sprzedaży to zachodzi ryzyko, że w toku realizacji inwestycji deweloperskiej wystąpią uprzednio niestwierdzone wady fizyczne nieruchomości, utrudniające lub uniemożliwiające realizację budowy zgodnie z przyjętym projektem.

Opisane wady fizyczne mogą przykładowo stanowić m. in. niestabilność gruntów przekładająca się na ich nośność lub niski poziom wód gruntowych.

Wystąpienie wad fizycznych może istotnie wpłynąć na możliwość realizacji budowy zgodnej z projektem. Celem ograniczenia niniejszego ryzyka Emitent każdorazowo przeprowadza analizę nabywanych nieruchomości a w zawieranych umowach zobowiązuje zbywców nieruchomości do złożenia stosownych oświadczeń w przedmiocie. Jednakże całkowite wyeliminowanie tego ryzyka jest niemożliwe, a wady fizyczne mogą uwidoczniać się dopiero w toku realizacji prac budowlanych.

Nie można wykluczyć również ryzyka, że nieruchomość, która wejdzie w posiadanie Emitenta okaże się być obciążona wadami prawnymi, takimi jak np. wadliwy tytuł prawny do nieruchomości. Ujawnienie się tego rodzaju wad prawnych po nabyciu nieruchomości może skutkować istotnym spadkiem jej wartości, przyczynić się do konieczności poniesienia wysokich kosztów obsługi prawnej oraz kosztów procesowych przez Spółki zaangażowane w inwestycję deweloperską, a nawet może prowadzić do utraty własności takiej nieruchomości, a tym samym uniemożliwić realizację inwestycji i osiągnięcie przychodów ze sprzedaży lokali na rzecz klientów.

Emitent, prowadząc konsekwentną i kompleksową politykę weryfikacji nabywanych nieruchomości, w poprzednich latach skutecznie zminimalizował ryzyko błędów inwestycyjnych. Proces ten obejmował

szczegółową analizę dokumentów prawnych, w tym ksiąg wieczystych, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, decyzji administracyjnych oraz potencjalnych obciążeń hipotecznych. Dodatkowo Spółka monitorowała planowane zmiany legislacyjne oraz regulacyjne mogące wpływać na sposób zagospodarowania lub wartość nabywanych gruntów.

W ramach standardowych procedur due diligence Emitent uwzględniał również kwestie urbanistyczne, środowiskowe oraz infrastrukturalne, co pozwalało na pełną ocenę potencjału inwestycyjnego nieruchomości jeszcze przed zawarciem transakcji. Dzięki wieloetapowej analizie, prowadzonej we współpracy z kancelariami prawnymi i specjalistami z zakresu planowania przestrzennego, ryzyko nabycia gruntów o ograniczonej przydatności inwestycyjnej zostało zredukowane do poziomu marginalnego.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

10. Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów do finansowania

Emitent prowadzi działalność deweloperską na rynku nieruchomości. Charakterystyką rynku Spółki jest uwarunkowanie zgłaszanego popytu na nieruchomości mieszkaniowe (produkty Emitenta) przez dostępność kredytów mieszkaniowych oraz zdolność kredytową potencjalnych klientów. W zdecydowanej większości przypadków nabywcy dokonują zakupu nieruchomości Emitenta przy pomocy kredytu mieszkaniowego.

Istnieje ryzyko związane ze spadkiem dostępności kredytów mieszkaniowych w związku z pogorszeniem zdolności kredytowej potencjalnych klientów.

Czynniki zewnętrzne takiej jak rosnąca stopa procentowa czy poziom inflacji mogą wpłynąć negatywnie na wyszczególnione składowe popytu zgłaszanego na dobra oferowane przez Emitenta, poprzez zmniejszenie zdolności kredytowej potencjalnych klientów Emitenta. Zmniejszenie popytu wpłynęłoby negatywnie na ilość sprzedawanych mieszkań lub na rentowność sprzedawanych produktów, Konsekwencją powyższego stanowić nieuzyskanie przez Emitenta zakładanych wyników finansowych, co w konsekwencji może przyczynić się do niewykupienia Obligacji.

Zakończenie programu „Bezpieczny Kredyt 2%” oraz utrzymujący się wysoki poziom stóp procentowych miały istotny wpływ na dynamikę sprzedaży mieszkań dla Emitenta. W efekcie czego w 2024-2025 roku sprzedaż u Emitenta charakteryzuje się większą selektywnością klientów, dłuższymi cyklami sprzedaży oraz wyraźniejszym zróżnicowaniem pomiędzy lokalizacjami inwestycji. Możemy tu wyróżnić te inwestycje, na które bezpośrednio mają wpływ duże aglomeracje takie jak Katowice czy Warszawa (Inwestycje Panorama3Stawy, Osiedle Dębowy Park, Osiedle Zielona Podkowa) gdzie odnotowano znaczny spadek oraz te dalej oddalone (Osiedle Nowa Dąbrowa, Osiedle Gwiazdna, Osiedle Kaskada czy Apartamenty Sikornik) gdzie sprzedaż została na podobnym poziomie.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

11. Ryzyko związane ze spadkiem popytu na nieruchomości oferowane przez Emitenta

Emitent uzyskuje przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości. Główną grupą docelową Spółki są osoby prywatne nabywające nieruchomości w celu ich zamieszkania. Istnieje ryzyko spadku popytu na nieruchomości oferowane przez Emitenta. Poza czynnikami wpływającymi na siłę nabywczą i możliwości kredytowe klientów należy zauważyć, iż w przyszłości może wystąpić spadek zainteresowania kupnem nieruchomości mimo możliwości finansowych umożliwiających dokonanie transakcji. W Polsce obserwowane jest starzenie się społeczeństwa oraz malejąca dzietność rodzin. Skutkiem obserwowanego zjawiska może być malejące zapotrzebowanie na nieruchomości mieszkalne zgłaszane przez społeczeństwo.

Ponadto zmiany mogą ulec poglądy oraz preferencje społeczne w zakresie posiadania mieszkania. Istnieje ryzyko, iż rosnąć będzie tendencja wynajmowania zamieszkiwanej nieruchomości przy jednoczesnym spadku wolumenu zawieranych transakcji kupna-sprzedaży mieszkań. Na krajowym rynku nieruchomości zaobserwowano wzmożenie popytu spowodowane konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy, a w efekcie napływem migrantów zza wschodniej granicy. Na dzień Prospektu nie można określić prawdopodobnego

scenariusza zakończenia konfliktu. Istnieje jednak prawdopodobieństwo, iż w przypadku pomyślnego zakończenia wojny, część migrantów wróci do Ukrainy, co mogłoby przełożyć się na spadek popytu na nieruchomości w Polsce. Ponadto obecnie zakup mieszkania wiąże się z możliwością osiągnięcia korzyści podatkowych, które mogą stanowić dodatkowy czynnik motywujący do dokonania zakupu mieszkania. Należy również zwrócić uwagę na potencjalną możliwość wprowadzenia w Polsce podatku katastralnego, co mogłoby zniechęcić potencjalnych nabywców nieruchomości. Analizując popyt rynkowy na nieruchomości należy również uwzględnić udział funduszy inwestujących w nieruchomości. Fundusze posiadają znaczny kapitał, a ich aktywność w dużej mierze skorelowana jest z poziomem koniunktury gospodarczej. Równocześnie na dzień Prospektu udział funduszy w strukturze źródeł przychodów Spółki jest pomijalny. Rynek PRS (najmu instytucjonalnego) w Polsce jest w początkowej fazie rozwoju. Możliwe, że dalszy rozwój rynku będzie miał wpływ na działalność Adatex S.A. Emitent zaznacza, iż nie ma wpływu na popyt zgłaszany na oferowane przez niego nieruchomości.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

12. Ryzyko związane z generalnym wykonawcą i świadczeniem usług przez podmiot powiązany

Spółka w procesie realizacji projektów deweloperskich korzysta z usług generalnego wykonawcy. Realizując projekty deweloperskie Emitent korzysta z usług jednego podmiotu pełniącego funkcję generalnego wykonawcy – Badimex Sp. z o.o. Spółka zaznacza, iż w przeszłości korzystała wyłącznie z usług wymienionego podmiotu w charakterze generalnego wykonawcy oraz nie zamierza zmieniać przyjętego modelu operacyjnego w przyszłości. Zarząd Emitenta podkreśla, iż współpraca między podmiotami jest korzystna dla obu stron, jednakże w skrajnej sytuacji np. bankructwa Badimex Sp. z o.o., Adatex S.A. zmuszony będzie do znalezienia innego generalnego wykonawcy, który może okazać się gorszym partnerem pod względem jakości oferowanych usług, terminowości bądź finansowych warunków współpracy. Taka zmiana mogłaby negatywnie odbijać się na wynikach finansowych Spółki oraz na jej wizerunku. Ponadto projekty będące w trakcie realizacji przez Badimex Sp. z o.o. mogłyby zostać opóźnione, ukończone w stanie nie satysfakcjonującym Emitenta, zrealizowane w sposób odbiegający od zakładanego, a w skrajnym scenariuszu mogłyby zostać nie ukończone.

Należy wskazać, że Badimex sp. z o.o. jest podmiotem powiązanym z Prezesem Zarządu Emitenta Panem Robertem Kijakiem oraz Członkiem Rady Nadzorczej Emitenta Panią Sylwią Kijką, którzy na dzień Prospektu są bezpośrednio w posiadaniu po 50 % udziałów w kapitale zakładowym Badimex Sp. z o.o.

Na dzień Prospektu Pan Robert Kijką posiada 1 udział w kapitale zakładowym spółki Badimex sp. z o.o., natomiast pozostałe udziały należą do „RS” Fundacja Rodzinna w organizacji, której Pani Sylwia Kijką i Pan Robert Kijką są fundatorami.

Emitent wskazuje, iż umowy zawierane z generalnym wykonawcą mają pełne uzasadnienie ekonomiczne i pozwalają zmniejszać koszty działalności deweloperskiej Emitenta, a także istotnie wpływają na tempo realizacji inwestycji. Ponadto, Zarząd Emitenta podkreśla, iż umowy o generalne wykonawstwo poszczególnych projektów deweloperskich zawierane pomiędzy Adatex S.A. a Badimex Sp. z o.o. zawierane są na warunkach rynkowych.

Istnieje ryzyko związane z bliską współpracą z podmiotem powiązanym w charakterze generalnego wykonawcy. Deweloper w procesie wyboru generalnego wykonawcy powinien podjąć decyzję w oparciu o niezależne kryteria takie jak m.in. koszt usługi, doświadczenie czy kompetencje. Nie można wykluczyć sytuacji, w której Badimex Sp. z o.o. nie będzie spełniał tych wymogów w najlepszym stopniu, a jego wybór podyktowany będzie jedynie powiązaniami osobowymi. Zarząd Emitenta podkreśla, iż na dzień Prospektu nie identyfikuje podstaw do materializacji omawianego ryzyka. Umowy pomiędzy podmiotami zawierane są na warunkach rynkowych. Ponadto generalny wykonawca w dotychczasowej historii współpracy w pełni wywiązywał się ze swoich obowiązków na satysfakcjonującym poziomie.

Ryzyko związane z powiązaniami pomiędzy podmiotami może prowadzić również do takiego operowania przychodami i kosztami Emitenta, aby końcowym beneficjentem inwestycji były inne podmioty niż Emitent.

Źródłem tych nadużyć mogą być przypadki deklarowania niemających odzwierciedlenia w rzeczywistości świadczeń związanych z działalnością podmiotów powiązanych. Nie mniej jednak biegły rewident dokonujący badania sprawozdania finansowego Badimex Sp. z o.o. nie zgłosił zastrzeżeń do sprawozdania finansowego za 2023 r. w swojej opinii.

Wskazać jednak należy, że Emitent prowadzi niezbędną dokumentację cen transferowych, a transakcje te zawierane są na warunkach rynkowych. Nie można jednak wykluczyć ryzyka, że w przypadku kontroli skarbowej wykaże ona nieprawidłowości, co może negatywnie przełożyć się na sytuację finansową Emitenta. Wskazać należy, że Urząd Skarbowy nigdy nie kwestionował powiązań łączących Emitenta z Generalnym Wykonawcą.

Należy wskazać, że Badimex Sp. z o.o. w ramach procesu budowlanego realizowanego w ramach współpracy z Emitentem w roli generalnego wykonawcy korzysta z usług różnych podwykonawców, co umożliwia wybór najkorzystniejszej oferty na poszczególne zakresy prac budowlanych. Korzystanie z usług różnych podwykonawców umożliwia optymalizację prowadzonych prac poprzez wybór podmiotu oferującego najkorzystniejszą ofertę, spełniającą określone kryteria decyzyjne. Implikuje to jednak potencjalne ryzyka oraz trudności. Istnieje ryzyko, że w związku z tym, że Badimex Sp. z o.o. realizuje inwestycje za pośrednictwem podwykonawców jakość wykonania poszczególnych prac będzie różna, co może rzutować negatywnie na efekt końcowy inwestycji. Ponadto istnieje ryzyko, że jeden z podwykonawców zbankrutuje albo nie zrealizuje pracy w wyznaczonym terminie, opóźniając tym samym realizację kolejnych etapów.

Ocena istotności ryzyka jako niskiej wynika także z faktu, że Emitent posiada możliwość dywersyfikacji wykonawstwa poprzez współpracę z innymi podmiotowymi w razie zaistnienia konieczności.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako niskie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

13. Ryzyko związane z trudnością pozyskania zewnętrznego finansowania dłużnego

Działalność Adatex S.A. wymaga znacznych nakładów kapitałowych. W związku z powyższym model biznesowy Emitenta zakłada realizację projektów deweloperskich przy użyciu kapitału zewnętrznego. Spółka korzysta głównie z kapitału obcego w formie finansowania dłużnego, tj. kredytu. Emitent może napotkać trudności w pozyskiwaniu środków finansowych na bieżącą działalność co może stanowić barierę w jego rozwoju. Tym samym trudności w pozyskiwaniu środków finansowych mogą negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

Zgodnie z przyjętą strategią, Spółka dąży do zwiększenia skali własnej działalności oraz całej Grupy Kapitałowej - co będzie wymagać pozyskania większej ilości środków. Możliwe zatem, że Spółka w przyszłości będzie przeprowadzać kolejne emisje obligacji lub szukać innych źródeł finansowania, co może istotnie zwiększyć wysokość zadłużenia Emitenta. Z drugiej strony brak pozyskania dodatkowych środków może spowodować znaczące spowolnienie tempa rozwoju Emitenta, jak i całej Grupy Kapitałowej, oraz może uniemożliwić realizację planowanych projektów deweloperskich.

Spółka będzie dążyć do optymalnego poziomu długu do kapitałów własnych, co ma zapewnić Spółce odpowiedni wzrost przy akceptowanym poziomie ryzyka związanego z długiem.

Niekorzystne kształtowanie się wyników finansowych Emitenta, nawet mające charakter przejściowy, niedostosowanie obowiązujących w systemie bankowym metodyk oceny standingu finansowego podmiotów gospodarczych branży deweloperskiej do realiów memoriałowej wyceny wyników finansowych osiąganych przez te podmioty w trakcie realizacji procesów inwestycyjnych, może powodować konsekwencje w postaci ograniczenia pewnych swobód dysponowania środkami pieniężnymi, zwiększeniem poziomu marż ryzyka kredytowego, a także zmianę strukturyzacji finansowania kredytowego.

Istnieje ryzyko, iż Adatex S.A. może mieć trudności z pozyskaniem kapitału obcego w formie finansowania dłużnego. Pogarszająca się sytuacja makroekonomiczna, rosnąca stopa procentowa, wysoki poziom udziału długu oprocentowanego w strukturze kapitału czy gorsze niż wewnętrznie zakładane przez Emitenta wyniki finansowe to przykładowe czynniki mogące wpłynąć na materializację omawianego ryzyka. Ponadto dla

Emitenta istotny jest również termin otrzymania środków pieniężnych. Opóźnienia w planowanym otrzymaniu kolejnych przepływów pieniężnych może negatywnie wpłynąć na płynność finansową Spółki.

Istnieje również potencjalne ryzyko utraty zdolności do obsługi zadłużenia oraz pogorszenia lub utraty płynności finansowej. Emitent zwraca uwagę, iż aktualne projekty realizowane są zgodnie z wewnętrznymi założeniami finansowymi i harmonogramowymi, co pozwala przewidywać, iż przyszłe przychody pozwolą na obsługę zadłużenia i utrzymanie płynności finansowej na stabilnym poziomie.

Emitent w przeszłości nie miał problemów z pozyskaniem finansowania dłużnego.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako niskie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

14. Ryzyko związane ze strukturą zarządu oraz zmianą składu zarządu

Sukces Emitenta jest zależny od działań osób pełniących funkcje członków Zarządu, które odznaczają się wysoką znajomością branży oraz niezbędną wiedzą merytoryczną i operacyjną. Obecnie Zarząd Emitenta jest jednoosobowy. Rezygnacja aktualnego zarządu Emitenta może przyczynić się do wystąpienia przejściowych lub stałych trudności operacyjnych.

Wskazania wymaga, że w przypadku zmian w strukturze właścicielskiej Emitenta może nastąpić również zmiana w składzie jego zarządu, a jego nowi członkowie mogą nie dysponować rozległą wiedzą na temat działalności Emitenta oraz spółek zależnych Emitenta, co wydłuży czas potrzebny do osiągnięcia podobnej efektywności pracy w porównaniu do obecnego składu zarządu.

Dominującymi akcjonariuszami w strukturze akcjonariatu Emitenta jest Pan Robert Kijak (pełniący jednocześnie funkcję Prezesa Zarządu Emitenta), będący na dzień Prospektu w posiadaniu 28.137.179 akcji Emitenta, które stanowią 43,88% udziału w kapitale zakładowym oraz dają prawo do 43,88% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA Spółki. Kolejnym znaczącym akcjonariuszem jest Pani Sylwia Kijak (pełniąca funkcję Przewodniczącej Członka Rady Nadzorczej Emitenta) będąca w posiadaniu 19.905.654 akcji Emitenta, które stanowią 31,04% udziału w kapitale zakładowym oraz dają prawo do 31,04% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA Spółki. Ponadto, wskazani akcjonariusze pozostają w związku małżeńskim, a w związku z tym również w domniemanym porozumieniu, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 w związku z art. 87 ust. 4 pkt 1 Ustawy o ofercie, w związku z czym, działając w porozumieniu są łącznie w posiadaniu 48 042 833 akcji Emitenta, które stanowią 74,92% udziału w kapitale zakładowym oraz dają prawo do 74,92% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA Spółki.

Powyższe powoduje silny związek między sferą właścicielską a efektywną działalnością operacyjną Emitenta. Naturalną konsekwencją takiego modelu biznesowego jest szeroka wiedza zarządu o wszystkich aspektach działalności przedsiębiorstwa. Działalność Emitenta jest w dużym stopniu uzależniona od wiedzy, umiejętności oraz doświadczenia branżowego i biznesowego aktualnego zarządu, tym samym Emitent nie jest w stanie zapewnić, że ewentualna rezygnacja aktualnych członków Zarządu z pełnionych funkcji nie będzie miała negatywnego wpływu na bieżącą działalność, realizację strategii oraz wyniki finansowe Emitenta.

Ponadto, taka struktura może stanowić gwarancję stabilności i trwałości zarządzania, a pełnienie funkcji Prezesa Zarządu przez jednego z akcjonariuszy Emitenta może przeciwdziałać pochopnym zmianom o charakterze kapitałowym i właścicielskim.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako niskie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

15. Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej na terenie województwa śląskiego

Większość inwestycji deweloperskich realizowanych przez Emitenta znajduje się na terenie województwa śląskiego, rozwój budownictwa mieszkaniowego w ostatnich latach miał nierównomierny charakter. Obok Katowic największe znaczenie dla rozwoju rynku mieszkaniowego miało przede wszystkim 7 dużych miast tj. Gliwice, Tychy, Sosnowiec, Tarnowskie Góry, Dąbrowa Górnicza, Chorzów, Zabrze.

W ostatnich latach rynek województwa śląskiego cieszył się dużym wzrostem, a deweloperzy osiągnęli jeden z najwyższych w historii tego rynku wynik sprzedaży, przekraczający 6 tys. sprzedanych mieszkań. Wysoki

popyt skłonił deweloperów do wzmożonej akcji inwestycyjnej, w wyniku czego oferta mieszkaniowa jest dziś w aglomeracji katowickiej rekordowa i plasuje ją w grupie aglomeracji o największej ofercie mieszkaniowej w kraju. Program Bezpieczny Kredyt 2% silnie stymulował sprzedaż mieszkań w aglomeracji katowickiej, w związku z czym należy się spodziewać, iż na poziom popytu na mieszkania ofertowanie wpłyną będą informacje o ewentualnych nowych programach rządowych.

Ze względu na koncentrację geograficzną prowadzonych przez Emitenta projektów deweloperskich, w krótkim i średnim horyzoncie czasowym, przychody i zyski będą uzależnione od sytuacji rynkowej w województwie śląskim. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako niskie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

16. Ryzyko związane ze współpracą z wykonawcami oraz podwykonawcami

Charakter prowadzonej przez Emitenta działalności może wiązać się ze zlecaniem części prac w ramach realizowanych projektów deweloperskich wykonawcom oraz podwykonawcom. Powyższe zaś prowadzi do powstania określonych ryzyk po stronie Emitenta.

W ramach niniejszego ryzyka wymienić należy m. in.:

- a) solidarną odpowiedzialność Emitenta jako inwestora za zobowiązanie jego wykonawców wobec ich podwykonawców (art. 647(1) Kodeksu cywilnego);
- b) wystąpienie przez wykonawców z roszczeniem o dokonanie przez Emitenta odpowiednich gwarancji przewidzianych przepisami Kodeksu cywilnego (art. 649(1) i nast. Kodeksu cywilnego);
- c) wystąpienie opóźnień prac budowlanych poszczególnych inwestycji z winy podwykonawców lub wykonawców;
- d) wystąpienie wad i usterek wskutek nieprawidłowych prac wykonawców lub podwykonawców.

Powyższe może mieć negatywny wpływ na wizerunek rynkowy Emitenta, ponoszone przez Emitenta koszty oraz na osiągnięte przez niego wyniki finansowe. Ponadto, może przyczynić się do opóźnień, a nawet wstrzymania, realizacji projektów deweloperskich Emitenta.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako niskie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

17. Ryzyko związane z procesem uzyskiwania zezwoleń i decyzji administracyjnych

Działalność Emitenta jest mocno regulowana i wiąże się ze spełnieniem szeregu wymagań określonych w różnych przepisach prawa. Działalność deweloperska wymaga zwłaszcza uzyskania licznych zezwoleń i decyzji administracyjnych umożliwiających legalną realizację procesów deweloperskich, są to między innymi decyzje zagospodarowania i zabudowy (w sytuacji braku planów zagospodarowania przestrzennego), pozwolenie na budowę, pozwolenie na oddanie wybudowanego obiektu do użytkowania, decyzje wynikające z przepisów prawa ochrony środowiska itp. Uzyskanie tych dokumentów stanowi podstawę prawną do legalnego rozpoczęcia i prowadzenia procesu deweloperskiego oraz oddania inwestycji do użytkowania. Jakkolwiek wewnętrzne niezgodności tych dokumentów, bądź realizacja inwestycji w sposób sprzeczny z warunkami w nich określonymi mogą doprowadzić do wstrzymania procesu inwestycyjnego do czasu usunięcia ww. niezgodności. Adatex S.A. nie może wykluczyć ryzyka nieuzyskania owych zezwoleń i decyzji bądź istotnego przedłużenia w czasie postępowań dotyczących ich wydania, co może negatywnie wpłynąć na harmonogram procesu realizacji inwestycji i w konsekwencji wpłynąć negatywnie na wyniki finansowe osiągnięte przez Emitenta.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako niskie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

18. Ryzyko związane z emisją obligacji

Emitent przeprowadził emisję Obligacji Serii A w listopadzie 2024 roku, w ramach której pozyskano środki na finansowanie bieżącej działalności oraz realizację planów rozwojowych. Łączna wartość nominalna

Obligacji Serii A Emitenta wynosi 20.000.000 zł (dwadzieścia milionów złotych). Wartość nominalna każdej Obligacji Serii A wynosi 100 zł. Natomiast termin zapadalności Obligacji przypada na dzień 13 grudnia 2027 r. Obligacje zostały zabezpieczone w sposób określony w Warunkach Emisji Obligacji Serii A. To jest:

- Hipoteka umowna wpisana na pierwszym miejscu hipotecznym do 150% wartości nominalnej emisji Obligacji ustanowiona na:

- Nieruchomość 1 – nieruchomość gruntowa zlokalizowana w Otrębusach koło Warszawy;
- Nieruchomość 2 – zbiór lokali niemieszkalnych w Dąbrowie Górniczej (hipoteka umowna łączna), wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez właściciela Nieruchomości 2;

- Cesja wierzytelności z polis ubezpieczeniowych Nieruchomości 2 (zabezpieczenie przyszłe); -Zastaw rejestrowy na Akcjach Emitenta - zostanie ustanowiony z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, do 150% wartości nominalnej emisji Obligacji wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Zastawców;

- Weksel własny in blanco Emitenta;

- Umowa rachunku zastrzeżonego w Noble Securities S. A. w Warszawie;

- Podporządkowanie spłaty Pożyczek Badimex o wartości 7,2 mln PLN.

- Podporządkowanie spłaty Pożyczek Dozwolonych Emitentowi przez Członków Zarządu lub Rady Nadzorczej Emitenta (zabezpieczenie przyszłe);

- Emitent złożył oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. na mocy którego podda się obowiązowi zapłaty kwoty do 200% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji;

Nadto w październiku 2025 r. Emitent przeprowadził emisję Obligacji Serii B. Łączna wartość nominalna Obligacji Serii B Emitenta wynosi 10.000.000 zł (dziesięć milionów złotych). Wartość nominalna każdej Obligacji Serii B wynosi 1.000 zł. Natomiast termin zapadalności Obligacji przypada na dzień 21 listopada 2028 r. Obligacje zostały zabezpieczone w sposób określony w Warunkach Emisji Obligacji Serii B. To jest:

- Przejściowa hipoteka umowna wpisana na pierwszym miejscu hipotecznym do 150% wartości nominalnej emisji Obligacji ustanowiona na nieruchomości zlokalizowanej w Chorzowie;

- Weksel własny in blanco Emitenta;

- Podporządkowanie spłaty Pożyczek Badimex o wartości 7,2 mln PLN.

Mimo że emisje zostały zrealizowane, istnieje szereg ryzyk, które mogą nadal wpływać na wyniki finansowe Emitenta oraz na wartość obligacji, w tym:

– Ryzyko zmienności stóp procentowych – Po emisji, zmiany w poziomie stóp procentowych mogą wpłynąć na koszt obsługi długu Emitenta, a także na wartość rynkową wyemitowanych obligacji. Wzrost stóp procentowych może prowadzić do wyższych kosztów odsetkowych oraz zmniejszyć atrakcyjność obligacji, co może wpłynąć na ich płynność na rynku wtórnym.

– Ryzyko niewypłacalności lub niewywiązania się z zobowiązań – Chociaż emisja obligacji została zakończona, nadal istnieje ryzyko, że Emitent nie będzie w stanie wywiązać się z zobowiązań wynikających z emisji, takich jak terminowa wypłata odsetek lub wykup obligacji po terminie zapadalności. Ryzyko to może wynikać z nieprzewidzianych trudności finansowych, zmiany sytuacji operacyjnej lub rynkowej Emitenta.

– Ryzyko zmniejszenia ratingu kredytowego Emitenta – Zmiany w ocenie wiarygodności kredytowej Emitenta po emisji mogą wpłynąć na postrzeganą jakość obligacji i ich atrakcyjność w oczach inwestorów. Pogorszenie ratingu kredytowego może zwiększyć koszt obsługi długu, wpłynąć na wartość obligacji oraz utrudnić ewentualne kolejne emisje obligacji w przyszłości.

– Ryzyko popytu na obligacje na rynku wtórnym – Choć obligacje zostały wyemitowane i sprzedane, ryzyko związane z popytem na te papiery wartościowe na rynku wtórnym pozostaje aktualne. Spadek zainteresowania inwestorów lub zmiany w postrzeganej stabilności Emitenta mogą wpłynąć na płynność obligacji na rynku wtórnym oraz ich cenę.

Do czasu pełnego wykupu obligacji Emitent podejmuje następujące działania w celu ograniczenia ryzyka:

– Monitorowanie sytuacji rynkowej i zmiany w polityce monetarnej – Emitent na bieżąco monitoruje zmiany w stopach procentowych oraz sytuację makroekonomiczną, aby reagować na wszelkie zmiany mogące wpłynąć na koszty obsługi długu oraz wartość obligacji.

– Transparentne raportowanie finansowe – Emitent zapewnia regularne i szczegółowe raportowanie wyników finansowych oraz realizacji celów emisji, co ma na celu utrzymanie zaufania inwestorów oraz stabilności ratingu kredytowego.

– Zarządzanie ryzykiem płynności – Emitent wdrożył odpowiednie procedury w zakresie zarządzania płynnością, aby zapewnić terminowe wypłaty odsetek oraz wykup obligacji w terminie zapadalności, a także minimalizować ryzyko niedoboru płynności.

Pomimo przeprowadzonej emisji, Emitent jest świadomy ryzyk związanych z utrzymaniem stabilności finansowej i jest zaangażowany w ich aktywne monitorowanie i minimalizowanie, co stanowi podstawę dla utrzymania zaufania inwestorów oraz dalszego rozwoju spółki.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

19. Ryzyko kredytowe

Głównymi aktywami finansowymi posiadanymi przez Grupę są: gotówka na rachunkach bankowych, należności z tytułu dostaw i usług, z którymi związane jest ryzyko kredytowe, na jakie narażona jest Grupa w związku z posiadanymi aktywami finansowymi. W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak pożyczki udzielone, środki pieniężne, ryzyko kredytowe Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy i jest skorygowane o oczekiwane straty finansowe i wartości pieniądza w czasie, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów. Ryzyko kredytowe obejmuje możliwość poniesienia przez Emitenta strat wynikających z niewywiązania się kontrahentów, instytucji finansowych, klientów lub innych stron umów z ich zobowiązań finansowych. Wystąpienie zdarzeń skutkujących materializacją ryzyka kredytowego może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową, wyniki działalności oraz płynność Emitenta.

Emitent prowadzi działalność w modelu, w którym część sprzedaży realizowana jest z odroczonym terminem płatności. Niewypłacalność lub znaczne opóźnienia płatnicze ze strony odbiorców mogą prowadzić do konieczności tworzenia odpisów aktualizujących, pogorszenia rentowności oraz ograniczenia środków obrotowych. Pogorszenie sytuacji makroekonomicznej może dodatkowo zwiększyć prawdopodobieństwo wystąpienia tego ryzyka. W bieżącej działalności Emitenta przeważająca większość klientów dokonuje zakupu ze środków pozyskanych z finansowania zewnętrznego (kredyty hipoteczne), co daje gwarancję otrzymania wypłaty ceny sprzedaży w chwili przeniesienia własności nieruchomości na nabywcę. W pozostałych przypadkach Emitent zawierając umowy z kontrahentami zabezpiecza swoje roszczenia poprzez zamieszczanie w nich stosownych klauzul pozwalających, np. na rozwiązanie umowy w wyniku braku zapłaty należności.

W związku z powyższym Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

20. Ryzyko związane z płynnością

Ryzyko związane z płynnością polega na możliwości utraty zdolności Emitenta do terminowego regulowania zobowiązań finansowych i operacyjnych przy jednoczesnym ograniczeniu dostępu do źródeł finansowania lub niewystarczających przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej. Materializacja ryzyka płynności może prowadzić do utraty wiarygodności finansowej, konieczności sprzedaży aktywów na niekorzystnych warunkach lub nawet zagrożenia kontynuacji działalności.

W celu minimalizacji ryzyka utraty płynności Grupa stara się utrzymywać odpowiednią ilość środków pieniężnych. Ponadto na bieżąco prognozuje oraz monitoruje przepływy pieniężne. Działania te wspomagane są systemowymi rozwiązaniami w zakresie ustalania spodziewanych oraz pomiaru rzeczywiście zrealizowanych wpływów i wydatków Grupy.

Grupa nie obawia się utraty dostępności do finansowania, instytucje finansowe na bieżąco analizują wyniki finansowe zarówno jednostki dominującej jak i jednostek zależnych. Daje to Grupie zabezpieczenie finansowe

w przypadku spełnienia się ryzyk związanych, m.in. z pogorszeniem sytuacji rynkowej, ograniczeniem akcji kredytowej banków, a także umożliwia wykorzystanie okazji rynkowych.

Grupa w celu realizacji inwestycji zawiera umowy o kredyty obrotowe deweloperskie, które służą zarówno do finansowania, jak i refinansowania przedsięwzięć deweloperskich. Dodatkowo, w celu dywersyfikacji struktury finansowania oraz zapewnienia płynności niezbędnej do prowadzenia działalności deweloperskiej, Grupa przeprowadziła w 2024 roku pierwszą emisję obligacji, a w 2025 roku kolejną emisję dłużnych papierów wartościowych. Zobowiązania z tytułu obligacji podlegają wykupowi w ustalonych terminach, co wpływa na profil zapadalności długu i jest uwzględniane w zarządzaniu ryzykiem płynności. Źródło finansowania stanowią również wpłaty od klientów, realizowane na podstawie dyspozycji wypłaty środków pieniężnych z rachunków powierniczych nabywców lokali, które Emitent ujmuje jako „Zaliczki na poczet przyszłych przychodów ze sprzedaży lokali” w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

21. Ryzyko związane z sytuacją geopolityczną na Bliskim Wschodzie

Emitent wskazuje, iż identyfikuje ryzyko związane z sytuacją geopolityczną na Bliskim Wschodzie. Utrzymujący się konflikt zbrojny w tym rejonie oraz ryzyko jego dalszej eskalacji stanowią czynnik niepewności o charakterze makroekonomicznym, który może wywierać pośredni wpływ na działalność Spółki, jej sytuację finansową oraz wyniki operacyjne.

Na dzień Prospektu Emitent nie identyfikuje bezpośredniego wpływu konfliktu na prowadzoną przez siebie działalność operacyjną, niemniej nie można wykluczyć wystąpienia negatywnych konsekwencji w przyszłości, w szczególności w przypadku pogorszenia sytuacji geopolitycznej.

Potencjalne obszary oddziaływania obejmują w szczególności:

- wzrost cen surowców energetycznych, w tym ropy naftowej i gazu, co może prowadzić do zwiększenia kosztów realizacji inwestycji budowlanych oraz kosztów ogólnych działalności;
- presję na wzrost cen materiałów budowlanych oraz usług wykonawczych, wynikającą m.in. z rosnących kosztów produkcji i transportu;
- zakłócenia w łańcuchach dostaw, mogące skutkować opóźnieniami w realizacji projektów deweloperskich;
- utrzymywanie się podwyższonej inflacji oraz wysokich stóp procentowych, co może ograniczać dostępność finansowania dla nabywców nieruchomości oraz wpływać na poziom popytu;
- zwiększoną zmienność na rynkach finansowych, w tym wahania kursów walutowych oraz kosztów finansowania zewnętrznego;
- pogorszenie nastrojów konsumenckich i inwestorskich, mogące skutkować odroczeniem decyzji zakupowych.

W ocenie Emitenta, materializacja powyższych ryzyk może prowadzić do obniżenia marż realizowanych projektów, wydłużenia cyklu inwestycyjnego oraz ograniczenia skali prowadzonej działalności.

Emitent monitoruje na bieżąco rozwój sytuacji geopolitycznej oraz analizuje jej potencjalny wpływ na działalność operacyjną i finansową. Na dzień Prospektu nie jest możliwe kompleksowe oszacowanie skali ani horyzontu czasowego ewentualnych negatywnych skutków przedmiotowego ryzyka.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

2.2 Czynniki ryzyka związane z akcjami

1. Ryzyko związane ze strukturą akcjonariatu

Według danych na dzień zatwierdzenia prospektu Akcjonariuszami dominującymi w Adatex S.A. są Robert Kijak oraz Sylwia Kijak działający w porozumieniu. Robert Kijak posiadający 28.137.179 akcji Spółki uprawniających do 28.137.179 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki stanowiących 43,88% udziału w kapitale zakładowym i uprawniających do 43,88% głosów na walnym zgromadzeniu oraz Sylwia Kijak

posiadająca 19.905.654 akcji Spółki uprawnionych do 19.905.654 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowiło 31,04% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 31,04% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Spółki. Ponadto, wskazani akcjonariusze pozostają w związku małżeńskim, a w związku z tym również w domniemanym porozumieniu, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 w związku z art. 87 ust. 4 pkt 1 Ustawy o ofercie, w związku z czym, działając w porozumieniu są łącznie w posiadaniu 48 042 833 akcji Spółki, które stanowią 74,92% udziału w kapitale zakładowym oraz dają prawo do 74,92% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. W związku z powyższym, pozostali akcjonariusze posiadają łącznie 25,08% udziału w kapitale i głosach Spółki. Z uwagi na dominującą pozycję wskazanych akcjonariuszy w strukturze akcjonariatu Spółki, pozostali akcjonariusze mogą mieć znikomy wpływ na działalność Spółki. Treść podejmowanych przez walnym zgromadzeniu uchwał w decydującym stopniu zależeć będzie od stanowiska wskazanych akcjonariuszy, którzy głosując przeciwko podjęciu danej uchwały będą przesądzać o jej nie uchwaleniu przez walnym zgromadzeniu. Okoliczności te wskazują na dominujący wpływ Roberta Kijak i Sylwii Kijak z tytułu posiadanych głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, na kształtowanie sytuacji gospodarczej Spółki.

Jednakże zarówno przepisy Kodeksu spółek handlowych, jak i przepisy Ustawy o ofercie publicznej przewidują instrumenty zabezpieczające interesy akcjonariuszy mniejszościowych. Każdemu z akcjonariuszy Spółki obecnemu na walnym zgromadzeniu, który głosował przeciwko danej uchwale i zgłosił sprzeciw do protokołu lub akcjonariuszowi bezzasadnie niedopuszczonemu do udziału w walnym zgromadzeniu albo nieobecnemu na walnym zgromadzeniu z powodu wadliwego zwołania walnego zgromadzenia, przysługuje prawo zaskarżenia uchwał podjętych niezgodnie z przepisami prawa lub sprzecznych ze statutem Spółki lub dobrymi obyczajami. To samo uprawnienie przysługuje akcjonariuszom nieobecnym na walnym zgromadzeniu w stosunku do uchwał, które zostały podjęte pomimo, iż nie były objęte porządkiem obrad walnego zgromadzenia.

Jednakże należy wskazać, że w interesie wskazanych akcjonariuszy, jak i wszystkich akcjonariuszy Spółki jest, by działała ona w sposób sprawny i rentowny.

W przeszłości przedmiotowy czynnik ryzyka nie zmaterializował się. Na Datę Prospektu w ocenie Spółki istotność opisanego czynnika ryzyka jest średnia, gdyż w przypadku zmaterializowania się tego ryzyka skala niekorzystnego wpływu, jaki wywarłoby ono na działalność, wyniki operacyjne i sytuację finansową Spółki byłaby średnio istotna. Na Datę Prospektu Spółka ocenia prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2. Ryzyko związane z niedopuszczeniem lub niewprowadzeniem Akcji do obrotu na GPW

Dopuszczenie i wprowadzenie Akcji do obrotu na rynku regulowanym GPW (rynku podstawowym lub równoległym) wymaga uchwały zarządu GPW. Zgoda taka może być udzielona, jeśli Spółka spełni wszystkie wymogi prawne określone w stosownych regulacjach GPW i KDPW oraz w Rozporządzeniu o rynku oficjalnych notowań, w tym, w szczególności wymogi w zakresie minimalnej liczby akcji w wolnym obrocie, odpowiedniej płynności akcji oraz odpowiedniego poziomu kapitalizacji.

Zgodnie z §3 Regulaminu GPW, dopuszczone do obrotu giełdowego mogą być instrumenty finansowe, o ile:

1) został opublikowany lub udostępniony zgodnie z właściwymi przepisami prawa odpowiedni dokument informacyjny, zatwierdzony przez właściwy organ nadzoru, chyba że opublikowanie, udostępnienie lub zatwierdzenie dokumentu informacyjnego nie jest wymagane;

2) ich zbywalność nie jest ograniczona;

3) w stosunku do ich Emitenta nie toczy się postępowanie upadłościowe, restrukturyzacyjne lub likwidacyjne.

Z kolei zgodnie z § 3 ust. 2 Regulaminu GPW, w przypadku dopuszczania do obrotu giełdowego akcji powinny one spełniać dodatkowo następujące warunki:

1) iloczyn liczby wszystkich akcji emitenta i prognozowanej ceny rynkowej tych akcji, a w przypadku gdy określenie tej ceny nie jest możliwe – kapitały własne emitenta, wynoszą co najmniej 60.000.000 zł albo równowartość w złotych co najmniej 15.000.000 euro, zaś w przypadku emitenta, którego akcje co najmniej jednej emisji były przez okres co najmniej 6 miesięcy poprzedzających bezpośrednio złożenie wniosku o dopuszczenie do obrotu giełdowego przedmiotem obrotu na innym rynku regulowanym lub

w organizowanym przez GPW alternatywnym systemie obrotu – co najmniej 48.000.000 zł albo równowartość w złotych co najmniej 12.000.000 euro;

2) w posiadaniu akcjonariuszy, z których każdy uprawniony jest do wykonywania mniej niż 5% głosów na walnym zgromadzeniu emitenta, znajduje się co najmniej:

a) 15% akcji objętych wnioskiem o dopuszczenie do obrotu giełdowego oraz

b) 100.000 akcji objętych wnioskiem o dopuszczenie do obrotu giełdowego o wartości równej co najmniej 4.000.000 zł albo równowartości w złotych równej co najmniej 1.000.000 euro, liczonej według ostatniej ceny sprzedaży lub emisyjnej.

Wymogu, o którym mowa w ust. 2 pkt 2) Regulaminu GPW (opisane w akapicie powyżej), nie stosuje się do akcji, w stosunku do których zostały spełnione warunki dopuszczenia do obrotu na rynku oficjalnych notowań, określone w §1 ust. 2 Rozporządzenia o rynku oficjalnych notowań, tj., jeżeli w posiadaniu akcjonariuszy, z których każdy posiada nie więcej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu, znajduje się:

1) co najmniej 25% akcji spółki objętych wnioskiem lub

2) co najmniej 500 000 akcji spółki o łącznej wartości wynoszącej co najmniej równowartość w złotych 17 000 000 euro, według ostatniej ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży akcji, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach – według prognozowanej ceny rynkowej.

Na Datę Prospektu Spółka spełnia kryteria dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym (ryнку równoległym), tj. kapitalizacja Spółki wynosi 79 716 806,06 zł, a rozproszenie akcji wynosi 25,08%. Z uwagi jednak na fakt, że 74,92% akcji jest w posiadaniu Pana Roberta Kijaka i Pani Sylwii Kijak i w konsekwencji 25,08% akcji jest w posiadaniu akcjonariuszy, z których każdy z nich posiada mniej niż 5% akcji, istnieje ryzyko zmian w strukturze akcjonariuszy Spółki, które spowodują niespełnienie wymogów rozproszenia akcji niezbędnego do dopuszczenia Akcji do obrotu na rynku regulowanym, tj. np. przekroczenie przez Pana Roberta Kijaka i Panią Sylwię Kijak progu 85% akcji, bądź też pojawienie się akcjonariusza, który będzie posiadał powyżej 5% akcji. Istnieje również ryzyko, iż w wyniku ewentualnego gwałtownego spadku kursów giełdowych akcji Spółki w alternatywnym systemie obrotu na rynku NewConnect, Spółka nie będzie spełniała kryterium kapitalizacji.

Ponadto, zgodnie z §10 Regulaminu GPW, rozpoznając wniosek o dopuszczenie instrumentów finansowych do obrotu giełdowego, Zarząd GPW bierze pod uwagę:

1) sytuację finansową emitenta i jej prognozę, a zwłaszcza rentowność, płynność i zdolność do obsługi zadłużenia, jak również inne czynniki mające wpływ na wyniki finansowe emitenta,

2) perspektywy rozwoju emitenta, a zwłaszcza ocenę możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych z uwzględnieniem źródeł ich finansowania,

3) doświadczenie oraz kwalifikacje członków organów zarządzających i nadzorczych emitenta,

4) warunki, na jakich emitowane były instrumenty finansowe i ich zgodność z zasadami, o których mowa w § 35 Regulaminu GPW,

5) bezpieczeństwo obrotu giełdowego i interes jego uczestników.

Zatem w przypadku, gdy wskazane powyżej lub inne kryteria nie będą spełnione w momencie podejmowania przez Zarząd GPW decyzji w sprawie dopuszczenia Akcji do obrotu na GPW, należy spodziewać się odmowy dopuszczenia Akcji do obrotu na GPW.

W sytuacji takiej odmowy, ponowny wniosek o dopuszczenie do obrotu giełdowego tych samych instrumentów finansowych Spółka będzie mogła złożyć po okresie sześciu miesięcy od dnia doręczenia uchwały Zarządu GPW, a w przypadku odwołania się od wyżej wymienionej uchwały – od dnia doręczenia uchwały Rady Nadzorczej GPW.

Na Datę Prospektu w ocenie Spółki istotność opisanego czynnika ryzyka jest niska, gdyż w przypadku zmaterializowania się tego ryzyka skala niekorzystnego wpływu jaki wywarłoby ono na działalność, wyniki operacyjne i sytuację finansową Spółki byłaby mało istotna. Na Datę Prospektu Spółka ocenia prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.3. Czynniki ryzyka związane z Dopuszczeniem

1. Ryzyko związane z możliwością niespełnienia przez Spółkę wymogów dotyczących dopuszczenia i wprowadzenia Akcji do obrotu na rynku regulowanym (ryнку podstawowym) prowadzonym przez GPW oraz ryzyko, że dopuszczenie i wprowadzenie Akcji nastąpi w terminach innych, niż pierwotnie zakładano.

Dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym GPW wymaga zgody Zarządu GPW. Zgoda taka może być udzielona, jeśli Spółka spełni wszystkie wymogi prawne określone w szczególności w stosownych regulacjach GPW i KDPW w Rozporządzeniu o Rynku i Emitentach oraz we „Wspólnym stanowisku Rady Nadzorczej i Zarządu Giełdy z dnia 17 grudnia 2018 r. w sprawie zasad publicznego charakteru obrotu giełdowego”, w tym wymogi w zakresie minimalnej liczby akcji w wolnym obrocie, odpowiedniej płynności akcji oraz odpowiedniego poziomu kapitalizacji.

W przypadku niespełnienia kryteriów, wskazanych powyżej lub innych, w momencie podejmowania przez Zarząd GPW decyzji w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia Akcji Dopuszczanych do obrotu na GPW, należy spodziewać się odmowy dopuszczenia Akcji Dopuszczanych do obrotu na GPW. Wskazać należy, że niektóre spośród wymienionych wyżej kryteriów są uznaniowe i należą do oceny Zarządu GPW. Spółka nie może zapewnić, że zostaną one, w ocenie GPW spełnione w dacie podejmowania decyzji.

Na Datę Prospektu Spółka spełnia kryteria dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym (ryнку podstawowym) prowadzonym przez GPW. Podkreślić jednak należy, że ostateczna ocena formalno-prawnych możliwości dopuszczenia oraz wprowadzenia do obrotu Akcji Dopuszczanych będzie możliwa dopiero po złożeniu przez Emitenta odpowiedniego wniosku i jego analizie przez GPW. Zważywszy na brak możliwości określenia, na Datę Prospektu, ostatecznej kapitalizacji rynkowej Spółki liczonej na dzień poprzedzający dzień złożenia wniosku o dopuszczenie Akcji Dopuszczanych do obrotu, Spółka nie jest w stanie zagwarantować, że na moment składania wniosku o dopuszczenie Akcji Dopuszczanych zostaną spełnione wszystkie warunki dopuszczenia tych Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym GPW. Emitent nie może zatem całkowicie wykluczyć, że z powodu okoliczności leżących poza jego kontrolą dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku regulowanym GPW nastąpi w terminach innych, niż pierwotnie zakładano. Emitent na Datę Prospektu znajduje się ponad progiem wymaganej kapitalizacji ustanowionej przez Regulamin Giełdy GPW. Zgodnie z § 3 ust. 2 pkt 1 Regulaminu GPW, kapitalizacja wymagana przez Regulamin GPW to “iloczyn liczby wszystkich akcji emitenta i prognozowanej ceny rynkowej tych akcji, a w przypadku gdy określenie tej ceny nie jest możliwe – kapitały własne emitenta, wynoszą co najmniej 60.000.000 zł albo równowartość w złotych co najmniej 15.000.000 euro, zaś w przypadku emitenta, którego akcje co najmniej jednej emisji były przez okres co najmniej 6 miesięcy poprzedzających bezpośrednio złożenie wniosku o dopuszczenie do obrotu giełdowego przedmiotem obrotu na innym rynku regulowanym lub w organizowanym przez Giełdę alternatywnym systemie obrotu – co najmniej 48.000.000 zł albo równowartość w złotych co najmniej 12.000.000 euro”, gdzie z uwagi na notowanie akcji Emitenta w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW, próg kapitalizacji wynosi 48.000.000 zł albo równowartość w złotych co najmniej 12.000.000 euro. Kapitalizacja Emitenta na dzień 26.05.2026 to wartość 79 716 806,06 zł, wyliczona jako iloczyn wszystkich akcji Emitenta oraz średniego kursu akcji w okresie ostatnich trzech miesięcy w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku NewConnect.

Emitent będzie ubiegać się o dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Dopuszczanych do obrotu na rynku podstawowym. Emitent nie będzie się ubiegał o dopuszczenie ww. akcji na rynku równoległym GPW w przypadku braku dopuszczenia akcji objętych prospektem do obrotu na rynku podstawowym GPW. Materializacja wyżej opisanego ryzyka może mieć wpływ na ograniczenie płynności obrotu Akcjami, a w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na notowania i cenę Akcji.

Spółka ocenia istotność ryzyka jako średnią, natomiast prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

3. ISTOTNE INFORMACJE

3.1. Podstawowe informacje

Prospekt został sporządzony w związku z ubieganiem się przez Emitenta o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW wszystkich Akcji Dopuszczanych to jest 64.122.270 akcji serii A, B, C, D, E, F i G o wartości nominalnej 0,50 zł każda.

Na Datę Prospektu Spółka nie planuje udostępnienia Prospektu do publicznej wiadomości poza granicami RP, w tym w Państwach Członkowskich. Prospekt może być udostępniany poza granicami RP jedynie w celach marketingowych.

Emitent korzysta ze strony internetowej <https://www.adatax.pl>. Spółka zastrzega, że informacje zamieszczone na stronie internetowej nie stanowią części Prospektu.

3.2 Zastrzeżenia oraz istotne informacje dla inwestorów

Informacje zawarte w Prospekcie nie stanowią porady prawnej, finansowej lub podatkowej, ani też porady jakiegokolwiek innego rodzaju. Wskazane jest, aby każdy potencjalny inwestor, przed podjęciem jakiegokolwiek decyzji dotyczącej zakupu Akcji Dopuszczanych, uzyskał poradę swoich doradców inwestycyjnych, prawnych, finansowych lub podatkowych w kwestiach inwestycyjnych, prawnych, finansowych lub podatkowych przed dokonaniem inwestycji w Akcje Dopuszczane. Należy przy tym mieć świadomość, że zarówno cena papierów wartościowych, jak i ich dochodowość mogą podlegać wahaniom.

Zwraca się uwagę potencjalnym inwestorom, że inwestycja w Akcje Dopuszczane pociąga za sobą w szczególności ryzyko finansowe i przed podjęciem jakiegokolwiek decyzji dotyczącej zakupu Akcji Dopuszczanych, inwestorzy powinni dokładnie zapoznać się z treścią Prospektu, a w szczególności z treścią rozdziału „Czynniki ryzyka”.

Podejmując decyzję dotyczącą inwestycji, inwestorzy muszą polegać wyłącznie na swojej własnej analizie działalności Spółki i jego Grupy przeprowadzonej w oparciu o informacje zawarte w Prospekcie, a w szczególności wziąć pod uwagę czynniki ryzyka związane z inwestycją w Akcje Dopuszczane.

Wyłącznym źródłem informacji o Dopuszczeniu jest Prospekt wraz z ewentualnymi zmianami wynikającymi z suplementów do Prospektu zatwierdzonych przez KNF oraz innych informacjach przekazywanych zgodnie z Rozporządzeniem Prospektowym oraz Ustawą o Ofercie Publicznej. Z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa, żadna osoba nie została upoważniona do udzielania informacji lub składania oświadczeń w związku z Dopuszczeniem, innych niż zawarte w Prospekcie, a jeżeli informacje takie lub oświadczenia zostały udzielone lub złożone, nie należy ich uważać za autoryzowane przez Spółkę. Ponadto Emitent oświadcza, że informacje zamieszczone na jakichkolwiek stronach internetowych, w tym na stronach internetowych, do których hiperłącza umieszczono w Prospekcie, nie stanowią części Prospektu i nie zostały zweryfikowane, ani zatwierdzone przez KNF.

Spółka nie składa żadnych zapewnień co do zgodności z prawem inwestycji w Akcje Dopuszczane, dokonywanej przez danego inwestora.

3.3 Dostępne informacje na temat Emitenta jako spółki notowanej w alternatywnym systemie obrotu NewConnect

Z uwagi na fakt, że Emitent jest spółką publiczną, której akcje znajdują się w alternatywnym systemie prowadzonym przez GPW, Spółka podlega obowiązkom informacyjnym określonym w przepisach Ustawy o Ofercie Publicznej, Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz innych przepisach prawa polskiego

i właściwych regulacjach, w ramach których Spółka zobowiązana jest przekazywać pewne informacje KNF, GPW oraz do publicznej wiadomości. Do informacji udostępnianych przez Spółkę należą w szczególności:

- (i) informacje finansowe przekazywane w formie raportów rocznych, raportów półrocznych i raportów kwartalnych;
- (ii) informacje poufne;
- (iii) zawiadomienia otrzymywane od znacznych akcjonariuszy Spółki w przedmiocie posiadanych przez nich pakietów Akcji; oraz zawiadomienia otrzymywane w szczególności od członków Zarządu i Rady Nadzorczej dotyczące transakcji mających za przedmiot Akcje lub inne powiązane z nimi instrumenty finansowe.

Powyższe informacje są dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem: [www\[.\]adatex\[.\]pl](http://www[.]adatex[.]pl) w zakładce „Relacje inwestorskie”.

3.4 Prezentacja Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych oraz innych danych

Historyczne Informacje Finansowe zamieszczone w Prospekcie zostały sporządzone na potrzeby Prospektu zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) / Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR), zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz innymi obowiązującymi przepisami.

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe zostały zamieszczone w Prospekcie w celu zaprezentowania informacji finansowych ogólnego przeznaczenia zgodnie z MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych na potrzeby Oferty i Dopuszczenia przeprowadzanych zgodnie z Prospektem.

Historyczne Informacje Finansowe zostały sporządzone za okres lat 2022-2024 i obejmują dane finansowe Grupy kapitałowej Emitenta, tj. zostały przygotowane w wersji skonsolidowanych sprawozdań finansowych. UHY ECA Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (“Firma Audytorska”) przeprowadziła badanie Historycznych Informacji Finansowych oraz sporządziła sprawozdanie z badania zawierające opinię bez zastrzeżeń z ich badania zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami wydanymi przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów oraz Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej. W imieniu UHY badanie przeprowadził niezależny biegły rewident Roman Seredynski (nr 10395 w rejestrze biegłych rewidentów prowadzonej przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów).

Historyczne Informacje Finansowe prezentowane są w walucie funkcjonalnej Grupy i walucie prezentacji Grupy, którą jest złoty (PLN) i prezentowane są w złotych polskich. Spółka nie sporządza sprawozdań finansowych w innych walutach. Wszelkie kwoty w Prospekcie podane zostały w złotych i groszach, chyba że wskazano inaczej.

Zamieszczone w Prospekcie Historyczne Informacje Finansowe za lata 2022-2024 zostały sporządzone przez Emitenta na potrzeby Prospektu i sprawozdania te nie są tożsame z raportowanymi historycznymi rocznymi informacjami finansowymi przez Emitenta na rynku NewConnect na GPW za te same okresy sprawozdawcze, które były sporządzane według Polskich Standardów Rachunkowości (PSR), tj. przepisów obowiązujących Emitenta w tych okresach (tj. za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r., za okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.). Historyczne Informacje Finansowe za okres od 1 stycznia 2024 do 31 grudnia 2024 różnią się od sprawozdań finansowych publikowanych przez Emitenta w ramach obowiązków informacyjnych na rynku NewConnect (w szczególności w zakresie prezentacji i ujawnień), przy czym różnice te nie wpływają na rzetelność i porównywalność danych przedstawionych w HIF dla celów Prospektu.

Różnice te wynikają w szczególności z zakresu prezentacji i ujawnień:

- raporty publikowane na NewConnect (w szczególności raporty kwartalne) nie zawierają pełnego zakresu not objaśniających wymaganych dla sprawozdań sporządzanych zgodnie z MSSF,
- HIF zawierają rozszerzone ujawnienia, w tym szczegółowe noty objaśniające, zapewniające zgodność z wymogami MSSF oraz regulacjami prospektowymi.

c) prezentacji danych finansowych:

- w HIF zastosowano odmienne zasady prezentacji wybranych pozycji sprawozdania finansowego, wynikające z wymogów MSSF,

- w niektórych przypadkach dokonano reklasyfikacji danych w celu zapewnienia ich porównywalności.

Dodatkowo w Prospekcie zostało zamieszczone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku. Sprawozdanie to zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) / Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR), zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz innymi obowiązującymi przepisami.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok 2025 zostało zbadane przez UHY ECA Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie – tę samą firmę audytorską, która przeprowadziła badanie Historycznych Informacji Finansowych za lata 2022-2024.

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok 2025 zamieszczone w Prospekcie jest spójne z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Emitenta za rok 2025 opublikowanym przez Emitenta w ramach wykonywania obowiązków informacyjnych na rynku NewConnect.

W Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za rok 2025 zamieszczonym w Prospekcie pozostawiono określenia „śródroczne skrócone” oraz „skrócone”, występujące w treści tego sprawozdania. Emitent nie dokonywał zmian w treści badanego i opublikowanego sprawozdania finansowego za rok 2025. Powyższe określenia pozostają bez wpływu na zakres, kompletność oraz zgodność Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok 2025 z wymogami MSSF oraz nie wpływają na rzetelność i porównywalność prezentowanych danych finansowych.

Ponadto w Prospekcie zostało zamieszczone Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2026 roku („SIF”). Sprawozdanie to zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”.

SIF zamieszczony w Prospekcie nie jest tożsamy z informacją finansową opublikowaną przez Emitenta na rynku NewConnect za ten sam okres sprawozdawczy. Różnice wynikają przede wszystkim z rozszerzenia zakresu prezentacji oraz ujawnień wymaganych zgodnie z MSR 34 oraz regulacjami prospektowymi. W szczególności w SIF zamieszczonym w Prospekcie uwzględniono dodatkowo dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2025 roku, zgodnie z pkt 20 lit. a) MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, podczas gdy informacja finansowa publikowana na rynku NewConnect zawierała dane porównawcze wyłącznie na dzień 31 marca 2025 roku.

O ile nie zaznaczono inaczej, wszystkie informacje finansowe dotyczące Spółki lub Grupy przedstawione w Prospekcie, pochodzą z Historycznych Informacji Finansowych, lub zostały obliczone na ich podstawie. Niektóre informacje finansowe i operacyjne zamieszczone w Prospekcie zostały opracowane w oparciu o inne źródła niż Historyczne Informacje Finansowe w szczególności o zapisy księgowe i opracowania sporządzone przez Spółkę na własne potrzeby, które nie podlegały badaniu ani przeglądowi. W takim przypadku wskazano Spółkę jako źródło takich informacji finansowych i operacyjnych. Także w innych przypadkach, gdy informacje finansowe nie pochodzą z Historycznych Informacji Finansowych, podane zostało ich źródło oraz zostało wskazane, że dane te nie podlegały badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Spółka zgodnie z art. 4b Ustawy o Ofercie jest emitentem zamierzającym ubiegać się o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym – w dniu 28 września 2023 r. Emitent wystąpił z wnioskiem o zatwierdzenie Prospektu na cele dopuszczenia papierów wartościowych (Akcji Dopuszczanych) do obrotu na rynku regulowanym (podstawowym). Równocześnie Emitent jest spółką dopuszczoną do alternatywnego systemu obrotu (rynku NewConnect) podlegającą Regulaminowi ASO na GPW.

Zgodnie z Uchwałą nr 4/11/2024 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Emitenta z 07 listopada 2024 r. w sprawie stosowania przez Spółkę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (MSR) oraz Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), która weszła w życie z dniem 01.12.2024r, pierwsze roczne sprawozdanie finansowe Emitenta oraz skonsolidowane sprawozdanie

finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta zostanie sporządzone zgodnie z MSR/MSSF za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2024 r. Pierwsze śródroczne sprawozdanie finansowe Emitenta oraz śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta zostanie sporządzone zgodnie z MSR/MSSF za okres wymagany przepisami Rozporządzenia o Raportach, po dopuszczeniu i wprowadzeniu Akcji Emitenta do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta postanowiło także, że Historyczne Informacje Finansowe na potrzeby przygotowania Prospektu mogą być sporządzone zgodnie z MSR/MSSF.

3.5 Stwierdzenia dotyczące przyszłości

Prospekt zawiera stwierdzenia dotyczące przyszłości, co oznacza wszelkie oświadczenia, inne niż oświadczenia dotyczące faktów mających miejsce w przeszłości, w tym oświadczenia, w których, przed którymi albo po których, występują wyrazy takie jak „cele”, „sądzi”, „przewiduje”, „dąży”, „zamierza”, „będzie”, „może”, „uprzedzając”, „byłby”, „mógłby” albo inne podobne wyrażenia lub ich zaprzeczenia. Stwierdzenia dotyczące przyszłości odnoszą się do znanych i nieznanymi kwestii obarczonych ryzykiem i niepewnością lub innych ważnych czynników będących poza kontrolą Grupy, które mogą spowodować, że faktyczne wyniki Grupy, perspektywy i rozwój Grupy będą się istotnie różniły od wyników, osiągnięć i rozwoju przewidywanych w tych stwierdzeniach lub z nich wynikających.

3.6. Oświadczenie o zatwierdzeniu Prospektu

Emitent oświadcza, że:

- a) niniejszy Prospekt został zatwierdzony przez Urząd Komisji Nadzoru Finansowego będący właściwym organem zgodnie z rozporządzeniem (UE) 2017/1129;
- b) Urząd Komisji Nadzoru Finansowego zatwierdza niniejszy Prospekt wyłącznie jako spełniający standardy kompletności, zrozumiałości i spójności nałożone rozporządzeniem (UE) 2017/1129;
- c) takie zatwierdzenie nie powinno być uznawane za zatwierdzenie jakości papierów wartościowych, które są przedmiotem tego prospektu;
- d) inwestorzy powinni dokonać własnej oceny adekwatności inwestowania w te papiery wartościowe.

4. DYWIDENDA I POLITYKA W ZAKRESIE DYWIDENDY

4.1 Informacje dotyczące historycznych wypłat dywidendy

Za lata objęte Historycznymi Informacjami Finansowymi, tj. za lata 2022 – 2024, Spółka nie wypłacała dywidendy dla Akcjonariuszy.

W dniu 30 czerwca 2022 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 6/6/2022 w sprawie pokrycia straty za 2022 r. w wysokości -2 364 138,13 zł z zysków z lat następnych.

W dniu 27 czerwca 2023 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 6/6/2023 w sprawie przeznaczenia zysku za 2022 r. w kwocie 2 139 258,85 zł na pokrycie straty z lat ubiegłych.

W dniu 26 czerwca 2024 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 6/06/2024 w sprawie pokrycia straty za 2023 r. w wysokości -500 644,26 zł z zysku z lat przyszłych.

W dniu 30 czerwca 2025 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 7/06/2025 w sprawie przeznaczenia zysku za 2024 r. na pokrycie straty z lat ubiegłych w kwocie 8 773 718,99 zł.

4.2 Polityka w zakresie wypłaty dywidendy

Spółka nie posiada sformalizowanej polityki w zakresie wypłaty dywidendy. Jednakże Spółka kieruje się pewnymi założeniami opisanymi w tym punkcie, w zakresie wypracowanego zysku netto.

Spółka nie przyjmuje sztywnej polityki regularnych wypłat dywidendy, lecz dostosowuje decyzje w tej kwestii do bieżących potrzeb inwestycyjnych i finansowych.

Nadrzędnym celem prowadzonej polityki Spółki w zakresie dystrybucji zysku netto jest zachowanie równowagi między jego przeznaczeniem na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, a inwestycjami w rozwój przedsiębiorstwa. Polityka ta zakłada, że wypłata dywidendy będzie elastyczna i każdorazowo uzależniona od kondycji finansowej Spółki, w tym jej aktualnych potrzeb kapitałowych, takich jak potrzeba finansowania projektów inwestycyjnych, utrzymanie płynności finansowej czy optymalizacja struktury kapitałowej.

Co do zasady, Spółka planuje przeznaczać wypracowany zysk netto na projekty inwestycyjne, które przyczynią się do jej długoterminowego wzrostu i konkurencyjności. Zyski będą alokowane na realizację nowych projektów deweloperskich, bądź też w celu racjonalizacji kosztów finansowych realizowanych projektów, poprzez zwiększenie parytetu finansowania projektów środkami własnymi względem finansowania zewnętrznego. Każda decyzja o reinwestowaniu zysków w projekty inwestycyjne jest oparta na analizie stopy zwrotu, tak, aby zapewnić, że zainwestowane środki przyniosą wartość dodaną dla akcjonariuszy.

Celem Spółki jest zapewnienie długoterminowego wzrostu wartości dla Akcjonariuszy poprzez odpowiedzialną i elastyczną alokację zysków. Wypłata dywidendy będzie dostosowywana do potrzeb Spółki i możliwości realizacji kluczowych projektów inwestycyjnych, które mają na celu zwiększenie wartości rynkowej przedsiębiorstwa.

Polityka dywidendowa będzie poddawana corocznej analizie przez Zarząd Spółki, który dokona jej ewentualnej modyfikacji w zależności od wyników finansowych, planów inwestycyjnych oraz sytuacji rynkowej.

4.3 Zasady wypłaty dywidendy i zaliczek na poczet przewidywanej dywidendy

Zgodnie z art. 395 Kodeksu spółek handlowych organem właściwym do powzięcia uchwały o podziale zysku (lub o pokryciu straty) oraz o wypłacie dywidendy jest zwyczajne walne zgromadzenie, które powinno odbyć się w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Z uwagi na fakt, że rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, zwyczajne walne zgromadzenie powinno odbyć się w terminie do końca czerwca każdego roku obrotowego.

Zgodnie z art. 347 Kodeksu spółek handlowych Akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku wykazanym w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, który został przeznaczony przez walne zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom. Zysk przeznaczony na wypłatę dywidendy rozdziela się w stosunku do liczby akcji posiadanych przez danego akcjonariusza w dniu dywidendy.

Dzień dywidendy ustala zwyczajne walne zgromadzenie, na dzień przypadający nie wcześniej niż pięć dni i nie później niż trzy miesiące od dnia powzięcia uchwały o podziale zysku. Jeżeli uchwała zwyczajnego walnego zgromadzenia nie określa dnia dywidendy, dniem dywidendy jest dzień przypadający pięć dni od dnia powzięcia uchwały o podziale zysku. Dywidendę wypłaca się w terminie określonym w uchwale zwyczajnego walnego zgromadzenia, a jeżeli uchwała zwyczajnego walnego zgromadzenia nie określa terminu jej wypłaty, dywidenda jest wypłacana w terminie określonym przez radę nadzorczą. Termin wypłaty dywidendy wyznacza się w okresie trzech miesięcy, licząc od dnia dywidendy. Jeżeli zwyczajne walne zgromadzenie ani rada nadzorcza nie określa terminu wypłaty dywidendy, wypłata dywidendy powinna nastąpić niezwłocznie po dniu dywidendy. Zasady te należy stosować przy uwzględnieniu terminów określonych w regulacjach KDPW.

Statut Spółki nie zawiera żadnych szczególnych regulacji dotyczących sposobu podziału zysku (w szczególności nie przewiduje w tym zakresie żadnego uprzywilejowania dla niektórych akcji), tym samym stosuje się zasady ogólne opisane powyżej.

Statut Spółki nie zawiera postanowień odnośnie warunków odbioru dywidendy regulujących kwestię odbioru dywidendy w sposób odmienny od postanowień Kodeksu spółek handlowych i regulacji KDPW, w związku

z czym w tym zakresie w Spółce obowiązywać będą warunki odbioru dywidendy ustalone zgodnie z zasadami znajdującymi zastosowanie dla spółek publicznych.

Spółka zobowiązana jest poinformować KDPW (przekazać uchwałę Walnego Zgromadzenia w sprawie ustalenia dywidendy) o wysokości dywidendy, terminie ustalenia („dniu dywidendy” zgodnie z określeniem zawartym w przepisach Kodeksu spółek handlowych) oraz o terminie wypłaty dywidendy (§106 Szczegółowych Zasad Działania KDPW). Zgodnie z §106 pkt. 2 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, dzień wypłaty dywidendy może przypadać najwcześniej dziesiątego dnia po dniu dywidendy.

Wypłata dywidendy przysługującej akcjonariuszom posiadającym zdematerializowane akcje spółki publicznej następuje za pośrednictwem systemu depozytowego KDPW poprzez pozostawienie przez Spółkę do dyspozycji KDPW środków na realizację prawa do dywidendy na wskazanym przez KDPW rachunku pieniężnym lub rachunku bankowym, a następnie rozdzielenie przez KDPW środków otrzymanych od Spółki na rachunku uczestników KDPW, którzy następnie prześlą je na poszczególne rachunki papierów wartościowych osób uprawnionych do dywidendy (akcjonariuszy). Rachunki te prowadzone są przez poszczególne domy maklerskie.

Termin wypłaty dywidendy zostanie ustalony w taki sposób, aby możliwe było prawidłowe rozliczenie podatku dochodowego od udziału w zyskach osób prawnych.

Ustawa Prawo dewizowe nie przewiduje żadnych ograniczeń w prawach do dywidendy dla posiadaczy akcji będących nierezydentami. Nierezydenci niebędący osobami fizycznymi, mogą, pod warunkiem przedstawienia stosownych dokumentów, na mocy m.in. umów międzynarodowych o unikaniu podwójnego opodatkowania, skorzystać z możliwości pobrania od nich przez Spółkę, podatku od dywidendy.

Dywidenda oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę na terytorium Polski, uzyskane przez akcjonariusza nierezydenta (osobę fizyczną jak i prawną), podlegają opodatkowaniu zryczałtowanym podatkiem dochodowym w wysokości 19% uzyskanego przychodu, chyba że umowa w sprawie zapobiegania podwójnemu opodatkowaniu zawarta przez Polskę z krajem miejsca zamieszkania akcjonariusza będącego osobą fizyczną lub z krajem miejsca siedziby lub zarządu akcjonariusza będącego osobą prawną stanowi inaczej.

Dywidenda pomniejszona zostaje przy jej wypłacie o kwotę zryczałtowanego podatku dochodowego (z zastosowaniem właściwej stawki), która następnie zostaje przekazana na rachunek właściwego urzędu skarbowego. Zastosowanie właściwej stawki wynikającej ze stosownej umowy w sprawie zapobiegania podwójnemu opodatkowaniu lub niepobranie podatku, jest możliwe wyłącznie pod warunkiem udokumentowania miejsca zamieszkania akcjonariusza będącego nierezydentem lub miejsca siedziby zarządu do celów podatkowych, uzyskanym od tego akcjonariusza tzw. certyfikatem rezydencji, wydanym przez właściwy organ administracji podatkowej. Certyfikat rezydencji ma służyć ustaleniu przez płatnika (Spółkę) czy ma on prawo zastosować stawkę ustaloną we właściwej umowie międzynarodowej, bądź zwolnienie, czy też potrącić podatek w wysokości określonej w ustawie o podatku dochodowym od osób

prawnych. Jeżeli akcjonariusz będący nierezydentem, wykaże, że w stosunku do niego miały zastosowanie postanowienia właściwej umowy w sprawie zapobiegania podwójnemu opodatkowaniu, które przewidywały redukcję krajowej stawki podatkowej, będzie mógł żądać stwierdzenia nadpłaty i zwrotu nienależnie pobranego podatku, bezpośrednio od urzędu skarbowego.

4.4. Ograniczenia w zakresie wypłaty dywidendy

Statut nie przewiduje ograniczeń w zakresie wypłaty dywidendy.

Natomiast zgodnie z art. 348 Kodeksu spółek handlowych, kwota przeznaczona do podziału między akcjonariuszy nie może przekraczać zysku za ostatni rok obrotowy, powiększonego o niepodzielone zyski z lat ubiegłych oraz o kwoty przeniesione z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy. Kwotę tę należy pomniejszyć o niepokryte straty, akcje własne oraz o kwoty, które zgodnie z Kodeksu spółek handlowych lub Statutem powinny być przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitały zapasowy lub utworzone w Spółce kapitały rezerwowe.

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. Szczegółowe informacje dotyczące wypłaty dywidendy znajdują się w rozdziale 14.1 Prawa i obowiązki związane z Akcjami oraz Walne Zgromadzenie – Prawo do dywidendy.

5. KAPITALIZACJA I ZADŁUŻENIE

5.1 Oświadczenie o wysokości kapitału obrotowego

Zarząd oświadcza, że w jego ocenie poziom kapitału obrotowego posiadanego przez Grupę Adatex oraz zdolności Grupy do generowania dodatnich przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej są wystarczające do pokrycia bieżących potrzeb i do prowadzenia działalności w okresie co najmniej 12 miesięcy od Daty Prospektu.

Kapitalizacja	Na dzień 31 marca 2026r. (w tys. PLN)/(niebadane)
Krótkoterminowe zadłużenie finansowe (w tym krótkoterminowa część zadłużenia długoterminowego)	23 287
w tym:	
Gwarantowane	0
Zabezpieczone	23 287
Długoterminowe zadłużenie finansowe (z wyłączeniem krótkoterminowej części zadłużenia długoterminowego)	97 342
w tym:	
Gwarantowane	0
Zabezpieczone	97 342
Razem zadłużenie finansowe	120 628
Kapitał własny, w tym:	85 209
Kapitał podstawowy	32 061
Kapitał zapasowy, pozostały kapitał rezerwowy oraz zyski zatrzymane	52 298
Wynik finansowy bieżącego okresu	850
Razem zadłużenie krótko i długoterminowe oraz kapitał własny razem	205 837

Źródło: Opracowanie własne

Zadłużenie finansowe	Na dzień 31 marca 2026r. (w tys. PLN)/(niebadane)
A. Środki pieniężne	6 658
B. Ekwiwalenty środków pieniężnych	
C. Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	
D. Płynność (A+B+C)	6 658
E. Krótkoterminowe zadłużenie finansowe	23 287
F. Długoterminowe zadłużenie finansowe	69 726
G. Instrumenty dłużne	27 616
H. Zadłużenie Razem	120 628

Źródło: Opracowanie własne

6. WYBRANE SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE

6.1. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Tabela nr 1. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 3 miesięcy zakończony w dniu 31 marca 2026 oraz za okres 12 miesięcy zakończonych w dniach 31 grudnia 2025r., 2024 r., 2023 r. i 2022 r.

		Dane niezbadane na dzień:	Dane zbadane za okres 12 miesięcy na dzień:			
	Nazwa	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
A	Przychody ze sprzedaży	24 697 382,59	102 850 148,14	93 099 919,30	85 235 744,25	96 005 680,73
I	Przychody ze sprzedaży produktów	18 917 595,15	75 887 191,88	74 491 833,58	60 064 509,63	72 738 848,30
II	Zmiana stanu produktów (zw.-wart.dod.,zm.-wart.uj)	5 779 787,44	26 962 956,26	18 608 085,72	25 171 234,62	23 266 832,43
B	Koszty działalności operacyjnej	23 546 040,38	92 892 595,32	79 702 074,87	77 986 010,85	88 387 975,63
I	Amortyzacja	66 370,34	285 225,82	301 292,93	363 714,44	516 559,60
II	Zużycie materiałów i energii	2 311 696,02	6 342 245,14	4 260 819,39	6 238 242,52	11 352 888,26
III	Usługi obce	19 873 580,35	82 113 106,10	71 339 426,26	68 668 196,27	73 150 869,12
IV	Podatki i opłaty	411 773,82	616 643,85	375 166,47	215 714,26	215 226,49
V	Wynagrodzenia	450 485,65	1 822 775,99	1 680 447,48	1 641 127,20	2 100 268,29
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	89 120,49	336 936,94	392 103,34	331 995,01	348 460,83
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	343 013,71	1 375 661,48	1 352 819,00	527 021,15	703 703,04
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	1 151 342,21	9 957 552,82	13 397 844,43	7 249 733,40	7 617 705,10
D	Pozostałe przychody operacyjne	94 381,90	337 770,24	2 555 994,02	1 099 678,54	660 568,82
E	Pozostałe koszty operacyjne	120 759,30	241 606,37	613 990,16	659 326,56	758 718,49
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	1 124 964,81	10 053 716,69	15 339 848,29	7 690 085,38	7 519 555,43
G	Przychody finansowe	58,03	2 223 855,71	1 066 379,58	158 465,66	2 290 969,21
H	Koszty finansowe	3 469,49	4 152 903,00	1 728 560,49	3 277 510,98	3 306 732,36
I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	1 121 553,35	8 124 669,40	14 677 667,38	4 571 040,06	6 503 792,28
J	Podatek dochodowy	271 897,00	1 017 377,00	2 314 891,00	763 577,00	649 543,00
K	Zysk (strata) netto (I - J)	849 656,35	7 107 292,40	12 362 776,38	3 807 463,06	5 854 249,28
	przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	849 656,35	7 107 292,40	12 362 776,38	3 807 463,06	5 854 249,28
	przypadające udziałowcom niekontrolującym	-	-	0,00	0,00	0,00
L	Inne całkowite dochody:	-	13 567,59	4 092,94	- 15 103,90	- 147,58
-	aktualizacja rezerw emerytalnych	-	13 567,59	4 092,94	- 15 103,90	-147,58
-	podatek bieżący dotyczący innych całkowitych dochodów	-	-	0,00	0,00	0,00
M	Całkowite dochody brutto	1 121 553,35	8 138 236,99	14 681 760,32	4 555 936,16	6 503 644,70
N	Całkowite dochody netto	849 656,35	7 120 859,99	12 366 869,32	3 792 359,16	5 854 101,70
	przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	849 656,35	7 120 859,99	12 366 869,32	3 792 359,16	5 854 101,70
	przypadające udziałowcom niekontrolującym	-	-	0,00	0,00	0,00

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe

6.2. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Tabela nr 2. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2026r., 31 grudnia 2025r., 2024 r., 2023 r. i 2022 r.

		Dane niezbadane na dzień:	Dane zbadane na dzień:			
	Nazwa	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
-	AKTYWA	254 503 861,81	244 886 264,09	208 550 422,23	179 639 894,95	150 753 271,41
A	Aktywa trwałe	5 367 988,77	5 270 532,28	5 556 944,96	5 888 043,66	3 968 166,91
I	<i>Wartości niematerialne i prawne</i>	<i>16 407,91</i>	<i>20 882,80</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
II	<i>Wartość firmy</i>	<i>2 521 522,18</i>	<i>2 521 522,18</i>	<i>2 521 522,18</i>	<i>2 521 522,18</i>	<i>0,00</i>
III	<i>Rzeczowe aktywa trwałe</i>	<i>2 785 121,68</i>	<i>2 683 190,30</i>	<i>3 001 676,78</i>	<i>3 290 968,48</i>	<i>3 879 682,91</i>
1	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 545 620,00	2 600 169,00	2 818 365,00	3 036 561,00	3 254 757,00
2	środki transportu	186 753,65	28 658,53	98 857,71	223 552,40	586 848,11
3	inne środki trwałe	52 748,03	54 362,77	84 454,07	30 855,08	38 077,80
IV	<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	<i>44 937,00</i>	<i>44 937,00</i>	<i>33 746,00</i>	<i>75 553,00</i>	<i>88 484,00</i>
B	Aktywa obrotowe	249 135 873,04	239 615 731,81	202 993 477,27	173 751 851,29	146 785 104,50
I	<i>Zapasy</i>	<i>238 958 595,59</i>	<i>224 279 905,89</i>	<i>188 753 061,23</i>	<i>170 870 898,45</i>	<i>143 687 127,04</i>
1	Grunty przeznaczone pod zabudowę	50 158 820,54	17 183 653,36	3 147 160,00	17 455 660,00	8 763 912,90
2	Budowy w toku	104 716 469,55	148 005 271,00	133 351 740,3	108 377 888,63	70 244 466,12
3	Lokale i przynależności przeznaczone do sprzedaży	83 288 905,50	57 067 481,53	48 831 660,93	44 302 349,82	56 867 787,69
4	Zaliczki na dostawy i usługi	794 400,00	2 023 500,00	3 422 500,00	735 000,00	7 810 960,33
II	<i>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności</i>	<i>3 184 883,41</i>	<i>4 603 039,49</i>	<i>3 976 326,87</i>	<i>1 775 795,22</i>	<i>2 696 060,10</i>
1	należności z tytułu dostaw i usług	951 711,53	1 076 418,75	1 919 665,01	844 404,35	776 223,58
2	z tyt. podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych w tym:	1 675 766,26	2 603 292,00	835 350,48	234 124,30	624 447,98
-	należności z tyt. podatku dochodowego	76 418,00	309 831,00	0,00	0,00	194 130,00
3	pozostałe należności	557 405,62	923 328,74	1 221 311,38	697 266,57	1 295 388,54
III	<i>Krótkoterminowe inne aktywa finansowe</i>	<i>6 658 436,73</i>	<i>10 693 780,88</i>	<i>10 207 757,47</i>	<i>1 057 404,92</i>	<i>329 958,38</i>
1	udzielone pożyczki	-	0,00	0,00	0,00	0,00
2	środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 658 436,73	10 693 780,88	10 207 757,47	1 057 404,92	329 958,38
IV	<i>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</i>	<i>333 957,31</i>	<i>39 005,55</i>	<i>56 331,70</i>	<i>47 752,70</i>	<i>71 958,98</i>
-	Aktywa razem	254 503 861,81	244 886 264,09	208 550 422,23	179 639 894,95	150 753 271,41
-	PASYWA	254 503 861,81	244 886 264,09	208 550 422,23	179 639 894,95	150 753 271,41
A	Kapitał (fundusz) własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	82 463 638,15	81 613 981,80	75 529 541,06	56 718 959,74	52 926 600,58
-	<i>Udziały niekontrolujące</i>	-	0,00	0,00	0,00	0,00
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	32 061 135,00	32 061 135,00	32 061 135,00	32 061 135,00	32 061 135,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	52 297 913,41	52 297 913,41	52 297 913,41	79 367 401,41	79 367 401,41
III	Kapitał z aktualizacji wyceny	- 6 850,57	- 6 850,57	- 20 418,16	- 24 511,10	- 9 407,20
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	- 2 838 216,04	- 9 944 089,19	- 21 271 865,57	- 25 079 328,63	- 30 933 577,91
VI	Zysk (strata) netto	849 656,35	7 105 873,15	12 362 776,38	3 807 463,06	5 854 249,28
VII	Akcje własne	-	0,00	0,00	- 33 513 200,00	- 33 513 200,00

B	Zobowiązania i rezerwy	172 040 223,66	163 272 282,29	133 020 881,17	122 920 935,21	97 826 670,83
I	Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	110 187 817,01	109 946 536,44	83 507 155,51	58 038 925,61	43 158 068,96
1	kredyty i pożyczki	69 725 793,63	80 912 473,88	51 950 220,71	43 947 014,08	40 620 022,01
2	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	27 616 004,02	27 616 004,02	18 979 726,57	0,00	0,00
3	zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania	1 324 696,97	1 179 232,97	1 558 600,19	1 751 878,14	1 972 926,05
4	inne	11 282 496,82	-	10 758 792,88	12 059 101,29	245 704,70
5	rezerwy	238 825,57	238 825,57	259 815,16	280 932,10	319 416,20
II	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	44 404 327,70	33 060 816,27	20 568 783,56	37 474 497,19	37 862 086,30
1	kredyty i pożyczki	23 096 640,41	7 464 016,71	7 571 282,78	28 820 616,70	31 479 375,70
2	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	189 967,12	189 967,12	111 452,05	0,00	0,00
3	zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania	153 701,77	200 013,00	0,00	17 489,73	180 063,22
4	zobowiązania z tytułu dostaw i usług	19 930 572,34	13 329 649,63	10 691 747,40	6 847 149,50	5 650 046,92
5	z tyt. podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych w tym:	455 268,13	106 020,96	1 609 606,85	849 419,57	118 810,61
-	zobowiązanie z tyt. podatku dochodowego	1 802,00	0,00	1 427 122,00	137 471,00	0,00
6	z tytułu wynagrodzeń	94 265,21	83 172,95	105 022,51	112 613,55	65 403,06
7	inne	434 309,87	11 638 373,05	445 511,26	782 650,43	323 230,41
8	rezerwy	49 602,85	49 602,85	34 160,71	44 557,71	45 156,38
III	Rozliczenia międzyokresowe	17 448 078,95	20 264 929,58	28 944 942,10	27 407 512,41	16 806 515,57
1	Zaliczki na poczet przyszłych przychodów ze sprzedaży lokali	17 448 078,95	20 264 929,58	28 944 942,10	7 407 512,41	16 806 515,57

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe

6.3. Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

Tabela nr 3. Wybrane pozycje ze skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres 3 miesięcy zakończony w dniu 31 marca 2026 oraz za okres 12 miesięcy zakończony w dniach 31 grudnia 2025r., 2024 r., 2023 r. i 2022 r.

	Dane niezbadane na dzień:	Dane zbadane za okres 12 miesięcy na dzień:			
Dane w PLN	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	-6 296 597,08	-31 116 065,00	4 261 668,28	8 723 813,79	-13 975 705,87
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-163 826,83	12 377,86	- 11 783,03	257 349,59	1 319 367,13
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	2 425 079,76	31 589 710,55	4 900 467,30	- 8 255 820,42	12 548 413,23
Przepływy środków pieniężnych razem	-4 035 344,15	486 023,41	9 150 352,55	725 342,96	- 107 925,51
Stan środków pieniężnych na początek okresu	10 693 780,88	10 207 757,47	1 057 404,92	332 061,96	437 883,89
Stan środków pieniężnych na koniec okresu	6 658 436,73	10 693 780,88	10 207 757,47	1 057 404,92	329 958,38

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe

6.4 Alternatywne pomiary wyników

Zarząd ocenia wyniki Spółki i Grupy Adatex, stosując wybrane wskaźniki operacyjne i finansowe, które, o ile nie wskazano inaczej, nie pochodzą z Historycznych Informacji Finansowych, a zostały obliczone na podstawie informacji finansowych pochodzących z Historycznych Informacji Finansowych, ksiąg rachunkowych, danych zarządczych lub innych zestawień Spółki. Przedstawione w tym punkcie wskaźniki stanowią alternatywne pomiary wyników (APM) (ang. alternative performance measures) w rozumieniu Wytycznych ESMA dot. Alternatywnych Pomiarów Wyników. Alternatywne Pomiary Wyników nie były badane ani przeglądane przez biegłego rewidenta oraz, odpowiednio, biegły rewident nie wyraża opinii ani nie udziela żadnych innych zapewnień w stosunku do tych informacji. Alternatywne Pomiary Wyników nie są miernikiem wyników finansowych ani nie zostały sporządzone zgodnie z MSSF ani innymi powszechnie przyjętymi zasadami czy standardami rachunkowości. Alternatywne Pomiary Wyników znajdują się wśród wskaźników stosowanych przez Zarząd do oceny wyników finansowych Spółki i są często stosowane przez analityków papierów wartościowych, inwestorów i inne podmioty na potrzeby przeprowadzania ich własnych analiz i ocen. Wskaźniki te nie są jednolicie definiowane ani obliczane i w konsekwencji nie można zapewnić, że Alternatywne Pomiary Wyników Spółki i Grupy będą porównywalne do podobnych wskaźników prezentowanych przez inne podmioty, w tym podmioty prowadzące działalność w tym samym sektorze co Spółka i Grupa. Z uwagi na powyższe inwestorzy nie powinni analizować Alternatywnych Pomiarów Wyników w miejsce mierników zawartych w Historycznych Informacjach Finansowych, a także nie powinni analizować Alternatywnych Pomiarów Wyników w oderwaniu od takich mierników. Alternatywnym Pomiarom Wyników nie należy przypisywać wyższego poziomu istotności niż miernikom wynikającym wprost z Historycznych Informacji Finansowych.

W tabeli poniżej przedstawiono definicje poszczególnych Alternatywnych Pomiarów Wyników wykorzystywanych przez Zarząd wraz z uzasadnieniem ich zastosowania.

Uzasadnienie wykorzystania alternatywnego	2022	2023	2024	2025	I kwartał 2026 niezbędny	Komentarz
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego. Grupa Adatex definiuje wskaźnik jako informację o relacji długu finansowego netto (a więc pomniejszonego o posiadaną gotówkę) do kapitału własnego. Informuje, w jakim stopniu emitent finansuje działalność długiem oprocentowanym (finansowym). Za dług uznajemy wszelkie kredyty, pożyczki, obligacje, zobowiązania wynikające z leasingu. $\text{Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego} = \frac{\text{Zobowiązania ogółem}}{\text{Kapitały własne}}$						
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego ma szczególne znaczenie przy ocenie zdolności kredytowej, ponieważ informuje, ile razy zobowiązania ogółem przewyższają wartość kapitału własnego (jaka kwota zobowiązań przypada na 1 złotówkę kapitału własnego). Wskaźnik określa więc stopień zabezpieczenia ogółu zobowiązań kapitałem własnym (który pełni między innymi funkcję gwarancyjną tj. stanowi zabezpieczenie spłaty zobowiązań)	1,85	2,17	1,76	2,00	2,09	Wartość wskaźnika we wskazanych okresach oscyluje blisko wartości 2,00.
Wskaźnik ogólnego zadłużenia. Grupa Adatex definiuje Wskaźnik ogólnego zadłużenia jako relację zobowiązań ogółem do sumy aktywów ogółem Spółki. $\text{Wskaźnik ogólnego zadłużenia} = \frac{\text{Zobowiązania ogółem}}{\text{Aktywa ogółem}}$						
Wskaźnik ogólnego zadłużenia jest wskaźnikiem oceny sposobu finansowania działalności Grupy Adatex, który dostarcza informacji o całkowitym zadłużeniu przedsiębiorstwa i znaczeniu zobowiązań ogółem w finansowaniu aktywów przedsiębiorstwa.	0,65	0,68	0,64	0,67	0,68	Wskaźnik ogólnego zadłużenia Grupy ukształtował się na średnim poziomie 0,67, co oznacza, że 67% aktywów finansowanych jest kapitałem obcym, a pozostałe 33% – kapitałem własnym. Taka wartość świadczy o wysokim stopniu wykorzystania długu w strukturze finansowania. Z jednej strony wskazuje to na istotne uzależnienie od źródeł zewnętrznych, z drugiej jednak może oznaczać lewarowanie działalności i efektywniejsze wykorzystanie kapitału własnego. Branża deweloperska – charakteryzującej się kapitałochłonnością i znacznym udziałem finansowania obcego w strukturze pasywów.
Skorygowany EBIT. Oznacza wynik operacyjny Spółki przed uwzględnieniem kosztów finansowych oraz podatku dochodowego, po dokonaniu korekt o zdarzenia jednorazowe, nadzwyczajne bądź niemające charakteru operacyjnego (takich jak: odpisy aktualizacyjne, koszty restrukturyzacji, zdarzenia nadzwyczajne). $\text{Skorygowany EBIT} = \text{EBIT} \pm \text{Korekty}$						

Skorygowany EBIT mierzy wyniki operacyjne (na poziomie Zysku/(straty) z działalności operacyjnej) skorygowane o obciążenia finansowe alokowane bezpośrednio do tej działalności w analizowanym okresie, co umożliwia analizę wyników działalności przede wszystkim w oderwaniu od innych przychodów i kosztów operacyjnych, a także zmiany stanu aktywów długoterminowych będących w posiadaniu Grupy, które poprzez amortyzację oraz utratę wartości mogą wpływać na inne wskaźniki finansowe.	7519,56	7690,09	15339,85	9956,15	1151,34	Wykazana wartość jest dodatnia, co obrazuje osiągane pozytywne wyniki w wskazanych pełnych rocznych okresach z tendencją wzrostową.
Marża skorygowanego EBIT. Wskaźnik ten wskazuje, jaki procent przychodów ze sprzedaży stanowi skorygowany wynik operacyjny (EBIT). Jest to wskaźnik rentowności operacyjnej oczyszczonej z wpływu zdarzeń jednorazowych i nadzwyczajnych. $\text{Marża skorygowanego EBIT} = \frac{\text{Skorygowany EBIT}}{\text{Przychody ze sprzedaży}} \times 100\%$						
Marża skorygowanego EBIT jest wskaźnikiem wydajności operacyjnej Grupy Adatex, który mierzy wyniki operacyjne Grupy skorygowane o skapitalizowane koszty finansowe (ujęte w koszcie własnym sprzedaży).	10,34%	12,80%	20,59%	13,12%	6,09%	Osiągnięta marża we wskazanych okresach jest na podobnym dodatnim poziomie, informując między innymi o systematyczności prowadzonych inwestycji.
Rentowność sprzedaży (ROS - Return on Sales) jest wskaźnikiem finansowym określającym, jaki procent przychodów ze sprzedaży stanowi wynik netto. Wskaźnik ten pokazuje, ile zysku przedsiębiorstwo osiąga z każdej złotówki wygenerowanych przychodów. $\text{ROS}_{\text{netto}} = \frac{\text{Zysk netto}}{\text{Przychody ze sprzedaży}} \times 100\%$						
Wskaźnik rentowności sprzedaży to stosunek zysku netto do przychodów netto ze sprzedaży. Informuje o tym ile procent sprzedaży stanowi marża zysku po odliczeniu wszystkich kosztów i zapłaceniu podatków. Wyższy poziom tego wskaźnika wskazuje na korzystniejszą kondycję finansową Spółki.	8%	6%	17%	9%	4%	Rentowność na sprzedaży w przedstawionych okresach jest wartością rosnącą w kolejnych latach, dodatnia z perspektywą na kolejne wzrosty.

Rentowność kapitałów własnych (ROE – Return on Equity). Wskaźnik ten określa relację zysku netto do wartości kapitałów własnych Spółki, obrazując efektywność wykorzystania kapitału wniesionego przez właścicieli i pokazuje stopę zwrotu, jaką osiągają oni z zaangażowanego kapitału. $ROE = \frac{\text{Zysk netto}}{\text{Kapitały własne}} \times 100\%$						
Wskaźnik ROE jest wskaźnikiem, który mierzy, jak wiele zysku netto udało się wygenerować Grupie Adatex z wniesionych kapitałów własnych.	11,06%	6,69%	16,37%	8,72%	1,03%	Wyliczony wskaźnik informuje Nas o tym że wypracowany zysk w stosunku do kapitałów własnych jest wyższy od wskaźnika inflacji odpowiadającego za dany okres.
Rentowność aktywów (ROA – Return on Assets). Wskaźnik ten określa relację zysku netto do wartości aktywów ogółem. Wskaźnik ten obrazuje efektywność wykorzystania całego majątku przedsiębiorstwa w generowaniu zysku. ROA pokazuje, jaką stopę zwrotu firma uzyskuje z każdej jednostki kapitału zaangażowanego w aktywa. $ROA = \frac{\text{Zysk netto}}{\text{Aktywa ogółem}} \times 100\%$						
Rentowność aktywów jest to wskaźnik, który określa w jaki sposób podmiot korzysta z posiadanych zasobów majątku w celu osiągnięcia zysku. Im wyższa wartość tego wskaźnika tym sytuacja Grupy Adatex jest bardziej korzystna.	4%	2%	6%	3%	0%	Wartość wskaźnika rentowności aktywów (ROA) dla Grupy utrzymuje się obecnie na relatywnie niskim poziomie, jednak wykazuje tendencję wzrostową w kolejnych okresach sprawozdawczych. Na tle danych branżowych, w szczególności raportu Real Estate – Development, w którym przeciętna wartość ROA kształtuje się na poziomie około 5–6%, osiągnięte przez Grupę wyniki można uznać za akceptowalne. Wzrostowa dynamika wskaźnika potwierdza poprawę efektywności wykorzystania aktywów oraz świadczy o korzystnym kierunku zmian w zakresie rentowności.
Płynność bieżąca. Wskaźnik płynności bieżącej obrazuje zdolność przedsiębiorstwa do regulowania swoich zobowiązań krótkoterminowych przy wykorzystaniu aktywów obrotowych. $\text{Wskaźnik płynności bieżącej} = \frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$						

Otrzymana wartość wskaźnika płynności bieżącej informuje Zarządzających Grupą Adatex o możliwości bieżącej obsługi istniejących zobowiązań.	3,88	4,64	9,87	7,25	4,46	Uzyskane wartości aktywów obrotowych są większe od zobowiązań krótkoterminowych więcej niż dwukrotnie to zwykle przyjmuje się, że spółka jest płynna i nie ma problemów ze spłatą bieżących zobowiązań. Tak też występuje we wskazanych okresach.
Płynności przyspieszonej (Quick Ratio, Acid Test). Wskaźnik płynności przyspieszonej mierzy zdolność przedsiębiorstwa do regulowania swoich zobowiązań krótkoterminowych przy użyciu najbardziej płynnych aktywów obrotowych, tj. po wyłączeniu zapasów (które mogą być trudniejsze do szybkiej zamiany na gotówkę). $\text{Płynność przyspieszona} = \frac{\text{Aktywa obrotowe} - \text{Zapasy}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$						
Dzięki wyliczeniu wskaźnika płynności przyspieszonej Zarząd Spółki uzyskuje informację o możliwości obsługi bieżących zobowiązań z posiadanych środków finansowych.	0,08	0,08	0,69	0,46	0,18	W badanych okresach wskaźnik ten corocznie poprawiał swoją wartość aby w ostatnim pełnym roku badanym uzyskać wartość wyższą niż zadowalającą.
Płynności gotówkowej (Cash Ratio). Wskaźnik ten mierzy zdolność przedsiębiorstwa do spłaty zobowiązań krótkoterminowych wyłącznie przy użyciu najbardziej płynnych aktywów – środków pieniężnych i ich ekwiwalentów. $\text{Płynność gotówkowa} = \frac{\text{Środki pieniężne} + \text{Inwestycje krótkoterminowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$						
Wartość tego wskaźnika pozwolił Zarządowi na uzyskanie informacji o możliwości szybkiego przekształcenia aktywów w gotówkę aby sprostać zobowiązaniom.	0,01	0,03	0,50	0,32	0,12	Grupa Adatex dąży do uzyskania optymalnego wskaźnika na poziomie 1.
Zadłużenie netto (tys. PLN). Zadłużenie netto jest miarą obrazującą realny poziom zadłużenia przedsiębiorstwa po uwzględnieniu posiadanych środków pieniężnych i ich ekwiwalentów. Pokazuje, jaka część długu pozostaje do obsługi po ewentualnym spłaceniu zobowiązań finansowych z dostępnej gotówki. $\text{Zadłużenie netto} = \text{Zobowiązania finansowe ogółem} - \text{Środki pieniężne i ich ekwiwalenty}$						
Wskaźnik zadłużenia netto jest miarą zadłużenia Grupy Adatex pomniejszonego o środki pieniężne.	70 804,01	71 710,23	78 612,68	105 488 680,85	113 969 968,45	Wartość zadłużenia netto w wskazanych okresach jest porównywalna z tendencją wzrostową do okresu niezbadanego. Wartość dodatnia – oznacza, że zobowiązania finansowe przewyższają poziom gotówki, co jest sytuacją typową.

7. PRZEGLĄD SYTUACJI OPERACYJNEJ I FINANSOWEJ

W poniższym rozdziale zostanie omówiona sytuacja operacyjna i finansowa. Rozdział ten został sporządzony na podstawie skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów, skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej oraz skonsolidowanych sprawozdań z przepływów pieniężnych Grupy Adatex za lata zakończone w dniach 31 grudnia 2025 r., 31 grudnia 2024 r., 31 grudnia 2023 r. i 31 grudnia 2022 r. oraz za okres 3 miesięcy zakończony w dniu 31 marca 2026.

Od dnia 31 marca 2026 r., tj. końca ostatniego okresu, za który opublikowano śródroczne informacje finansowe, do daty Prospektu nie miały miejsca znaczące zmiany w sytuacji finansowej Emitenta ani Grupy.

Informacje dotyczące prezentacji i podstawy sporządzenia Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych znajdują się w punkcie 3.4. „Prezentacja Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych oraz innych danych”.

Niektóre informacje finansowe przedstawione w omówieniu sytuacji operacyjnej i finansowej nie stanowią części Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych i nie zostały zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta. Informacje te obejmują, w szczególności, dane finansowe, w odniesieniu do których Spółka została jednoznacznie wskazana jako ich źródło (np. alternatywne pomiary wyników, dane operacyjno-finansowe oraz informacje finansowe, w stosunku do których wprowadzono oznaczenie „źródło: opracowanie własne”) oraz wyliczenia zmian między poszczególnymi porównywanymi datami lub okresami. Informacji tych nie należy traktować jako wskaźnika przyszłych wyników operacyjnych Grupy Adatex ani wykorzystywać w analizie działalności gospodarczej Grupy Adatex inaczej niż w kontekście Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych i innych informacji finansowych zawartych w innych rozdziałach Prospektu. Spółka przedstawia te informacje, ponieważ w jej ocenie mogą być one pomocne dla inwestorów przy ocenie działalności Grupy Adatex, jej sytuacji finansowej i wyników tej działalności.

Niniejszy rozdział zawiera stwierdzenia dotyczące przyszłości, które odzwierciedlają aktualne poglądy i opinie Zarządu, ale z racji swojego charakteru wiążą się z ryzykiem i niepewnością. Faktyczne zdarzenia i rzeczywiste wyniki działalności Grupy Adatex mogą różnić się w sposób istotny od wyników przedstawionych w stwierdzeniach dotyczących przyszłości na skutek czynników omówionych w innych rozdziałach Prospektu, w szczególności w rozdziale „Czynniki ryzyka”.

Czynniki ogólne mające wpływ na działalność operacyjną Grupy Adatex zostały omówione w dziale 9 „Otoczenie rynkowe i regulacyjne”.

Realizowane przedsięwzięcia deweloperskie oraz ceny sprzedaży lokali mieszkalnych.

Przychody z umów sprzedaży mieszkań generowane przez Grupę Adatex są bezpośrednio zależne od skali realizowanych przedsięwzięć deweloperskich w segmencie deweloperskim oraz średniej ceny sprzedaży m² PUM.

Przychody z umów sprzedaży lokali (lokal mieszkalnych, lokali użytkowych oraz innych zasobów np. miejsc postojowych) są ujmowane w momencie przeniesienia własności lokalu tj. w momencie podpisania przyrzecznej notarialnej nabycia lokalu mieszkalnego przez klienta, pod warunkiem otrzymania całej zapłaty za lokal oraz pod warunkiem, że budowa nieruchomości została ukończona. Do tego czasu wpłaty klientów indywidualnych ujmowane są na rachunkach powierniczych, a po wypłacie z rachunku jako zobowiązania z tytułu umów z klientami.

Przedsprzedaż mieszkań (rozumiana jako zawarcie pierwszej umowy z klientem dotyczącej danego mieszkania) rozpoczyna się na wczesnych etapach realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (po uzyskaniu pozwolenia na budowę i otwarciu rachunków powierniczych zgodnie z nowelizacją ustawy tzw.

deweloperskiej. W przeważającej większości przypadków pierwszymi takimi umowami zawieranymi przez klientów są umowy dotyczące rezerwacji lokalu mieszkalnego, które następnie, zgodnie z polityką firmy, w terminie do 30 dni są zastępowane umowami deweloperskimi, zamiennie umowami zobowiązaniowymi albo umowami przedwstępnymi sprzedaży nieruchomości zawieranymi z nabywcami. Co do zasady, ceny sprzedaży mieszkań w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego są ustalone przez Zarząd Spółki - odzwierciedlają popyt i ceny sprzedaży, kształtujące się w momencie przedsprzedaży lokalu mieszkalnego i podlegają tylko niewielkim rabatom uzgadnianym indywidualnie, na etapie przedsprzedaży. Sam proces sprzedaży jest rozłożony w czasie – przedsprzedaż lokali rozpoczyna się po uzyskaniu pozwolenia na budowę oraz otwarciu rachunków powierniczych - lokale są wprowadzane do oferty i sprzedawane na różnych etapach realizacji prac budowlanych, przed i po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynku, w zależności od popytu, z uwzględnieniem zmieniających się warunków rynkowych, co wpływa na poziom średniej ceny m2 PUM uzyskanego po sprzedaży ostatniego lokalu z inwestycji. W latach 2021-2024 70% lokali mieszkalnych w budynkach było sprzedanych przed uzyskaniem pozwolenia na ich użytkowanie. Planowanie struktury sprzedaży i odpowiednie zarządzanie wprowadzaniem ofert do sprzedaży mają na celu m.in. zabezpieczyć odpowiedni średni poziom cen uzyskany końcowo z realizowanej inwestycji. Ceny sprzedaży ustalone na moment zawarcia pierwszej umowy w ramach przedsprzedaży mogą istotnie odbiegać od cen sprzedaży lokali mieszkaniowych wg stanu na moment rozpoznania w sprawozdaniu finansowym przychodów z umów sprzedaży lokali.

Ze względu na okres realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego (średnio około 18 miesięcy od momentu rozpoczęcia prac ziemnych do momentu uzyskania pozwolenia na użytkowanie danego budynku), przedsprzedaż znacznej liczby lokali mieszkalnych na wczesnych etapach realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego oraz wskazany powyżej moment rozpoznania przychodów z tytułu sprzedaży lokali, przedsprzedaż w danym roku znajduje odzwierciedlenie w przychodach ze sprzedaży lokali mieszkaniowych i użytkowych prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy z około rocznym – dwuletnim opóźnieniem w stosunku do zawarcia umów w ramach przedsprzedaży (np. umowy deweloperskiej), czyli przedsprzedaż lokali rozpoczęta w 2021 i 2022 r. miała wpływ na przychody z tytułu umów sprzedaży lokali, a także wskaźniki marżowości Grupy i jej zysk netto, głównie w latach 2022 – 2024 r. Jest to cykl zwykły na który Emitent nie ma wpływu.

W przypadku umów deweloperskich środki pieniężne stanowiące cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego są wpłacane na mieszkaniowy rachunek powierniczy, otwarty indywidualnie dla każdego lokalu, zgodnie z harmonogramem wpłat określonym w umowie deweloperskiej. Środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych wpłacone przez klientów i niezwolnione przez bank do dyspozycji, nie są prezentowane w aktywach ani zobowiązaniach w Skonsolidowanych Historycznych Informacjach Finansowych ze względu na przyjęcie przez Zarząd Emitenta, że kwoty te nie są istotne. Szczegółowe informacje zostały zawarte w HIF w nocie 3.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na stronie 26 oraz w SIF na stronie 25. Po otrzymaniu przez bank, który prowadzi mieszkaniowe rachunki powiernicze dla danego przedsięwzięcia deweloperskiego, raportu niezależnego inspektora potwierdzającego zakończenie danego etapu realizacji, bank może dokonać wypłaty środków pieniężnych ulokowanych na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym. Należy pamiętać, że pierwsza wypłata z rachunku powierniczego nie może nastąpić wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i stanowi kwotę w wysokości iloczynu procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. W przypadku zakończenia przez dewelopera ostatniego etapu przedsięwzięcia, wypłata następuje po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawo wynikające z umowy deweloperskiej lub umowy zobowiązującej do wybudowania budynku i przeniesienia własności lokalu użytkowego. Bank wypłaca środki na rzecz Grupy, zgodnie z harmonogramem postępu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego. Zgodnie z przepisami prawa bank posiada katalog uprawnień umożliwiających znacznie szerszą kontrolę. Dotychczas kontrola była ograniczona do weryfikacji, między innymi, wpisów kierownika budowy w dzienniku budowy czy wglądu do rachunków bankowych dewelopera. Obecnie rozszerzona kontrola dotyczy również weryfikacji braku zaległości w opłacie

podatków czy składek wpłacanych do Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, a także należności w stosunku do podwykonawców. Ponadto kontrola zakończenia danego etapu inwestycji umożliwi, oprócz oceny wpisów w dzienniku budowy, inspekcję w zakresie faktycznego zaawansowania prac budowlanych. Grupa rozpoznaje wpływy pieniężne z tego tytułu w momencie zwolnienia środków pieniężnych na jej rzecz (możliwość dysponowania nimi przez Emitenta), a zatem rozpoznanie przepływów środków pieniężnych następuje w przeważającej liczbie przypadków z wyprzedzeniem w stosunku do rozpoznania przychodów z umów sprzedaży lokali i Grupa Adatex może wykorzystywać wpływy środków pieniężnych do finansowania realizowanych przedsięwzięć deweloperskich. Środki pieniężne pozostające do dyspozycji Grupy prezentowane są w linii „Środki pieniężne” w Skonsolidowanych Historycznych Informacjach Finansowych. Inwestycje wykazywane w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych Grupy obejmują przede wszystkim wpływy ze zbycia środków trwałych oraz wpływy z tytułu udzielonych pożyczek. Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę stanowią podstawową działalność operacyjną i są ujmowane w przepływach z działalności operacyjnej, a nie inwestycyjnej.

Przedsięwzięcia deweloperskie zrealizowane w okresie od 2023 roku do 31 marca 2026 roku.

W tabeli poniżej przedstawiono informacje na temat przedsięwzięć deweloperskich zrealizowanych przez Grupę w okresach I kw. 2026, 2025, 2024 i 2023 r. (w stosunku do których Grupa w danym roku otrzymała pozwolenie na użytkowanie i dokonała przekazania klientowi co najmniej jednego mieszkania).

Zrealizowane przedsięwzięcia deweloperskie	Okres				Zmiana pomiędzy okresami 2024-2025
	I kw. 2026	2025	2024 r.	2023 r	%
Liczba przedsięwzięć	1	3	4	3	
Wyszczególnienie	Osiedle Dębowy Park budynek J, K	Apartamenty Sikornik II	Nowa Dąbrowa budynek D w Dąbrowie Górniczej	Nowa Dąbrowa budynek C w Dąbrowie Górniczej	
		Osiedle Dębowy Park budynek G, H, I	Osiedle Kaskada w Zabrze	Osiedle Dębowy Park budynek E w Siemianowicach Śląskich	
		II Etapu Osiedle Zielona Podkowa w Otrębusach	Osiedle Gwiazdna budynek B w Sosnowcu	Osiedle Gwiazdna budynek A w Sosnowcu	
			Osiedle Dębowy Park budynek F w Siemianowicach Śląskich		
Liczba przekazanych lokali	50	191	249	163	Spadek o 23%

Źródło: Opracowanie własne

Ilość mieszkań przekazanych klientom do użytkowania w danym roku jest powiązana ze skalą realizowanych przedsięwzięć deweloperskich oraz harmonogramem ich realizacji oraz przekazania mieszkań klientom.

Liczba mieszkań przekazanych klientom w okresie 2024 roku zwiększyła się o 86 mieszkań w porównaniu do 2023 roku, czyli o 53% więcej, co wynikało przede wszystkim z harmonogramów realizacji

przedsięwzięć deweloperskich oraz stabilnego poziomu sprzedaży i przekazania w analizowanych okresach. Natomiast liczba przekazanych do użytkowania mieszkań w 2025 roku jest niższa niż w 2024 roku (spadek o 58) głównie spowodowany przyspieszoną zimą i zakończeniem budowy kolejnych 50 lokali w I kwartale 2026 roku i 135 lokali w II kwartale 2026 roku.

Głównymi czynnikami, które wpłynęły na poziom przedsprzedaży mieszkań w 2024 r. były wzrost stóp procentowych, ograniczenie akcji kredytowej, zaostrenie wymogów co do zdolności kredytowej i niepewnościami związanymi z wojną w Ukrainie, co przekłada się na moment wprowadzenia oferty mieszkań do sprzedaży w 2025 i 2026 roku.

Koszty działalności operacyjnej Emitenta

Do głównych kosztów operacyjnych Emitenta należą koszty związane z realizacją przedsięwzięć deweloperskich, w szczególności:

- zużycie materiałów i energii (głównie koszty materiałów budowlanych oraz energii),
- usługi obce, w tym wynagrodzenie podwykonawców w ramach generalnego wykonawstwa,
- koszty pozyskiwania nieruchomości gruntowych do banku ziemi,
- koszty świadczeń pracowniczych (wynagrodzenia),
- podatki i opłaty, w tym wszelkie opłaty administracyjne związane z przygotowaniem i realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego.

W latach 2022-2023 obserwowano ogólnorynkowy wzrost kosztów związanych z działalnością operacyjną deweloperów mieszkaniowych. W szczególności wzrost ten dotyczył cen sprzedaży nieruchomości gruntowych pod realizację przedsięwzięć deweloperskich, głównie w następstwie ogólnorynkowego wzrostu cen nieruchomości gruntowych, ograniczonej dostępności nieruchomości gruntowych w niektórych lokalizacjach oraz presji konkurencyjnej ze strony podmiotów zainteresowanych nabyciem takich nieruchomości. Natomiast w latach 2024-2025 sytuacja kosztowa w działalności operacyjnej Emitenta uległa częściowej stabilizacji, przy jednoczesnym utrzymaniu się istotnych czynników kosztotwórczych.

Drugim elementem był ogólnopolski wzrost cen materiałów budowlanych, co jest powiązane głównie ze wzrostem cen surowców podstawowych (np. stal, beton, płyty filigran, styropian) i ograniczoną dostępnością niektórych surowców, w tym w związku z wysokim poziomem inflacji (co było związane z wojną w Ukrainie), przy czym w ostatnim kwartale 2023 roku Emitent odnotowywał spadek cen niektórych materiałów (np. stali) w porównaniu do analogicznego okresu 2022 r., co wynikało z odbudowania łańcucha dostaw po okresie pandemicznym oraz wzrostu poziomu zapasów materiałów. W 2024 roku nastąpiła stabilizacja cen większości kluczowych surowców, a w przypadku wybranych materiałów (w szczególności stali) obserwowano okresowe spadki cen. W 2025 roku ceny materiałów budowlanych pozostawały relatywnie stabilne, przy czym ich poziom nadal był wyższy niż przed okresem wzrostów inflacyjnych. Stabilizacja ta była efektem odbudowy łańcuchów dostaw, normalizacji sytuacji na rynkach surowcowych oraz ograniczenia dynamiki inflacji.

Koszty usług obcych, w tym wynagrodzenia podwykonawców, w latach 2024–2025 wykazywały umiarkowaną tendencję wzrostową, co było związane głównie ze wzrostem kosztów pracy w sektorze budowlanym oraz ograniczoną dostępnością wykwalifikowanej kadry wykonawczej. Presja płacowa przekładała się również na wzrost kosztów świadczeń pracowniczych Emitenta.

W latach 2022-2023 r., nastąpił wzrost ceny energii, który był wywołany kryzysem energetycznym związanym z wojną w Ukrainie. W 2024 roku nastąpiła częściowa stabilizacja cen, natomiast w 2025 roku poziom kosztów energii pozostawał relatywnie stabilny, przy jednoczesnym utrzymaniu się ich na poziomie wyższym niż w okresie sprzed kryzysu energetycznego.

W ocenie Zarządu, Emitent osiąga efektywność kosztową w działalności operacyjnej, która w szczególności wynika z rozsądnego systematycznego nabywania nieruchomości gruntowych do banku ziemi (niski początkowy wkład kapitałowy w momencie zawierania umów przedwstępnych) oraz wystandaryzowanych rozwiązań w zakresie projektowania i tworzenia optymalnych budżetów dla każdej inwestycji.

Informacje na temat wymogów pożyczkowych i struktury finansowania Emitenta

Model finansowania działalności deweloperskiej Emitenta opiera się na połączeniu kapitałów własnych, finansowania bankowego o charakterze projektowym oraz – od 2024 r. – finansowania pozyskiwanego w drodze emisji obligacji.

Podstawowym źródłem kapitału obcego są kredyty inwestycyjne udzielane przez banki na realizację konkretnych przedsięwzięć deweloperskich. Finansowanie to ma charakter celowy i jest każdorazowo powiązane z określoną inwestycją. Umowy kredytowe przewidują szereg warunków formalnych, których spełnienie jest niezbędne do uruchomienia finansowania oraz kolejnych jego transz, w szczególności:

- obowiązek wykazania określonego poziomu przedsprzedaży lokali,
- obowiązek wniesienia przez Emitenta wkładu własnego,
- przedstawienie harmonogramów rzeczowo-finansowych,
- udokumentowanie postępu robót budowlanych zgodnie z harmonogramem,
- spełnienie innych warunków technicznych i formalnych określonych w umowach kredytowych.

Od 2024 r. Emitent dywersyfikuje źródła finansowania poprzez emisję obligacji, które stanowią uzupełnienie finansowania bankowego i służą finansowaniu rozwoju Grupy, w tym nabyciu gruntów oraz przygotowaniu kolejnych projektów deweloperskich.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. łączne zadłużenie finansowe Grupy wyniosło 84,43 mln zł, wobec 78,61 mln zł na dzień 31 grudnia 2024 r. Wzrost zadłużenia był związany z uruchamianiem kolejnych transz kredytów inwestycyjnych w związku z realizacją nowych przedsięwzięć.

Koszty kapitału obcego Emitenta szczegółowo został przedstawiony w Skonsolidowanych Historycznych Informacjach Finansowych w nocie 4.15.

Informacje dotyczące ograniczeń w korzystaniu z zasobów kapitałowych

Ograniczenia w korzystaniu z zasobów kapitałowych Emitenta wynikają przede wszystkim z projektowego charakteru finansowania bankowego oraz warunków zawartych umów kredytowych.

W szczególności:

- środki pozyskane z kredytów inwestycyjnych mogą być wykorzystywane wyłącznie na realizację inwestycji, na którą zostały przyznane,
- wpływy ze sprzedaży lokali są kierowane w pierwszej kolejności na obsługę zobowiązań związanych z daną inwestycją,
- uruchamianie kolejnych transz finansowania uzależnione jest od spełnienia określonych warunków formalnych, w tym osiągnięcia odpowiednich poziomów zaawansowania inwestycji oraz realizacji harmonogramów rzeczowo-finansowych.

W konsekwencji środki pozyskiwane przez Emitenta nie mają charakteru w pełni swobodnych zasobów pieniężnych i podlegają istotnym ograniczeniom w zakresie ich redystrybucji pomiędzy poszczególnymi projektami.

Informacje dotyczące przewidywanych źródeł środków potrzebnych do wypełnienia zobowiązań

Emitent zakłada, że źródłami środków służących realizacji bieżących i przyszłych zobowiązań będą:

- wpływy ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych w ramach realizowanych projektów,
- środki uwalniane z mieszkaniowych rachunków powierniczych zgodnie z harmonogramami realizacji inwestycji,
- kolejne transze kredytów inwestycyjnych,
- środki pozyskiwane z emisji obligacji oraz zatrzymywane zyski.

W ocenie Emitenta powyższe źródła zapewniają możliwość terminowej realizacji zobowiązań wynikających z prowadzonej działalności deweloperskiej.

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych:

	Dane niezbadane na dzień:	Dane zbadane na dzień:			
Wybrane pozycje ze sprawozdania	31.03.2026	2025	2024	2023	2022
Przychody ze sprzedaży netto	18 917 595,15	75 887 191,88	74 491 833,58	60 064 509,63	72 738 848,30
Koszt własny sprzedaży	16 405 488,93	61 492 394,98	56 992 159,93	49 735 204,17	61 236 924,95
Zysk netto	849 656,35	7 107 292,40	12 362 776,38	3 807 463,06	5 854 249,28
Aktywa trwałe	5 367 988,77	5 270 532,28	5 556 944,96	6 039 543,66	3 968 166,91
Zapasy	238 958 595,59	224 279 905,89	188 753 061,23	170 870 898,45	143 687 127,04
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 658 436,73	10 693 780,88	10 207 757,47	1 057 404,92	329 958,38
Kapitały własne	82 463 638,15	81 613 981,80	75 529 541,06	56 870 459,74	52 926 600,58
Zobowiązania długoterminowe	98 759 856,19	109 946 536,44	83 507 155,51	57 757 993,51	42 838 652,76
Zobowiązania krótkoterminowe	55 832 288,52	33 060 816,27	20 568 783,56	37 429 939,48	37 816 929,92

Źródło: Opracowanie własne

Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży z tytułu umów sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych Emitent ujmuje w wartości ceny sprzedaży w momencie przeniesienia własności lokalu, tj. podpisania protokołu odbioru technicznego, pod warunkiem otrzymania zapłaty.

Grupa Adatex w kolejnych okresach sprawozdawczych uzyskiwała następujące przychody:

2021 – 68.290.595,33 zł, 2022 – 72.738.848,30 zł, 2023 – 60.064.509,63 zł, 2024 – 74.491.833,58 zł, 2025 - 75 887 191,88 zł oraz na 31.03.2026 - 18 917 595,15 zł.

Należy tu odnotować znaczący wzrost pomiędzy 2023, a 2024 rokiem gdzie procentowo sprzedaż wzrosła o 24%. Głównym czynnikiem na osiągnięta wielkość sprzedaży ma ilość prowadzonych inwestycji oraz liczba posiadanych lokali w tych inwestycjach. Dlatego Zarząd Grupy Adatex podejmuje wszelkie starania, aby zwiększyć ilość prowadzonych inwestycji jednocześnie posiadających większą ilość mieszkań udostępnionych do sprzedaży.

Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży wyniósł odpowiednio: 61 236 924,95 zł na 31.12.2022 r., 49 735 204,17 zł na 31.12.2023 r., 56 992 159,93 zł na 31.12.2024 r., 61 492 394,98 zł na 31.12.2025 r., oraz 15 512 428,02 zł na 31.03.2026 co stanowiło odpowiednio 84%, 83%, 77%, 81% i 82 % przychodów ze sprzedaży.

W latach 2022–2023 udział kosztu własnego sprzedaży w przychodach kształtował się na stabilnym poziomie ok. 83–84%. W 2024 r. odnotowano spadek tego wskaźnika do 77%, co wskazuje na poprawę marży brutto wynikającą z korzystniejszej struktury sprzedanych projektów i efektu skali. Na dzień 31.12.2025 r. koszt własny sprzedaży stanowił 81% przychodów natomiast na 31.03.2026 82 % czyli poziom wskaźnika pozostaje stabilny.

Poziom kosztów własnych sprzedaży pozostaje relatywnie stabilny, a odchylenia wynikają głównie z różnic w rentowności poszczególnych projektów deweloperskich i etapów ich realizacji.

Zysk netto

W 2024 r. zysk netto wyniósł 12 362 776,38 zł, co stanowiło ok. 16,6% przychodów ze sprzedaży. W 2023 r. Grupa osiągnęła zysk netto w wysokości 3 807 463,06 zł, natomiast w 2022 r. – 5 854 249,28 zł, co wskazuje na istotną poprawę wyników w 2024 r.

W 2025 r. zysk netto wyniósł 7 105 873,15 zł co potwierdza utrzymanie dodatniej rentowności w tym okresie sprawozdawczym. Na dzień 31.03.2026 zysk netto wyniósł 849 656,35 zł.

Na poziom osiąganego wyniku netto wpływała przede wszystkim skala realizowanych projektów deweloperskich, efektywność zarządzania kosztami operacyjnymi oraz koszty finansowe związane z finansowaniem działalności. Zarząd koncentruje się na utrzymaniu dodatnich marż netto poprzez dalszą optymalizację kosztów oraz zwiększanie wolumenu sprzedaży.

Aktywa Trwale

W latach 2021–2024 poziom aktywów trwałych Grupy pozostawał względnie stabilny i nie miał istotnego wpływu na sumę bilansową. Najważniejszą pozycję w rzeczowych aktywach trwałych stanowią budynki, lokale, w tym prawa do użytkowania aktywów wynikające z umów najmu lokali wykorzystywanych w podstawowej działalności Grupy. Okres ekonomicznej użyteczności tych aktywów został określony na 15 lat, przy zastosowaniu krańcowej stopy procentowej 7,5% ustalonej w odniesieniu do rentowności obligacji 12-letnich. Pozostałe składniki aktywów trwałych obejmują głównie flotę samochodową. W 2023 r. w aktywach niematerialnych ujęto wartość firmy powstałą w wyniku nabycia udziałów spółki Adatex3Stawy Sp. z o.o. Na dzień 31 grudnia 2025 r. wartość aktywów trwałych ukształtowała się na poziomie 5 270 532,28 zł, a na dzień 31.03.2026 5 367 988,77 zł, czyli poziom jest względnie stabilny. Wzrost wynika z powiększenia floty samochodowej.

Zapasy

Zapasy Grupy obejmują następujące kategorie:

- Grunty przeznaczone pod zabudowę – wartość gruntów, na których nie rozpoczęto jeszcze inwestycji. Po uzyskaniu pozwolenia na budowę i rozpoczęciu prac grunty są przeklasyfikowane do pozycji budowy w toku. W przypadku zamiaru sprzedaży grunty ujmowane są w aktywach przeznaczonych do sprzedaży. Wycena według ceny nabycia;
- Budowy w toku - wartość realizowanych przez Grupę przedsięwzięć deweloperskich – czyli budowy budynków mieszkalnych lub mieszkalno – usługowych wraz z przynależnościami (tj. miejsca postojowe, garażowe, komórki lokatorskie i inne), wraz z kosztami gruntów oraz ponoszonymi przez Spółkę nakładami inwestycyjnymi tj. wszelkie prace wykonywane przez generalnego wykonawcę i podwykonawców, koszty finansowania zewnętrznego, koszty planowania oraz projektu, a także narzuty kosztów administracyjnych bezpośrednio związanych z budową oraz pozostałe koszty dotyczące budowy. Wartość ustalana jest na podstawie szczegółowej identyfikacji na poziomie poszczególnych inwestycji. W ramach danej inwestycji koszt bezpośrednich materiałów i robocizny oraz odpowiedni narzut pośrednich kosztów produkcji, wraz z kosztami finansowania zewnętrznego;
- Lokale i przynależności przeznaczone do sprzedaży - lokale mieszkalne i użytkowe, które uzyskały pozwolenie na użytkowanie i w ramach których co najmniej jeden lokal został już przekazany klientowi. Lokale te ujmowane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia (kosztu wytworzenia) lub wartości netto możliwej do uzyskania;
- Zaliczki na dostawy i usługi – wartość przedpłat dokonanych na poczet przyszłych dostaw i usług, ujmowana według ceny nabycia.

Na dzień 31.12.2022 r. zapasy wyniosły 143,7 mln zł, z czego największą część stanowiły budowy w toku (70,2 mln zł) oraz lokale przeznaczone do sprzedaży (56,9 mln zł). Grunty pod zabudowę wyniosły 8,8 mln zł, a zaliczki na dostawy i usługi 7,8 mln zł.

Na dzień 31.12.2023 r. zapasy wzrosły do 170,9 mln zł, głównie dzięki wzrostowi budów w toku do 108,4 mln zł. Grunty pod zabudowę zwiększyły się do 17,5 mln zł, natomiast lokale przeznaczone do sprzedaży spadły do 44,3 mln zł. Zaliczki zmniejszyły się do 0,7 mln zł.

Na dzień 31.12.2024 r. zapasy wyniosły 188,7 mln zł. Wzrost dotyczył przede wszystkim lokali przeznaczonych do sprzedaży (48,8 mln zł) oraz zaliczek na dostawy i usługi (3,4 mln zł). Budowy w toku utrzymały się na wysokim poziomie (133,4 mln zł), a grunty pod zabudowę spadły do (3,1 mln zł).

Na dzień 31.12.2025 r. zapasy wyniosły 224,3 mln zł, w tym budowy w toku 148,1 mln zł, lokale do sprzedaży 57 mln zł, grunty pod zabudowę 17 mln zł oraz zaliczki na dostawy 2 mln zł.

Na dzień 31.03.2026 r. zapasy wyniosły 239 mln zł, w tym budowy w toku 125,2 mln zł, lokale do sprzedaży 83,6 mln zł, grunty pod zabudowę 29,4 mln zł oraz zaliczki na dostawy 0,9 mln zł. Wzrost wartości zapasów na dzień 31.03.2026 r. wynikał głównie z nabycia nowych gruntów pod realizację przyszłych inwestycji, natomiast zmiana struktury zapasów związana była z zakończeniem części inwestycji i przekwalifikowaniem ich z budów w toku do lokali przeznaczonych do sprzedaży.

Struktura zapasów w analizowanym okresie wskazuje, że główną pozycją pozostają budowy w toku, odzwierciedlające prowadzoną działalność deweloperską.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Na dzień 31 grudnia 2023 r. środki pieniężne i ich ekwiwalenty wynosiły 1,06 mln zł, natomiast na dzień 31 grudnia 2024 r. ich poziom zwiększył się do 10,2 mln zł. Wzrost o ok. 9,16 mln zł (tj. 867%) był przede wszystkim wynikiem wyższych wpływów z działalności operacyjnej oraz ograniczonego wykorzystania finansowania zewnętrznego w badanym okresie. Na dzień 31 grudnia 2025 r. saldo środków pieniężnych wyniosło 10,7 mln zł, na dzień 31.03.2026 6,7 mln zł.

Emitent wskazuje, że w skonsolidowanych sprawozdaniach z sytuacji finansowej nie ujmuje środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych, ze względu na przyjęty stopień istotności (3% wartości sumy bilansowej).

Informacje dotyczące zasobów kapitałowych Emitenta

Kapitały własne

Kapitały własne Grupy obejmują kapitał zakładowy, kapitał zapasowy, kapitał z aktualizacji wyceny, pozostałe kapitały rezerwowe, zyski lub straty z lat ubiegłych oraz wynik netto bieżącego okresu, pomniejszone o akcje własne.

Na dzień 31.12.2022 r. kapitały własne wynosiły 52,9 mln zł.

Na dzień 31.12.2023 r. kapitały własne ukształtowały się na poziomie 56,7 mln zł, wzrost poprzez wygenerowanie zysku netto za rok 2023.

Na dzień 31.12.2024 r. wartość kapitałów własnych wzrosła istotnie do 75,5 mln zł, przede wszystkim dzięki wypracowanemu zyskowi netto w wysokości 12,36 mln zł.

Na dzień 31.12.2025 r. kapitały własne wyniosły 81,6 mln zł, wzrost o 6,1 mln zł.

Na dzień 31.03.2026 r. kapitały własne wyniosły 82,5 mln zł, wzrost o 0,9 mln zł.

W latach 2022–2025 kapitały własne Grupy wykazywały konsekwentny trend wzrostowy – od 52,9 mln zł na koniec 2022 r. do 82,5 mln zł na dzień 31 marca 2026 r. Poprawa wartości kapitałów własnych jest bezpośrednim rezultatem dodatnich wyników finansowych oraz zatrzymywania zysków w spółce, co wzmacnia jej pozycję kapitałową i zwiększa zdolność do finansowania dalszej działalności operacyjnej oraz inwestycyjnej.

Zobowiązania długoterminowe

Na główne pozycje zobowiązań długoterminowych na 31 grudnia 2025 r. oraz 31 marca 2026 r. składają się oprocentowane kredyty i oraz wyemitowane obligacje. Do 2023 r. Grupa nie korzystała z finansowania w formie obligacji, koncentrując się na kredytach bankowych.

Razem zobowiązania i rezerwy długoterminowe wyniosły:

na dzień 31.12.2022 r. – 43 158 068,96 zł,

na dzień 31.12.2023 r. – 58 038 925,61 zł,

na dzień 31.12.2024 r. – 83 507 155,51 zł,

na dzień 31.12.2025 r. – 112 964 244,80 zł,

na dzień 31.03.2026 r. - 98 759 856,19 zł.

W latach 2022–2025 wartość zobowiązań długoterminowych Grupy wzrosła z 43,2 mln zł na dzień 31.12.2022 r. do 113 mln zł na dzień 31.12.2025 r., tj. o 69,81 mln zł (+161%). Zmiana ta miała charakter strukturalny i była bezpośrednio związana z rozwojem skali działalności deweloperskiej oraz dywersyfikacją źródeł finansowania. Wzrost zobowiązań długoterminowych Grupy jest odzwierciedleniem wzrostu produkcji wyrażoną wzrostem wartości zapasów.

Szczegółowy opis pozycji stanowiących zobowiązania długoterminowe:

- Kredyty i pożyczki: 40 620 022,01 zł (2022), 43 947 014,08 zł (2023), 51 950 220,71 zł (2024), 80 912 473,88 zł (2025), 69 725 793,63 zł (31.03.2026). Stanowią główne źródło finansowania długoterminowego, związane z realizacją projektów deweloperskich. Ich wzrosty i spadki różnią się ze względu na spłaty rat oraz przeklasyfikowanie zobowiązań z długoterminowych na krótkoterminowe.
- Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych: 0,00 zł (2022–2023), 18 979 726,57 zł (2024), 27 616 004,02 zł (2025 oraz 31.03.2026). Pojawiły się po raz pierwszy w 2024 r. w wyniku emisji obligacji. W 2025 roku miała miejsce druga emisja obligacji na kwotę 10 mln zł.
- Zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania aktywów: 1 972 926,05 zł (2022), 1 751 878,14 zł (2023), 1 558 600,19 zł (2024), 1 179 232,97 zł (2025 oraz 31.03.2026). Systematycznie maleją w wyniku spłat rat leasingowych.
- Inne zobowiązania: 245 704,70 zł (2022), 12 059 101,29 zł (2023), 10 758 792,88 zł (2024), 0,00 zł (2025). Znaczący wzrost w 2023 r. wynikał z dodatkowych rozliczeń finansowych; w kolejnych okresach poziom ustabilizował się. W roku 2025 główne zobowiązanie widniejące w tej pozycji, ze względu na termin wymagalności zostało przeklasyfikowane jako zobowiązanie krótkoterminowe.
- Rezerwy: 319 416,20 zł (2022), 280 932,10 zł (2023), 259 815,16 zł (2024), 238 825,57 zł (2025) oraz na 31.03.2026 kwota taka sama jak na 31.12.2025 ponieważ rezerwy nie są aktualizowane w trakcie okresu sprawozdawczego.

Pozycja o charakterze stabilnym, obejmująca rezerwy tworzone zgodnie z obowiązującymi przepisami rachunkowości.

Główne czynniki zmian:

- 2022 → 2023 (+14,9 mln zł)

Wzrost wynikał niemal wyłącznie z uruchomienia kolejnych transz kredytów inwestycyjnych finansujących projekty deweloperskie oraz wzrostu pozycji „inne zobowiązania” (rozliczenia długoterminowe związane z realizacją inwestycji).

- 2023 → 2024 (+25,5 mln zł)

Kluczowym czynnikiem była pierwsza emisja obligacji w 2024 r. na kwotę 20,0 mln zł, która została przeznaczona na refinansowanie i finansowanie nowych przedsięwzięć. Równolegle nastąpił dalszy wzrost kredytów bankowych (+8,0 mln zł), wynikający z wysokiej aktywności inwestycyjnej.

- 2024 → 2025 (+29,4 mln zł)

Kluczowym czynnikiem była druga emisja obligacji w 2025 r. na kwotę 10,0 mln zł. Wzrost był pochodną uruchomienia nowych kredytów oraz wypłat kolejnych transz kredytów związanych z trwającymi projektami deweloperskimi, przy jednoczesnym systematycznym spadku zobowiązań w wyniku ich spłat.

- 31.12.2025 → 31.03.2026 (-11,2 mln zł)

Spadek zobowiązań długoterminowych wynikał głównie z częściowej spłaty kredytów bankowych. Jednocześnie utrzymywał się wysoki poziom finansowania związany z realizacją bieżących projektów deweloperskich.

Wzrost zadłużenia długoterminowego był więc bezpośrednio skorelowany ze wzrostem zapasów (budowy w toku i lokale gotowe) oraz z harmonogramami realizowanych projektów, a nie z pogorszeniem sytuacji płynnościowej Grupy.

Zobowiązania krótkoterminowe

Razem zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe wyniosły:

na dzień 31.12.2022 r. – 37 862 086,30 zł,
na dzień 31.12.2023 r. – 37 474 497,19 zł,
na dzień 31.12.2024 r. – 20 568 783,56 zł,
na dzień 31.12.2025 r. – 33 060 816,27 zł,
na dzień 31.03.2026 r. – 55 832 288,52 zł.

W latach 2022–2023 zobowiązania krótkoterminowe utrzymywały się na zbliżonym poziomie około 37–38 mln zł. W 2024 r. nastąpił spadek do 20,6 mln zł, głównie w wyniku spłat kredytów i pożyczek. Na 31.12.2025 r. wzrosły do 30 mln zł, głównie w wyniku zwiększenia zobowiązań.

Szczegółowy opis pozycji stanowiących zobowiązania krótkoterminowe:

- Kredyty i pożyczki: 31 479 375,70 zł (2022), 28 820 616,70 zł (2023), 7 571 282,78 zł (2024), 15 928 818,17 zł (2025), 23 096 640,41 (31.03.2026). Największa pozycja w grupie, znacząco spadła w 2024 r. w wyniku spłat, a w 2025 r. ponownie wzrosła z uwagi na bieżące finansowanie projektów.
- Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych: 0,00 zł (2022–2023), 111 452,05 zł (2024 oraz 189 967,12 zł (2025 i 31.03.2026).
- Zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania aktywów: 180 063,22 zł (2022), 17 489,73 zł (2023), 0,00 zł (2024), 200 013,00 zł (31.12.2025), 299 165,77 zł (31.03.2026.). Dotyczą krótkoterminowej części umowy najmu lokalu.
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług: 5 650 046,92 zł (2022), 6 847 149,50 zł (2023), 10 691 747,40 zł (2024), 13 329 649,63 zł (2025), 19 930 572,34 zł (31.03.2026). Systematyczny wzrost do 31.03.2026 r. w związku z większą skalą działalności.
- Zobowiązania z tytułu podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych: 118 810,61 zł (2022), 849 419,57 zł (2023), 1 609 606,85 zł (2024), 106 020,96 zł (2025), 455 268,13 zł (31.03.2026) . Rosły w 2023–2024, następnie spadły w 2025.
- Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego: 0,00 zł (2022), 137 471,00 zł (2023), 1 427 122,00 zł (2024), 0,00 (2025), 1 802,00 zł (31.03.2026). Wzrost w 2024 r. z tytułu rozliczenia podatku, spadek w 2025.
- Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń: 65 403,06 zł (2022), 112 613,55 zł (2023), 105 022,51 zł (2024), 83 172,95 zł (2025), 94 265,21 zł (31.03.2026). Niewielkie wahania, stabilna pozycja.
- Inne zobowiązania: 323 230,41 zł (2022), 782 650,43 zł (2023), 445 511,26 zł (2024), 11 638 373,05 zł (2025), 11 716 806,69 zł (31.03.2026) Najwyższy poziom w 2023 r., spadek w 2024 r. W roku 2025 główne zobowiązanie widniejące w tej pozycji, ze względu na termin wymagalności zostało przeklasyfikowane z zobowiązań krótkoterminowych.
- Rezerwy: 45 156,38 zł (2022), 44 557,71 zł (2023), 34 160,71 zł (2024), 49 602,85 (2025 i 31.03.2026). Niewielkie i stabilny poziom, odpowiadający za krótkoterminowe zobowiązania warunkowe. Rezerwy nie są aktualizowane w trakcie okresu sprawozdawczego.

Przepływy pieniężne – omówienie przyczyn istotnych zmian (wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych pkt. 6.3. Prospektu)

Przepływy pieniężne Grupy Adatex charakteryzują się wysoką zmiennością typową dla działalności deweloperskiej, wynikającą z długiego cyklu realizacji inwestycji, momentu uwalniania środków z rachunków powierniczych oraz rozbieżności czasowych pomiędzy przedsprzedażą lokali, ponoszeniem nakładów inwestycyjnych, a momentem rozpoznania przychodów i wpływu środków pieniężnych.

Przepływy z działalności operacyjnej

Okres	Operacyjne CF (mln zł)
2022	-14,0
2023	+8,7
2024	+4,3
2025	-31,1
31.03.2026	-6,3

2022 – ujemne przepływy (-14,0 mln zł)

Ujemny poziom przepływów był konsekwencją:

- intensyfikacji prac budowlanych i wzrostu pozycji *Budowy w toku* do 70,2 mln zł,
- niskiej liczby przekazanych lokali do użytkowania w stosunku do ponoszonych nakładów,
- kumulacji kosztów materiałów budowlanych oraz usług podwykonawców w warunkach wysokiej inflacji i wzrostu cen energii.

W tym okresie Grupa finansowała projekty głównie ze środków własnych i kredytów, natomiast uwolnienie środków z rachunków powierniczych było relatywnie ograniczone.

2023 – poprawa do +8,7 mln zł

Dodatni poziom przepływów był skutkiem:

- istotnego wzrostu liczby przekazanych lokali klientom (163 lokali),
- uruchamiania transz z rachunków powierniczych w związku z zakończeniem kolejnych etapów inwestycji,
- stabilizacji kosztów materiałów po odbudowie łańcuchów dostaw.

Jednocześnie wartość zapasów wzrosła do 170,9 mln zł, co oznacza, że dodatni poziom przepływów nie był wynikiem ograniczenia skali działalności, lecz zwiększenia efektywności rotacji projektów.

2024 – dodatnie przepływy +4,3 mln zł

Mimo dalszego wzrostu zapasów do 188,7 mln zł, przepływy pozostały dodatnie dzięki:

- rekordowej liczbie przekazanych lokali (249),
- wysokiemu poziomowi zaliczek klientów wykazywanych (28,9 mln zł),
- regularnemu uwalnianiu środków z rachunków powierniczych.

2025 – ponownie ujemne (-31,1 mln zł)

Spadek przepływów operacyjnych wynikał z:

- przesunięcia harmonogramów zakończeń inwestycji na IV kwartał 2025 r.,
- wzrostu zaangażowania w nowe projekty – budowy w toku 127,1 mln zł.

2026 - ujemne (-6,3 mln zł)

Ujemne przepływy operacyjne na dzień 31.03.2026 r. były przede wszystkim efektem:

- dalszego finansowania realizowanych projektów deweloperskich, przy jednoczesnym ograniczonym poziomie przekazanych lokali w I kwartale 2026 r.

Przepływy z działalności inwestycyjnej

Przepływy inwestycyjne we wszystkich okresach miały marginalny charakter (od -0,01 do +1,3 mln zł) i obejmowały:

- sprzedaż i zakup drobnych składników rzeczowych aktywów trwałych,
- sporadyczne wpływy z udzielonych pożyczek.

Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości, projekty deweloperskie są kwalifikowane jako działalność operacyjna, stąd brak istotnych nakładów inwestycyjnych w tej kategorii.

Przepływy z działalności finansowej

Okres	Finansowe CF (mln zł)
2022	+12,5
2023	-8,3
2024	+4,9
2025	+31,5
31.03.2026	+2,4

2022 +12,5 mln zł

Wynik finansowy był efektem uruchamiania kredytów inwestycyjnych finansujących rozpoczęte projekty deweloperskie.

2023 -8,3 mln zł

Przepływy ujemne wynikały ze spłat wcześniej zaciągniętych kredytów oraz ograniczonego poziomu nowych uruchomień finansowania.

2024 +4,9 mln zł

Dodatni poziom był konsekwencją:

- pierwszej emisji obligacji na kwotę 20,0 mln zł,
- refinansowania części zadłużenia bankowego,
- jednoczesnych spłat rat kredytowych i leasingowych.

2025 +31,5mln zł

Dodatnie saldo wynikało z dalszych uruchomień kredytów związanych z nowymi inwestycjami, przy równoległych spłatach istniejącego zadłużenia. Dodatnie saldo to również wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych czyli wyemitowanych Obligacji Serii B.

31.03.2026 + 2,4 mln zł

Dodatnie saldo wynikało z dalszych uruchomień kredytów związanych z nowymi inwestycjami, przy równoległych spłatach istniejącego zadłużenia.

Podsumowanie mechaniki przepływów

Zmiany przepływów pieniężnych Grupy w latach 2022–2025 oraz na 31.03.2026 są bezpośrednim odzwierciedleniem:

- cyklu życia projektów deweloperskich,
- harmonogramów przekazania lokali do użytkowania,
- struktury zapasów (*budowy w toku* vs. *lokale gotowe*),
- momentu uwalniania środków z rachunków powierniczych,
- decyzji Zarządu dotyczących struktury finansowania (kredyty bankowe vs. emisje obligacji).

Taka zmienność ma charakter powtarzalny i jest typowa dla podmiotów z branży deweloperskiej, co należy uwzględniać przy ocenie zdolności Grupy do generowania środków pieniężnych.

8. OPIS DZIAŁALNOŚCI

8.1. Historia Emitenta

Data	Wydarzenie
Luty 2013 r.	Rejestracja przekształcenia spółki Żurowski Sp. z o.o. w spółkę akcyjną PIK S.A. Spółka prowadziła działalność dystrybucyjną na rynku podręczników szkolnych. Dokonywała zakupów towaru współpracując z hurtowniami podręczników i sprzedawała je do finalnego odbiorcy. W ramach prowadzonej działalności Emitent dokonywał również skupu i odsprzedaży używanych pozycji.
Kwiecień 2013 r.	Rejestracja w KRS emisji 301.800 akcji serii B. Kapitał zakładowy został zwiększony do 550.180,00 PLN.
Wrzesień 2013 r.	Debiut Emitenta na rynku NewConnect.
Wrzesień 2015 r.	Rejestracja w KRS emisji 4.000.000 akcji serii C. Kapitał zakładowy został zwiększony do 950.180,00 PLN.
Listopad 2017 r.	Nabycie 100% udziałów w spółce PD Profil Sp. z o.o. zajmującej się produkcją systemów rynnowych z tworzyw sztucznych oraz ze stali.
2018 r.	Zmiana charakteru działalności Spółki. Przebranżowienie Emitenta na działalność w zakresie produkcji i sprzedaży systemów rynnowych poprzez spółkę PD Profil Sp. z o.o.
Czerwiec 2019 r.	Walne Zgromadzenie podjęło uchwały w sprawie zmiany przedmiotu działalności na działalność deweloperską, budowlaną i związaną z nieruchomościami. oraz zmiany nazwy spółki z PIK S.A. na Adatex Developer S.A.
Sierpień 2019 r.	Sprzedaż całości udziałów PD PROFIL Sp. z o.o. w związku ze zmianą profilu działalności Emitenta.
Wrzesień 2019 r.	Nabycie nieruchomości w Sosnowcu przy ul. Zielonogórskiej – Gwiazdnej o łącznej powierzchni 1,052 ha, celem realizacji inwestycji „Osiedle Gwiazdna” jako kompleks 4 budynków dla 226 lokali mieszkalnych.
Listopad 2019 r.	Rejestracja w KRS emisji 7.100.000 akcji serii D. Kapitał zakładowy został zwiększony do 1.660.180,00 PLN.
Luty 2020 r.	Rozpoczęcie realizacji inwestycji Osiedle Gwiazdna w Sosnowcu.
Marzec 2020 r.	Nabycie nieruchomości inwestycyjnych w miejscowości Otrębusy, w województwie mazowieckim, w powiecie pruszkowskim, o łącznej powierzchni 6,4257 ha. Łączna kwota nabycia wyniosła 31.980 000,00 PLN brutto.
Kwiecień 2020 r.	Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta do kwoty 4.910.180 PLN, w drodze emisji 32.500.000 akcji serii E.
Kwiecień 2020 r.	Emitent nabył nieruchomość położoną w miejscowości Zabrze w województwie śląskim celem budowy budynku mieszkalnego, składającego się z ok 90 lokali mieszkalnych, o projektowanej łącznej powierzchni użytkowej ok 5 tys.m2

Wrzesień 2020 r.	Emitent zawarł umowę o roboty budowlane z Badimex Sp. z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej na kwotę 5.148.000,00 zł. Tym samym w dniu 7.09.2020 r. rozpoczął się pierwszy etap budowy planowanej do realizacji inwestycji "Osiedle Zielona Podkowa" w Otrębusach. Zrealizowano prace zgodnie z umową.
Wrzesień 2020 r.	Emitent podpisał umowę pożyczki odnawialnej, na podstawie, której otrzymał limit pożyczki odnawialnej od Adatex Sp. z o.o. w kwocie 5.000.000 PLN, oprocentowanej 1,50 % w skali roku z terminem spłaty ustalonym do dnia 31.12.2021 r. Zawarto aneks do umowy w dniu 30.12.2021 r. zawierający postanowienie dotyczące wydłużenia terminu spłaty do dnia 31.12.2022 r. Z uwagi na połączenie spółek zarejestrowane przez KRS 01.12.2022 r. doszło do wygaśnięcia roszczenia na skutek wstąpienia przez Emitenta w pełni praw i obowiązków Adatex sp. z o.o.
Listopad 2020 r.	Zakończenie subskrypcji akcji serii F Emitenta. W ramach subskrypcji objętych zostało 4.898.200 zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 0,10 PLN każda akcja. Akcje serii F zostały objęte po cenie emisyjnej 1,00 PLN.
Listopad 2020 r.	Emitent zawarł umowę o wykonawstwo I etapu Osiedla Gwiazdna w Sosnowcu z Badimex Sp. z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej. Zrealizowano budowę z uwzględnieniem zawartego aneksu do umowy.
Grudzień 2020 r.	Emitent podpisał umowę pożyczki z Prymus S.A. z siedzibą w Tychach, na podstawie której otrzymał pożyczkę w kwocie 4.000.000 PLN, oprocentowanej 7,2% w skali roku, z terminem spłaty do dnia 30.04.2021 r. Pożyczka została przeniesiona na inny podmiot. Informacja w wierszu z komunikatem Luty 2021.
Styczeń 2021 r.	Emitent otrzymał pożyczkę na podstawie podpisanej Umowy z dnia 15 stycznia 2021 r. z Prymus S.A. z siedzibą w Tychach w kwocie 2.500.000 zł, oprocentowanej 7,2% w skali roku, z terminem spłaty do dnia 28.02.2021 r. Pożyczka została przeniesiona na inny podmiot. Informacja w wierszu z komunikatem Luty 2021.
Luty 2021 r.	Emitent podpisał umowę o kredyt obrotowy na finansowanie projektu deweloperskiego "Osiedle Gwiazdna" z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, Oddział Katowice. Na podstawie zawartej umowy Emitent otrzymał kredyt obrotowy w wysokości 8.976.000,00 PLN, oprocentowany wg stopy bazowej WIBOR 1-miesięczny w PLN, powiększonej o marżę Banku 2,9 pp., z terminem obowiązywania do dnia 29.12.2023 r. Spłata kredytu nastąpiła zgodnie z warunkami umowy.
Luty 2021 r.	Emitent podpisał trójstronną umowę zbycia ogółu praw i obowiązków z Prymus S.A. i Adatex Sp. z o.o. wynikających z Umowy Pożyczki z dnia 17 grudnia 2020 r. na kwotę 4.000.000 PLN, o której Emitent informował w raporcie bieżącym ESPI nr 53/2020 w dniu 23.12.2020 roku oraz dot. Umowy Pożyczki z dnia 15 stycznia 2021 r. na kwotę 2 500 000 PLN, o której Emitent informował w raporcie bieżącym ESPI nr 1/2021 w dniu 19.01.2021 r. Na skutek ww. Umów Adatex Sp. z o.o. przejęła całość praw i obowiązków wynikających z ww. Umów Pożyczek. Pozostałe warunki ww. Umów pożyczek nie uległy zmianie. Spłata kredytu nastąpiła zgodnie z warunkami umowy.
Marzec 2021 r.	Emitent uzyskał kredyt obrotowy z przeznaczeniem na realizację inwestycji deweloperskiej osiedla „Zielona Podkowa” w Otrębusach. Wysokość udzielonego kredytu to 6.000.000,00 PLN. Spłata kredytu nastąpiła zgodnie z warunkami umowy.

Kwiecień 2021 r.	Zarejestrowanie podwyższenia kapitału zakładowego z kwoty 4.910.180,00 zł do kwoty 5.400.000,00 zł w drodze emisji 4.898.200 akcji na okaziciela serii F, o wartości nominalnej 0,1 PLN każda akcja. Zrealizowano budowę zgodnie z postanowieniami umowy.
Kwiecień 2021 r.	Emitent zawarł umowę o wykonawstwo I i II etapu inwestycji "Zielona Podkowa" w Otrębusach z Badimex Sp. z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej, na kwotę 23.458.240,00 PLN, stanowiącą aktualizację umowy zawartej z Badimex w dniu 1 września 2020 r. Zrealizowano budowę zgodnie z postanowieniami umowy.
Sierpień 2021 r.	Emitent zawarł z Adatex Spółka z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej umowę sprzedaży nieruchomości. Emitent sprzedał działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym 7916/59 o łącznym obszarze 0,4194 ha, położoną w miejscowości Zabrze w województwie śląskim, przy Alei Wojciecha Korfanteo, objętą księgą wieczystą GL1Z/00065094/1. Kwota nabycia nieruchomości wyniosła 1.353 000,00 PLN brutto. Tym samym Emitent zrezygnował z budowy budynku mieszkalnego, składającego się z ok 90 lokali mieszkalnych, o projektowanej łącznej powierzchni użytkowej ok 5 tys.m2.
Listopad 2021 r.	Zawarcie umowy o wykonawstwo II etapu inwestycji Osiedle Gwiazdna w Sosnowcu z Badimex Sp. z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej na kwotę 11.831.600,00 zł. Zrealizowano budowę zgodnie z zawartą umową oraz niezbędnymi aneksami do tej umowy. Zrealizowano budowę zgodnie z zawartą umową oraz niezbędnymi aneksami do tej umowy.
Grudzień 2021 r.	Zawarcie listu intencyjnego w sprawie połączenia Adatex Deweloper S.A. oraz Adatex Sp. z o.o. Połączenie zostało dokonane przez przejęcie zgodnie z art. 492 § 1 ust. 1 Kodeksu spółek handlowych, tj. przez przeniesienie całego majątku Adatex sp. z o.o. na Adatex Deweloper S.A. w zamian za wydanie dotychczasowym akcjonariuszom Adatex Sp. z o.o. akcji nowej serii Spółki.
Grudzień 2021 r.	Podpisanie Planu Połączenia Adatex Deweloper S.A. oraz Adatex Sp. z o.o. Połączenie spółek nastąpiło z dniem wpisania połączenia (tj. podwyższenia kapitału zakładowego Adatex Deweloper S.A. do kwoty 32.061.135,00 zł) do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego. Po dokonaniu Połączenia, spółka prowadzi działalność pod firmą Adatex S.A.
Styczeń 2022 r.	Emitent otrzymał kredyt obrotowy na współfinansowanie wydatków związanych z realizacją projektu, tj. budowy II etapu inwestycji pn. "Gwiazdna" Budynek B od mBank S.A. Na podstawie zawartej umowy bank udzielił Emitentowi kredytu obrotowego w wysokości 9.122.120,00 PLN oprocentowanego wg stopy bazowej WIBOR 1-miesięczny w PLN, powiększonej o marżę Banku 2,9 pp. Termin spłaty kredytu został ustalony do dnia 31 grudnia 2024 r. Kredyt został spłacony zgodnie z warunkami umowy kredytowej wraz z aneksem.
Marzec 2022 r.	Emitent zawarł z Badimex Sp. z o.o. umowę pożyczki odnawialnej. Pożyczka została udzielona Emitentowi na cele działalności deweloperskiej prowadzonej przez Emitenta. Na podstawie zawartej umowy Emitent otrzymał limit pożyczki odnawialnej od spółki Badimex Sp. z o.o. w kwocie 20.000.000,00 zł. Oprocentowanie pożyczki na dzień zawarcia umowy wynosiło 6,17% w skali roku: WIBOR 3M + marża 2,5 pp. Termin spłaty pożyczki został określony do dnia 31.12.2023 r. Pożyczka nie została spłacona,

	z uwagi na zawarcie porozumienia, o którym mowa w raporcie bieżącym z lutego 2024 r. nr 8/2024 z dnia 05.02.2024 r. Warunki porozumienia określone zostały w przedmiotowym raporcie, dotyczyły one m.in. zmiany terminu spłaty pożyczki oraz zwiększenia wartości udzielonej pożyczki. Kwota pozostała do spłaty na dzień Prospektu 7 300 000,00 zł, termin spłaty pożyczki został określony na dzień 31.12.2027, oprocentowanie zostało ustalone z zastosowaniem uproszczenia "safe harbor" dla transakcji zawieranych pomiędzy podmiotami powiązanymi na podstawie obwieszczenia Ministra Finansów dotyczącego bazowej stopy procentowej i marży na potrzeby cen transferowych tj. na dzień Prospektu 6,58 %.
Lipiec 2022 r.	Zarząd otrzymał opinię biegłego z badania planu połączenia Spółki z Adatex Sp. z o.o. W swojej opinii biegły, działając na podstawie art. 503 KSH wskazał, że: a. plan połączenia został sporządzony poprawnie i rzetelnie, zgodnie z wymogami art. 499 KSH. i zawierał wszelkie niezbędne elementy i załączniki, b. łączące się spółki dla celu ustalenia parytetu wymiany wycenione zostały przy zastosowaniu następujących metod: - dla spółki przejmującej przy użyciu metody dochodowej zdyskontowanych przepływów pieniężnych na dzień 30 listopada 2021 roku która wyniosła 36.934.100,00 zł, wartość jednej akcji wyniosła 0,68 zł. - dla spółki przejmowanej przy użyciu metody dochodowej zdyskontowanych przepływów pieniężnych sporządzonej na dzień 30 listopada 2021 roku w wysokości 181 295 700,00 zł, wartość jednego udziału wyniosła 2.417.276,00 zł.
Grudzień 2022 r.	Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowił zarejestrować połączenie Adatex Deweloper S.A. z Adatex Sp. z o.o. Połączenie nastąpiło przez przeniesienie całego majątku Adatex Sp. z o.o. jako spółki przejmowanej na Emitenta jako spółkę przejmującą, w zamian za nowo wyemitowane akcje zwykłe na okaziciela serii G, które Emitent wydał wspólnikom Adatex Sp. z o.o. jako spółki przejmowanej na zasadach określonych w Planie uzgodnionym i przyjętym przez Zarządy łączących się spółek w dniu 15 grudnia 2021 r. W związku z połączeniem, zmieniona została firma Emitenta na Adatex Spółka Akcyjna oraz podwyższona została wartość kapitału zakładowego z kwoty 5.400.000,00 zł do kwoty 32.061.135,00 zł, tj. o kwotę 26.661.135,00 zł w drodze emisji 266.611.350 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Wspólnikom Adatex Sp. z o.o. jako spółki przejmowanej wydane zostały akcje połączeniowe wyemitowane w związku z połączeniem, zgodnie ze stosunkiem wymiany akcji 1 : 3.554.818 tj. na jeden udział Adatex sp. z o.o. - jako spółki przejmowanej, przypadło 3.554.818 akcji nowej emisji. Jednocześnie Zarząd poinformował, iż w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego zostały zarejestrowane zmiany Statutu Emitenta.
Grudzień 2022 r.	Zarząd Adatex S.A. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej poinformował, iż podjął decyzję, w sprawie rozpoczęcia procesu przygotowania Spółki do przeniesienia notowań jej akcji z alternatywnego systemu obrotu na rynku NewConnect na rynek regulowany, tj. do ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie.

Marzec 2023 r.	Zarząd Adatex S.A. poinformował, że w dniu 30.03.2023 r. zawarł umowę przedwstępną nabycia 100% udziałów w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością będącej właścicielem nieruchomości na terenie województwa śląskiego.
Kwiecień 2023 r.	Zarząd Adatex S.A. poinformował, że w dniu 24.04.2023 r. otrzymał zawiadomienie o przyjęciu, złożonej przez niego, oferty w przetargu dotyczącym sprzedaży nieruchomości położonej na terenie Katowic.
Kwiecień 2023 r.	Zarząd Adatex S.A. poinformował, że w dniu 27.04.2023 r. zakończył negocjacje oraz zawarł umowę nabycia 1020 udziałów stanowiących 100% udziałów i liczby głosów, w spółce TXL Sp. z o.o. w Skierniewicach. Wartość nominalna każdego z 1020 zakupionych udziałów, to 50 PLN. Kapitał zakładowy spółki TXL Sp. z o.o. wynosił 51000 PLN. Strony ustaliły cenę, za 1020 udziałów TXL sp. z o.o. na łączną kwotę 15.150.000 PLN.
Lipiec 2023 r.	Emitent zawarł umowę z Bankiem Spółdzielczym w Tychach o kredyt operacyjny na finansowanie i refinansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego realizowanego na nieruchomości położonej w Otrębusach, tj. budowę II etapu inwestycji pn. „Osiedle Zielona Podkowa”. Na podstawie zawartej umowy bank udzielił Emitentowi kredytu obrotowego w wysokości 20.000.000,00 zł, którego oprocentowanie wyniosło 10,30% wg stopy redyskontowej NBP ustalonej przez Radę Polityki Pieniężnej obowiązującej w dniu zawarcia umowy oraz marży Banku 3,50 pp. Termin spłaty kredytu został ustalony do dnia 31 grudnia 2026 r. W związku z otrzymaniem kredytu rozpoczęła się także realizacja umowy o generalne wykonawstwo II etapu inwestycji pn. "Osiedle Zielona Podkowa" zawartej ze spółką Badimex Sp. z o.o. w Dąbrowie Górniczej z terminem realizacji do 31 grudnia 2024 roku. Zobowiązanie w trakcie spłaty zgodnie z postanowieniami umowy.
Styczeń 2024 r.	Zarząd Adatex S.A. poinformował o udzieleniu pożyczki odnawialnej spółce Adatex3Stawy Sp. z o.o. na cele prowadzonej przez nią działalności deweloperskiej. Na podstawie zawartej umowy Emitent udzielił limitu pożyczki odnawialnej dla spółki Adatex3Stawy Sp. z o.o. w kwocie 10.000.000,00 zł. Oprocentowanie pożyczki na dzień zawarcia umowy wyniosło 8,36% w skali roku: WIBOR 3M + marża 2,5 pp. Termin spłaty pożyczki został określony do dnia 31.12.2027 r, przy czym pożyczkobiorca może w każdym czasie spłacić część lub całość kwoty wpłaconej przed terminem spłaty pożyczki ustalonym w umowie pożyczki. Adatex3Stawy Sp. z o.o. jest spółką zależną od Emitenta, który posiada 100% udziałów w tej spółce. Spółka Adatex3Stawy Sp. z o.o. została nabyta przez emitenta jako TXL Sp. z o.o.
Luty 2024 r.	Emitent zawarł ze spółką Badimex Sp. z o.o. porozumienie w zakresie konsolidacji pożyczek zawartych wcześniej pomiędzy stronami. Na podstawie zawartego porozumienia strony dokonały konsolidacji obowiązujących dotychczas pożyczek, co skutkowało udzieleniem Emitentowi przez spółkę Badimex sp. z o.o. łącznego limitu pożyczki odnawialnej w kwocie 30.000.000,00 zł. Oprocentowanie pożyczki na dzień zawarcia porozumienia wyniosło 8,36 % w skali roku: WIBOR 3M + marża 2,5 pp. Oprocentowanie zostało ustalone z zastosowaniem uproszczenia "safe harbor" dla transakcji zawieranych pomiędzy podmiotami powiązanymi na podstawie obwieszczenia Ministra Finansów dotyczącego bazowej stopy procentowej i marży na potrzeby cen transferowych. Termin spłaty pożyczki został określony do dnia 31.12.2027 r.

	pożyczkobiorca może w każdym czasie spłacić część lub całość kwoty wpłaconej przed terminem spłaty pożyczki ustalonym w umowie pożyczki.
Maj 2024 r.	Emitent zawiązał spółkę zależną Adatex Nowa Dąbrowa sp. z o.o. w Dąbrowie Górniczej. Kapitał zakładowy Spółki zależnej został określony na 250.000,00 zł, który dzieli się na 1.000 udziałów wartości nominalnej 250 zł każdy. Wszystkie udziały w Spółce zależnej objęte zostały przez Emitenta i pokryte zostały w całości wkładem niepieniężnym (aportem).
Czerwiec 2024 r.	Emitent zawiązał nowe spółki zależne wobec Emitenta, które będą prowadzić działalność pod firmą: - Adatex Kaskada sp. z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej - Adatex Gwiezdna sp. z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej - Adatex Zielona Podkowa sp. z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej - Adatex Dębowy Park sp. z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej Kapitał zakładowy każdej ze Spółek zależnych został określony na 5.000,00 zł, który dzieli się na 5 udziałów wartości nominalnej 1.000,00 zł każdy. Wszystkie udziały w Spółkach zależnych objęte zostały przez Emitenta i pokryte zostały w całości wkładem pieniężnym.
Czerwiec 2024 r.	Emitent zawarł aneks do umowy pożyczki z Adatex Nowa Dąbrowa sp. z o.o. w organizacji z siedzibą w Dąbrowie Górniczej, o której informowano w raporcie ESPI 24/2024 z dnia 28.05.2024 r. Zgodnie z aneksem całkowita kwota pożyczki wynosi 16.000.000 zł. Pozostałe postanowienia umowy nie uległy zmianie. Realizacja zgodnie z zawartą umową.
Lipiec 2024 r.	Emitent zawarł umowę przedwstępną nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na terenie województwa śląskiego.
Wrzesień 2024 r.	Emitent zawarł umowę przedwstępną nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na terenie województwa śląskiego. Umowa przyrzeczona zawarta została w styczniu 2026 r. o czym Emitent poinformował w raporcie ESPI 2/2026. Szczegóły opisane także poniżej w rubryce Styczeń 2026 r.
Październik 2024 r.	Emitent poinformował, że w dniu 24.10.2024 r. doszło do podjęcia uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki Adatex Kaskada sp. z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej "Spółka Zależna", w której Emitent jest jedynym wspólnikiem. Na tej podstawie Emitent zawarł ze Spółką Zależną umowę przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa będącej wkładem niepieniężnym aportem na pokrycie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Zależnej. Aportem wniesiono: - zorganizowaną Część Przedsiębiorstwa spółki Adatex Spółka Akcyjna z siedzibą w Dąbrowie Górniczej o wartości 8.984.118,03 zł (osiem milionów dziewięćset osiemdziesiąt cztery tysiące sto osiemnaście złotych i trzy grosze) obejmującą organizacyjnie, funkcjonalnie oraz finansowo wyodrębniony w wewnętrznej strukturze organizacyjnej przedsiębiorstwa Spółki pion dotyczący inwestycji deweloperskiej Osiedle Kaskada w Zabrze wyposażony w składniki materialne i niematerialne oraz funkcjonalności pozwalające na samodzielną realizację zadań przypisanych do działalności pionu, w tym wykonywanie zobowiązań związanych z działalnością deweloperską oraz handlową;

	- zorganizowaną Część Przedsiębiorstwa spółki Adatex Spółka Akcyjna z siedzibą w Dąbrowie Górniczej o wartości 2.022.348,12 zł (dwa miliony dwadzieścia dwa tysiące trzysta czterdzieści osiem złotych i dwanaście groszy) obejmującą organizacyjnie, funkcjonalnie oraz finansowo wyodrębniony w wewnętrznej strukturze organizacyjnej przedsiębiorstwa Spółki pion dotyczący inwestycji deweloperskiej Apartamenty Sikornik w Gliwicach wyposażony w składniki materialne i niematerialne oraz funkcjonalności pozwalające na samodzielną realizację zadań przypisanych do działalności pionu, w tym wykonywanie zobowiązań związanych z działalnością deweloperską oraz handlową;
Listopad 2024 r.	Emitent poinformował, iż w dniu 07.11.2024 r. podjęte zostały uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy nr 3/11/2024 w sprawie ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz nr 4/11/2024 w sprawie sporządzania sprawozdań finansowych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) / Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR).
Listopad 2024 r.	Emitent poinformował, iż w dniu 20.11.2024 r. Zarząd Adatex S.A. podjął uchwałę nr 2/20/11/2024 w sprawie emisji obligacji serii A. Wykup Obligacji Serii A nastąpi w terminie 3 lat od dnia przydziału, który przewidywany jest na dzień 11 grudnia 2024 roku. W dniu wykupu Spółka wypłaci każdemu posiadaczowi Obligacji Serii A zwanemu dalej "Obligatariuszem", kwotę równą iloczynowi liczby Obligacji Serii A i ich wartości nominalnej. Obligacje Serii A będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej określonej szczegółowo w Warunkach Obligacji Serii A. Cena nominalna i cena emisyjna jednej Obligacji będzie równa 100,00 złotych. Obligacje Serii A nie będą miały formy dokumentu i będą zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o obligacjach został określony na poziomie 100 000 Obligacji.
Grudzień 2024 r.	Zarząd Spółki Adatex S.A. dalej: "Spółka", "Emitent" poinformował, iż w dniu 13 grudnia 2024 roku podjął uchwałę nr 1/13/12/2024 w sprawie dokonania przydziału obligacji serii A wyemitowanych na podstawie uchwały 2/20/11/2024 Zarządu Spółki Adatex S.A. z dnia 20 listopada 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii A zmienioną uchwałą nr 1/6/12/2024 Zarządu Adatex S.A. z dnia 6 grudnia 2024 r. w sprawie zmiany uchwały Zarządu Spółki nr 2/20/11/2024 z dnia 20 listopada 2024 roku w sprawie emisji obligacji serii A o której to emisji Emitent informował raportem bieżącym ESPI nr 40/2024. Na podstawie uchwały nr 1/13/12/2024 Zarząd Spółki stwierdził dojście emisji Obligacji do skutku oraz że na podstawie wartości zapisów dokonanych przez inwestorów, że został osiągnięty próg emisji określony w pkt 10 Warunków Emisji Obligacji serii A. Po dokonaniu redukcji zapisów, Zarząd Spółki postanowił przydzielić łącznie 200.000 dwieście tysięcy Obligacji o wartości nominalnej 100, 0 PLN sto złotych każda, o łącznej wartości nominalnej 20 000 000,00 PLN dwadzieścia milionów złotych 00/100. W ofercie publicznej Obligacji wzięło udział 293 inwestorów, którzy w okresie subskrypcji złożyli łącznie 369 zapisów na 334 795 Obligacji. W wyniku proporcjonalnej redukcji, która wyniosła 40,26%, Spółka przydzieliła 200 000 Obligacji w odpowiedzi na zapisy 293 Inwestorów. Do dnia zarejestrowania Obligacji w KDPW ewidencję,

	o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi będzie prowadzić Noble Securities S.A. W dniu 20.12.2024 r. Obligacje Serii A zostały zarejestrowane przez KDPW
Czerwiec 2025 r.	Emitent podjął uchwałę w zakresie zmiany Statutu Spółki w zakresie scalenia akcji Emitenta.
Sierpień 2025 r.	Zarząd Adatex S. A. dalej Emitent niniejszym informuje, że Zarząd Emitenta, w związku z procedurą scalenia akcji Spółki, działając na podstawie upoważnienia wyrażonego w Uchwale nr 20/06/2025 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 30 czerwca 2025 roku w sprawie scalenia połączenia akcji oraz zmiany Statutu Spółki, podjął uchwałę o wyznaczeniu Dnia Referencyjnego tj. dnia według stanu, na który ustala się stany własności akcji Spółki podlegających scaleniu na dzień 29 sierpnia 2025 roku. Ponadto Emitent informuje, że w związku z rozpoczęciem procedury scalenia akcji Spółki w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. dalej: KDPW, złożył w dniu 14 sierpnia 2025 roku wniosek do Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. dalej: GPW o zawieszenie notowań akcji Spółki w okresie od 26 sierpnia 2025 roku do dnia 5 września 2025 roku. Zgodnie z ustalonym przez Spółkę w porozumieniu z GPW oraz KDPW harmonogramem procesu scalenia akcji, dzień scalenia akcji Emitenta ustalono na dzień 5 września 2025 roku, natomiast dzień wznowienia obrotu akcjami Spółki na dzień 8 września 2025 roku. Zarząd Emitenta zwraca się do Akcjonariuszy Spółki z prośbą o dostosowanie stanów posiadania akcji na rachunkach papierów wartościowych i rachunkach zbiorczych w terminie do Dnia Referencyjnego w taki sposób, aby liczba akcji Emitenta zapisanych na tych rachunkach w tym dniu stanowiła jedno- lub wielokrotność liczby pięć.
Sierpień 2025 r.	Zarząd spółki Adatex S.A. "Spółka" informuje, że w dniu 25 lipca 2025 r. Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji zmian Statutu Spółki, dokonanych na podstawie Uchwały nr 20/06/2025 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 30 czerwca 2025 r. Treść nowych postanowień Statutu określonych powyższą uchwałą stanowi załącznik nr 1 do niniejszego raportu. Szczegółowa podstawa prawna: § 5 ust.1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim.
Sierpień 2025 r.	Zarząd Adatex S.A. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej dalej: Emitent informuje, że w dniu 19.08.2025 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na wniosek Emitenta podjął uchwałę nr 1071/2025 w sprawie zawieszenia na rynku NewConnect obrotu akcjami Emitenta, w związku z procedurą scalenia akcji. Emitent informuje, że procedura scalenia akcji Spółki została wszczęta przez Zarząd w związku z treścią uchwał Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 30.06.2025 r. Zawieszenie obrotu akcjami Spółki nastąpi w okresie od dnia 26.08.2025 r. włącznie do dnia 05.09.2025 r. włącznie. Wobec powyższego Zarząd Emitenta informuje, że:

	1 zlecenia maklerskie na akcje spółki ADATEX S.A., o których mowa w § 1, przekazane w alternatywnym systemie obrotu, a niezrealizowane do dnia 25 sierpnia 2025 r. włącznie, tracą ważność; 2 w okresie zawieszenia, o którym mowa w § 1, zlecenia maklerskie na akcje spółki ADATEX S.A., nie będą przyjmowane. Zarząd Emitenta w załączeniu do niniejszego raportu przekazuje pełną treść uchwały Zarządu GPW w Warszawie S.A. nr 1071/2025 z dnia 19.08.2025 r.
Wrzesień 2025 r.	Zarząd Adatex S.A. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej dalej: Emitent informuje, że w dniu 05.09.2025 r. sfinalizowana została procedura scalenia akcji Emitenta w stosunki 5:1. Obecnie liczba wyemitowanych akcji wynosi 64 122 270.
Wrzesień 2025 r.	Zarząd Adatex S. A. niniejszym informuje, że spółka zależna Adatex Gwiazdka sp. z o.o., której Emitent jest jedynym współnikiem, zawarła w dniu 22.09.2025 r. umowę o wykonawstwo inwestycji Osiedle Gwiazdka w Sosnowcu budynek C i D ze spółką Badimex Sp. z o. o. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej na kwotę 25.536.014,00 zł słownie: dwadzieścia pięć milionów pięćset trzydzieści sześć tysięcy czternaście złotych. Realizacja zgodnie z zawartą umową.
Październik 2025r.	Zarząd Adatex S.A. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej dalej: Emitent informuje, że w dniu 03.10.2025 r. Emitent zawarł dwie umowy o kredyt obrotowy na kwoty 11.000.000 zł jedenaście milionów złotych oraz 3.404.000 zł trzy miliony czterysta cztery tysiące złotych. Przedmiotowe kredyty zabezpieczone zostały w postaci hipotek ustanowionych na gotowych mieszkaniach. Realizacja zgodnie z zawartą umową.
Październik 2025r.	Zarząd Adatex S. A. Emitent niniejszym informuje, że w dniu 16.10.2025 r. Emitent zawarł umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu zlokalizowanego w Chorzowie woj. śląskie za cenę 14.800.000 zł netto czternaście milionów osiemset tysięcy złotych. Szacowany PUM możliwy do uzyskania w trakcie realizacji inwestycji wynosi około 17-18.000 m². Ostateczna wartość PUM zostanie określona po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na budowę. Zawarcie niniejszej umowy stanowiło finalizację transakcji w związku z zawarciem umowy przedwstępnej komunikowanej w lipcu 2024 r.
Październik 2025r.	Zarząd Adatex S.A. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej dalej Emitent informuje, iż związane zostały nowe spółki zależne wobec Emitenta, które będą prowadzić działalność pod firmą: - Adatex Zenit sp. z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej dalej Adatex Zenit. - Adatex Stawiki sp. z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej dalej Adatex Stawiki. łącznie zwane dalej Spółkami zależnymi Kapitał zakładowy każdej ze Spółek zależnych został określony na 250.000,00 zł, który dzieli się na 250 udziałów wartości nominalnej 1.000,00 zł każdy. Wszystkie udziały w Spółkach zależnych objęte zostały przez Emitenta i pokryte zostały w całości wkładem pieniężnym. Zarząd wskazuje, iż powołanie nowych Spółek zależnych jest elementem rozbudowy grupy kapitałowej, w ramach której obok Emitenta będą funkcjonować wyspecjalizowane spółki zależne, w tym prowadzące działalność budowlaną i deweloperską.

Listopad 2025	Zarząd spółki Adatex S.A. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej "Spółka" podaje do publicznej wiadomości informację, iż w dniu 29 października 2025 r. Zarząd Adatex S.A. działając na podstawie upoważnienia udzielonego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 1/20/11/2024 z dnia 20 listopada 2024 r. podjął uchwałę nr 1/29/10/2025 w sprawie emisji obligacji serii B do wartości 10.000.000 PLN w ramach ustanowionego uchwałą Zarządu Spółki nr 1/20/11/2024 z dnia 20 listopada 2024 r. Programu. Publiczna oferta wyżej wskazanych obligacji zostanie przeprowadzona na podstawie art. 33 pkt. 1_ ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach "Ustawa o Obligacjach" w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d_ Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE [Dz. Urz. UE L 168 z 30 czerwca 2017 r., str. 12 z późn. zm.] "Rozporządzenie Prospektowe", dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu, poprzez kierowanie zgodnie z art. 34 ust. 2 Ustawy o Obligacjach propozycji nabycia i zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a Rozporządzenia Prospektowego, wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e Rozporządzenia Prospektowego lub ii zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. b Rozporządzenia Prospektowego do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi na państwo członkowskie, innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e Rozporządzenia Prospektowego.
Listopad 2025	Zarząd Spółki Adatex S.A. dalej: "Spółka", "Emitent" w nawiązaniu do raportu bieżącego ESPI nr 28/2025 Emitenta, informuje, iż w dniu 12 listopada 2025 roku podjął uchwałę nr 1/12/11/2025 w sprawie dokonania warunkowego przydziału obligacji serii B, wyemitowanych w ramach oferty publicznej dalej: "Obligacje" o łącznej wartości nominalnej 10.000.000 PLN. Ostateczny przydział i wydanie Obligacji zostaną dokonane w dniu emisji zaplanowanym na 21 listopada 2025 r., na skutek realizacji instrukcji rozliczeniowych i opłacenia przez inwestorów Obligacji przydzielonych im warunkowo zgodnie z decyzją Emitenta. Podsumowanie informacji o Obligacjach: Okres subskrypcji: 29 października-10 listopada 2025 r. Data warunkowego przydziału papierów wartościowych: 12 listopada 2025 r. Planowana data emisji: 21 listopada 2025 r. Liczba obligacji objętych subskrypcją: 10.000. Liczba papierów wartościowych, na które złożono zapisy w ramach subskrypcji: 55.305 Obligacji Średnia stopa redukcji: 81,92% Liczba papierów wartościowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji: 10.000. Cena po jakiej instrumenty finansowe były obejmowane: 1.000 PLN Wartość nominalna instrumentów finansowych: 1.000 PLN Liczba podmiotów, które złożyły zapisy na papiery wartościowe objęte subskrypcją: 111 Liczba podmiotów, którym przydzielono papiery wartościowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji: 111 Informacja czy osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4

	ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu: Podmioty powiązane z Emitentem nie nabywały Obligacji. Nazwy firmy subemitentów, którzy objęli obligacje w ramach wykonywania umów o subemisję: w ofercie obligacji nie uczestniczyli subemitenci. Warunkowy przydział Obligacji został dokonany zgodnie z listą wstępnej alokacji ustaloną przez Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie _pełniącą w odniesieniu do Obligacji funkcję m.in. firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie publicznej_, z zastosowaniem zasad redukcji określonych w sporządzonym przez Spółkę dla celów oferty publicznej Obligacji Propozycji Nabycia. Przydział Obligacji nastąpił pod warunkiem zawieszającym zarejestrowania przydzielonych Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. Ostateczna liczba Obligacji przydzielonych inwestorom będzie wynikać z zarejestrowania Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
Listopad 2025	Zarząd Spółki Adatex S.A. dalej: "Spółka", "Emitent" w nawiązaniu do raportu bieżącego ESPI nr 28/2025 oraz 29/2025 Emitenta przekazuje informacje dotyczące zakończonej oferty publicznej obligacji serii B dalej: "Obligacje" o łącznej wartości nominalnej 10.000.000 PLN i dokonaniu rejestracji z Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych w dniu 21 listopada 2025 r. Podsumowanie informacji o Obligacjach: Okres subskrypcji: 29 października-10 listopada 2025 r. Data warunkowego przydziału papierów wartościowych: 12 listopada 2025 r. Data emisji: 21 listopada 2025 r. Liczba obligacji objętych subskrypcją: 10.000. Liczba papierów wartościowych, na które złożono zapisy w ramach subskrypcji: 55.305 Obligacji Średnia stopa redukcji: 81,92% Liczba papierów wartościowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji: 10.000. Cena po jakiej instrumenty finansowe były obejmowane: 1.000 PLN Wartość nominalna instrumentów finansowych: 1.000 PLN Liczba podmiotów, które złożyły zapisy na papiery wartościowe objęte subskrypcją: 111 Liczba podmiotów, którym przydzielono papiery wartościowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji: 111 Informacja czy osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu: Podmioty powiązane z Emitentem nie nabywały Obligacji. Nazwy firmy subemitentów, którzy objęli obligacje w ramach wykonywania umów o subemisję: w ofercie obligacji nie uczestniczyli subemitenci. Wysokość łącznych kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji: Łączne koszty przeprowadzenia emisji Obligacji wyniosły 531.000 PLN netto słownie: pięćset trzydzieści jeden tysięcy złotych 00/100 złotych. Obligacje były obejmowane wyłącznie za wkłady pieniężne. Koszty związane z Emisją obciążają koszty finansowe Emitenta. Data rejestracji przez KDPW: 19 listopada 2025 r. Kod ISIN: PLPIK0000067.

Styczeń 2026	Zarząd Adatex S. A. Emitent niniejszym informuje, że w dniu 26.01.2026 r. Emitent zawarł umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu zlokalizowanego w Katowicach woj. śląskie za cenę 12.000.000 zł dwanaście milionów złotych. Szacowany PUM możliwy do uzyskania w trakcie realizacji inwestycji wynosi około 11-12.000 m2. Ostateczna wartość PUM zostanie określona po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na budowę.

8.2 Informacje podstawowe

Adatex S.A. (zarejestrowana w KRS: 0000451245) to spółka, która funkcjonowała wcześniej pod firmą Adatex Deweloper S.A. oraz PIK S.A. 28 czerwca 2019 roku na mocy uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta (działającego ówczesnie pod firmą PIK S.A.) Spółki podjęto decyzję o zmianie statutu, w tym Walne Zgromadzenie podjęło uchwały w sprawie m. in. podniesienia kapitału zakładowego i wyemitowania akcji serii D (szczegółowo opisane pkt 15.1), a także zmiany przedmiotu działalności oraz zmiany nazwy Spółki. Firma, pod którą funkcjonował podmiot to Adatex Deweloper S.A., a przedmiot działalności Spółki został zmieniony na działalność deweloperską, budowlaną i związaną z nieruchomościami. Adatex sp. z o.o. nabyła Akcje Serii D Emitenta, stając się wówczas większościowym akcjonariuszem w spółce Adatex Deweloper S.A. Następnie Spółka Adatex sp. z o.o., jako akcjonariusz większościowy, rozpoczęła rozwój działalności operacyjnej Emitenta w branży budowlanej, koncentrując się głównie na mieszkaniowych projektach deweloperskich, takich jak budynki wielorodzinne oraz w mniejszym stopniu, na obiektach usługowo-handlowych. Następnie dokonane zostało połączenie spółek Adatex Deweloper S.A. (obecnie ADATEX S.A.) z Adatex sp. z o.o. przez przeniesienie całego majątku spółki (przejmowanej – Adatex sp. z o.o.) na inną spółkę (przejmującą - Adatex Deweloper S.A.) za akcje, które spółka przejmująca przyznała wspólnikom spółki przejmowanej (łączenie się przez przejęcie) (w trybie art. 492 § 1 pkt 1 ksh), na mocy uchwały zgromadzenia wspólników Adatex sp. z o.o. z dnia 16.08.2022 r. Akt notarialny rep a nr 6214/2022 przed notariuszem Martą Cholewą Kancelaria w Katowicach oraz uchwały walnego zgromadzenia akcjonariuszy Adatex Deweloper S.A. z dnia 16.08.2022 r. Akt notarialny rep. A nr 6217/2022 przed notariuszem Martą Cholewą Kancelaria w Katowicach. W dniu 01.12.2022 r. Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach VIII Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji połączenia spółek Adatex Deweloper S.A. z Adatex Sp. z o.o. Połączenie nastąpiło przez przeniesienie całego majątku Adatex Sp. z o.o. jako spółki przejmowanej na Emitenta jako spółkę przejmującą. W związku z połączeniem, zmieniona została firma Emitenta na Adatex S.A., a większościowym akcjonariuszem Emitenta zostali byli wspólnicy spółki Adatex sp. z o.o. obejmując Akcje serii G (szczegółowo opisane w pkt 15.1).

Adatex S.A. jest deweloperem na rynku nieruchomości. Działalność operacyjna Emitenta polega na realizacji projektów budowlanych. Spółka nabywa grunty, na których zamierza zrealizować inwestycję, po czym zleca zasadniczą część prac generalnemu wykonawcy. Szczegółowy opis przedmiotu działalności Emitenta został wskazany w §5 Statutu Spółki. Na Dzień Prospektu Spółka zrealizowała następujące inwestycje deweloperskie:

1. Osiedle Pod Wierzbami – pierwsza inwestycji deweloperska składająca się z dwóch budynków wielorodzinnych znajdujących się w Dąbrowie Górnicza przy ul. Gustawa Morcinka, rok budowy: odpowiednio 2012 i 2014;
2. Osiedle Graniczna etap I, II i III – Dąbrowa Górnicza, ul. Graniczna, rok budowy odpowiednio to 2016 r. , 2018 r. oraz 2020 r.
3. Osiedle Nowe Zagórze składało się z 4 etapów – Sosnowiec, ul. Bora Komorowskiego, rok budowy odpowiednio to 2018 r. 2018 r. 2019 r. i 2020 r.
4. Osiedle Fabryczna składało się z czterech budynków budowanych po dwa jako osobne etapy – Katowice, ul. Fabryczna, rok budowy odpowiednio 2019 r. i 2020 r.
5. Apartamenty Sikornik – Gliwice, ul. Sikornik oraz ul. Kormoranów, rok budowy 2021;
6. Apartamenty Bacha – Tychy, ul. Jana Sebastiana Bacha, rok budowy 2021.

7. Osiedle Zielona Podkowa etap I w Otrębusach ul. Natalińska – oddanie do użytkowania 2022 r.
8. Osiedle Nowa Dąbrowa – to kontynuacja budowy mieszkań zlokalizowanych przy ul. Granicznej w Dąbrowie Górniczej w skłald której weszły 4 budynki wielorodzinne w liczbie 221 mieszkań, realizacja ostatnie budynku to 2024 rok.
9. Osiedle Dębowy Park w Siemianowicach Śląskich położone przy ul. Oświęcimskiej jest podzielone na kilka etapów inwestycji, ostatni jest jeszcze w trakcie realizacji. Natomiast zakończono już następujące: Etap 1 (dwa budynki) rok zakończenia 2021, Etap 2 (dwa budynki) rok zakończenia 2022, Etap 3 (dwa budynki) rok zakończenia 2023 i 2024, Etap 4 (jeden budynek) rok zakończenia 2025
10. Osiedle Gwiazdna w Sosnowcu zlokalizowane przy ul. Gwiazdnej – zakończono dwa etapy budowy w 2023 i 2024 roku
11. Osiedle Kaskada w Zabrze – apartamentowiec zlokalizowany przy ul. Niedziałkowskiego, prace zostały zakończone w 2024 roku.

Projekty deweloperskie będące w trakcie realizacji przez Emitenta zostały przedstawione w punkcie „Projekty realizowane przez Emitenta” niniejszego Prospektu.

Ponadto na dzień Prospektu Emitent posiada rozbudowany bank ziemi w postaci trzech nieruchomości z przewidywanym PUM (tj. powierzchni użytkowej mieszkania) na poziomie 8.650 m², z wyłączeniem nieruchomości, na których Emitent obecnie realizuje projekty deweloperskie, a na których na dzień Prospektu nie rozpoczął całości możliwej do zrealizowania zabudowy. Szczegółowe informacje w powyższym zakresie zostały przedstawione w punkcie „Strategia rozwoju Emitenta” niniejszego Prospektu.

Na dzień Prospektu Emitent zatrudnia 13 pracowników w oparciu o umowę o pracę. Struktura organizacyjna Emitenta przedstawia się następująco:

1. Dział techniczny składający się z jednego architekta.
2. Dział księgowości składający się z 3 pracowników, w tym 1 głównej księgowej oraz 2 księgowych;
3. Dział sprzedaży składający się z 7 specjalistów ds. sprzedaży;
4. Dział marketingu i reklamy składający się z jednego specjalisty ds. marketingu i reklamy;
5. Dział administracyjny składający się z asystenta zarządu.

Spółki Zależne nie zatrudniają pracowników. Prezes Zarządu w spółkach zależnych pełni funkcję na podstawie powołania.

Na dzień Prospektu Emitent dokonał zmian organizacyjnych, polegających na wydzieleniu łącznie pięciu realizowanych inwestycji deweloperskich, tj.:

1. Inwestycji Nowa Dąbrowa w Dąbrowie Górniczej;
2. Inwestycji Dębowy Park w Siemianowicach Śląskich;
3. Inwestycji Osiedle Gwiazdna w Sosnowcu;
4. Inwestycji Osiedle Kaskada w Zabrze oraz inwestycji Apartamenty Sikornik w Gliwicach;
5. Inwestycji Osiedle Zielona Podkowa w Otrębusach,

w formie zorganizowanych części przedsiębiorstwa do spółek celowych, w których Emitent będzie jedynym współnikiem, na co wyraziło zgodę Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta z dnia 17 kwietnia 2024 roku podejmując Uchwały nr: 3/04/2024; 4/04/2024; 5/04/2024; 6/04/2024; 7/04/2024. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta z dnia 17 kwietnia 2024 roku zaprotokołowane zostało aktem notarialnym Repertorium A nr 3981/2024 sporządzonym przez notariusza Adriana Podsiadło, prowadzącego Kancelarię Notarialną Adrian Podsiadło, Piotr Kański Spółka Cywilna w Dąbrowie Górniczej, o czym Emitent informował raportem bieżącym EBI 8/2024 z dnia 17 kwietnia 2024 roku. Na dzień Prospektu Emitent powołał następujące spółki celowe:

Adatex Nowa Dąbrowa Sp. z o.o.

Adatex Kaskada Sp. z o.o.

Adatex Gwiazdna Sp. z o.o.

Adatex Dębowy Park Sp. z o.o.

Adatex Zielona Podkowa Sp. z o.o.

Przy czym zorganizowana część przedsiębiorstwa została wniesiona aportem do spółek Adatex Nowa Dąbrowa Sp. z o.o., Adatex Kaskada oraz Adatex Gwiazdna sp. z o.o. oraz Adatex Zielona Podkowa 3 (dawniej Adatex Dębowy Park Sp. z o.o.), pozostałe będą wnoszone sukcesywnie. Aporty obejmujące zorganizowaną część przedsiębiorstwa Adatex S. A. wniesione zostały na podstawie:

- Akt założycielski spółki Adatex Nowa Dąbrowa sp. z o.o. w Dąbrowie Górniczej z dnia 06.05.2024 r., pokrycie kapitału zakładowego poprzez wniesienie aportu w postaci:

zorganizowanej części przedsiębiorstwa spółki Adatex Spółka Akcyjna z siedzibą w Dąbrowie Górniczej o wartości 4.424.960,96 zł (cztery miliony czterysta dwadzieścia cztery tysiące dziewięćset sześćdziesiąt złotych i dziewięćdziesiąt sześć groszy) obejmującej organizacyjnie, funkcjonalnie oraz finansowo wyodrębniony w wewnętrznej strukturze organizacyjnej przedsiębiorstwa Spółki pion dotyczący inwestycji Nowa Dąbrowa w Dąbrowie Górniczej wyposażony w składniki materialne i niematerialne oraz funkcjonalności pozwalające na samodzielną realizację zadań przypisanych do działalności pionu, w tym wykonywanie zobowiązań związanych z działalnością deweloperską oraz handlową;

- Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki Adatex Kaskada sp. z o.o. w Dąbrowie Górniczej nr 3/10/2024 z dnia 24.10.2024 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki, poprzez wniesienie aportu w postaci:

zorganizowanej części przedsiębiorstwa spółki Adatex Spółka Akcyjna z siedzibą w Dąbrowie Górniczej o wartości 8.984.118,03 zł (osiem milionów dziewięćset osiemdziesiąt cztery tysiące sto osiemnaście złotych i trzy grosze) obejmującą organizacyjnie, funkcjonalnie oraz finansowo wyodrębniony w wewnętrznej strukturze organizacyjnej przedsiębiorstwa Spółki pion dotyczący inwestycji deweloperskiej Osiedle Kaskada w Zabrze wyposażony w składniki materialne i niematerialne oraz funkcjonalności pozwalające na samodzielną realizację zadań przypisanych do działalności pionu, w tym wykonywanie zobowiązań związanych z działalnością deweloperską oraz handlową;

zorganizowanej części przedsiębiorstwa spółki Adatex Spółka Akcyjna z siedzibą w Dąbrowie Górniczej o wartości 2.022.348,12 zł (dwa miliony dwadzieścia dwa tysiące trzysta czterdzieści osiem złotych i dwanaście groszy) obejmującą organizacyjnie, funkcjonalnie oraz finansowo wyodrębniony w wewnętrznej strukturze organizacyjnej przedsiębiorstwa Spółki pion dotyczący inwestycji deweloperskiej Apartamenty Sikornik w Gliwicach wyposażony w składniki materialne i niematerialne oraz funkcjonalności pozwalające na samodzielną realizację zadań przypisanych do działalności pionu, w tym wykonywanie zobowiązań związanych z działalnością deweloperską oraz handlową.

- Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki Adatex Gwiazdna sp. z o.o. w Dąbrowie Górniczej nr 3/06/2025 z dnia 25.06.2025 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki, poprzez wniesienie aportu w postaci:

zorganizowanej części przedsiębiorstwa spółki Adatex Spółka Akcyjna z siedzibą w Dąbrowie Górniczej o wartości 18.137.027,14 zł (osiemnaście milionów sto trzydzieści siedem tysięcy dwadzieścia siedem złotych i czternaście groszy) obejmującą organizacyjnie, funkcjonalnie oraz finansowo wyodrębniony w wewnętrznej strukturze organizacyjnej przedsiębiorstwa Spółki pion dotyczący inwestycji deweloperskiej Osiedle Gwiazdna w Sosnowcu wyposażony w składniki materialne i niematerialne oraz funkcjonalności pozwalające na samodzielną realizację zadań przypisanych do działalności pionu, w tym wykonywanie zobowiązań związanych z działalnością deweloperską oraz handlową.

- Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki Adatex Dębowy Park sp. z o.o. (obecnie Adatex Zielona Podkowa 3 sp. z o.o.) w Dąbrowie Górniczej nr 3/4/2026 z dnia 29.04.2026 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki, poprzez wniesienie aportu w postaci:

zorganizowaną część Przedsiębiorstwa spółki Adatex Spółka Akcyjna z siedzibą w Dąbrowie Górniczej o wartości 11.768.437,12 zł (jedenaście milionów siedemset sześćdziesiąt osiem tysięcy czterysta trzydzieści siedem złotych i dwanaście groszy) obejmującą organizacyjnie, funkcjonalnie oraz finansowo wyodrębniony w wewnętrznej strukturze organizacyjnej przedsiębiorstwa Spółki pion dotyczący inwestycji deweloperskiej

Osiedle Zielona Podkowa w Otrębusach III Etap wyposażony w składniki materialne i niematerialne oraz funkcjonalności pozwalające na samodzielną realizację zadań przypisanych do działalności pionu, w tym wykonywanie zobowiązań związanych z działalnością deweloperską oraz handlową, w tym prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer 477/14 (czterysta siedemdziesiąt siedem łamane przez czternaście), o obszarze 0,9090 ha (dziewięć tysięcy dziewięćdziesiąt metrów kwadratowych), położonej w Otrębusach przy ulicy Natalińskiej, gmina Brwinów, powiat pruszkowski, województwo mazowieckie, objętej księgą wieczystą numer WA1P/00135956/8 (W A jeden P łamane zero zero jeden trzy pięć dziewięć pięć sześć łamane osiem) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie.

Prócz spółek celowych opisanych powyżej Emitent powołał dwie kolejne spółki celowe Adatex Zenit sp. z o.o. oraz Adatex Stawiki sp. z o.o., które zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach VIII Wydział Gospodarczy KRS w dniu 22.10.2025r. Kapitały zakładowe spółek wynoszą po 250.00 zł każdy i zostały one pokryte w całości wkładem pieniężnym. Emitent jest jedynym wspólnikiem przedmiotowych spółek.

Emitent wskazuje, że na Dzień Prospektu nie jest uzależniony od patentów lub licencji, umów przemysłowych, handlowych lub finansowych, ani także od nowych procesów produkcyjnych. Przedmiotowe kwestie nie są istotne dla działalności ani rentowności Emitenta.

8.3 Proces realizacji projektów deweloperskich

Emitent prowadząc działalność operacyjną realizuje projekty deweloperskie, w których wyróżnia następujące etapy:

1. Ocena wykonalności projektu

Ocena wykonalności projektu dotyczy oceny możliwości wykonalności projektu deweloperskiego na danym terenie. W tym etapie następuje wstępna selekcja nieruchomości gruntowych. Kluczowym aspektem jest wyszukiwanie atrakcyjnych, pod względem cenowym, gruntów o odpowiedniej lokalizacji. Spółka posiada rozeznanie rynku oraz prowadzi stały monitoring podaży nieruchomości gruntowych. Adatex S.A. dokonuje szeregu szczegółowych analiz tj. atrakcyjności nieruchomości, formalno-prawnych, ekonomicznych, środowiskowych czy dostępności źródeł finansowania. Po weryfikacji oraz uzyskaniu pozytywnych wyników analiz Zarząd Emitenta dokonuje decyzji odnośnie nabycia gruntu, która jest jednym z najistotniejszych czynników wpływających na przeprowadzenie projektu deweloperskiego. Gdy dany grunt przejdzie wewnętrzną weryfikację, Emitent decyduje się na jego zakup. Rozpoczynają się negocjacje cenowe oraz podpisywana jest umowa sprzedaży gruntu.

2. Projekt architektoniczny i pozwolenia budowlane

Dzięki współpracy z wieloma różnymi podmiotami na rynku nieruchomości Spółka korzysta ze sprawdzonych i renomowanych firm architektonicznych. Dla Emitenta bardzo ważna jest jakość projektu i jego atrakcyjność dla finalnego odbiorcy. Projekty architektoniczne przygotowywane są w oparciu o założenia przedstawione przez Emitenta tj.: liczba mieszkań, liczba miejsc parkingowych, standard wykończenia itp. Na tym etapie opracowywane są także szczegółowe koncepcje sposobu wykorzystania gruntu. Uwzględnione są również techniczne oraz urbanistyczne możliwości w zakresie planowania oraz wnioski z analizy sporządzonej przez dział marketingu i sprzedaży. Emitent współpracuje również z urzędami administracji publicznej i samorządowej w celu uzyskania niezbędnych pozwoleń i zgód administracyjnych na realizację projektów deweloperskich. W tym etapie Emitent rozpoczyna działania marketingowe oraz obsługę sprzedaży lokali mieszkalnych, w tym podpisywanie umów rezerwacyjnych oraz zmian lokatorskich.

3. Finansowanie

Adatex S.A. sporządza biznesplany, projekcje finansowe i inne dokumenty oraz analizy odnoszące się do poszczególnych projektów deweloperskich.

Emitent finansuje realizowane inwestycje z finansowania dłużnego uzyskanego od banków oraz ze środków własnych.

4. Budowa i odbiór robót

Emitent realizuje działalność związaną z budową bezpośrednio z generalnym wykonawcą, na dzień Prospektu bez użycia spółek celowych (wyjątek stanowi spółka zależna od Emitenta – Adatex3Stawy sp. z o.o.

realizującą inwestycję Panorama 3 Stawy w Katowicach), jednakże w ramach usprawniania kultury organizacji Emitent za zgodą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 17 kwietnia 2024 roku zamierza wydzielić część realizowanych inwestycji deweloperskich (w formie zorganizowanych części przedsiębiorstwa) do spółek celowych, w których pozostanie jedynym współnikiem, co jest typowe w branży działalności Emitenta. Umowa na realizację procesu deweloperskiego podpisywana jest ze stałym generalnym wykonawcą - Badimex Sp. z o.o. Generalny wykonawca wynagradzany jest na podstawie faktur wystawionych po realizacji danego etapu prac. Podwykonawcy angażowani w realizację projektu deweloperskiego są różni i wyłaniani na podstawie najkorzystniejszych ofert, z których najważniejszymi aspektami oceny są doświadczenie, terminowość realizacji prac oraz warunki finansowe. Po zakończeniu prac następuje formalny odbiór robót budowlanych.

5. Sprzedaż i marketing

Emitent jest odpowiedzialny za dalsze działania marketingowe i sprzedaż wybudowanych mieszkań. Dział marketingu Emitenta odpowiedzialny jest za przygotowywanie materiałów umożliwiających sprzedaż inwestycji. Zakres tych działań to m.in.: przygotowanie strony internetowej inwestycji, materiały promocyjne, ulotki, katalogi, promowanie inwestycji w Internecie oraz za pośrednictwem prasy.

6. Zakończenie projektu i przekazanie lokali

Po zakończeniu budowy, następuje formalny odbiór ukończonego projektu przez właściwe organy. Przed przekazaniem mieszkań klientom dział obsługi klienta przeprowadza wewnętrzne kontrole lokali. Po administracyjnym zamknięciu przedsięwzięcia Emitent zarządza lokalem w okresie gwarancyjnym – udzielające 5 letniej rękojmi zgodnie z przepisami KC.

8.4 Inwestycje realizowane przez Emitenta

Na Dzień Prospektu Emitent realizuje projekty inwestycyjne zgodnie z przyjętym wcześniej harmonogramem prac. Głównym rynkiem działalności Emitenta teren Śląska i Zagłębia (woj. Śląskie). Obecnie w trakcie realizacji jest jedna inwestycja zlokalizowana pod Warszawą. Emitent planuje dalszy rozwój na terenie całej Polski, co jest uzależnione od pozyskania atrakcyjnych gruntów w innych lokalizacjach, niż te, w których obecnie realizowane są przez niego projekty budowlane. Poniżej przedstawione zostały aktualne (tj. na dzień Prospektu) realizowane przez Adatex S.A. projekty deweloperskie.

Apartamenty Sikornik II

W grudniu 2020 roku Emitent (ówcześnie Adatex Sp. z o.o.) zakończył prace nad I etapem realizacji deweloperskiej pod nazwą „Apartamenty Sikornik” zlokalizowanej przy ul. Kormoranów w Gliwicach, na którą składał się jeden budynek mieszkalny w skład którego wchodziło 25 mieszkań oraz 22 garaże podziemne. Wszystkie lokale zostały sprzedane.

Na dzień Prospektu Emitent zakończył realizację II etapu tej inwestycji, w skład której wchodzi jeden budynek mieszkalno-usługowy, zawierający 20 mieszkań i 1 lokal usługowy (łącznie PUM 1610 m²). Na dzień Prospektu Emitent zrealizował sprzedaż wskazanej inwestycji w wysokości 9,936 mln PLN.

Osiedle Nowa Dąbrowa

Osiedle mieszkaniowe usytuowane przy ul. Granicznej w Dąbrowie Górniczej, w skład, którego wchodzi 4 dziewięciokondygnacyjne bloki mieszkalne wraz ze strefami przeznaczonymi na miejsca postojowe oraz komórki lokatorskie. Budynek A został oddany do użytkowania w 2021 roku, budynek B w 2022 roku, budynek C w 2023 roku oraz budynek D w 2024 roku. Mieszkania z budynków A, B, C i D zostały sprzedane w liczbie 208 sztuk, a na dzień Prospektu Emitent posiada jeszcze w sprzedaży 6 mieszkań.

W ramach tej inwestycji obecnie powstaje jeszcze jeden budynek, roboczo oznaczony symbolem E. Rozpoczęto realizację inwestycji, całkowita powierzchnia użytkowa według projektu wyniesie 2760 m² co odpowiada 40 lokalom mieszkalnym. Na dzień Prospektu zawarto 26 umów sprzedaży.

Osiedle Dębowy Park

Osiedle mieszkaniowe usytuowane przy ul. Oświęcimskiej, graniczące bezpośrednio z parkiem „Górnik” w Siemianowicach Śląskich. W skład osiedla wchodzi 11 (jedenaście) cztero i pięciokondygnacyjnych bloków

mieszkalnych oraz sieć dróg wewnętrznych i parkingów na wolnym powietrzu. Budowa etapów inwestycji w postaci budynków A, B, C, D, E, F, G, H i I została na dzień Prospektu zakończona i oddana do użytkowania. W ramach inwestycji realizowanych jest łącznie 230 lokali mieszkalnych. Na dzień sporządzenia Prospektu trwa proces przenoszenia własności lokali w budynkach F, G, H oraz I. W budynkach tych dostępnych pozostaje 52 lokali, natomiast sprzedano już 98 mieszkań. W dwóch kolejnych budynkach realizowanych jest dalszych 50 lokali mieszkalnych, z czego budowa jednego budynku została zakończona i oczekuje na wydanie decyzji administracyjnej, natomiast w drugim prace znajdują się na etapie końcowym.

Osiedle Kaskada

Osiedle mieszkaniowe zlokalizowane w centrum Zabrze przy ul. Niedziałkowskiego i Al. Korfantego. Budynek zawiera 91 mieszkań metrażach od 31m² do 116m² (łącznie PUM 5.203m²), dwupoziomowy garaż podziemny liczący 77 miejsc parkingowych oraz 35 miejsc parkingowych zewnętrznych. Budowa została rozpoczęta w grudniu 2021 roku, a oddanie inwestycji do użytkowania odbyło się w IV kwartale 2024 roku. Na dzień Prospektu Emitent zakontraktował 82 mieszkania o łącznej wartości 35,92 mln PLN.

Osiedle Zielona Podkowa

Osiedle mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Natalińskiej w Otrębusach pod Warszawą, obejmujące łącznie 146 lokali mieszkalnych. Na dzień Prospektu Emitent realizuje II etap, tj. 70 mieszkań zlokalizowanych w 30 budynkach w zabudowie bliźniaczej. Prace II etapu zostały zakończone w 2025 roku i obecnie trwa przenoszenie własności lokali. Na dzień Prospektu Emitent zakontraktował 33 mieszkania z II etapu inwestycji. Emitent szacuje ukończenie całości inwestycji (w tym przyszłego, III etapu usługowo-mieszkalnego) w 2027 roku.

Osiedle Gwiazdna

Osiedle mieszkaniowe zlokalizowane w Sosnowcu przy ul. Gwiazdnej, składające się z czterech dziewięciokondygnacyjnych budynków mieszkaniowych. Na dzień Prospektu Emitent zrealizował budynek A i B w ramach dwóch oddzielnych etapów (pozostałych do sprzedaży 13 z 103 mieszkań). Obecnie prowadzone są prace stanu surowego budynków C i D. W grudniu 2025 roku do sprzedaży trafiły oferty mieszkań z budynku C w liczbie 51, a na dzień prospektu zawarto umowy dla 4 mieszkań. Emitent szacuje ukończenie całości inwestycji, tj. budynków C i D realizowanych w ramach trzeciego etapu, na dzień 30 czerwca 2027 roku.

Osiedle Panorama 3 stawy

Inwestycja Panorama 3 stawy – realizowana przez spółkę zależną Emitenta, tj. Adatex3Stawy Sp. z o.o. zlokalizowana w Katowicach przy ul. Pułaskiego 23 o PUM w wysokości 7.200m². Emitent rozpoczął prace budowlane w grudniu 2023 roku. Prace zostały zakończone w lutym 2026 roku, obecnie trwa proces odbiorowy sieci i przygotowanie do oddania do użytkowania.

Osiedle Letnia Przyszań

Osiedle „Letnia Przyszań” zlokalizowane w Dąbrowie Górniczej przy ul. Letniej, w bezpośrednim sąsiedztwie zbiornika wodnego Pogoria III, realizowana przez spółkę zależną Adatex Letnia Przyszań Sp. z o.o. W skład budowy wchodzi 11 budynków w zabudowanie szeregowej obejmującej 22 mieszkania, rozpoczęcie prac miało miejsce w maju 2025 roku, a sprzedaż ruszyła we wrześniu 2025 roku.

8.5 Strategia rozwoju Emitenta

Emitent w swojej strategii działalności zamierza kontynuować działalność deweloperską, koncentrując się na wielkomieszkaniowych zespołach apartamentowych oraz obiektach biurowo-usługowych zlokalizowanych w atrakcyjnych dla potencjalnych odbiorców produktów Emitenta lokalizacjach.

Na dzień Prospektu, Emitent oprócz realizacji projektów deweloperskich wskazanych w punkcie „Inwestycje realizowane przez Emitenta” niniejszego Prospektu planuje realizacje (tj. Emitent jest w posiadaniu gruntu, projekty są na etapie przygotowania inwestycji, tj. nie rozpoczęła się budowa i sprzedaż) następujących inwestycji:

1. Otrębusy – Emitent uzyskał pozwolenie na budowę, szacowany PUM wynosi 2.600m², planowany termin realizacji to lata 2026-2027.

2. Nowa inwestycja w Zabrze – Emitent posiada już dokument WZ na tą inwestycję, obecnie trwają prace nad projektem budowlanym, szacowany PUM to 5200 m².
3. Inwestycja w Chorzowie – Emitent jest w trakcie zmiany pozwolenia na budowę, planowane rozpoczęcie prac to II kwartał 2026 roku. Szacowany PUM to 19.500 m².

Dodatkowo Emitent w procesie ciągłym prowadzi analizę ogólnopolskiego rynku nieruchomości gruntowych pod potencjalne kolejne realizacje.

W zakresie kwestii przyszłego rozwoju Emitent w 2025 roku zakończył budowę 16.000,00 m² powierzchni użytkowej mieszkań (PUM), natomiast zakończenie prac pozostałych dwóch budynków planowane jest do końca lutego 2026 w ilości 9.000,00 m² PUM. Należy jednak podkreślić, że termin uzyskania pozwoleń na użytkowanie uzależniony jest od decyzji administracyjnych, na które Spółka nie ma bezpośredniego wpływu. W konsekwencji harmonogram oddania inwestycji może podlegać przesunięciom wynikającym z czynników zewnętrznych, niezależnych od Emitenta.

Na dzień Prospektu Emitent skupia się na rozszerzeniu posiadanego banku ziemi w obrębie czterech głównych lokalizacji, tj. w okolicach: Katowic (około 25.000m² PUM), Warszawy (około 15.000m² PUM), Wrocławia (około 15.000m² PUM) oraz Krakowa (około 15.000m² PUM).

W Styczniu 2026 Spółka nabyła grunt w Katowicach pozwalający na budowę około 12.000m² PUM, a planowane uzyskanie pozwolenia na budowę i rozpoczęcie prac to IV kwartał 2026 roku.

Na dzień Prospektu Emitent jest w trakcie zmian organizacyjnych, polegających na wydzieleniu łącznie pięciu realizowanych inwestycji deweloperskich w formie ZCP (zorganizowanych części przedsiębiorstwa) do spółek celowych, w których Emitent będzie jedynym wspólnikiem, na co zgodę wyraziło Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta z dnia 17 kwietnia 2024 roku, o czym Emitent informował raportem bieżącym EBI 8/2024 z dnia 17 kwietnia 2024 roku. Zdaniem Zarządu Emitenta realizacja projektów deweloperskich w ramach spółek celowych jest działalnością typową w branży deweloperskiej i ułatwia zarządzanie procesem formalno-finansowym realizacji projektów deweloperskich.

W dniu 6 maja 2024 r. powołana została spółka Adatex Nowa Dąbrowa sp. z o.o. w Dąbrowie Górniczej, o czym informowano w raporcie ESPI nr 23/2024 z dnia 7 maja 2024 r. Następnie w dniu 6 czerwca 2024 r. powołane zostały spółki Adatex Zielona Podkowa sp. z o.o., Adatex Gwiazdka sp. z o.o., Adatex Kaskada sp. z o.o. oraz Adatex Dębowy Park sp. z o.o. o czym informowano w raporcie ESPI nr 27/2024 z dnia 7 czerwca 2024 r.

Obecnie Emitent dokonał wniesienia aportu zorganizowanej części przedsiębiorstwa na rzecz pokrycia kapitału zakładowego spółek Adatex Nowa Dąbrowa sp. z o.o., Adatex Kaskada sp. z o.o., Adatex Gwiazdka sp. z o.o. oraz Adatex Zielona Podkowa 3 (dawniej Adatex Dębowy Park Sp. z o.o.). Szczegółowe określenie zorganizowanych części przedsiębiorstwa stanowiących aport oraz uchwał Emitenta w tym zakresie znajduje się w pkt 8.2 Prospektu. Dodatkowo powołanie nowych spółek Adatex Zenit sp. z o.o. oraz Adatex Stawiki sp. z o.o. jest elementem realizacji dalszej strategii rozwoju Emitenta w zakresie planowanego rozpoczęcia nowych inwestycji budowlanych. Przedmiotowe spółki celowe prowadzą aktualnie działalność gospodarczą w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach istniejących już inwestycji. Kolejne projekty budowlane oraz dalsze etapy obecnie trwających inwestycji będą realizowane bezpośrednio przez spółki zależne.

8.6 Opis kwestii związanych z ochroną środowiska

W ocenie Emitenta nie występują istotne zagadnienia związane z ochroną środowiska, które mogą mieć wpływ na wykorzystanie przez Emitenta rzeczowych aktywów trwałych. Jednocześnie Emitent wskazuje, że jest zobowiązany do przestrzegania wymogów z zakresu prawa ochrony środowiska w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą.

Emitent realizuje szeroki zakres czynności mających na celu niedopuszczenie do powstania szkód w środowisku naturalnym i zapobiega wszelkim negatywnym oddziaływaniom na środowisko mogącym wystąpić wskutek prowadzonych przez Emitenta inwestycji poprzez każdorazowe przeprowadzanie badań

gruntów, uwarunkowań lokalnych i prawnych, uzyskiwanie odpowiednich decyzji środowiskowych, decyzji zezwalających na wycinkę drzew itp. Każdorazowo dokonywana jest weryfikacja stanu zadrzewienia na terenie planowanej inwestycji. W przypadku konieczności uzyskania zezwolenia przeprowadzenia wycinki kolidujących z inwestycją drzew i krzewów, Emitent dokonuje zastępczego nasadzenia na terenie inwestycji. Realizując przedsięwzięcia budowlane Emitent wypełnia także wytyczne zawarte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w zakresie chociażby zastosowania współczynnika powierzchni biologicznie czynnej.

9. OTOCZENIE RYNKOWE I REGULACYJNE

Poniżej Emitent przedstawia rozszerzoną analizę otoczenia rynkowego branży deweloperskiej, głównie skupiając się na sytuacji występującej w województwie śląskim, z uwzględnieniem czynników makroekonomicznych, trendów demograficznych, rozwoju infrastruktury, rynku wynajmu oraz dostępności terenów zielonych. Emitent prowadzi swoją działalność głównie na terenie Śląska i Zagłębia, zatem poniższa analiza oprócz ogólnych danych branżowych zawiera także szczegółowe opracowanie sytuacji kształtującej się na terenie województwa śląskiego. Poniżej przedstawiono również wykresy ilustrujące kluczowe wskaźniki w latach 2021–2025.

9.1. Otoczenie makroekonomiczne i rynkowe

Kluczowymi mechanizmami wpływającymi na rynek deweloperski w Polsce są stopy procentowe i dostępność kredytów. Wzrost stóp procentowych przekłada się na wyższe raty kredytów hipotecznych, co powoduje zmniejszenie zdolności kredytowej gospodarstw domowych oraz spadek popytu na mieszkania kupowane ze środków pochodzących z kredytów. W warunkach wyższych stóp procentowych banki zaostwiają ocenę ryzyka oraz kryteria udzielania kredytów, co dodatkowo ogranicza dostępność finansowania dla kupujących i dla inwestorów.

Kolejnym czynnikiem mającym istotny wpływ na branżę mieszkaniową są inflacja i koszty budowy. Skokowe podwyżki cen materiałów budowlanych (szczególnie w 2021–2022) zwiększyły koszty realizacji inwestycji. Od połowy 2023 r. dynamika wzrostu cen materiałów i usług budowlanych zaczęła się stabilizować, jednak poziom kosztów pozostał wyższy niż przed pandemią i zachwianiem łańcucha dostaw. Przełożyło się to na konieczność podnoszenia cen ofertowych mieszkań albo obniżenia marż deweloperów.

Nie bez znaczenia dla branży deweloperskiej w ogólności pozostaje także podaż mieszkań i rytm inwestycji. Ograniczenie popytu w krótkim terminie może prowadzić do zwiększonej podaży nieruchomości na rynku wtórnym i pierwotnym (opóźnione projekty oddawane do użytkowania, większa liczba ofert), co zmienia presję cenową lokalnie (np. większe różnice między miastami i dzielnicami). Raporty NBP wskazywały, że po okresie spadku popytu obserwowano stopniową stabilizację i w pewnych okresach wzrost aktywności deweloperów (I–II kw. 2024).

Zwrócić uwagę należy także na płace i popyt realny. Rosnące przeciętne wynagrodzenia nominalne poprawiają potencjalną zdolność nabywczą, ale realna siła nabywcza zależy od inflacji i kosztów kredytu. W regionach z wyższymi płacami (np. niektóre miasta Śląska: Katowice, Gliwice) popyt na mieszkania może być bardziej odporny.

Podsumowując, cykl podwyżek stóp procentowych w latach 2021–2022 znacząco ograniczył dostępność kredytów, co przesunęło rynek w stronę zakupów gotówkowych i najmu. Wysokie koszty materiałów budowlanych utrwaliły podwyższony poziom cen, który stał się nową bazą odniesienia. Projekty oddawane w 2024–2025 zwiększają konkurencję i wymuszają na deweloperach dodatkowe zachęty dla klientów. Niektóre duże miast Aglomeracji Śląskiej, dzięki wyższym płacom, pozostają najstabilniejszymi rynkami, podczas gdy mniejsze miasta koncentrują się na segmencie ekonomicznym.

9.2. Dane makro i rynek pracy województwa śląskiego

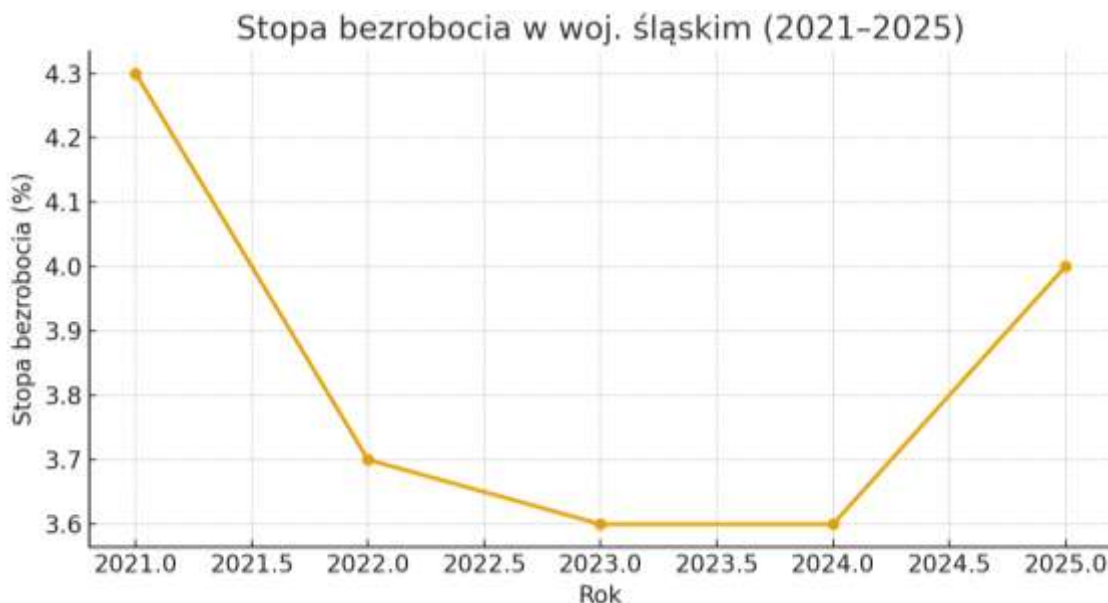
Poniżej Emitent przedstawia wykresy obrazujące przeciętne wynagrodzenie oraz stopę bezrobocia w woj. śląskim w latach 2021–2025.

Wykres 1. Średnie wynagrodzenie brutto w woj. śląskim (2021–2025).



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych za okres 2021-2025 z Głównego Urzędu Statystycznego w Katowicach.

Wykres 2. Stopa bezrobocia w woj. śląskim (2021–2025)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych za okres 2021-2025 z Głównego Urzędu Statystycznego w Katowicach oraz publikacji Wojewódzkiego Urzędu Pracy w Katowicach.

Wnioski i implikacje dla branży deweloperskiej

- Popyt na mieszkania w regionie pozostaje w istotnym stopniu uzależniony od kosztu finansowania hipotecznego, co wynika z obserwowanego wzrostu stóp procentowych i polityki kredytowej banków.
- Wysokie koszty budowy (materiały, robocizna) ograniczają marże deweloperów, co wymusza dostosowanie skali oraz struktury projektów do warunków rynkowych.
- Relatywnie największy potencjał utrzymania stabilnego popytu występuje w ośrodkach miejskich o wyższych dochodach gospodarstw domowych.
- Wskaźnik price-to-income w Katowicach, obliczony jako relacja ceny zakupu 50 m² mieszkania do średniego rocznego wynagrodzenia brutto w regionie, wynosi ok. 6–7 lat, co wskazuje na umiarkowaną dostępność mieszkań.

9.3. Demografia – Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia (GZM)

Dane o liczbie mieszkańców GZM w latach 2021–2025:

Tabela 1. Liczba mieszkańców GZM (2021–2025)

Rok	Liczba mieszkańców (tys.)
2021	2200
2022	2190
2023	2185
2024	2182
2025	2180

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych za okres 2021-2025 z Głównego Urzędu Statystycznego w Katowicach.

Wykres 1. Liczba mieszkańców Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii w latach 2021-2025.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych za okres 2021-2025 opublikowanych przez Główny Urząd Statystyczny w Katowicach.

Śląsk, z jego dużymi aglomeracjami, takimi jak Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia (GZM), doświadcza zmian demograficznych i urbanistycznych. Napływ ludności, zarówno z innych regionów Polski, jak i z zagranicy, zwiększa zapotrzebowanie na mieszkania, zwłaszcza w dużych miastach i ich obrzeżach. Wzrost urbanizacji oraz potrzeba modernizacji istniejącej infrastruktury sprzyjają dalszemu rozwojowi inwestycji deweloperskich

9.4. Inwestycje infrastrukturalne i przemysłowe

Województwo śląskie intensywnie inwestuje w modernizację i rozwój infrastruktury drogowej. Inwestycje te mają kluczowe znaczenie nie tylko dla mobilności mieszkańców, ale także dla atrakcyjności regionu z perspektywy inwestorów i deweloperów. W tabeli poniżej przedstawiono wybrane lokalne inwestycje.

Tabela 1. Wybrane inwestycje na terenie województwa śląskiego w latach 2021-2025.

Inwestycja	Lokalizacja	Zakres	Wartość	Rok zakończenia
Obwodnica Raciborza	Racibórz	Budowa odcinka 7,74 km	274,7 mln zł	2022
Przebudowa DW935	Racibórz – Rzuchów	Przebudowa drogi wojewódzkiej	-	2022
Mosty i wiadukty DK86	Katowice, Będzin	Modernizacja mostów i wiaduktów	ok. 5–7 mln zł każdy	2023–2024
RFRD – inwestycje lokalne	woj. śląskie	Budowa/modernizacja 105 km dróg	176 mln zł	2025

Źródło: Opracowanie własne na podstawie lokalnych publikacji branżowych.

Województwo Śląskie przyciąga także duże inwestycje przemysłowe, które wzmacniają pozycję regionu jako jednego z kluczowych ośrodków gospodarczych w Polsce. Szczególnie istotne są inwestycje w nowoczesne zakłady produkcyjne oraz transformację istniejących przedsiębiorstw w kierunku bardziej zrównoważonych technologii. Tabela poniżej przedstawia przykładowe inwestycje w latach 2021-2025.

Tabela 2. Przykładowe inwestycje w latach 2021-2025

Zakład / Inwestor	Lokalizacja	Branża	Wartość inwestycji	Uwagi
Mieszko S.A.	Racibórz	Spożywcza	170 mln zł	Nowa fabryka słodczy
Program Transformacji Śląska	woj. śląskie	Różne (energia, przemysł, technologie)	setki mln zł	Wsparcie dla dużych firm

Źródło: Opracowanie własne na podstawie lokalnych publikacji branżowych.

Infrastruktura transportowa, a rynek deweloperski

Rozwój infrastruktury transportowej stanowi jeden z kluczowych czynników determinujących atrakcyjność inwestycyjną województwa śląskiego. Region, dzięki swojej centralnej lokalizacji i wysokiemu stopniu urbanizacji, pełni funkcję węzła komunikacyjnego o znaczeniu krajowym i międzynarodowym.

Drogi ekspresowe i autostrady

Na Śląsku krzyżują się dwa główne korytarze transportowe: autostrada A4 (wschód–zachód) oraz autostrada A1 (północ–południe). Ich modernizacja oraz rozbudowa węzłów zwiększa płynność ruchu i poprawia dostępność terenów inwestycyjnych. Szczególnie istotne znaczenie ma także droga ekspresowa S1, która łączy południową część województwa z lotniskiem Katowice-Pyrzowice i z województwem małopolskim. Planowane są także inwestycje związane z drogą S11, która w przyszłości ma dodatkowo zwiększyć dostępność komunikacyjną regionu.

Modernizacja transportu kolejowego

Ważnym elementem jest także rozwój infrastruktury kolejowej. Modernizacja linii kolejowej E30 (łączącej Niemcy, Polskę i Ukrainę) zwiększa dostępność transportową aglomeracji śląskiej. Dodatkowo rozwój połączeń aglomeracyjnych obsługiwanych przez Koleje Śląskie zwiększa mobilność mieszkańców w obrębie regionu i wspiera proces suburbanizacji, umożliwiając osiedlanie się w peryferyjnych lokalizacjach bez utraty wygody dojazdu do centrów miast.

Wpływ na rynek deweloperski

Wzrost dostępności komunikacyjnej prowadzi do rozszerzenia granic atrakcyjnych terenów inwestycyjnych. Obszary wcześniej mniej zurbanizowane, w szczególności gminy ościenne Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii, stają się atrakcyjną alternatywą dla dużych ośrodków miejskich. Deweloperzy, dostrzegając ten trend, coraz częściej lokują projekty mieszkaniowe w lokalizacjach dobrze skomunikowanych z głównymi węzłami transportowymi, co sprzyja zrównoważonemu rozwojowi regionu.

Połączenie zmian demograficznych, rozwoju infrastruktury oraz inwestycji przemysłowych wskazuje, że region śląski pozostaje jednym z najważniejszych obszarów rozwoju gospodarczego w Polsce. Inwestycje drogowe poprawiają dostępność komunikacyjną, co sprzyja zarówno rynkowi deweloperskiemu, jak i lokalizacji nowych zakładów przemysłowych. Z kolei napływ ludności do dużych ośrodków miejskich zwiększa zapotrzebowanie na mieszkania i modernizację infrastruktury.

9.5. Rynek pierwotny

Poniżej Emitent przedstawia analizę rynku pierwotnego mieszkań w czterech miastach regionu śląskiego: Katowice, Sosnowiec, Dąbrowa Górnicza oraz Siemianowice Śląskie, które są obecnie głównymi rynkami zbytu Emitenta. Zakres analizy obejmuje: (i) średnie ceny sprzedaży za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań nowo oferowanych przez deweloperów w latach 2023–2025; (ii) liczbę mieszkań oddanych do użytkowania w 2023 r.; oraz liczbę ofert deweloperskich widocznych na portalach branżowych w 2025 r. (podaży). Celem

jest przedstawienie rzetelnego obrazu poziomu cen i natężenia podaży na rynkach lokalnych, istotnego dla oceny potencjału deweloperskiego Emitenta.

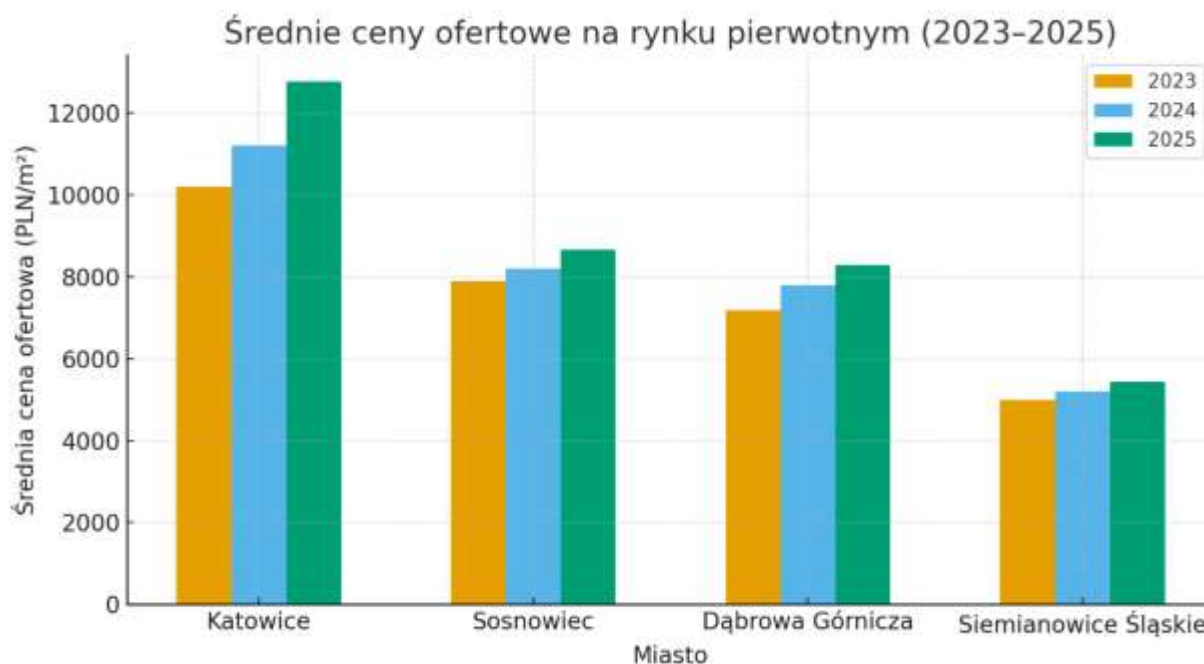
1. Ceny (rynek pierwotny) — średnie ceny za 1 m² przedstawione w tabelach zostały ustalone na podstawie analiz ofert deweloperskich publikowanych na portalach branżowych Metoda: średnia arytmetyczna cen ofertowych w danym roku.
2. Oddane do użytkowania — liczba mieszkań oddanych do użytkowania pochodzi z oficjalnych publikacji oraz opracowań Głównego Urzędu Statystycznego w Katowicach.
3. Podaż (liczba ofert 2025) — liczba ofert deweloperskich widocznych w portalach branżowych (stan 2025) przyjęta jako miara natężenia bieżącej podaży. Dane te są orientacyjne i nie są równoznaczne z liczbą sprzedanych mieszkań.

Tabela 1. Średnie ceny ofertowe (PLN / m²) 2023-2025

Miasto	2023 (PLN/m ²)	2024 (PLN/m ²)	2025 (PLN/m ²)
Katowice	10 200	11 200	12 774
Sosnowiec	7 900	8 200	8 660
Dąbrowa Górnicza	7 185	7 800	8 289
Siemianowice Śląskie	5 000	5 200	5 427

Źródło: Opracowanie własne na podstawie lokalnych publikacji branżowych oraz danych opublikowanych przez Główny Urząd Statystyczny w Katowicach.

Wykres 1. Średnie ceny ofertowe na rynku pierwotnym (2023–2025).



Źródło: Opracowanie własne na podstawie lokalnych publikacji branżowych oraz danych opublikowanych przez Główny Urząd Statystyczny w Katowicach.

Tabela 2. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania rok 2023

Miasto	Oddane do użytkowania (2023, szt.)
Katowice	2 968
Sosnowiec	740

Dąbrowa Górnicza	459
Siemianowice Śląskie	350

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych opublikowanych przez Główny Urząd Statystyczny w Katowicach.

Tabela 3. Podaż — liczba ofert na rynku pierwotnym (stan 2025)

Miasto	Liczba ofert (2025)
Katowice	4 033
Sosnowiec	376
Dąbrowa Górnicza	44
Siemianowice Śląskie	55

Źródło: Opracowanie własne na podstawie lokalnych publikacji branżowych oraz danych opublikowanych przez Główny Urząd Statystyczny w Katowicach.

9.6. Rynek wynajmu

Rynek mieszkaniowy w województwie śląskim znajduje się obecnie w fazie intensywnych przemian. Obserwuje się rosnące zainteresowanie wynajmem mieszkań, a jednocześnie utrzymuje się wysoki popyt na zakup nieruchomości, zwłaszcza w dużych miastach Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii. Czynniki te są kształtowane zarówno przez zmiany makroekonomiczne, jak i lokalne uwarunkowania urbanistyczne.

Rynek wynajmu mieszkań na Śląsku

W ostatnich latach rynek wynajmu mieszkań w województwie śląskim odnotował wyraźny wzrost. Na zwiększone zainteresowanie najmem wpływają m.in.:

- migracja wewnętrzna i napływ pracowników z innych regionów Polski oraz z zagranicy, szczególnie z Ukrainy;
- rosnące ceny zakupu mieszkań, które ograniczają dostępność kredytów hipotecznych i skłaniają część gospodarstw domowych do wyboru najmu;
- elastyczność najmu jako rozwiązania dla osób młodych i mobilnych zawodowo.

Największym zainteresowaniem cieszą się mieszkania w Katowicach, Gliwicach i Sosnowcu, gdzie rozwój rynku pracy i uczelni wyższych generuje zapotrzebowanie na lokale do wynajęcia. Oddawanie do użytku nowych powierzchni biurowych w regionie oraz rozwój sektora usług biznesowych (BPO/SSC) przyciągają osoby o wyższych dochodach, co przekłada się na wzrost popytu na mieszkania o podwyższonym standardzie.

Popyt na mieszkania w regionie

Popyt na mieszkania w aglomeracji śląskiej utrzymuje się na wysokim poziomie, pomimo ograniczonej dostępności kredytów hipotecznych. Znaczący wpływ mają na to:

- napływ ludności do dużych miast Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii (GZM);
- proces urbanizacji sprzyjający rozwojowi peryferyjnych gmin dobrze skomunikowanych z centrami;
- potrzeba modernizacji i wymiany zasobu mieszkaniowego, zwłaszcza w starszych częściach miast.

10. INFORMACJE O TENDENCJACH

Szczegółowy opis otoczenia rynkowego Emitenta, w tym zmieniającej się specyfiki rynku nieruchomości, zamieszczony został w rozdziale 9 „Otoczenie rynkowe i regulacyjne”.

W tym wymagającym otoczeniu Emitent za 2025 roku wypracował następujące wyniki. Przychody ze sprzedaży produktów Grupy osiągnęły poziom 75 mln zł, co stanowi 102% przychodów zrealizowanych w roku 2024 i jednocześnie oznacza wzrost o 15,82 mln zł względem 2023 roku. Uzyskane wyniki potwierdzają utrzymujący się stabilny popyt na mieszkania oferowane przez Emitenta, mimo zmieniających się warunków makroekonomicznych. W analizowanym okresie spółka przeniosła własność 167 lokali mieszkalnych, podczas gdy w 2024 roku sprzedaż była na dokładnie takim samym poziomie w liczbie 167 lokali, co świadczy o rosnącej zdolności Emitenta do finalizacji sprzedaży oraz sprawnej realizacji inwestycji.

Zysk z działalności operacyjnej za w 2025 roku był niższy niż w analogicznym okresie roku poprzedniego, przy czym różnica ta była głównie wygenerowana sprzedażą jednej z inwestycji w cenach niższych niż zakładano pierwotnie. Wskazuje to, że pomimo utrzymującej się presji kosztowej, wynikającej głównie ze wzrostu cen materiałów budowlanych oraz kosztów robocizny, Spółka zachowuje stabilność w zakresie działalności podstawowej. Należy oczekiwać, że na koniec 2026 roku wynik operacyjny ukształtuje się na poziomie zbliżonym do osiągniętego w roku 2024.

Ostateczny rezultat finansowy Spółki powinien ulec poprawie w 2026 roku z tytułu zgromadzenia duże ilości gotowych mieszkań oraz rosnącym warunkom rynkowym takimi jak obniżone stopy procentowe. Niższy poziom wyniku netto odnotowany w roku 2025 nie stanowi podstawy do niepokoju i jest konsekwencją cyklicznego charakteru realizacji projektów deweloperskich.

Analizując sytuację bilansową, należy zauważyć, że wartość zapasów wzrosła w 2025 roku w porównywalnym do 2024 roku, co potwierdza stabilne zarządzanie portfelem projektów skierowanym na rozwój. Jednocześnie zaobserwowano, iż wartości zobowiązań krótko i długoterminowych oraz rozliczeń międzyokresowych są na podobnym poziomie, co pozostaje bezpośrednio związane ze podobną liczbą przeniesionych własności lokali mieszkalnych. Jest to pozytywny sygnał, świadczący o stopniowym zmniejszaniu obciążeń finansowych Emitenta.

Emitent na bieżąco dostosowuje się do zmieniających się trendów rynkowych, notując wzrost sprzedaży mieszkań, utrzymując stabilność wyników operacyjnych oraz ograniczając poziom zobowiązań, co pozwala optymistycznie oceniać jego perspektywę na kolejne lata..

Emitent nie identyfikuje jakichkolwiek znanych tendencji, niepewnych elementów, żądań, zobowiązań lub zdarzeń, które wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogłyby mieć znaczący wpływ na perspektywę Emitenta w okresie co najmniej bieżącego roku obrotowego.

11. PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE

11.1 Informacje o Spółce

Nazwa i forma prawna: ADATEX spółka akcyjna

Skrócona nazwa: ADATEX S.A.

Siedziba i adres: ul. Graniczna 34B/U24, 41 - 300 Dąbrowa Górnicza, Polska

Numer telefonu: +48 530 717 718

Strona internetowa: adatex[.]pl

Adres poczty elektronicznej: biuro@adatex.pl

Identyfikator LEI: 2594006Y71WVMJBQBL59

KRS: 0000451245

REGON: 02144119100000

NIP: 6922492411

Adatex S.A. to spółka, która funkcjonowała wcześniej pod firmą Adatex Deweloper S.A. oraz PIK S.A. Rejestracja spółki PIK S. A. w KRS nastąpiła 14.02.2013 r., spółka powołana została na czas nieokreślony. Pod koniec czerwca 2019 roku na mocy uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta (działającego ówczesnie pod firmą PIK S.A.) Spółki podjęto decyzję o zmianie statutu, w tym Walne Zgromadzenie podjęło uchwały w sprawie m. in. zmiany przedmiotu działalności oraz zmiany nazwy Spółki. Firma, pod którą funkcjonował podmiot to Adatex Deweloper S.A., a przedmiot działalności Spółki został zmieniony na działalność deweloperską, budowlaną i związaną z nieruchomościami. Adatex sp. z o.o. nabyła pakiet większościowy Akcji Emitenta, stając się wówczas większościowym akcjonariuszem w spółce Adatex Deweloper S.A. Następnie Spółka Adatex sp. z o.o. rozpoczęła przenoszenie swojej działalności operacyjnej Emitenta, koncentrując się głównie na mieszkaniowych projektach deweloperskich, takich jak budynki wielorodzinne oraz w mniejszym stopniu, na obiektach usługowo-handlowych.

W dniu 1 grudnia 2022 r. Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował zmianę statutu spółki obejmującą także zmianę firmy Spółki na Adatex S.A. (dawniej Adatex Deweloper S.A.) oraz połączenie Spółki Adatex S.A. ze spółką Adatex sp. z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej. Do połączenia spółek Adatex S.A. z Adatex sp. z o.o. doszło poprzez przeniesienie całego majątku spółki (przejmowanej – Adatex sp. z o.o.) na inną spółkę (przejmującą - Adatex S.A.) za akcje, które spółka przejmująca przyznaje wspólnikom spółki przejmowanej (łączenie się przez przejęcie) w trybie art. 492 § 1 pkt 1 ksh.

Na Datę Prospektu Spółka działa pod firmą Adatex Spółka Akcyjna. Spółka może również używać skróconej firmy Adatex S.A. oraz wyróżniającego ją znaku graficznego.

Spółka działa na podstawie i zgodnie z przepisami prawa polskiego.

Miejsce rejestracji oraz numer rejestracyjny

W dniu 14.02.2013 r. nastąpiła rejestracja przekształcenia spółki Żurowski Sp. z o.o. w spółkę akcyjną PIK S.A., zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000451245. Na Datę Prospektu właściwym sądem rejestrowym dla Spółki jest Sąd Rejonowy Katowice - Wschód w Katowicach VIII Wydział Gospodarczy KRS.

Kapitał Zakładowy Spółki

Na Datę Prospektu kapitał zakładowy Emitenta składa się z 64.122.270 (słownie: sześćdziesiąt cztery miliony sto dwadzieścia dwa tysiące dwieście siedemdziesiąt) akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,50 zł (pięćdziesiąt groszy) 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.
- Akcje Dopuszczane są zdematerializowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. „KDPW”) i zarejestrowane pod kodem ISIN: PLPIK0000018 (serie A, B, C, D, E, F, G).

11.2 Przedmiot działalności Spółki

Adatex S.A. jest deweloperem na rynku nieruchomości. Działalność operacyjna Emitenta polega na realizacji projektów budowlanych. Spółka nabywa grunty, na których zamierza zrealizować inwestycję, po czym zleca zasadniczą część prac generalnemu wykonawcy. Na Dzień Prospektu Spółka zrealizowała następujące inwestycje deweloperskie:

1. Osiedle Pod Wierzbami – pierwsza inwestycji deweloperska składająca się z dwóch budynków wielorodzinnych znajdujących się w Dąbrowie Górnicza przy ul. Gustawa Morcinka, rok budowy: odpowiednio 2012 i 2014;
2. Osiedle Graniczna etap I, II i III – Dąbrowa Górnicza, ul. Graniczna, rok budowy odpowiednio to 2016 r. , 2018 r. oraz 2020 r.
3. Osiedle Nowe Zagórze składało się z 4 etapów – Sosnowiec, ul. Bora Komorowskiego, rok budowy odpowiednio to 2018 r. 2018 r. 2019 r. i 2020 r.
4. Osiedle Fabryczna składało się z czterech budynków budowanych, po dwa jako osobne etapy - Katowice, ul. Fabryczna, rok budowy odpowiednio 2019 r. i 2020 r.
5. Apartamenty Sikornik – Gliwice, ul. Sikornik oraz ul. Kormoranów, rok budowy 2021;
6. Apartamenty Bacha – Tychy, ul. Jana Sebastiana Bacha, rok budowy 2021.
7. Osiedle Zielona Podkowa etap I w Otrębusach ul. Natalińska – oddanie do użytkowania 2022 r.
8. Osiedle Nowa Dąbrowa – to kontynuacja budowy mieszkań zlokalizowanych przy ul. Granicznej w Dąbrowie Górniczej w skłd której weszły 4 budynki wielorodzinne w liczbie 221 mieszkań, realizacja ostatnie budynku to 2024 rok.
9. Osiedle Dębowy Park w Siemianowicach Śląskich położone przy ul. Oświęcimskiej jest podzielone na kilka etapów inwestycji, ostatni jest jeszcze w trakcie realizacji. Natomiast zakończono już następujące: Etap 1 (dwa budynki) rok zakończenia 2021, Etap 2 (dwa budynki) rok zakończenia 2022, Etap 3 (dwa budynki) rok zakończenia 2023 i 2024, Etap 4 (jeden budynek) rok zakończenia 2025.
10. Osiedle Gwiazdna w Sosnowcu zlokalizowane przy ul. Gwiazdnej – zakończono dwa etapy budowy w 2023 i 2024 roku.
11. Osiedle Kaskada w Zabrze – apartamentowiec zlokalizowany przy ul. Niedziałkowskiego, prace zostały zakończone w 2024 roku.

11.3 Struktura Grupy

W dniu 27.04.2023 Emitent stał się właścicielem 100 % udziałów spółki TXL Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach, co w efekcie doprowadziło do powstania Grupy Kapitałowej. W tym samym dniu na mocy uchwały spółka zależna zmieniła nazwę na Adatex3Stawy Sp. z o.o. oraz zmieniła siedzibę działalności na Dąbrowę Górniczą. Spółka zależna jest w posiadaniu gruntu w Katowicach, na którym powstanie nowa inwestycja, dlatego też spółka ta jest spółką celową i jej głównym przedmiotem jest działalność deweloperska. Za II kwartał 2023 po raz pierwszy, Adatex S.A. jako jednostka dominująca, sporządziła skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej. Zarówno Emitent jak i Grupa Kapitałowa nie posiada nieruchomości innych niż te związane z działalnością deweloperską. Siedziba spółek mieści się w Dąbrowie Górniczej przy ul. Granicznej 34B/U24, a przedmiotowy lokal udostępniany jest Grupie Kapitałowej na podstawie umowy najmu.

Dane jednostki zależnej:

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%

W dniu 06.05.2024 Emitent stał się właścicielem 100 % udziałów nowopowstałej spółki: Adatex Nowa Dąbrowa Sp. z o.o. w organizacji, z siedzibą w Dąbrowie Górniczej. Jest to spółka celowa powołana do kontynuacji realizowania inwestycji o nazwie Nowa Dąbrowa, jej głównym przedmiotem jest działalność deweloperska.

Dane jednostki zależnej:

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%

W dniu 06.06.2024 Emitent stał się właścicielem 100 % udziałów w nowopowstałych spółkach:

- Adatex Zielona Podkowa Sp. z o.o.
- Adatex Gwiazdna Sp. z o.o.
- Adatex Kaskada Sp. z o.o.
- Adatex Dębowy Park Sp. z o.o.

Są to spółki celowe powołane do kontynuacji realizowania inwestycji rozpoczętych przez Adatex S.A., a ich głównym przedmiotem jest działalność deweloperska.

Dane nowopowstałych jednostek zależnych:

Adatex Letnia Przystań 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 Gwiazdna 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.

- Adres: ul. Graniczna 34B/U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza
- KRS 0001110126
- NIP 6292512826 Adatex Spółka Akcyjna
- REGON 528878136
- Data rejestracji: 13.06.2024
- Kapitał zakładowy: 250 000,00 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: 22.10.2025
- 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: 22.10.2025
- Kapitał zakładowy: 250 000,00 zł
- Liczba posiadanych udziałów przez Spółkę: 250
- Procent posiadanych udziałów przez Spółkę: 100%

11.4 Opis działalności

Pierwszą zrealizowaną inwestycją Emitenta prowadzoną pod Spółką Adatex Sp. z o.o. było Osiedle Pod Wierzbami zlokalizowane w Dąbrowie Górniczej przy ul. Gustawa Morcinka. Realizacja tej inwestycji przypadła na lata 2010 – 2014 czego efektem były dwa budynki wielorodzinne w łącznej liczbie 78 mieszkań. Dzięki zdobytemu doświadczeniu Spółka Adatex przygotowała inwestycję w Dąbrowie Górniczej pod nazwą Osiedle Graniczna składającej się z 2 budynków wielorodzinnych w łącznej liczbie 64 apartamentów oraz jednego budynku usługowo mieszkalnego składającego się z 50 lokali mieszkalnych oraz 3700 m² powierzchni usługowej – cała inwestycja została zrealizowana w latach 2015-2020.

W trakcie realizacji inwestycji Osiedle Graniczna, Spółka zakupiła grunty w Sosnowcu, Katowicach, Tychach i Gliwicach rozpoczynając ekspansję na całe województwo Śląskie. Dzięki przyjętemu sloganowi „tworzymy więcej niż tylko mieszkania – projektując inwestycje wierzymy, że pomagamy swoim klientom znaleźć wymarzone miejsce na ziemi”, Spółka zrealizowała następujące inwestycje w ww. miastach: Osiedle Fabryczna w Katowicach obejmujące 108 mieszkań w czterech budynkach realizacja w latach 2017-2020, Osiedle Nowe Zagórze w Sosnowcu składające się z 4 budynków wielorodzinnych obejmujące 168 lokali mieszkalnych realizowanych w latach 2015 -2020 Apartamenty Bacha w Tychach obejmujące jeden budynek - 65 lokali mieszkalnych oraz 5 lokali usługowych, budowa zakończona w 2021 roku, Apartamenty Sikornik w Gliwicach w skład w których wchodził jeden budynek z 25 lokalami mieszkalnymi, budowę zakończono w 2021 roku.

W 2019 roku Spółka Adatex rozpoczęła budowę w Dąbrowie Górniczej przy ul. Granicznej w postaci osiedla pod nazwą Nowa Dąbrowa w skład, którego wchodziły 4 budynki wielorodzinne mieszczące 221 lokali mieszkalnych. Realizacja ostatniego budynku została zakończona w 2024 roku.

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom rynkowym, dotyczącym standardów mieszkaniowym na terenach województwa śląskiego, Spółka Adatex rozpoczęła w 2020 roku realizację swojego największego projektu w postaci Osiedla Dębowy Park w Siemianowicach Śląskich. Zakupiona przez Spółkę działka charakteryzuje się atrakcyjnym położeniem, w bezpośredniej bliskości Parku Górnik oraz bliskim sąsiedztwie stolicy województwa śląskiego. Realizacja 330 mieszkań zlokalizowanych w 11 kameralnie położonych budynkach trwa nieprzerwanie od 2020 roku, planowany termin zakończenia prac to koniec 2025 roku.

W 2022 roku Zarządy Spółek Adatex Sp. z o.o. i Adatex Deweloper S.A. podjęły decyzje o połączeniu na mocy uchwały zgromadzenia wspólników Adatex sp. z o.o. z dnia 16.08.2022 r. Akt notarialny rep a nr 6214/2022 przed notariuszem Martą Cholewą Kancelaria w Katowicach oraz uchwały walnego zgromadzenia akcjonariuszy Adatex Deweloper S.A. z dnia 16.08.2022 r. W dniu 01.12.2022 r. Sąd Rejonowy Katowice wschód w Katowicach wydział KRS zarejestrował połączenie spółek w trybie art. 492 § 1 pkt 1 ksh. Połączenie nastąpiło przez przeniesienie całego majątku Adatex Sp. z o.o. jako spółki przejmowanej na Emitenta jako spółkę przejmującą, w zamian za wyemitowane akcje Emisji Połączeniowej, które Emitent wydał udziałowcom Adatex Sp. z o.o. proporcjonalnie do posiadanych przez nich udziałów w kapitale zakładowym Spółki Przejmowanej. W wyniku połączenia powstał podmiot o mocnej pozycji konkurencyjnej w branży deweloperskiej. Adatex Sp. z o. o. w momencie połączenia posiadała kompetencje i 12 letnie doświadczenie w zakresie realizacji projektów deweloperskich wielkomieszkaniowych osiedli oraz obiektów biurowo – usługowych. W ocenie Zarządu Emitenta skonsolidowanie zasobów oraz zbudowanie mocnej linii biznesowej przyniosło korzyści w postaci efektów synergii, osiągniętych zarówno w obszarze sprzedaży jak i kosztów. Długoterminowym celem połączenia był wzrost wartości połączonych Spółek.

11.5 Informacje o istotnych umowach. Trwające, historyczne, rozwiązane, wypowiedziane.

Emitent oraz spółki z Grupy zawierają na bieżąco umowy związane z prowadzoną działalnością deweloperską i finansową, w tym umowy kredytowe, pożyczki wewnątrzgrupowe oraz umowy z wykonawcami i kontrahentami. Umowy te mają charakter typowy dla działalności deweloperskiej i są zawierane w zwykłym toku działalności. Z tego względu nie podlegają ujawnieniu w niniejszym rozdziale, zgodnie z wymogami Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2019/980.

Na Datę Prospektu Grupa nie jest uzależniona od żadnej umowy branżowej, handlowej czy finansowej.

1. Umowy dotyczące kluczowych aktywów lub inwestycji

Za istotną uważa się również każdą umowę dotyczącą:

- realizacji projektu deweloperskiego o wartości przekraczającej 20% wartości sumy bilansowej Emitenta,
- nabycia lub zbycia nieruchomości strategicznej dla działalności,
- przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa lub praw do inwestycji.

2. Umowy o fundamentalnym znaczeniu operacyjnym

Umowa jest istotna niezależnie od jej wartości, jeżeli:

- jej rozwiązanie lub niewykonanie mogłoby istotnie zakłócić prowadzenie działalności Emitenta,
- dotyczy kluczowych dostaw, usług lub wykonawstwa, bez których realizacja projektu nie byłaby możliwa,
- wpływa na zdolność realizacji zobowiązań wobec klientów lub instytucji finansowych.

3. Umowy finansowe i zabezpieczenia

Za umowę istotną uznaje się również:

- umowy inne niż kredyty zaciągane na realizację inwestycji, takie jak pożyczki lub emisje obligacji o wartości przekraczającej 5% aktywów Emitenta,
- ustanowienie zabezpieczeń (hipotek, zastawów, poręczeń, gwarancji) o wartości przekraczającej 5% aktywów Emitenta.

4. Umowy z podmiotami powiązanymi

Umowa zawarta z podmiotem powiązanym jest istotna, jeżeli:

- jej warunki odbiegają od rynkowych w sposób mogący mieć wpływ na sytuację finansową Emitenta.

Jedynymi umowami zakwalifikowanymi przez Emitenta jako istotne, a tym samym ujawnianymi w niniejszym rozdziale, są umowy emisji obligacji. Emisja serii A to pierwsza emisja obligacji w historii Spółki, a wartość wyemitowanych papierów stanowi znaczący udział w pasywach Grupy, przez co wpływa istotnie na strukturę finansowania, to samo dotyczy się emisji obligacji serii B.

Emisja obligacji:

1) Serii A były skierowane do nieoznaczonego adresata w trybie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu i o której mowa w art. 37b Ustawy o Ofercie, tj. oferty publicznej Obligacji, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 5 000 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 5 000 000 euro. Obligacje zostały przydzielone głównie inwestorom indywidualnym za pośrednictwem domu maklerskiego Noble Securities S.A.

2) Serii B jako oferta publiczna Obligacji w rozumieniu art. 2 lit. d) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE (Dz. Urz. UE L 168 z 30.06.2017, str. 12) („Rozporządzenie prospektowe”), prowadzona była na podstawie art. 33 pkt 1) Ustawa o obligacjach w trybie:

(i) art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia prospektowego, tj. poprzez kierowanie oferty Obligacji do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia prospektowego lub

(ii) art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia prospektowego, tj. poprzez kierowanie oferty Obligacji do mniej niż 150 osób fizycznych lub prawnych na państwo członkowskie, innych niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia prospektowego,

tj. w sposób niewymagający publikacji prospektu ani memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

Szczegółowe informacje o emisjach obligacji zawarte są w punkcie 8.1. Historia Emitenta.

11.6 Finansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych

Pozyskanie zewnętrznego kapitału w celu realizacji inwestycji deweloperskiej jest bardzo ważnym elementem rozwoju każdej firmy, a zwłaszcza deweloperskiej. W ten sposób można przyspieszyć rozwój firmy. Co istotne, na rynku dostępne są różne źródła finansowania działalności gospodarczej, dopasowane do konkretnych potrzeb. Każda metoda wiąże się jednak z ryzykiem oraz ograniczeniami. Źródła finansowania firmy pochodzące z zewnątrz bywają opłacalne zwłaszcza w perspektywie krótkoterminowej. Wszak przedsiębiorca otrzymuje dodatkowy kapitał, który może posłużyć rozwojowi działalności gospodarczej. Najważniejsze jest jednak to, by oszacować opłacalność finansowania zewnętrznego w perspektywie długookresowej. To od tej informacji zależy, czy zewnętrzne źródło finansowania przedsiębiorstwa okaże się rozsądnym rozwiązaniem.

Finansowanie zewnętrzne można pozyskać w sektorze bankowym. Banki mają dla przedsiębiorców ofertę kredytów, limitów odnawialnych i kart kredytowych. Poszczególne rozwiązania można łatwo dopasować do indywidualnych potrzeb. Co równie ważne, kredyty bankowe zazwyczaj mają atrakcyjne warunki finansowe, z relatywnie niskim RRSO. W wielu przypadkach można liczyć na długi okres kredytowania.

Kredyt bankowy często jest jednak trudny do uzyskania. Na ogół banki kierują swoją ofertą kredytową do przedsiębiorstw z długim stażem i o stabilnej pozycji rynkowej. Przyznanie finansowania zależy zwłaszcza od analizy zdolności kredytowej. Przy dużych kredytach banki mogą wymagać także zabezpieczeń kredytu, np. pod postacią zastawienia części majątku firmowego.

Dlatego Emitent wychodząc na przeciw trudnościom stworzył komórkę finansową zajmującą się pozyskiwaniem finansowania zewnętrznego, obsługą już otrzymanego oraz prowadzącą realizację z instytucjami z którymi w przyszłości mogą rozpocząć współpracę.

Emitent obecnie współpracuje z wiodącymi na rynku przedstawicielami sektora Bankowego w Polsce, w przypadku dużych inwestycji oraz instytucjami z sektora Bankowości Spółdzielczej w przypadku mniejszych inwestycji. Na Datę Prospektu podstawowymi dostawcami kredytów są mBank S.A. z siedzibą w Warszawie, Śląski Bank Spółdzielczy "Silesia" w Katowicach - jako bank inicjujący konsorcja banków spółdzielczych oraz Bank Spółdzielczy w Tychach - jako bank inicjujący konsorcja banków spółdzielczych. Konsorcja banków spółdzielczych są powoływane w celu uzyskania odpowiedniej wysokości środków zgodnie z zapotrzebowaniem Emitenta na daną inwestycję.

W związku ze swoją działalnością operacyjną, na datę Prospektu, finansowanie zewnętrzne Grupy Adatex obejmuje w szczególności kredyty bankowe, stricte związane z realizacją przedsięwzięć deweloperskich. Co do zasady umowy kredytowe zawierane są na okres trwania budowy zadania inwestycyjnego.

Emitent dla wszystkich prowadzonych inwestycji deweloperskich korzysta z podobnego schematu finansowania różniącego się w zależności od inwestycji, tylko procentowym udziałem własnym w planowanych kosztach, a pozostała część jest finansowana z kredytu bankowego celowego – aby zapewnić przyszłym nabywcom bezpieczeństwo realizacji inwestycji w tym celu Emitent korzysta tylko z usług sektora Bankowego, który jest jednocześnie dostawcą produktu w postaci Otwartych Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych zabezpieczonych Gwarancją Bankową.

Najczęściej model finansowania realizacji zadania inwestycyjnego jest następujący: Emitent jako udział własny w projekcie, wnosi środki w wysokości 25% planowanych kosztów, a pozostałe 75% jest finansowane kredytem bankowym celowym, wypłacanym w transzach po zakończeniu ustalonych etapów prac, bezpośrednio na rachunek wykonawcy. Spłata kredytu odbywa się z wpłat od nabywców.

W 2024 roku Emitent wychodząc na przeciw oczekiwaniom rynkowym utworzył Spółki Celowe dzięki czemu uzyskuje większą przejrzystość wykonywanych przedsięwzięć.

Zarząd Emitenta postanowił o emisji do 200.000 sztuk Obligacji Serii A na okaziciela o wartości nominalnej 100,00 złotych każda i o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000 złotych "Obligacje Serii A" działając na podstawie upoważnienia udzielonego przez Radę Nadzorczą w uchwale nr 2/20/11/2024 z dnia 20.11.2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii A, a także na podstawie art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach "Ustawa o obligacjach" oraz art. 371 Kodeksu Spółek Handlowych.

Wykup Obligacji Serii A nastąpi w terminie 3 lat od dnia przydziału, który przewidywany jest na dzień 11 grudnia 2024 roku. W dniu wykupu Spółka wypłaci każdemu posiadaczowi Obligacji Serii A zwanemu dalej "Obligatariuszem", kwotę równą iloczynowi liczby Obligacji Serii A i ich wartości nominalnej.

Obligacje Serii A są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej określonej szczegółowo w Warunkach Obligacji Serii A.

Cena nominalna i cena emisyjna jednej Obligacji jest równa 100,00 złotych.

Obligacje Serii A nie mają formy dokumentu i są zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o obligacjach został określony na poziomie 100 000 Obligacji.

Obligacje są zabezpieczone w sposób określony w Warunkach Emisji Obligacji Serii A.

Celem emisji Obligacji Serii A była:

- a. spłata zadłużenia w kwocie do 10 mln PLN na rzecz banków spółdzielczych;
- b. pokrycie kosztów emisji Obligacji;
- c. finansowanie prowadzonych przez Emitenta projektów deweloperskich w Polsce, w szczególności nabycie gruntu pod inwestycje mieszkaniowe.

11.7 Model sprzedaży nieruchomości

W ramach podstawowego obszaru aktywności, jakim jest działalność deweloperska, nabywcami produktów Emitenta są klienci nabywający mieszkania i lokale użytkowe (w tym inwestycyjne) zarówno na własne potrzeby, jak i w celach inwestycyjnych.

Dostępna oferta plasuje się w szerokim i najbardziej chłonnym segmencie, tj. popularnym i popularnym premium. Opiera się na budownictwie wielorodzinnym, zlokalizowanym w atrakcyjnych m.in. pod względem komunikacyjnym lokalizacjach jak i w szybko rozwijających się, perspektywicznych dzielnicach, o średniej PUM mieszkania ok. 53 m², w przystępnych cenach sprzedaży, przekazywanym w stanie deweloperskim, by umożliwić klientom własną aranżację wnętrza.

Emitent posiada własny dział zajmujący się sprzedażą oferowanych mieszkań. Pełna oferta dostępnych mieszkań jest zawsze aktualna na stronie Emitenta www.jadatex.pl (informacje znajdujące się na wskazanej stronie internetowej nie stanowią treści Prospektu), ponadto sprzedaż jest prowadzona w ogólnopolskich portalach internetowych zintegrowanych z dostępną ofertą na stronie internetowej Emitenta. Do dyspozycji sprzedawców został wdrożony system CMR ułatwiający prowadzenie sprzedaży oraz podejmowania decyzji przez kadrę zarządzającą.

Ważną funkcję może nie w samej sprzedaży, ale mającą wpływ na sprzedaż jest określenie klienta docelowego oraz możliwości jego zakupowe w fazie przygotowania inwestycji co ułatwia proces sprzedaży oraz dotarcie do ostatecznego nabywcy.

Celem zwiększenia efektywności sprzedaży został stworzony dział marketingu, który bezpośrednio współpracuje z działem sprzedaży poprzez ukierunkowywanie prowadzonej reklamy na poszczególne produkty.

Ponadto na każdej prowadzonej inwestycji znajduje się przygotowane biuro sprzedaży umożliwiające prezentację oferowanych mieszkań jak i otoczenia oraz przygotowaną infrastrukturę dodatkową przez Emitenta.

Od 2023 roku Emitent rozpoczął wdrażanie próbnego projektu sprzedaży tzw. mieszkań wykończonych pod klucz. W ramach tego na każdej inwestycji są przygotowywane do sprzedaży około od 5% do 10% dostępnych lokali wykończone pod klucz mieszkania. Na dzień Prospektu możemy stwierdzić, że zainteresowanie tego rodzaju produktem ciągle rośnie.

11.8 Opis usług dodatkowych, wraz z prezentacją ich wpływu na przychody i wyniki Spółki

Emitent w ramach prowadzonej działalności nie prowadzi usług dodatkowych.

11.9 Opis modelu realizacji inwestycji

Emitent w swoich szeregach posiada zespół specjalistów odpowiedzialny za wyszukiwanie atrakcyjnych nieruchomości gruntowych i ich przygotowanie oraz zakup na korzystnych warunkach.

W ramach tej grupy są wyspecjalizowani pracownicy posiadający kwalifikacje architektoniczno-inżynierskie, którzy skupiają się na optymalizacji powierzchni mieszkalnych w taki sposób, aby były jak najbardziej ustawne, a klienci mieli swobodę ich dowolnej aranżacji.

Spółka Adatex posiada także kompetencje do pełnienia funkcji generalnego wykonawcy każdego z projektów, co pozwala jej na efektywne planowanie oraz systematyczne i bezpośrednie sprawowanie nadzoru nad realizowanymi projektami.

Realizację projektów deweloperskich, Emitent od początku swojej działalności opierał na Generalnym Wykonawcy (GW). Celem prawidłowego zrealizowania zadania Spółka przygotowuje własny kosztorys przedsięwzięcia, który umożliwia w pierwszej kolejności odpowiedź na pytania o wysokość zapotrzebowania na środki pieniężne niezbędne do zrealizowania kompletnej budowy. W procesie projektowym pracownicy wykorzystują swoje doświadczenie oraz niezbędne oprogramowanie, umożliwia precyzyjne szacowanie przedmiarów, co przekłada się na tworzenie optymalnych budżetów każdej inwestycji. Wykorzystywanie przedmiarów oraz analiza dogłębna projektów eliminuje także, zdecydowaną większość błędów już na początkowych etapach projektowania oraz usprawnia pracę i wymianę informacji pomiędzy Emitentem, a Generalnym Wykonawcą przedsięwzięć deweloperskich.

W następnej kolejności wybierany jest Generalny Wykonawca spełniający założenia inwestycyjne co do czasu realizacji jak i warunków finansowych. Jednocześnie Emitent podejmuje działania związane z pozyskaniem zewnętrznego (bankowego) finansowania uzupełniając środki zapewniające realizację określonego zadania inwestycyjnego w 100%.

Po zawarciu umowy kredytowej oraz umowy na prowadzenie Otwartych Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych, Emitent przystępuje do realizacji Inwestycji oraz sprzedaży dostępnych mieszkań w zadaniu inwestycyjnym.

Obecnie firmą, która realizuje inwestycje jako Generalny Wykonawca jest Spółka Badimex, która nieprzerwanie od 2012 roku jest Generalnym Wykonawcą prowadzonych inwestycji, które prowadzi z dużą starannością oraz rzetelnością.

Do największych zalet korzystania z doświadczonego Generalnego Wykonawcy jest korzystanie z jego doświadczenie, a także elastyczność finansowa oraz terminowość realizacji. Ważnym tematem jest otrzymywana w umowach gwarancja naprawy usterek, które mogą wystąpić w przyszłości, co ogranicza ryzyko ponoszenia dodatkowych wydatków z tego tytułu.

Sama umowa jest podpisywana na okres realizacji inwestycji (wcześniej wynegocjowany z GW) zawierający możliwość wydłużenia go w przypadku wystąpienia czynników zewnętrznych uniemożliwiających prowadzenia prac.

Emitent prowadzi działalność deweloperską w oparciu o model współpracy z generalnym wykonawcą, z którym zawierane są umowy na warunkach rynkowych. Każda umowa precyzyjnie określa najważniejsze elementy procesu inwestycyjnego, w tym: szczegółowy harmonogram realizacji prac, opis techniczny i zakres robót, kosztorys inwestorski, zasady rozliczeń, terminy płatności, wysokość i formy zabezpieczeń, a także procedury odbiorowe oraz warunki gwarancji. Tak skonstruowana dokumentacja umożliwia stronom sprawne prowadzenie i rozliczanie inwestycji.

Postęp prac budowlanych podlega bieżącej kontroli Emitenta. Monitorowane są w szczególności terminowość realizacji poszczególnych etapów oraz zgodność wykonywanych robót z projektem i harmonogramem. W przypadku istotnych odchyłeń czasowych lub ryzyka niedotrzymania kluczowych terminów Emitent wykorzystuje uprawnienia wynikające z umowy, w tym możliwość naliczania kar umownych, żądania wykonania poprawek lub – w sytuacjach skrajnych – odstąpienia od umowy i powierzenia realizacji pozostałych prac wykonawcy zastępczemu. Tego typu rozwiązania mają na celu minimalizację ryzyk związanych z opóźnieniami oraz zapewnienie ciągłości realizacji projektu.

Na dzień sporządzenia Prospektu Emitent prowadzi inwestycje przede wszystkim przy wykorzystaniu spółek celowych (SPV), co stanowi standardowy model funkcjonowania w branży deweloperskiej. Wyjątkiem są

projekty Osiedle Dębowy Park oraz Osiedle Zielona Podkowa, realizowane jako kontynuacje wcześniejszych inwestycji w strukturze Emitenta. Decyzja o przejściu na model SPV wynika z dążenia do usprawnienia struktury organizacyjnej, zwiększenia przejrzystości procesów zarządczych oraz ograniczenia ryzyk operacyjnych poprzez przypisanie każdego projektu do odrębnego podmiotu. Zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z 17 kwietnia 2024 r. Emitent planuje wydzielenie kolejnych projektów deweloperskich w formie zorganizowanych części przedsiębiorstwa do spółek zależnych, w których pozostanie jedynym wspólnikiem.

Realizacja prac budowlanych powierzana jest stałemu generalnemu wykonawcy – spółce Badimex Sp. z o.o. Wynagrodzenie wykonawcy wypłacane jest na podstawie faktur wystawianych po zakończeniu i akceptacji określonych etapów realizacyjnych, zgodnie z harmonogramem rzeczowo-finansowym. Model ten zapewnia Emitentowi większą kontrolę nad postępem prac oraz umożliwia elastyczne reagowanie na ewentualne zmiany zakresu robót.

Przy realizacji inwestycji generalny wykonawca korzysta z usług podwykonawców. Są oni wybierani w procesie ofertowym, w którym kluczowymi kryteriami oceny są: doświadczenie w realizacji porównywalnych projektów, terminowość wykonania zadań, poziom techniczny proponowanych rozwiązań oraz warunki finansowe. Dobór podwykonawców odbywa się w sposób zapewniający zachowanie wysokiej jakości robót oraz optymalizację kosztów inwestycji.

Po zakończeniu prac przeprowadzany jest formalny odbiór robót budowlanych, obejmujący ocenę zgodności wykonania robót z projektem budowlanym, dokumentacją wykonawczą oraz obowiązującymi normami technicznymi. Zakończenie odbiorów poprzedza uzyskanie przez inwestycję pozwolenia na użytkowanie lub dokonanie zgłoszenia zakończenia budowy, w zależności od charakteru projektu.

11.10 Opis procedur związanych z podejmowaniem decyzji inwestycyjnej

Aby Emitent mógł podjąć prawidłową decyzję o realizacji inwestycji musi spełnić warunki przedstawione w tabeli:

Tabela 1. Zadania w poszczególnych fazach procesu podejmowania decyzji inwestycyjnej.

Fazy procesu	Zadania wchodzące w skład procesu
Faza zdefiniowania projektu	▪ Zidentyfikowanie nieruchomości, ▪ Określenie jej statusu prawnego, ▪ Określenie Nabywcy docelowego produktu i jego możliwości finansowych, ▪ Sporządzenie koncepcji architektonicznej, ▪ Sporządzenie studium przed inwestycyjnego obejmującego m.in. takie elementy jak: harmonogram realizacji przedsięwzięcia, założenia budżetowe realizacji inwestycji, wskazanie źródeł finansowania przedsięwzięcia wraz z wielowymiarową analizą opłacalności projektu, organizację przedsięwzięcia, organizację działalności marketingowej, sprzedażowej i inne.
Faza podejmowania decyzji	▪ przeprowadzenie analiz rynkowych pod kątem popytu na oferowane produkty, ▪ określenie realnej wartości nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem opracowania, ▪ podjęcie decyzji o zaakceptowaniu oferty sprzedaży nieruchomości gruntowej lub przedstawienie własnej adekwatnej oferty uzyskanej w własnych opracowaniach.

Faza zakupu	▪ uzyskanie formalnych dokumentów związanych z zawarciem umowy przedwstępnej, ▪ uzyskanie prawomocnego pozwolenia na budowę zgodnego z przyjętymi założeniami, ▪ przystąpienie do umowy zakupu nieruchomości gruntowej.

Źródło: Opracowanie własne

Komentarz - pierwszym etapem w modelu biznesowym Emitenta jest wyszukiwanie i selekcja atrakcyjnych nieruchomości gruntowych pod inwestycję oraz ich szczegółowa analiza. Wybór i ocena takiej nieruchomości trwa zazwyczaj ok. 6 miesięcy co ułatwia znalezienie odpowiednich nieruchomości gruntowych pod inwestycję, które spełniałyby warunki wstępne. Adatex uważnie analizuje sytuację na rynku nieruchomości, a decyzje dotyczące nabywania gruntów podejmowane są na bazie oceny aktualnych warunków rynkowych, z uwzględnieniem planów oraz założeń dotyczących przyszłości rynku nieruchomości deweloperskich i oczekiwań klientów.

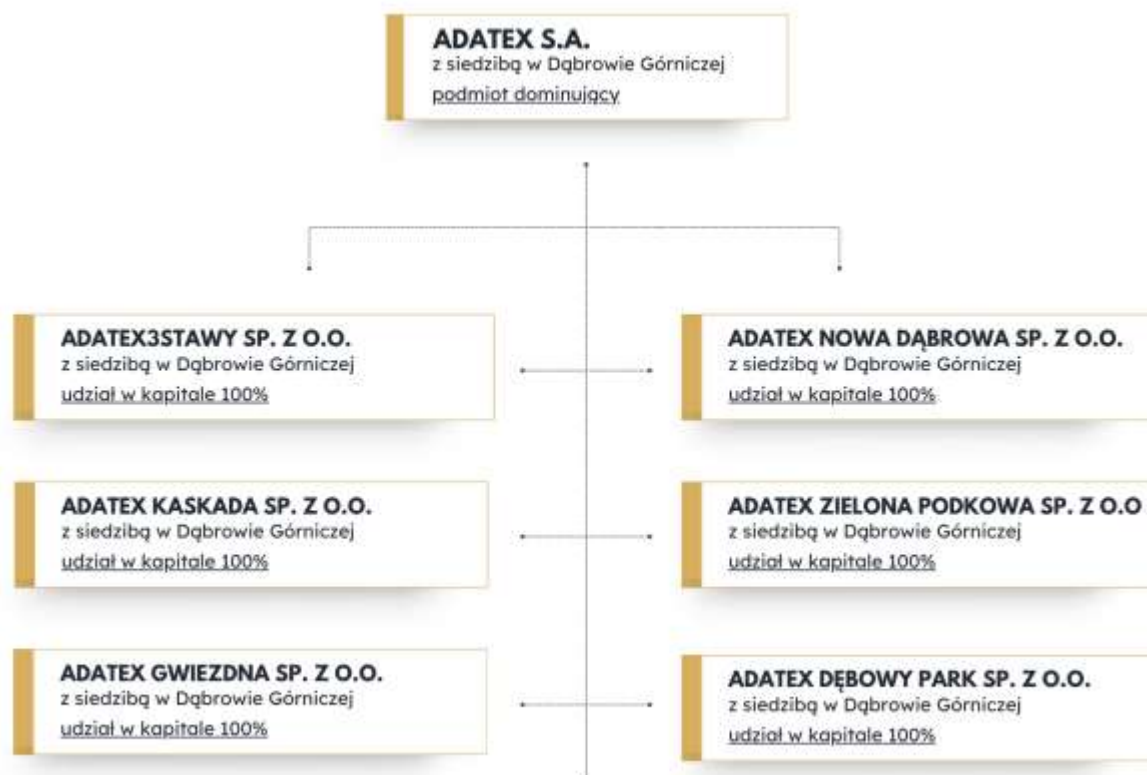
Dobór nieruchomości gruntowej, w tym jej lokalizacja, jest kluczowy m.in. z uwagi na atrakcyjność projektu dla końcowego klienta, a tym samym wpływa na szybkość przedsprzedaży i sprzedaży mieszkań oraz uzyskanie odpowiedniej ceny sprzedaży. Natomiast warunki pozyskania gruntu mają istotny wpływ na ostateczną rentowność projektu. Po wstępnej akceptacji lokalizacji oraz ceny, grunt podlega szczegółowej analizie, której celem jest przede wszystkim eliminacja ryzyka dokonania zakupu działki o nieodpowiednich parametrach czy obciążonej wadami prawnymi i faktycznymi oraz określenie rzeczywistej wartości nieruchomości, a także jej potencjału dla realizacji przedsięwzięć deweloperskich.

11.11 Opis struktury organizacyjnej z wyszczególnieniem jednostek wewnętrznych i zewnętrznych, wraz z opisem zakresu kompetencyjnego i odpowiedzialności

Podmiotem dominującym w Grupie Adatex jest Adatex Spółka Akcyjna z siedzibą w Dąbrowie Górniczej.

Według danych na dzień zatwierdzenia prospektu Akcjonariuszami dominującymi w Adatex S.A. są Robert Kijak oraz Sylwia Kijak działający -w porozumieniu. Robert Kijak posiadający 28.137.179 akcji Spółki uprawniających do 28.137.179 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki stanowiących 43,88% udziału w kapitale zakładowym i uprawniających do 43,88% głosów na walnym zgromadzeniu oraz Sylwia Kijak posiadająca 19.905.654 akcji Spółki uprawniających do 19.905.654 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowiło 31,04% udziału w kapitale zakładowym Spółki -oraz 31,04% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki

Pozostali mniejszościowi Akcjonariusze są nieujawnieni.



Źródło: Opracowanie własne.

Spółki zależne zostały stworzone w celu realizacji poszczególnych inwestycji prowadzonych w ramach grupy kapitałowej Adatex. Dzięki takiemu podziałowi Emitent uzyskuje większą przejrzystość prowadzonych inwestycji deweloperskich oraz przyspiesza proces pozyskiwania finansowania zewnętrznego w celu realizacji zadań.

11.12 Informacje o posiadanych ochronach ubezpieczeniowych

Emitent współpracuje z wiodącymi towarzystwami ubezpieczeń w Polsce. Na Datę Prospektu podstawowymi dostawcami ubezpieczeń dla Spółki są Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji Warta S.A., Powszechny Zakład Ubezpieczeń S.A., UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.

W związku ze swoją działalnością operacyjną, na datę Prospektu, ochrona ubezpieczeniowa Grupy Adatex obejmuje w szczególności ubezpieczenie ryzyk budowlano-montażowych, i, ubezpieczenie mienia od zdarzeń losowych (takich jak, m.in., pożar, uderzenie pioruna, burza, grad, powódź lub wybuchy), ubezpieczenie mienia wspólnot mieszkaniowych od szkód zewnętrznych lub wewnętrznych.

Co do zasady umowy ubezpieczeniowe zawierane są na okres do jednego roku lub na okres trwania budowy zadania inwestycyjnego.

W opinii Zarządu Grupa Adatex posiada adekwatną ochronę ubezpieczeniową zgodną z praktyką innych podmiotów prowadzących podobną działalność w Polsce.

11.13 Pozycja konkurencyjna

Analiza SWOT

SILNE STRONY	SŁABE STRONY
▪ Kompetencje branżowe i biznesowe pracowników ▪ Znajomość potrzeb rynku odbiorców ▪ Prosta struktura organizacyjna nastawiona na maksymalizację efektywności działania ▪ Niskie koszty funkcjonowania przedsiębiorstwa ▪ Atrakcyjne lokalizacje projektów ▪ Konkurencyjna cena ▪ Wysoka jakość dostarczanych produktów	▪ Konieczność pozyskania odpowiedniej liczby klientów ▪ Uzależnienie od zewnętrznego finansowania
SZANSE	ZAGROŻENIA
▪ Duży potencjał rynku - niezaspokojony popyt na mieszkania ▪ Wzrost dochodów ludności ▪ Stopniowy wzrost cen ▪ Rosnące zainteresowanie nieruchomościami, jako lokatą kapitału	▪ Pogorszenie koniunktury gospodarczej ▪ Wzrost niepewności na rynku pracy /bezrobocie/ ▪ Ograniczony dostęp do kredytów hipotecznych ▪ Rozwój rynku sprzedaży

Źródło: Opracowanie własne

Odnosząc się do Analizy SWOT Emitent wskazuje, iż nie ma możliwości dokonania jej z punktu widzenia pozycji konkurencyjnej “na zewnątrz”, ponieważ lokalizacja każdej z inwestycji determinuje inną konkurencję bezpośrednią i pośrednią. Tym samym nie sposób dokonać analizy konkurencji Emitenta, gdyż jest to bezpośrednio uzależnione o danej sytuacji rynkowej. Realizacja nowych inwestycji w nowych lokalizacjach determinuje nową konkurencję, dlatego skupiamy się ogólnie na Naszych zaletach i wykorzystaniu Naszych mocnych stron w realizacji założonych celów.

11.14 Informacje o normach prawnych (przepisach) regulujących działalność Spółki, z wyszczególnieniem aktu prawnego oraz konkretnych przepisów

Główne regulacje dotyczące sektora nieruchomości

Działalność spółki regulowana jest nie tylko przepisami prawa gospodarczego, opisanymi w rozdziale „16 Rynek kapitałowy w Polsce”, ale także szeregiem regulacji z zakresu chociażby prawa cywilnego. Najważniejsze akty prawne regulujące na gruncie polskiego systemu prawnego zagadnienia związane z nieruchomościami stanowią: (i) Konstytucja RP, (ii) Kodeks Cywilny, (iii) Ustawa o Księgach Wieczystych i Hipotece, (iv) Ustawa o Własności Lokali, (v) Ustawa o Gospodarce Nieruchomościami, (vi) Ustawa o Nabywaniu Nieruchomości przez Cudzoziemców, (vii) Ustawa o Ochronie Praw Lokatorów, (viii) Ustawa Deweloperska, (ix) Ustawa o Kształtowaniu Ustroju Rolnego, (x) Ustawa o Gospodarowaniu Nieruchomościami Rolnymi Skarbu Państwa, (xi) Ustawa o Lasach, oraz (xii) Prawo Geodezyjne i Kartograficzne.

Poniższy opis zawiera podstawowe informacje o regulacjach dotyczących działalności deweloperskiej.

Prawno-administracyjne aspekty realizacji procesu budowlanego

Najistotniejsze akty prawne regulujące na gruncie polskiego systemu prawnego zagadnienia związane z realizacją budowlanego procesu inwestycyjnego stanowią: (i) ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (ii) prawo budowlane, (iii) ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, (iv) ustawa o zapobieganiu szkodom w środowisku, (v) prawo ochrony środowiska, (vi) ustawa o ochronie zabytków, (vii) prawo wodne, oraz (viii) ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Pozwolenie na budowę

Na mocy z art. 28 ust. 1 Prawa Budowlanego, roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem sytuacji, gdy wymagane jest jedynie zgłoszenie zamiaru przystąpienia do robót budowlanych. Pozwolenie to jest wydawane przez organ administracji architektoniczno-budowlanej. Jest to zatem czynność niezbędna do podjęcia przez Emitenta realizacji inwestycji budowlanej.

Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, organ administracji architektoniczno-budowlanej weryfikuje m.in. zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami MPZP i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku MPZP. Dodatkowo, w celu wydania decyzji konieczne może być również zbadanie wymagań ochrony środowiska, ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

W razie stwierdzenia nieprawidłowości w ww. zakresie organ administracji architektoniczno-budowlanej nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia. W razie spełnienia wymagań określonych prawem, organ administracji architektoniczno-budowlanej, zgodnie z art. 35 ust. 4 Prawa Budowlanego, nie może odmówić wydania pozwolenia na budowę.

Decyzja o pozwoleniu na budowę może zostać zaskarżona do sądu administracyjnego. Wstrzymanie wykonania tej decyzji na wniosek skarżącego sąd może uzależnić od złożenia przez skarżącego kaucji na zabezpieczenie roszczeń inwestora z powodu wstrzymania wykonania decyzji.

Szczegółowe wymagania, dotyczące prowadzenia robót budowlanych oraz konsekwencje prowadzenia ich z naruszeniem tych wymagań zostały określone w Rozdziale 5 oraz 5a Prawa Budowlanego.

Na mocy przepisu art. 55 Prawa Budowlanego, do użytkowania budynku wielorodzinnego lub budynku biurowego konieczne jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Zakres wymagań, których spełnienie jest konieczne do uzyskania pozwolenia na użytkowanie, określa szczegółowo Prawo Budowlane. Pozwolenie na użytkowanie budynku determinuje także moment rozpoczęcia zawierania umów przenoszących własność lokali mieszkalnych.

Obowiązki inwestora po zakończeniu procesu budowlanego

Zgodnie z Kodeksem Cywilnym podmiot sprzedający nieruchomość ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne posadowionego na nieruchomości budynku przez okres pięciu lat od daty wydania budynków kupującym (art. 568 § 1 kc). Kwestie związane z rękojmią, zakresem jej odpowiedzialności oraz możliwymi roszczeniami przysługującymi kupującemu względem sprzedawcy, określone zostały w Kodeksie cywilnym (Księga Trzecia Zobowiązania, Tytuł XI Sprzedaż, Dział II Rękojnia za wady).

Zgodnie z rynkową praktyką celem zapewnienia możliwości prawidłowej realizacji uprawnień wynikających z rękojmią za wady sprzedawanego budynku w umowach zawieranych przez inwestora z wykonawcami robót budowlanych przewiduje się szeroki zakres udzielanej przez wykonawców gwarancji jakości. Gwarancje udzielone w ramach umów z podwykonawcami zostają udzielone na okres kilku lat.

Ustawa Deweloperska - istotne zagadnienia

Ustawa Deweloperska (Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym) zapewnia jak najpełniejszą ochronę klientom firm deweloperskich i ogranicza ryzyka związane z zakupem nieruchomości na rynku pierwotnym. Ochronie klientów służą cztery podstawowe rozwiązania:

- I. Rachunek powierniczy,
- II. Prospekt informacyjny, w którym znajduje się dokładny opis inwestycji,
- III. Forma umowy między deweloperem a kupującym mieszkanie (akt notarialny),
- IV. Ochrona nabywców mieszkań na wypadek upadłości dewelopera (Deweloperski Fundusz Gwarancyjny).

Wprowadzenie rachunków powierniczych oznacza, że pieniądze kupujących są gromadzone na zamkniętych lub otwartych kontach. Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. W przypadku rachunku zamkniętego środki wpłacone przez klienta trafiają do dewelopera dopiero po ustanowieniu lub przeniesieniu na nabywcę prawa do nieruchomości. Wpłaty z rachunku otwartego mogą się odbywać zgodnie z postępowaniem prac na budowie.

Ustawa Deweloperska nakłada na sprzedających obowiązek przygotowania tzw. prospektu informacyjnego. Musi on zawierać pełną informację na temat kupowanej nieruchomości. Dzięki prospektom informacyjnym klient nie musi na własną rękę sprawdzać ksiąg wieczystych i rejestrów gruntów. Deweloper musi w prospekcie opisać stan prawny nieruchomości, powierzchnię i standard mieszkania, a nawet swoje dotychczasowe dokonania. W dokumencie tym powinien znaleźć się zapis o planowanych zmianach, w promieniu kilometra od realizowanej inwestycji. Ujednolicony wzór prospektu informacyjnego stanowi załącznik do Ustawy Deweloperskiej.

Umowa deweloperska między deweloperem i kupującym zawierana jest w formie aktu notarialnego. Treść umowy deweloperskiej spełniać musi wymogi określone Ustawą Deweloperską (art. 35). W Ustawie Deweloperskiej przewidziane zostały także przesłanki odstąpienia od umowy deweloperskiej (art. 43) oraz skutki odstąpienia (art. 44).

Zgodnie z Prawem Upadłościowym, w przypadku ogłoszenia upadłości dewelopera, w postępowaniu upadłościowym, syndyk może dalej prowadzić przedsięwzięcie deweloperskie upadłego za zgodą sędziego-komisarza. Sędzia-komisarz udziela zgody, jeżeli racjonalne względy wskazują, że dalsze prowadzenie przedsięwzięcia deweloperskiego jest ekonomicznie uzasadnione i istnieją szanse na jego ukończenie. Syndyk przechowuje środki pieniężne uzyskane z dopłat wpłaconych we wcześniejszym postępowaniu sanacyjnym, przekazane mu przez zarządcę ustanowionego w tym postępowaniu, na odrębnym rachunku bankowym. W przypadku odstąpienia od dalszego prowadzenia przedsięwzięcia deweloperskiego syndyk zwraca dopłaty nabywcom, a zabezpieczenia wpłacenia dopłat wygasają z mocy prawa.

Również Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ma na celu zabezpieczenie interesów kupujących. Każdy Deweloper zobowiązany jest do dokonywania wpłat na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. Środki Funduszu są gromadzone na wyodrębnionym rachunku bankowym Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego. Środki Funduszu przeznacza się na zwrot wpłat nabywców dokonanych na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej w przypadkach opisanych w art. 48 Ustawy Deweloperskiej.

Wybrane obowiązki związane z użytkowaniem i utrzymaniem obiektu budowlanego

Zgodnie z regulacjami Prawa Budowlanego m.in. dla budynku oddawanego do użytkowania oraz dla budynku, lokalu mieszkalnego, a także części budynku stanowiącej samodzielnią całość techniczno-użytkową, dokonuje się oceny charakterystyki energetycznej w formie świadectwa charakterystyki energetycznej zawierającego określenie wielkości energii w kWh/m²/rok niezbędnej do zaspokojenia różnych potrzeb związanych z użytkowaniem budynku, a także wskazanie możliwych do realizacji robót budowlanych, mogących poprawić

pod względem opłacalności ich charakterystykę energetyczną. Świadectwo charakterystyki energetycznej ważne jest 10 lat.

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany:

I. utrzymywać i użytkować obiekt budowlany w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej;

II. zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

Zgodnie z nowelizacją ustawy o charakterystyce energetycznej budynków i prawa budowlanego, właściciel lub zarządca nieruchomości jest zobowiązany przekazać nabywcy lub najemcy świadectwo charakterystyki energetycznej. Brak przekazania świadectwa charakterystyki energetycznej budynku jest zagrożony karą grzywny, a prawo do otrzymania ww. świadectwa jest niezbywalne.

Wymogi związane z charakterystyką energetyczną zostały również uregulowane w dyrektywie w sprawie charakterystyki energetycznej budynków. Zgodnie z przyjętym projektem pierwsze zmiany mają zacząć obowiązywać od 2026 r. W pierwszym etapie wszystkie nowe budynki zajmowane, eksploatowane lub będące własnością władz publicznych powinny być zeroemisyjne. Budynki mieszkalne powinny osiągnąć co najmniej klasę efektywności energetycznej E do 2030 r., a D do 2033 r., natomiast budynki niemieszkalne i budynki użyteczności publicznej musiałyby osiągnąć te same klasy odpowiednio do 2027 r. i 2030 r. Wszelkie środki potrzebne do osiągnięcia tych celów mają zostać określone przez każde państwo członkowskie w krajowych planach renowacji.

Ponadto na mocy ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z dnia 5 lipca 2018 r., na inwestora został nałożony obowiązek zapewnienia 1,5 miejsca parkingowego na każde nowo wybudowane mieszkanie. Powyższa regulacja może mieć negatywny wpływ na rynek mieszkaniowy w Polsce, w szczególności w zakresie realizacji inwestycji na istniejących terenach uprzednio wykorzystywanych na tereny handlowe czy biurowe, w których przestrzeń jest ograniczona istniejącą zabudową, a także może zwiększyć koszty realizacji inwestycji.

Z przepisów Prawa Budowlanego dotyczących należytego utrzymywania obiektów budowlanych wynikają także określone obowiązki kontrolne spoczywające na właścicielach lub zarządcach obiektów budowlanych.

11.15 Postępowania sądowe i arbitrażowe

Zgodnie z wiedzą Zarządu, na Datę Prospektu i w okresie 12 miesięcy poprzedzających tę datę, względem Emitenta nie toczyły się żadne postępowania sądowe i arbitrażowe, które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Emitenta lub Grupy. Za postępowania istotne Emitent uznaje takie postępowania, w których wartość przedmiotu sporu przekracza kwotę 3 mln zł. Kryterium uznania danego postępowania sądowego za istotne ustalone zostało mając na uwadze kapitał zakładowy Emitenta. Zdaniem Emitenta istotną wartością przedmiotu sporu jest kwota stanowiąca około 10% kapitału zakładowego Spółki.

Postępowania cywilne, gospodarcze i egzekucyjne

Na Datę Prospektu Emitent nie jest stroną istotnych postępowań cywilnych, gospodarczych bądź egzekucyjnych. Postępowania, które do tej pory dotyczyły Spółki obejmowały drobne roszczenia nabywców lokali w zakresie odpowiedzialności z tytułu rękojmi bądź odszkodowanie za opóźnienie w wydaniu lokali. Sprawy te nie miały istotnego wpływu na sytuację finansową i rentowność Emitenta.

Na Datę Prospektu oraz w okresie 12 miesięcy poprzedzających tę datę, względem Emitenta nie toczyło się żadne istotne postępowanie egzekucyjne.

Zarząd nie posiada wiedzy o tym, aby na Datę Prospektu zgłoszono wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta bądź którejkolwiek Spółki Zależnej.

Postępowania karne

Na Datę Prospektu Emitent nie był zaangażowany w żadne postępowanie karne, które miałyby się toczyć względem Emitenta bądź którejkolwiek Spółki Zależnej.

Postępowania administracyjne

Na Datę Prospektu Emitent był stroną postępowań administracyjnych dotyczących realizowanych przez niego inwestycji budowlanych w zakresie uzyskania pozwoleń na budowę i tym podobne.

Emitent dotychczas nie był stroną postępowań przed sądami administracyjnymi.

Postępowania podatkowe

Na Datę Prospektu względem Emitenta nie toczą się żadne postępowania podatkowe.

11.16 Pracownicy i inne osoby współpracujące

Emitent zatrudnia pracowników na podstawie umów o pracę, a także zleca wykonywanie określonych czynności na podstawie umów cywilnoprawnych. Są to umowy o współpracę z osobami prowadzącymi działalność gospodarczą i bardzo sporadycznie umowy zlecenie lub umowy o dzieło.

W poniższej tabeli zaprezentowano informacje na temat liczby pracowników, zatrudnionych na podstawie umów o pracę w datach w niej wskazanych.

Tabela 1. Liczba pracowników Grupy ADATEX S.A. na dzień 31 grudnia 2022r., 2023r. i 2024r. oraz na dzień 31 grudnia 2025r i na 15 kwietnia 2026r.

Spółka	Na dzień 31 grudnia				Na dzień 15.04.2026
	2022r.	2023r.	2024r.	2025r.	
ADATEX S.A.	17	18	14	13	14
w tym:					
Obsługa sprzedaży	4	6	6	7	7
Reklama i marketing	1	1	1	1	1
Obsługa księgowa i biurowa	3	3	4	4	4
Architekci	1	1	1	1	2
Obsługa inwestycji-inżynierowie i kierownicy budów	7	5	2	0	0
Obsługa posprzedażowa/reklamacyjna	1	2	0	0	0

Źródło: Opracowanie własne Emitenta

Tabela nie obejmuje osób pełniących funkcje powołania.

Spółki zależne nie zatrudniają pracowników. Funkcję Prezesa Zarządu pełni osoba zatrudniona na podstawie powołania.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Spółka ADATEX S.A. współpracowała z 3 osobami prowadzącymi działalność gospodarczą. Były to umowy zawarte ze specjalistami z zakresu prawa i architektury.

Grupa nie zatrudnia cudzoziemców ani pracowników tymczasowych.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku wszyscy pracownicy zatrudnieni byli na umowy o pracę na czas nieokreślony.

W grupie ADATEX S.A. w latach 2022-2024 miał miejsce jeden wypadek w drodze do/z pracy (kategoria lekka). Natomiast w 2025 roku (do 31 grudnia 2025r.) nie wystąpiły żadne wypadki przy pracy ani w drodze do/z pracy. Na Datę Prospektu nie toczyły się żadne postępowania sądowe przeciwko spółkom z Grupy, dotyczącego jakiegokolwiek pracownika Emitenta lub spółek z Grupy.

Na Datę Prospektu w Grupie nie funkcjonowały żadne związki zawodowe.

Grupa nie jest w chwili obecnej stroną postępowań, dotyczących roszczeń pracowniczych czy postępowań związanych ze współpracą na podstawie umów cywilnoprawnych.

Posiadane akcje i opcje na akcje:

Szczegółowy wykaz akcji posiadanych przez Prezesa Zarządu oraz Przewodniczącą Rady nadzorczej znajduje się w punkcie 13.2. Prospektu.

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej na dzień Prospektu posiada 735 616 akcji Emitenta.

Pozostali członkowie Rady Nadzorczej oraz członkowie kadry kierowniczej wyższego szczebla nie posiadają akcji Emitenta.

Emitent nie prowadzi programów dotyczących uczestnictwa pracowników w kapitale emitenta.

12. ZARZĄDZANIE I ŁAD KORPORACYJNY

12.1 Zarząd

Zgodnie ze Statutem, Zarząd składa się od jednego do pięciu członków powoływanych na okres wspólnej, pięcioletniej kadencji. Mandat członka Zarządu wygasa najpóźniej z dniem zatwierdzenia sprawozdania finansowego za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu.

Poniższa tabela przedstawia podstawowe informacje na temat członków Zarządu pełniących swoje funkcje na Datę Prospektu:

ROBERT KIJAK	
Zajmowane stanowisko	Prezes Zarządu
Termin upływu kadencji	1 grudnia 2027 roku
Wiek	48 lat
Wykształcenie	średnie
Istotne informacje o kwalifikacjach	- od grudnia 2022 zajmuje stanowisko Prezesa Adatex S.A. - do grudnia 2022 był Przewodniczącym Rady Nadzorczej Adatex S.A. - od 2010 r. do 2022 r. zajmował stanowisko Prezesa Adatex Sp. z o.o. (spółka przejmowana) - od 2010 r. do 2022 r. był współnikiem Adatex Sp. z o.o.
Istotne informacje o pełnionych funkcjach w innych spółkach prawa handlowego	- od 2020 r. do 2022 r. członek Rady Nadzorczej Mr Hamburger S.A - od 2010 r. jest współnikiem Badimex Sp. z o.o - od 2014 r. jest współnikiem spółki Medical Thermography Source Sp. z o.o. w likwidacji

Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości.

Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej. Nie występują (w tym potencjalne) konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez powyższą osobę innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami tej osoby.

Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu Spółek Handlowych, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

W stosunku do Prezesa Zarządu nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik miałby znacznie dla działalności Emitenta.

12.2 Rada Nadzorcza

Zgodnie z §15 ust. 1 Statutu w skład Rady Nadzorczej wchodzi od 5 (pięciu) do (9) dziewięciu członków powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie na wspólną pięcioletnią kadencję. Na Datę Prospektu, Rada Nadzorcza składa się z pięciu członków, powoływanych na okres wspólnej pięcioletniej kadencji. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa wraz z wygaśnięciem mandatów pozostałych Członków Rady Nadzorczej.

Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani na wspólną pięcioletnią kadencję. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa wraz z wygaśnięciem mandatów pozostałych Członków Rady Nadzorczej. Mandat członka Rady Nadzorczej powołanego przed upływem kadencji wygasa równocześnie z wygaśnięciem mandatów wszystkich pozostałych członków Rady Nadzorczej.

Zgodnie ze Statutem, Rada Nadzorcza składa się z od pięciu do dziewięciu członków, powoływanych i odwoływanych uchwałą Walnego Zgromadzenia, każdy na okres wspólnej pięcioletniej kadencji. Obecny skład Rady Nadzorczej został powołany na kolejną pięcioletnią kadencję uchwałami z dnia 30.06.2025 r. nr 15/06/2025, 16/06/2025, 17/06/2025, 18/06/2025 oraz 19/06/2025.

Poniższa tabela przedstawia podstawowe informacje na temat członków Rady Nadzorczej pełniących swoje funkcje na Datę Prospektu.

Imię i nazwisko członka Rady Nadzorczej	Funkcja	Data objęcia funkcji członka Rady Nadzorczej po raz pierwszy	Adres do korespondencji
Sylwia Kijak	Przewodnicząca Rady Nadzorczej	02.12.2022 r.	ul. Graniczna 34B/U24 41-300 Dąbrowa Górnicza
Michał Bizoń	Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej	21.07.2020 r.	ul. Graniczna 34B/U24 41-300 Dąbrowa Górnicza

Imię i nazwisko członka Rady Nadzorczej	Funkcja	Data objęcia funkcji członka Rady Nadzorczej po raz pierwszy	Adres do korespondencji
Marcin Kijak	Członek Rady Nadzorczej	14.01.2022 r.	ul. Graniczna 34B/U24 41-300 Dąbrowa Górnicza
Agnieszka Mitka	Członek Rady Nadzorczej	14.01.2022 r.	ul. Graniczna 34B/U24 41-300 Dąbrowa Górnicza
Michał Nowak	Członek Rady Nadzorczej	30.06.2025 r.	ul. Graniczna 34B/U24 41-300 Dąbrowa Górnicza
Błażej Stodułkiewicz	Członek Rady Nadzorczej	15.12.2025 r.	ul. Graniczna 34B/U24 41-300 Dąbrowa Górnicza

SYLWIA KIJAK

Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	21 lipca 2030 r.
Wiek	47 lat
Wykształcenie	Wyższe
Istotne informacje o kwalifikacjach	- jest absolwentem Wydziału Filologicznego Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach; - jest absolwentem studiów podyplomowych, kierunku Handel Zagraniczny na Akademii Ekonomicznej w Katowicach; - jest absolwentem studiów podyplomowych o kierunku Zarządzanie Nieruchomościami w Wyższej Szkole Bankowej w Poznaniu, oddział w Chorzowie; - prowadziła własną działalność gospodarczą związaną z marketingiem oraz promocją.
Istotne informacje o pełnionych funkcjach w innych spółkach prawa handlowego	- od 2010 do 2014 zajmowała stanowisko Prezesa spółki Badimex Sp. z o.o., - do grudnia 2022 Prezes Adatex S.A., - od grudnia 2022 Członek Rady Nadzorczej Adatex S.A., - w roku 2010 objęła funkcję prokurenta w Adatex Sp. z o.o. - od 2010 roku jest współnikiem spółki Badimex Sp. z o.o. - od 2010 roku do 2022 była współnikiem Adatex Sp. z o.o. - była członkiem Rady Nadzorczej Mr Hamburger S.A. do końca listopada 2020 r.

Nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.

Nie prowadziła działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej. Nie występują (w tym potencjalne) konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku, z pełnieniem przez powyższą osobę innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami tej osoby.

Nie jest wpisana w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

Nie została pozbawiona przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

Nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu Spółek Handlowych, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

W stosunku do Członka Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik miałby znacznie dla działalności Emitenta.

MICHAŁ BIZOŃ

Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	21 lipca 2030 r.
Wiek	44
Wykształcenie	Wyższe
Istotne informacje o kwalifikacjach	Wieloletni dyrektor finansowy Adatex Sp. z o.o., a obecnie Adatex S.A. oraz analityk kredytowy w bankach komercyjnych.
Istotne informacje o pełnionych funkcjach w innych spółkach prawa handlowego	- od lipca 2020 r. Członek Rady Nadzorczej Adatex S.A. - od sierpnia 2024 r. Prezes Zarządu Adatex Nowa Dąbrowa sp. z o.o. - od czerwca 2024 r. Prezes Zarządu Adatex Kaskada sp. z o.o. - od czerwca 2024 r. Prezes Zarządu Adatex Dębowy Park Sp. z o.o. - od czerwca 2024 r. Prezes Zarządu Adatex Zielona Podkowa sp. z o.o. - od czerwca 2024 r. Prezes Zarządu Adatex Gwiazdka sp. z o.o. - od czerwca 2023 r. Prezes Zarządu Adatex3Stawy sp. z o.o. - od sierpnia 2022 r. do listopada 2022 r. Prezes Zarządu Mr Hamburger S.A. - od kwietnia 2018 r. do lipca 2025 Członek Organu Nadzoru Adatex Holding S.A. (zlikwidowana 07/2025)

Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości.

Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej. Nie występują (w tym potencjalne) konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez powyższą osobę innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami tej osoby.

Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu Spółek Handlowych, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

W stosunku do Członka Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik miałby znacznie dla działalności Emitenta.

AGNIESZKA MITKA

Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	21 lipca 2030 r.
Wiek	45
Wykształcenie	Wyższe
Istotne informacje o kwalifikacjach	Absolwentka Uniwersytetu Opolskiego na wydziale Filologii Germańskiej.
Istotne informacje o pełnionych funkcjach w innych spółkach prawa handlowego	- od stycznia 2022 r Członek Rady Nadzorczej Adatex S.A. - od kwietnia 2018 r. do lipca 2025 Członek Organu Nadzoru Adatex Holding S.A. (zlikwidowana 07/2025)

Nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości.

Nie prowadziła działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej. Nie występują (w tym potencjalne) konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez powyższą osobę innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami tej osoby.

Nie jest wpisana w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

Nie została pozbawiona przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

Nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu Spółek Handlowych, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

W stosunku do Członka Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik miałby znacznie dla działalności Emitenta.

MARCIN KIJAK

Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	21 lipca 2030 r.
Wiek	47
Wykształcenie	Wyższe
Istotne informacje o kwalifikacjach	Był związany z Philip Morris Polska S. A.
Istotne informacje o pełnionych funkcjach w innych spółkach prawa handlowego	- od stycznia 2022 r Członek Rady Nadzorczej Adatex S.A.

Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.

Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej. Nie występują (w tym potencjalne) konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez powyższą osobę innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami tej osoby.

Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu Spółek Handlowych, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

W stosunku do Członka Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik miałby znacznie dla działalności Emitenta.

MICHAŁ NOWAK	
Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	21 lipca 2030
Wiek	41 lat
Wykształcenie	Wyższe
Istotne informacje o kwalifikacjach	- ukończył studia na Uniwersytecie Andrzeja Frycza Modrzewskiego w Krakowie, kierunek – prawo, dzienne. - w latach 2017-2022 związany z Adatex Sp. z o.o.
Istotne informacje o pełnionych funkcjach w innych spółkach prawa handlowego	- od czerwca 2025r Członek Rady Nadzorczej Adatex S.A.
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej. Nie występują (w tym potencjalne) konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez powyższą osobę innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami tej osoby.	
Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.	
Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu Spółek Handlowych, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
W stosunku do Członka Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik miałby znacznie dla działalności Emitenta.	

BŁAŻEJ STODULKIEWICZ

Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	21 lipca 2030
Wiek	43 lata
Wykształcenie	Wyższe
Istotne informacje o kwalifikacjach	• Ukończył studia na Akademii Ekonomicznej w Katowicach (obecnie Uniwersytet Ekonomiczny) na kierunku Ekonomii • Ukończył podyplomowe Studia Audytu, Kontroli Zarządczej i Rachunkowości w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie • W latach 2008 – 2019 pracował w KPMG Audyt na stanowiskach Asystent, Supervisor, Manager, Senior Manager w departamencie audytu ogólnego • W latach 2019 – 2023 pracował jako Dyrektor Finansowy w Grupie Kapitałowej DL Invest Group PM S.A. • Od 2023 r. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą Charling Capital posiadając status firmy audytorskiej
Istotne informacje o pełnionych funkcjach w innych spółkach prawa handlowego	- od grudnia 2025 r. Członek Rady Nadzorczej Adatex S.A.

Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.

Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej. Nie występują (w tym potencjalne) konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez powyższą osobę innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami tej osoby.

Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 Kodeksu Spółek Handlowych, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

W stosunku do Członka Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik miałby znacznie dla działalności Emitenta.

Spółka nie przyjęła regulaminu działania Rady Nadzorczej. Zgodnie z §17 pkt 6 Statutu Spółki do kompetencji Rady Nadzorczej należą w szczególności następujące sprawy:

- 1) ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
- 2) ocena wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty,
- 3) składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników ocen, o których mowa w pkt 1) i 2),
- 4) wybór biegłego rewidenta do badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki,
- 5) ustalanie zasad wynagradzania Członków Zarządu,
- 6) zawieszanie w czynnościach Członków Zarządu,
- 7) zatwierdzanie regulaminu Zarządu Spółki,
- 8) wrażenie zgody na zbycie lub nabycie nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub w prawie użytkowania wieczystego, jeżeli wartość przekracza 10.000.000 zł (słownie: dziesięć milionów złotych).
- 9) inne sprawy powierzone do kompetencji Rady Nadzorczej przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa lub uchwały Walnego Zgromadzenia.

Dodatkowo Rada Nadzorcza może z ważnych powodów delegować poszczególnych członków do samodzielnego pełnienia określonych czynności nadzorczych na czas oznaczony. Delegowany członek Rady Nadzorczej obowiązany jest do złożenia Radzie Nadzorczej pisemnego sprawozdania z dokonywanych czynności (§18 pkt 1 Statutu).

12.3 Komitet Audytu

Rada nadzorcza Emitenta uchwala z dnia 15.01.2026 r. Nr 1/15/01/2026 powołała Komitetu Audytu, w skład którego weszli Panowie Błażej Stodułkiewicz, Michał Bizoń i Michał Nowak. Na Przewodniczącego Komitetu Audytu Rada nadzorcza Emitenta powołała Pana Błażeja Stodułkiewicza (uchwała z dnia 15.01.2026 r. Nr 2/15/01/2026). Uchwałą nr 3/15/01/2026 Rada nadzorcza uchwalała Regulamin Komitetu Audytu.

Emitent wskazuje, że powołanie przez niego Komitetu Audytu nastąpiło zgodnie z zasadami przewidzianymi w ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym. Organem właściwym do powołania Komitetu Audytu jest Rada nadzorcza Emitenta, która dokonała wyboru członków Komitetu Audytu. W jego skład wchodzi trzech członkowie. Pan Błażej Stodułkiewicz będący Przewodniczącym Komitetu Audytu posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości oraz badania sprawozdań finansowych. Natomiast Pan Michał Biznoń posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży budowlanej, w której działa Emitent, zgodnie z warunkami określonymi art. 129 ust. 5 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym. Nadto większość członków Komitetu Audytu to jest Pan Błażej Stodułkiewicz (przewodniczący) oraz Pan Michał Nowak, są niezależni od Emitenta. Komitet Audytu wykonywać będzie zadania określone w art. 130 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, a także inne zadania wynikające z przepisów prawa, regulacji wewnętrznych Spółki, uchwał Rady Nadzorczej oraz Regulaminu Komitetu Audytu uchwalonego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 3/15/01/2026 z dnia 15.01.2026 r.

Do podstawowych zadań Komitetu Audytu należy w szczególności:

- monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej w stosunku do Spółki;
 - monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej;
 - monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzanie przez firmy audytorskie badania, z uwzględnieniem wszelkich wniosków i ustaleń Komisji Nadzoru Audytowego wynikających z kontroli przeprowadzonych przez firmy audytorskie;
 - kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firm audytorskich,
- w szczególności w przypadku, gdy na rzecz jednostki zainteresowania publicznego świadczone są przez firmy audytorskie inne usługi niż badanie;

- informowanie Rady Nadzorczej o wynikach badania oraz wyjaśnianie, w jaki sposób badanie to przyczyniło się do rzetelności sprawozdawczości finansowej w Spółce, a także jaka była rola Komitetu Audytu w procesie badania;
- dokonywanie oceny niezależności biegłego rewidenta oraz wyrażanie zgody na świadczenie przez niego dozwolonych usług niebędących badaniem w Spółce;
- opracowywanie polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania;
- opracowywanie polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem;
- określanie procedury wyboru firmy audytorskiej przez Spółkę;
- przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji dotyczących powołania biegłego rewidenta lub firm audytorskich;
- przedkładanie zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce.

Rada Nadzorcza może poszerzyć zakres obowiązków Komitetu Audytu o dodatkowe zadania. Posiedzenia Komitetu Audytu powinny odbywać się nie rzadziej niż raz na kwartał, w tym m.in. przed opublikowaniem przez Spółkę sprawozdań finansowych. Dodatkowe posiedzenia Komitetu mogą być zwoływane przez jego Przewodniczącego z własnej inicjatywy lub członka Komitetu lub innego członka Rady Nadzorczej, a także na wniosek Zarządu oraz biegłego rewidenta przeprowadzającego ustawowe badanie sprawozdań finansowych.

12.4 Oświadczenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Emitent oświadcza, iż Prezes Zarządu Robert Kijak oraz Przewodnicząca Rady Nadzorczej Sylwia Kijak są małżeństwem oraz jako akcjonariusze, w porozumieniu, posiadają większościowy pakiet akcji Emitenta. Członek Rady Nadzorczej Marcin Kijak jest kuzynem Prezesa Zarządu Roberta Kijaka, a Członek Rady Nadzorczej Agnieszka Mitka jest siostrą Prezesa Zarządu Spółki.

Zgodnie z oświadczeniami złożonymi przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej, poza wyjątkami opisanymi w niniejszym rozdziale, w okresie pięciu lat przed Datą Prospektu żaden z członków Zarządu i Rady Nadzorczej:

- nie był członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych ani wspólnikiem spółek spoza Grupy;
- nie był akcjonariuszem spółki publicznej posiadającym akcje reprezentujące więcej niż 5% głosów na walnym zgromadzeniu takiej spółki (ze względu na ciągłą zmienność drobnych pakietów akcji w przypadku spółek notowanych na GPW lub na innym rynku regulowanym w Polsce lub za granicą w Prospekcie wskazano jedynie te spółki, w których posiadane przez danego członka Zarządu lub członka Rady Nadzorczej udziały lub akcje zapewniają więcej niż 5% głosów na walnym zgromadzeniu takiej spółki);
- nie został skazany za przestępstwo oszustwa;
- nie był podmiotem oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony jakichkolwiek organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych);
- żaden sąd nie wydał wobec niego zakazu pełnienia funkcji w organach administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych spółek bądź zakazu zajmowania stanowisk kierowniczych lub prowadzenia spraw jakiegokolwiek spółki;
- nie był członkiem organu administracyjnego, zarządzającego lub nadzorczego ani osobą zarządzającą wyższego szczebla w podmiotach, względem których w okresie ostatnich pięciu lat: (i) prowadzono postępowanie upadłościowe (lub wniosek o ogłoszenie upadłości tego podmiotu został oddalony ze względu na brak środków na koszty postępowania upadłościowego); (ii) prowadzona była likwidacja; (iii) prowadzono postępowanie naprawcze; lub (iv) ustanowiony był zarząd komisaryczny.

Zgodnie ze złożonymi oświadczeniami na Datę Prospektu, istnieją powiązania rodzinne pomiędzy członkami zarządu oraz członkami Rady Nadzorczej.

Zgodnie ze złożonymi oświadczeniami na Datę Prospektu, ani u członków Zarządu, ani u członków Rady Nadzorczej Spółki nie występują, choćby potencjalne, konflikty interesów pomiędzy obowiązkami wobec Spółki a prywatnymi obowiązkami lub innymi obowiązkami członków Zarządu lub Rady Nadzorczej Spółki, w szczególności zaś żaden z nich: (i) nie prowadzi innej działalności poza Spółką, która mogłaby mieć istotne znaczenie dla Spółki; (ii) nie wykonuje poza Spółką działalności konkurencyjnej wobec Spółki; (iii) nie jest współnikiem konkurencyjnej wobec Spółki lub podmiotów zależnych, spółki cywilnej lub osobowej; oraz (iv) nie jest członkiem organów spółki kapitałowej konkurencyjnej wobec Spółki lub podmiotów zależnych ani nie jest członkiem organu jakiejkolwiek innej konkurencyjnej osoby prawnej.

Komitet Audytu został powołany uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 15.01.2026 r. Nr 1/15/01/2026 . W jego skład weszli Panowie Błażej Stodółkiewicz, Michał Bizoń i Michał Nowak. Na Przewodniczącego Komitetu Audytu Rada Nadzorcza Emitenta powołała Pana Błażeja Stodółkiewicza (uchwała z dnia 15.01.2026 r. Nr 2/15/01/2026). Uchwałą nr 3/15/01/2026 Rada nadzorcza uchwaliła Regulamin Komitetu Audytu (szczegółowe określenie zasad funkcjonowania Komitetu Audytu zawarte zostało w pkt 12.3 Komitet Audytu). Emitent nie identyfikuje konfliktu interesów Prezesa Zarządu i Przewodniczącej Rady Nadzorczej (będących głównymi akcjonariuszami Emitenta) z ich interesami jako fundatorami Fundacji Rodzinnej „RS” większościowego udziałowca Badimex sp. o.o., który jest głównym wykonawcą inwestycji Emitenta. Na Dzień Prospektu Robert Kijak posiada 1 udział w spółce Badimex sp. z o.o., natomiast pozostałe 449 udziałów należy do „RS” Fundacja Rodzinna w organizacji. Umowy pomiędzy Emitentem a Generalnym Wykonawcą zawierane są zgodnie z kodeksowymi zasadami reprezentacji to jest przez Prezesów Zarządów obu spółek. Członkowie organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych Emitenta nie posiadają zawartych umów o świadczenie usług z Emitentem lub którymkolwiek z jego podmiotów zależnych i określających świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy.

Potencjalne istotne zmiany w organach korporacyjnych Spółki

Na Datę Prospektu Spółka nie identyfikuje żadnych potencjalnych zmian w organach zarządczych i nadzorczych, które potencjalnie mogłyby mieć wpływ na ład korporacyjny Spółki.

12.5 Zasady sprawowania kontroli wewnętrznej w Spółce

Zasady sprawowania kontroli wewnętrznej w strukturach Emitenta mają na celu zapewnienie efektywności operacyjnej, zgodności z przepisami prawa, dokładności sprawozdań finansowych oraz ochrony aktywów spółki przed nadużyciami i błędami. Kontrola wewnętrzna jest kluczowym elementem systemu zarządzania, który wspiera przestrzeganie zasad ładu korporacyjnego oraz zapewnia transparentność działań. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Emitenta, zgodnie z uprawnieniami i obowiązkami przewidzianymi przepisami ustawy kodeks spółek handlowych, Statutem Spółki oraz czuwała nad właściwym wykonywaniem przez Spółkę statutowych zadań. W celu realizacji zadań Rada Nadzorcza pozostaje w stałym kontakcie z Zarządem Spółki. W ramach kontroli wewnętrznej w strukturach Emitenta obowiązują następujące zasady:

I. Zasada odpowiedzialności i podziału obowiązków

Emitent wprowadził jasny podział obowiązków i odpowiedzialności w zakresie kontroli wewnętrznej, aby uniknąć konfliktu interesów oraz zminimalizować ryzyko błędów i nadużyć. Kontrola wewnętrzna obejmuje zarówno kontrolę operacyjną, jak i finansową. Zarząd jest odpowiedzialny za bieżące funkcjonowanie Emitenta, w tym za wdrażanie systemu kontroli wewnętrznej, podczas gdy Rada Nadzorcza pełni funkcję nadzorczą i ocenia efektywność systemu kontroli.

II. Zasada monitorowania i audytu wewnętrznego

W Grupie nie została wyodrębniona formalna komórka audytu wewnętrznego. Funkcję kontroli wewnętrznej pełnią mechanizmy organizacyjne wdrożone przez Zarząd, obejmujące w szczególności: procedury autoryzacji umów i wydatków, kontrolę budżetową oraz okresowy przegląd sprawozdań finansowych. Nadzór

nad skutecznością systemu kontroli wewnętrznej sprawuje Rada Nadzorcza oraz Komitet Audytu. Dodatkowym elementem monitorowania jest badanie sprawozdań finansowych Emitenta i Grupy prowadzone przez niezależnego biegłego rewidenta, zgodnie z przepisami prawa.

III. Zasada zapewnienia transparentności i raportowania

W ramach kontroli wewnętrznej, Emitent wprowadził mechanizmy transparentnego raportowania, które pozwalają na bieżąco monitorować stan finansowy oraz operacyjny spółki. Obejmuje to m.in.: - raportowanie finansowe polegające na regularnym sporządzaniu i publikowaniu sprawozdań finansowych, które są zgodne z obowiązującymi standardami rachunkowości (np. MSSF, KSR), a także odpowiedniej weryfikacji tych raportów przez audytora zewnętrznego;

- raportowanie operacyjne polegające na systematycznym raportowaniu wyników działalności operacyjnej, które pozwala na szybką identyfikację nieprawidłowości i zagrożeń w działalności spółki.

VI. Zasada monitorowania ryzyka i zarządzania ryzykiem

Zarządzanie ryzykiem jest kluczowym elementem kontroli wewnętrznej w strukturze Emitenta. Spółka wdrożyła system identyfikacji, oceny oraz zarządzania ryzykiem, obejmujący monitoring sytuacji makroekonomicznych, zmieniających się regulacji prawnych oraz ryzyk związanych z działalnością operacyjną, które mogą wpłynąć na sytuację finansową i operacyjną spółki, a także zarządzanie ryzykiem finansowym, które obejmuje zarówno ryzyko kredytowe, jak i ryzyko płynności finansowej oraz ryzyko związane z operacjami na rynkach finansowych (np. zmiany kursów walutowych, stóp procentowych).

V. Zasada zgodności z przepisami prawa

Spółka zapewnia zgodność swoich działań z przepisami prawa, regulacjami branżowymi oraz standardami ładu korporacyjnego. W tym celu bieżąco monitorowane są zmiany w przepisach prawnych oraz prowadzone jest szkolenie pracowników szczególnie w zakresie obowiązków związanych z przestrzeganiem prawa, etyki zawodowej i polityk wewnętrznych spółki.

VI. Zasada etyczności i przeciwdziałania nadużyciom

System kontroli wewnętrznej w strukturach Emitenta obejmuje także zasady etyczne, które zapobiegają nadużyciom finansowym i korupcji. W ramach tego prowadzona jest systematyczna kontrola zatrudniania i monitorowania działań pracowników, aby zapobiec sytuacjom, które mogłyby prowadzić do nieprawidłowości lub oszustw. Dodatkowo stosowane są praktyki zapobiegające ewentualnym nadużyciom.

W ramach kontroli wewnętrznej Emitent współpracuje z zewnętrznymi organami nadzoru, w tym z audytorem zewnętrznym, regulatorami rynku kapitałowego (np. Komisją Nadzoru Finansowego) oraz innymi organami, które nadzorują zgodność spółki z przepisami prawa.

12.6 Ład korporacyjny

Poniższe zasady są obowiązujące dla Emitenta na rynku regulowanym.

Zasada	Stosowanie TAK/ NIE	Komentarz (obligatoryjny, jeśli NIE)
1. Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami		
1.1. Spółka prowadzi sprawną komunikację z uczestnikami rynku kapitałowego, rzetelnie informując o sprawach jej dotyczących. W tym celu spółka wykorzystuje	TAK	

Zasada	Stosowanie TAK/ NIE	Komentarz (obligatoryjny, jeśli NIE)
różnorodne narzędzia i formy porozumiewania się, w tym przede wszystkim korporacyjną stronę internetową, na której zamieszcza wszelkie informacje istotne dla inwestorów.		
1.2. Spółka umożliwia zapoznanie się z osiągniętymi przez nią wynikami finansowymi zawartymi w raporcie okresowym w możliwie najkrótszym czasie po zakończeniu okresu sprawozdawczego, a jeżeli z uzasadnionych powodów nie jest to możliwe, jak najszybciej publikuje co najmniej wstępne szacunkowe wyniki finansowe.	TAK	
1.3. W swojej strategii biznesowej spółka uwzględnia również tematykę ESG, w szczególności obejmującą:	TAK	
1.3.1. Zagadnienia środowiskowe, zawierające mierniki i ryzyka związane ze zmianami klimatu i zagadnienia zrównoważonego rozwoju;	TAK	Emitent monitoruje poziom zużycia energii i surowców a także stosuje segregację odpadów.
1.3.2. Sprawy społeczne i pracownicze, dotyczące m.in. podejmowanych i planowanych działań mających na celu zapewnienie równouprawnienia płci, należytych warunków pracy, poszanowania praw pracowników, dialogu ze społecznościami lokalnymi, relacji z klientami.	TAK	Emitent gwarantuje pracownikom równość szans i brak dyskryminacji w miejscu pracy. Zapewnia pracownikom możliwość podnoszenia kwalifikacji organizując cyklicznie szkolenia. Emitent monitoruje opinie klientów, posiada odrębną platformę do zgłaszania reklamacji oraz wdrożoną procedurę ich rozpatrywania.
1.4. W celu zapewnienia należytej komunikacji z interesariuszami, w zakresie przyjętej strategii biznesowej spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej informacje na temat założeń posiadanej strategii, mierzalnych celów, w tym zwłaszcza celów długoterminowych, planowanych działań oraz postępów w jej realizacji, określonych za pomocą mierników, finansowych i niefinansowych. Informacje na temat strategii w obszarze ESG powinny m.in.:	NIE	Spółka nie ma obowiązku sporządzania raportu ESG.
1.4.1. Objasniać, w jaki sposób w procesach decyzyjnych w spółce i podmiotach z jej grupy uwzględniane są	NIE	Spółka nie ma obowiązku sporządzania raportu ESG.

Zasada	Stosowanie TAK/ NIE	Komentarz (obligatoryjny, jeśli NIE)
kwestie związane ze zmianą klimatu, wskazując na wynikające z tego ryzyka;		
1.4.2. Przedstawiać wartość wskaźnika równości wynagrodzeń wypłacanych jej pracownikom, obliczanego jako procentowa różnica pomiędzy średnim miesięcznym wynagrodzeniem (z uwzględnieniem premii, nagród i innych dodatków) kobiet i mężczyzn za ostatni rok, oraz przedstawiać informacje o działaniach podjętych w celu likwidacji ewentualnych nierówności w tym zakresie, wraz z prezentacją ryzyk z tym związanych oraz horyzontem czasowym, w którym planowane jest doprowadzenie do równości.	NIE	Spółka nie ma obowiązku sporządzania raportu ESG.
1.5. Co najmniej raz w roku spółka ujawnia wydatki ponoszone przez nią i jej grupę na wspieranie kultury, sportu, instytucji charytatywnych, mediów, organizacji społecznych, związków zawodowych itp. Jeżeli w roku objętym sprawozdaniem spółka lub jej grupa ponosiły wydatki na tego rodzaju cele, informacja zawiera zestawienie tych wydatków.	TAK	
1.6. W przypadku spółki należącej do indeksu WIG20, mWIG40 lub sWIG80 raz na kwartał, a w przypadku pozostałych nie rzadziej niż raz w roku, spółka organizuje spotkanie dla inwestorów, zapraszając na nie w szczególności akcjonariuszy, analityków, ekspertów branżowych i przedstawicieli mediów. Podczas spotkania zarząd spółki prezentuje i komentuje przyjętą strategię i jej realizację, wyniki finansowe spółki i jej grupy, a także najważniejsze wydarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej grupy, osiągnięte wyniki i perspektywy na przyszłość. Podczas organizowanych spotkań zarząd spółki publicznie udziela odpowiedzi i wyjaśnień na zadawane pytania.	TAK	Zasada będzie stosowana w przypadku kwalifikacji Spółki do wskazanych indeksów.
1.7. W przypadku zgłoszenia przez inwestora żądania udzielenia informacji na temat spółki, spółka udziela odpowiedzi niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 14 dni.	TAK	
2. Zarząd i Rada Nadzorcza		
2.1. Spółka powinna posiadać politykę różnorodności wobec zarządu oraz rady nadzorczej, przyjętą odpowiednio	TAK	

Zasada	Stosowanie TAK/ NIE	Komentarz (obligatoryjny, jeśli NIE)
przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie. Polityka różnorodności określa cele i kryteria różnorodności m.in. w takich obszarach jak płeć, kierunek wykształcenia, specjalistyczna wiedza, wiek oraz doświadczenie zawodowe, a także wskazuje termin i sposób monitorowania realizacji tych celów. W zakresie zróżnicowania pod względem płci warunkiem zapewnienia różnorodności organów spółki jest udział mniejszości w danym organie na poziomie nie niższym niż 30%.		
2.2. Osoby podejmujące decyzje w sprawie wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej spółki powinny zapewnić wszechstronność tych organów poprzez wybór do ich składu osób zapewniających różnorodność, umożliwiając m.in. osiągnięcie docelowego wskaźnika minimalnego udziału mniejszości określonego na poziomie nie niższym niż 30%, zgodnie z celami określonymi w przyjętej polityce różnorodności, o której mowa w zasadzie 2.1.	TAK	
2.3. Przynajmniej dwóch członków rady nadzorczej spełnia kryteria niezależności wymienione w ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, a także nie ma rzeczywistych i istotnych powiązań z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce.	TAK	
2.4. Głosowania rady nadzorczej i zarządu są jawne, chyba że co innego wynika z przepisów prawa.	TAK	
2.5. Członkowie rady nadzorczej i zarządu głosujący przeciw uchwale mogą zgłosić do protokołu zdanie odrębne.	TAK	
2.6. Pełnienie funkcji w zarządzie spółki stanowi główny obszar aktywności zawodowej członka zarządu. Członek zarządu nie powinien podejmować dodatkowej aktywności zawodowej, jeżeli czas poświęcony na taką aktywność uniemożliwia mu rzetelne wykonywanie obowiązków w spółce.	TAK	
2.7.	TAK	

Zasada	Stosowanie TAK/ NIE	Komentarz (obligatoryjny, jeśli NIE)
Pełnienie przez członków zarządu spółki funkcji w organach podmiotów spoza grupy spółki wymaga zgody rady nadzorczej.		
2.8. Członkowie rady nadzorczej powinni być w stanie poświęcić niezbędną ilość czasu na wykonywanie swoich obowiązków.	TAK	
2.9. Przewodniczący rady nadzorczej nie powinien łączyć swojej funkcji z kierowaniem pracami komitetu audytu działającego w ramach rady.	TAK	
2.10. Spółka, adekwatnie do jej wielkości i sytuacji finansowej, deleguje środki administracyjne i finansowe konieczne do zapewnienia sprawnego funkcjonowania rady nadzorczej.	TAK	
2.11. Poza czynnościami wynikającymi z przepisów prawa raz w roku rada nadzorcza sporządza i przedstawia zwyczajnemu walnemu zgromadzeniu do zatwierdzenia roczne sprawozdanie. Sprawozdanie, o którym mowa powyżej, zawiera co najmniej:	TAK	
2.11.1. Informacje na temat składu rady i jej komitetów ze wskazaniem, którzy z członków rady spełniają kryteria niezależności określone w ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, a także którzy spośród nich nie mają rzeczywistych i istotnych powiązań z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce, jak również informacje na temat składu rady nadzorczej w kontekście jej różnorodności;	TAK	
2.11.2. Podsumowanie działalności rady i jej komitetów;	TAK	
2.11.3. Ocenę sytuacji spółki w ujęciu skonsolidowanym, z uwzględnieniem oceny systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego, wraz z informacją na temat działań, jakie rada nadzorcza podejmowała w celu dokonania tej oceny; ocena ta obejmuje wszystkie istotne	TAK	

Zasada	Stosowanie TAK/ NIE	Komentarz (obligatoryjny, jeśli NIE)
mechanizmy kontrolne, w tym zwłaszcza dotyczące raportowania i działalności operacyjnej;		
2.11.4. Ocenę stosowania przez spółkę zasad ładu korporacyjnego oraz sposobu wypełniania obowiązków informacyjnych dotyczących ich stosowania określonych w Regulaminie Giełdy i przepisach dotyczących informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, wraz z informacją na temat działań, jakie rada nadzorcza podejmowała w celu dokonania tej oceny;	TAK	
2.11.5. Ocenę zasadności wydatków, o których mowa w zasadzie 1.5;	TAK	
2.11.6. Informację na temat stopnia realizacji polityki różnorodności w odniesieniu do zarządu i rady nadzorczej, w tym realizacji celów, o których mowa w zasadzie 2.1.	TAK	
3. Systemy i funkcje wewnętrzne		
3.1. Spółka giełdowa utrzymuje skuteczne systemy: kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem oraz nadzoru zgodności działalności z prawem (compliance), a także skuteczną funkcję audytu wewnętrznego, odpowiednie do wielkości spółki i rodzaju oraz skali prowadzonej działalności, za działanie których odpowiada zarząd.	TAK	
3.2. Spółka wyodrębnia w swojej strukturze jednostki odpowiedzialne za zadania poszczególnych systemów lub funkcji, chyba że nie jest to uzasadnione z uwagi na rozmiar spółki lub rodzaj jej działalności.	TAK	
3.3. Spółka należąca do indeksu WIG20, mWIG40 lub sWIG80 powołuje audytora wewnętrznego kierującego funkcją audytu wewnętrznego, działającego zgodnie z powszechnie uznanymi międzynarodowymi standardami praktyki zawodowej audytu wewnętrznego. W pozostałych spółkach, w których nie powołano audytora wewnętrznego spełniającego ww. wymogi, komitet audytu (lub rada nadzorcza, jeżeli pełni funkcje	TAK	Zasada będzie stosowana w przypadku zakwalifikowania Spółki do wskazanych indeksów.

Zasada	Stosowanie TAK/ NIE	Komentarz (obligatoryjny, jeśli NIE)
komitetu audytu) co roku dokonuje oceny, czy istnieje potrzeba powołania takiej osoby.		
3.4. Wynagrodzenie osób odpowiedzialnych za zarządzanie ryzykiem i compliance oraz kierującego audytem wewnętrznym powinno być uzależnione od realizacji wyznaczonych zadań, a nie od krótkoterminowych wyników spółki.	TAK	
3.5. Osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem i <u>compliance</u> podlegają bezpośrednio prezesowi lub innemu członkowi zarządu.	TAK	
3.6. Kierujący audytem wewnętrznym podlega organizacyjnie prezesowi zarządu, a funkcjonalnie przewodniczącemu komitetu audytu lub przewodniczącemu rady nadzorczej, jeżeli rada pełni funkcję komitetu audytu.	TAK	
3.7. Zasady 3.4 - 3.6 mają zastosowanie również w przypadku podmiotów z grupy spółki o istotnym znaczeniu dla jej działalności, jeśli wyznaczono w nich osoby do wykonywania tych zadań.	TAK	
3.8. Co najmniej raz w roku osoba odpowiedzialna za audyt wewnętrzny, a w przypadku braku wyodrębnienia w spółce takiej funkcji zarząd spółki, przedstawia radzie nadzorczej ocenę skuteczności funkcjonowania systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie 3.1, wraz z odpowiednim sprawozdaniem.	TAK	
3.9. Rada nadzorcza monitoruje skuteczność systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie 3.1, w oparciu między innymi o sprawozdania okresowo dostarczane jej bezpośrednio przez osoby odpowiedzialne za te funkcje oraz zarząd spółki, jak również dokonuje rocznej oceny skuteczności funkcjonowania tych systemów i funkcji, zgodnie z zasadą 2.11.3. W przypadku gdy w spółce działa komitet audytu, monitoruje on skuteczność systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie 3.1, jednakże nie zwalnia to rady nadzorczej z dokonania rocznej oceny skuteczności funkcjonowania tych systemów i funkcji.	TAK	

Zasada	Stosowanie TAK/ NIE	Komentarz (obligatoryjny, jeśli NIE)
3.10. Co najmniej raz na pięć lat w spółce należącej do indeksu WIG20, mWIG40 lub sWIG80 dokonywany jest, przez niezależnego audytora wybranego przy udziale komitetu audytu, przegląd funkcji audytu wewnętrznego.	TAK	Zasada będzie stosowana w przypadku kwalifikacji Spółki do wskazanych indeksów.
4. Walne zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami		
4.1. Spółka powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (e-walne), jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla przeprowadzenia takiego walnego zgromadzenia.	TAK	
4.2. Spółka ustala miejsce i termin, a także formę walnego zgromadzenia w sposób umożliwiający udział w obradach jak największej liczbie akcjonariuszy. W tym celu spółka dokłada również starań, aby odwołanie walnego zgromadzenia, zmiana terminu lub zarządzenie przerwy w obradach następowały wyłącznie w uzasadnionych przypadkach oraz by nie uniemożliwiały lub nie ograniczały akcjonariuszom wykonywania prawa do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu.	TAK	
4.3. Spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.	NIE	Spółka nie planuje zapewnienia powszechnie dostępnej transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym z uwagi na dodatkowe koszty i zasoby organizacyjne, które musiałyby w związku z tym poświęcić. Niemniej Spółka rozważy transmisję obrad, jeżeli taką potrzebę będą zgłaszali jego akcjonariusze. W ocenie Spółki, wykonywanie obowiązków informacyjnych związanych z walnymi zgromadzeniami, tj. w szczególności publikowanie raportów bieżących oraz podawanie stosownych informacji na stronie internetowej Spółki zapewni akcjonariuszom pełny dostęp

Zasada	Stosowanie TAK/ NIE	Komentarz (obligatoryjny, jeśli NIE)
		do informacji dotyczących jej walnych zgromadzeń.
4.4. Przedstawicielom mediów umożliwia się obecność na walnych zgromadzeniach.	TAK	
4.5. W przypadku otrzymania przez zarząd informacji o zwołaniu walnego zgromadzenia na podstawie art. 399 § 2 – 4 Kodeksu spółek handlowych, zarząd niezwłocznie dokonuje czynności, do których jest zobowiązany w związku z organizacją i przeprowadzeniem walnego zgromadzenia. Zasada ma zastosowanie również w przypadku zwołania walnego zgromadzenia na podstawie upoważnienia wydanego przez sąd rejestrowy zgodnie z art. 400 § 3 Kodeksu spółek handlowych.	TAK	
4.6. W celu ułatwienia akcjonariuszom biorącym udział w walnym zgromadzeniu głosowania nad uchwałami z należytym rozeznaniem, projekty uchwał walnego zgromadzenia dotyczących spraw i rozstrzygnięć innych niż o charakterze porządkowym powinny zawierać uzasadnienie, chyba że wynika ono z dokumentacji przedstawianej walnemu zgromadzeniu. W przypadku gdy umieszczenie danej sprawy w porządku obrad walnego zgromadzenia następuje na żądanie akcjonariusza lub akcjonariuszy, zarząd zwraca się o przedstawienie uzasadnienia proponowanej uchwały, o ile nie zostało ono uprzednio przedstawione przez akcjonariusza lub akcjonariuszy.	TAK	
4.7. Rada nadzorcza opiniuje projekty uchwał wnoszone przez zarząd do porządku obrad walnego zgromadzenia.	TAK	
4.8. Projekty uchwał walnego zgromadzenia do spraw wprowadzonych do porządku obrad walnego zgromadzenia powinny zostać zgłoszone przez akcjonariuszy najpóźniej na 3 dni przed walnym zgromadzeniem.	TAK	
4.9. W przypadku gdy przedmiotem obrad walnego zgromadzenia ma być powołanie do rady nadzorczej lub powołanie rady nadzorczej nowej kadencji:		

Zasada	Stosowanie TAK/ NIE	Komentarz (obligatoryjny, jeśli NIE)
4.9.1. Kandydatury na członków rady powinny zostać zgłoszone w terminie umożliwiającym podjęcie przez akcjonariuszy obecnych na walnym zgromadzeniu decyzji z należytym rozeznaniem, lecz nie później niż na 3 dni przed walnym zgromadzeniem; kandydatury, wraz z kompletem materiałów ich dotyczących, powinny zostać niezwłocznie opublikowane na stronie internetowej spółki;	TAK	
4.9.2. Kandydat na członka rady nadzorczej składa oświadczenia w zakresie spełniania wymogów dla członków komitetu audytu określone w ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, a także w zakresie istnienia rzeczywistych i istotnych powiązań kandydata z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce.	TAK	
4.10. Realizacja uprawnień akcjonariuszy oraz sposób wykonywania przez nich posiadanych uprawnień nie mogą prowadzić do utrudniania prawidłowego działania organów spółki.	TAK	
4.11. Członkowie zarządu i rady nadzorczej biorą udział w obradach walnego zgromadzenia, w miejscu obrad lub za pośrednictwem środków dwustronnej komunikacji elektronicznej w czasie rzeczywistym, w składzie umożliwiającym wypowiedzenie się na temat spraw będących przedmiotem obrad walnego zgromadzenia oraz udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia. Zarząd prezentuje uczestnikom zwyczajnego walnego zgromadzenia wyniki finansowe spółki oraz inne istotne informacje, w tym niefinansowe, zawarte w sprawozdaniu finansowym podlegającym zatwierdzeniu przez walne zgromadzenie. Zarząd omawia istotne zdarzenia dotyczące minionego roku obrotowego, porównuje prezentowane dane z latami wcześniejszymi i wskazuje stopień realizacji planów minionego roku.	TAK	
4.12. Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie emisji akcji z prawem poboru powinna precyzować cenę emisyjną albo mechanizm jej ustalenia, bądź zobowiązywać organ do tego upoważniony do ustalenia jej przed dniem prawa	TAK	

Zasada	Stosowanie TAK/ NIE	Komentarz (obligatoryjny, jeśli NIE)
poboru, w terminie umożliwiającym podjęcie decyzji inwestycyjnej.		
4.13. Uchwała o nowej emisji akcji z wyłączeniem prawa poboru, która jednocześnie przyznaje prawo pierwszeństwa objęcia akcji nowej emisji wybranym akcjonariuszom lub innym podmiotom, może być podjęta, jeżeli spełnione są co najmniej poniższe przesłanki: a) spółka ma racjonalną, uzasadnioną gospodarczo potrzebę pilnego pozyskania kapitału lub emisja akcji związana jest z racjonalnymi, uzasadnionymi gospodarczo transakcjami, m.in. takimi jak łączenie się z inną spółką lub jej przejęciem, lub też akcje mają zostać objęte w ramach przyjętego przez spółkę programu motywacyjnego; b) osoby, którym przysługiwać będzie prawo pierwszeństwa, zostaną wskazane według obiektywnych kryteriów ogólnych; c) cena objęcia akcji będzie pozostawać w racjonalnej relacji do bieżących notowań akcji tej spółki lub zostanie ustalona w wyniku rynkowego procesu budowania księgi popytu.	TAK	
4.14. Spółka powinna dążyć do podziału zysku poprzez wypłatę dywidendy. Pozostawienie całości zysku w spółce jest możliwe, jeżeli zachodzi którakolwiek z poniższych przyczyn: a) wysokość tego zysku jest minimalna, a w konsekwencji dywidenda byłaby nieistotna w relacji do wartości akcji; b) spółka wykazuje niepokryte straty z lat ubiegłych, a zysk przeznaczony jest na ich zmniejszenie; c) spółka uzasadni, że przeznaczenie zysku na inwestycje przyniesie akcjonariuszom wymierne korzyści; d) spółka nie wygenerowała środków pieniężnych umożliwiających wypłatę dywidendy; e) wypłata dywidendy istotnie zwiększyłaby ryzyko naruszenia kowenantów wynikających z wiążących spółkę umów kredytowych lub warunków emisji obligacji; f) pozostawienie zysku w spółce jest zgodne z rekomendacją instytucji sprawującej nadzór nad spółką z racji prowadzenia przez nią określonego rodzaju działalności.	TAK	
5. Konflikt interesów i transakcje z podmiotami powiązanymi		

Zasada	Stosowanie TAK/ NIE	Komentarz (obligatoryjny, jeśli NIE)
5.1. Członek zarządu lub rady nadzorczej informuje odpowiednio zarząd lub radę nadzorczą o zaistniałym konflikcie interesów lub możliwości jego powstania oraz nie bierze udziału w rozpatrywaniu sprawy, w której w stosunku do jego osoby może wystąpić konflikt interesów.	TAK	
5.2. W przypadku uznania przez członka zarządu lub rady nadzorczej, że decyzja, odpowiednio zarządu lub rady nadzorczej, stoi w sprzeczności z interesem spółki, powinien zażądać zamieszczenia w protokole posiedzenia zarządu lub rady nadzorczej jego zdania odrębnego w tej sprawie.	TAK	
5.3. Żaden akcjonariusz nie powinien być uprzywilejowany w stosunku do pozostałych akcjonariuszy w zakresie transakcji z podmiotami powiązanymi. Dotyczy to także transakcji akcjonariuszy spółki zawieranych z podmiotami należącymi do jej grupy.	TAK	
5.4. Spółka może nabywać akcje własne (buy-back) wyłącznie w takim trybie, w którym poszanowane są prawa wszystkich akcjonariuszy.	TAK	
5.5. W przypadku gdy transakcja spółki z podmiotem powiązanym wymaga zgody rady nadzorczej, przed podjęciem uchwały w sprawie wyrażenia zgody rada ocenia, czy istnieje konieczność uprzedniego zasięgnięcia opinii podmiotu zewnętrznego, który przeprowadzi wycenę transakcji oraz analizę jej skutków ekonomicznych.	TAK	
5.6. Jeżeli zawarcie transakcji z podmiotem powiązanym wymaga zgody walnego zgromadzenia, rada nadzorcza sporządza opinię na temat zasadności zawarcia takiej transakcji. W takim przypadku rada ocenia konieczność uprzedniego zasięgnięcia opinii podmiotu zewnętrznego, o której mowa w zasadzie 5.5.	TAK	

Zasada	Stosowanie TAK/ NIE	Komentarz (obligatoryjny, jeśli NIE)
5.7. W przypadku gdy decyzję w sprawie zawarcia przez spółkę istotnej transakcji z podmiotem powiązanym podejmuje walne zgromadzenie, przed podjęciem takiej decyzji spółka zapewnia wszystkim akcjonariuszom dostęp do informacji niezbędnych do dokonania oceny wpływu tej transakcji na interes spółki, w tym przedstawia opinię rady nadzorczej, o której mowa w zasadzie 5.6.	TAK	
6. Wynagrodzenia		
6.1. Wynagrodzenie członków zarządu i rady nadzorczej oraz kluczowych menedżerów powinno być wystarczające dla pozyskania, utrzymania i motywacji osób o kompetencjach niezbędnych dla właściwego kierowania spółką i sprawowania nad nią nadzoru. Wysokość wynagrodzenia powinna być adekwatna do zadań i obowiązków wykonywanych przez poszczególne osoby i związanej z tym odpowiedzialności.	TAK	
6.2. Programy motywacyjne powinny być tak skonstruowane, by między innymi uzależniały poziom wynagrodzenia członków zarządu spółki i jej kluczowych menedżerów od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji spółki w zakresie wyników finansowych i niefinansowych oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i zrównoważonego rozwoju, a także stabilności funkcjonowania spółki.	TAK	
6.3. Jeżeli w spółce jednym z programów motywacyjnych jest program opcji menedżerskich, wówczas realizacja programu opcji winna być uzależniona od spełnienia przez uprawnionych, w przeciągu co najmniej 3 lat, z góry wyznaczonych, realnych i odpowiednich dla spółki celów finansowych i niefinansowych oraz zrównoważonego rozwoju, a ustalona cena nabycia przez uprawnionych akcji lub rozliczenia opcji nie może odbiegać od wartości akcji z okresu uchwalania programu.	TAK	Obecnie Spółka nie posiada programu motywacyjnego opartego na programie opcji menedżerskich. W przypadku wdrożenia w Spółce takiego programu, Spółka zamierza stosować tą zasadę.

Zasada	Stosowanie TAK/ NIE	Komentarz (obligatoryjny, jeśli NIE)
6.4. Rada nadzorcza realizuje swoje zadania w sposób ciągły, dlatego wynagrodzenie członków rady nie może być uzależnione od liczby odbytych posiedzeń. Wynagrodzenie członków komitetów, w szczególności komitetu audytu, powinno uwzględniać dodatkowe nakłady pracy związane z pracą w tych komitetach.	TAK	
6.5. Wysokość wynagrodzenia członków rady nadzorczej nie powinna być uzależniona od krótkoterminowych wyników spółki.	TAK	

12.7 Wynagrodzenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Wynagrodzenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej są ustalane w sposób przejrzysty, adekwatny do zakresu odpowiedzialności, funkcji pełnionych przez członków organów, oraz z uwzględnieniem sytuacji finansowej Spółki.

Spółka może wprowadzać długoterminowe programy motywacyjne, takie jak programy opcji na akcje lub inne instrumenty, które mają na celu zintegrowanie interesów Członków Zarządu z interesami akcjonariuszy poprzez umożliwienie im partycypacji w wzroście wartości Spółki. W przypadku wprowadzenia takich programów, są one zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie.

Członkowie Zarządu oraz Członkowie Rady Nadzorczej Emitenta pełnią swoją funkcję w organach Spółki na podstawie stosunku powołania.

Wynagrodzenie Prezesa Zarządu określone zostało na mocy uchwały Rady Nadzorczej nr 3/12/2022 z dnia 01.12.2022 r. Kwota wynagrodzenia określona została na 3.000 zł netto należnych Prezesowi Zarządu od dnia 02.12.2022 r. i jest ona obowiązująca na Datę Prospektu.

Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej ustalone zostało na mocy Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki Adatex S. A. nr 4/3/2023 z dnia 21.03.2023 r. Zgodnie z przedmiotową uchwałą wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej wynosi 1.000 zł netto, Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej wynosi 1.500 zł netto, a Przewodniczącego Rady Nadzorczej wynosi 2.000 zł netto. Wskazane kwoty są obowiązujące na Datę Prospektu.

Tabela 1. Wynagrodzenie netto miesięcznie (wypłacone w zł.) Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Grupy ADATEX S.A. na dzień 31 grudnia 2022r., 2023r., 2024r., 2025r. oraz na dzień 31 marca 2026 r.

Spółka		Na dzień 31 grudnia				Na dzień 31 marca 2026r.
		2022r.	2023r.	2024r.	2025r.	
	ADATEX S.A.					
Prezes Zarządu		2.903,64	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Przewodniczący Rady Nadzorczej		16.050,23	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00

Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	4.937,74	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00
Członkowie Rady Nadzorczej	2.133,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
ADATEX 3Stawy Sp. o.o.					
Prezes Zarządu		500,00	500,00	500,00	500,00
ADATEX Nowa Dąbrowa Sp. z o.o.					
Prezes Zarządu			1.000,00	1.000,00	1.000,00
ADATEX Kaskada Sp. z o.o.					
Prezes Zarządu					
ADATEX Letnia Przysiań Sp. z o.o.					
Prezes Zarządu					
ADATEX Gwiezdna Sp. z o.o.					
Prezes Zarządu					
ADATEX Zielona Podkowa 3 Sp. z o.o.					
Prezes Zarządu					

Źródło: Opracowanie własne.

Emitent nie powołał Komisji do spraw wynagrodzeń i nie zamierza jej powoływać.

13. STRUKTURA AKCJONARIATU

13.1 Akcje w Spółce

Na Datę Prospektu kapitał zakładowy Emitenta składa się z 64.122.270 (słownie: sześćdziesiąt cztery miliony sto dwadzieścia dwa tysiące dwieście siedemdziesiąt) akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,50 zł (pięćdziesiąt groszy) 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, które obejmowali Robert Kijak i Sylwia Kijak na skutek połączenia Emitenta ze spółką Adatex sp. z o.o. w Dąbrowie Górniczej.

13.2 Akcjonariat

Akcjonariusz	Liczba akcji	% akcji w kapitale zakładowym	Liczba głosów	% głosów na WZ
Porozumienie: Sylwia Kijak i Robert Kijak *	48 042 833	74,92	48 042 833	74,92
Pozostali akcjonariusze	16 079 437	25,08	16 079 437	25,08
Podsumowanie	64 122 270	100,00	64 122 270	100,00

*Robert Kijak w porozumieniu z Sylwią Kijak (w tym Robert Kijak posiada 28.137.179 akcji Spółki uprawniających do 28.137.179 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki stanowiących 43,88% udziału w kapitale zakładowym i uprawniających do 43,88% głosów na walnym zgromadzeniu oraz Sylwia Kijak posiadająca 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.). Akcjonariusze nie posiadają odmiennych praw głosu.

Brak jest osób innych niż członkowie organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych, które, w sposób bezpośredni lub pośredni, mają udziały w kapitale emitenta lub prawa głosu podlegające zgłoszeniu na mocy prawa krajowego emitenta.

Emitent wskazuje, że żaden inny podmiot nie jest bezpośrednim lub pośrednim właścicielem emitenta oraz, że emitent nie jest bezpośrednio lub pośrednio kontrolowany przez inny podmiot.

Emitentowi nie są znane ustalenia, których realizacja może w późniejszej dacie spowodować zmiany w sposobie kontroli emitenta.

14. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Poniżej zostały przedstawione szczegółowe informacje na temat transakcji z podmiotami powiązanymi, które Emitent zawarł w okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi i do Daty Prospektu, ujawnione zgodnie z załącznikiem numer 1 pkt 17.1 do Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) nr 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r.

Informacje zawarte w niniejszym rozdziale należy analizować łącznie z Historycznymi Informacjami Finansowymi, a także danymi finansowymi zawartymi w innych częściach Prospektu.

W okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi oraz do Daty Prospektu Spółka zawierała i zamierza zawierać w przyszłości transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 „Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych” („MSR 24”).

Zgodnie z MSR 24 podmioty oraz osoby uznaje się za powiązane ze spółką, jeżeli w szczególności podmiot lub bliski krewny osoby:

- kontroluje spółkę lub uczestniczy w jej współzarządzaniu, wywiera znaczący wpływ na spółkę lub zajmuje kluczowe stanowisko w zarządzie spółki lub jednostki dominującej;
- jest członkiem tej samej grupy spółek;
- jest stowarzyszona ze spółką w rozumieniu MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” lub jest wspólnym przedsięwzięciem, w którym spółka jest partnerem w rozumieniu MSR 31 „Udziały we wspólnych przedsięwzięciach”;
- w takim samym stopniu jak spółka, jest wspólnym przedsięwzięciem tych samych stron trzecich;
- jest spółką kontrolowaną przez podmiot powiązany, na którą podmiot powiązany wywiera znaczący wpływ lub która podlega wspólnemu zarządzaniu, w które zaangażowany jest podmiot powiązany tej spółki lub w którym taka osoba zajmuje kluczowe stanowisko w zarządzie; lub
- jest funduszem emerytalnym utworzonym na rzecz pracowników spółki lub na rzecz podmiotu powiązanego z tą spółką w celu dokonywania wypłat po ustaniu stosunku pracy.

W okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi oraz do Daty Prospektu, w Grupie zawierano następujące transakcje z podmiotami powiązanymi:

- transakcje pomiędzy Spółką i jej Spółkami Zależnymi, przy czym są one eliminowane na etapie konsolidacji zgodnie z paragrafem 4 MSR 24, tym niemniej informacje o takich transakcjach, zgodnie z wymogami Rozporządzenia 2019/980, są przedstawione poniżej dla okresów, w których Spółka posiadała udziały w odpowiedniej Spółce Zależnej);
- transakcje pomiędzy Spółką, a podmiotami powiązanymi, które nie są podmiotami z Grupy; oraz
- transakcje pomiędzy Spółką, a członkami Zarządu i Rady Nadzorczej.

W ocenie Emitenta, opisane poniżej transakcje z podmiotami powiązanymi były zawierane na warunkach rynkowych. Na datę Prospektu organy podatkowe nie kwestionują warunków, na jakich Emitent zawierał transakcje z podmiotami powiązanymi. W szczególności organy podatkowe nie wydały żadnej interpretacji, zgodnie z którą transakcje nie były zawierane na warunkach rynkowych.

W okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi, nie wystąpiły transakcje nieodpłatne zarówno z podmiotami powiązanymi kapitałowo jak i osobowo z Emitentem.

Do Daty Prospektu nie zawarto żadnych transakcji na warunkach odmiennych od tych, które przedstawiono poniżej.

W tabelach poniżej przedstawiono informacje finansowe dotyczące transakcji zawartych przez Grupę Adatex z jej podmiotami powiązanymi według stanu za następujące okresy: okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 r. (źródło: skonsolidowane sprawozdanie Finansowe za 12 miesięcy zakończone w dniu 31.12.2025 oraz dane księgowe Spółki i lata zakończone 31 grudnia, odpowiednio, 2025r. 2024 r., 2023 r. i 2022 r. (informacje pochodzące ze Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2024-2022 oraz

w zakresie informacji finansowych dot. transakcji pomiędzy Spółką a Spółkami Zależnymi – dane księgowe Spółki).

Jednym z kluczowych kontrahentów Grupy w okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi była spółka Badimex Sp. z o.o. pełniąca funkcję Generalnego Wykonawcy przy realizacji projektów deweloperskich. Spółka ta jest podmiotem powiązanym osobowo z Emitentem.

Na dzień 31.12.2022 spółka Mr Hamburger S.A. była traktowana jako podmiot powiązany z uwagi na powiązania osobowe. Powiązanie to wygasło w listopadzie 2023 r., w związku z czym w późniejszych okresach spółka nie jest wykazywana jako podmiot powiązany.

Należności i zobowiązania wobec podmiotów powiązanych na 31 grudnia 2025 r. i na koniec danego roku obrotowego nie są zabezpieczone, nie są oprocentowane (z wyłączeniem pożyczek) i są rozliczane w środkach pieniężnych lub przez potrącenie. Należności i zobowiązania wobec podmiotów powiązanych nie są objęte gwarancjami udzielonymi bądź otrzymanymi.

Tabela 1. Transakcje z podmiotami powiązanymi na dzień 31.12.2022 (dane zbadane)

Nazwa podmiotu powiązanego	Rodzaj powiązania	Charakter operacji	Należności	Zobowiązania	Przepływy	Przychody	Koszty
Badimex Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	należności handlowe	-	-	788 406,12	437 000,00	-
		zobowiązania handlowe	-	5 127 107,92	73 025 441,83	-	66 405 323,25
		zobowiązania z tyt. udzielonej pożyczki	-	18 181 638,00	-	-	1 326 438,00
akcjonariusze - Robert i Sylwia Kijak – działający w porozumieniu	powiązanie osobowe	należności - zakup nieruchomości	848 387,00	-	2 694 779,99	1 970 904,91	-
członkowie Rady Nadzorczej	powiązanie osobowe	należności - zakup nieruchomości	-	-	450 000,00	416 666,67	-
Mr Hamburger S.A.	powiązanie osobowe	należności handlowe	-	-	9 202,68	7 481,85	-
Mr Hamburger S.A.	powiązanie osobowe	należności z tyt. udzielonej pożyczki	-	-	506 701,18	-	6 635,44
członkowie Rady Nadzorczej - powiązania osobowe	powiązanie osobowe	wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej	-	694,88	181 550,18	-	255 629,02
członkowie Zarządu - powiązania osobowe	powiązanie osobowe	wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie	-	3 735,82	276 264,00	-	334 605,81

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe za lata 2024-2022 oraz dane księgowe Spółki

Wartości zaprezentowane w kolumnie „Przepływy” odzwierciedlają faktyczne wypłaty środków pieniężnych z tytułu wynagrodzeń na rzecz członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej dokonane w danym okresie.

Tabela 2. Transakcje z podmiotami powiązanymi na dzień 31.12.2023 (dane zbadane)

Nazwa podmiotu powiązanego	Rodzaj powiązania	Charakter operacji	Należności	Zobowiązania	Przepływy	Przychody	Koszty
Badimex Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	należności handlowe	-	-	896 079,42	220 000,00	-
		zobowiązania handlowe	-	5 077 890,88	57 914 719,56	-	59 477 954,00
		zobowiązania z tyt. udzielonej pożyczki	-	21 561 819,01	6 747 019,44	-	1 564 200,45
Adatex3Stawy Sp. z o.o.	powiązanie kapitałowe	należności handlowe	1 230 000,00	-	-	-	-
		należności z tyt. udzielonej pożyczki	48 448,20	-	-	-	-
akcjonariusze - Robert i Sylwia Kijak – działający w porozumieniu	powiązanie osobowe	należności - zakup nieruchomości	-	-	848 837,00	-	-
akcjonariusze - Robert i Sylwia Kijak – działający w porozumieniu	powiązanie osobowe	zobowiązania - najem lokalu	-	-	49 500,00	-	49 500,00
członkowie Rady Nadzorczej	powiązanie osobowe	należności - zakup nieruchomości	899 938,60	-	2 098 921,91	2 459 539,83	-
członkowie Rady Nadzorczej	powiązanie osobowe	wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej	-	6 500,00	127 724,04	-	187 878,42
członkowie Zarządu	powiązanie osobowe	wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie	-	3 500,00	40 315,09	-	49 947,43

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe za lata 2024-2022 oraz dane księgowe Spółki

Wartości zaprezentowane w kolumnie „Przepływy” odzwierciedlają faktyczne wypłaty środków pieniężnych z tytułu wynagrodzeń na rzecz członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej dokonane w danym okresie.

Tabela 3. Transakcje z podmiotami powiązanymi na dzień 31.12.2024 (dane zbadane)

Nazwa podmiotu powiązanego	Rodzaj powiązania	Charakter operacji	Należności	Zobowiązania	Przepływy	Przychody	Koszty
Badimex Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	należności handlowe	54 291,43	-	949 038,85	-	-
		zobowiązania handlowe	-	9 737 975,32	65 779 918,53	-	46 694 928,29
		zobowiązania z tyt. udzielonej pożyczki	-	7 787 469,98	18 465 718,40	-	1 487 469,98
Adatex3Stawy Sp. z o.o.	powiązanie kapitałowe	należności handlowe	217 460,90	-	1 192 800,00	1 110 000,00	-
		zobowiązania handlowe					
		należności z tyt. udzielonej pożyczki	7 250 644,99	-	955 448,20	509 244,99	-
		korekta zakupu działki		-	1 230 000,00		-
Adatex Kaskada Sp. z o.o.	powiązanie kapitałowe	należności handlowe	1 673 667,66	-	36 900,00	1 390 705,42	-
		zobowiązania handlowe	-	-	5 584,15	-	-
		pożyczka wraz z odsetkami	3 658 257,27	-	178 484,42	10 741,69	-
		zakup udziałów	-	-	5 000,00	-	-
Adatex Nowa Dąbrowa Sp. z o.o.	powiązanie kapitałowe	należności handlowe	318 875,22	-	2 824 882,95	2 555 900,93	-
		zobowiązania handlowe	-	5 000,00	65 537,20	-	-
		pożyczka wraz z odsetkami	-	2 877 321,03	3 428 190,25	-	98 461,28
akcjonariusze - Robert i Sylwia Kijak – działający w porozumieniu	powiązanie osobowe	zobowiązania - najem lokalu	-	-	54 000,00	-	54 000,00
akcjonariusze - Robert i Sylwia Kijak – działający w porozumieniu	powiązanie osobowe	zakup akcji własnych	-	-	704 000,00	-	-
członkowie Rady Nadzorczej	powiązanie osobowe	należności - zakup nieruchomości	-	-	854 244,50	499 251,30	-
		należności - sprzedaż akcji własnych	466 000,00	-	6 073 712,00	-	-
członkowie Rady Nadzorczej	powiązanie osobowe	wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej	-	6 425,64	78 349,12	-	108 671,64
członkowie Zarządu	powiązanie osobowe	wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie	-	4 500,00	52 482,61	-	66 474,32

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe za lata 2024-2022; jednostkowe sprawozdania finansowe Spółki za lata zakończone 31 grudnia 2024 r., 2023 r., 2022 oraz dane księgowe Spółki

Wartości zaprezentowane w kolumnie „Przepływy” odzwierciedlają faktyczne wypłaty środków pieniężnych z tytułu wynagrodzeń na rzecz członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej dokonane w danym okresie.

Tabela 4. Transakcje z podmiotami powiązanymi na dzień 31.12.2025 (dane zbadane)

Nazwa podmiotu powiązanego	Rodzaj powiązania	Charakter operacji	Należności	Zobowiązania	Przepływy	Przychody	Koszty
Badimex Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	należności handlowe			54 291,43	5 000,10	
		zobowiązania handlowe		12 354 842,37	2 616 867,05		73 351 088,69
		zobowiązania z tyt. udzielonej pożyczki		7 300 000,00	499 149,98		6 150,12
Adatex3Stawy Sp. z o.o.	powiązanie kapitałowe	należności handlowe	1 638 160,90		1 420 700,00	495 000,00	
		zobowiązania handlowe					
		należności z tyt. udzielonej pożyczki	7 216 178,98		90 466,01	446 778,98	
Adatex Kaskada Sp. z o.o.	powiązanie kapitałowe	należności handlowe	185 155,34		1 488 512,32	2 665 623,68	
		zobowiązania handlowe					
		należności z tyt. dywidendy				448 792,91	
		należności z tyt. udzielonej pożyczki			3 648 000,00	89 950,80	
		zobowiązania z tyt. udzielonej pożyczki		3 698 660,00	3 698 660,00		77 592,29
Adatex Nowa Dąbrowa Sp. z o.o.	powiązanie kapitałowe	należności handlowe	174 780,84		144 094,38	1 086 580,88	
		zobowiązania handlowe					
		należności z tyt. dywidendy				4 082 866,35	
		należności z tyt. udzielonej pożyczki				128 319,03	
		zobowiązania z tyt. udzielonej pożyczki		1 832 350,00	1 025 241,63		148 048,43
Adatex Zielona Podkowa Sp. z o.o.	powiązanie kapitałowe	należności handlowe	147 600,00				
		należności z tyt. udzielonej pożyczki	4 129 469,60		4 129 469,60	49 469,60	
		zobowiązania handlowe					
Adatex Gwiazdna Sp. z o.o.	powiązanie kapitałowe	należności handlowe	176 478,20		176 478,20	372 383,88	
		zobowiązania handlowe					
		należności z tyt. udzielonej pożyczki	3 935 952,12		3 935 952,12	27 563,17	
		zobowiązania z tyt. udzielonej pożyczki			876 000,00		8 611,05
akcjonariusze - Robert i Sylwia Kijak - działający w porozumieniu	powiązanie osobowe	zobowiązania handlowe			49 500,00		49 500,00
członkowie Rady Nadzorczej	powiązanie osobowe	należności - sprzedaż akcji własnych	366 000,00				

Źródło: Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2025 zakończony 31.12.2025 oraz dane księgowe Spółki.

Tabela 5. Transakcje z podmiotami powiązanymi na dzień 31.03.2026 (dane niezbadane)

Nazwa podmiotu powiązanego	Rodzaj powiązania	Charakter operacji	Należności	Zobowiązania	Przepływy	Przychody	Koszty
Badimex Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	należności handlowe				-	
		zobowiązania handlowe		9 147 472,22	3 207 370,15		18 713 388,00
		zobowiązania z tyt. udzielonej pożyczki		7 155 000,00	133 320,00		12 410,00
Adatex3Stawy Sp. z o.o.	powiązanie kapitałowe	należności handlowe	1 748 860,90		110 700,00	90 000,00	
		zobowiązania handlowe					
		należności z tyt. udzielonej pożyczki	6 629 400,00		10 000,00		
Adatex Kaskada Sp. z o.o.	powiązanie kapitałowe	należności handlowe	38 200,12		146 955,22	259 501,04	
		zobowiązania handlowe					
		należności z tyt. dywidendy					
		należności z tyt. udzielonej pożyczki			-	-	
		zobowiązania z tyt. udzielonej pożyczki			2 824 000,00	12 355,51	
Adatex Nowa Dąbrowa Sp. z o.o.	powiązanie kapitałowe	należności handlowe	73 800,00		100 980,84	180 000,00	
		zobowiązania handlowe					
		należności z tyt. dywidendy					
		należności z tyt. udzielonej pożyczki					
		zobowiązania z tyt. udzielonej pożyczki			1 970 270,60		
Adatex Zielona Podkowa Sp. z o.o.	powiązanie kapitałowe	należności handlowe	147 600,00		-	180 000,00	
		należności z tyt. udzielonej pożyczki	6 936 700,00		2 807 230,40	49 469,60	
		zobowiązania handlowe					
Adatex Gwiazdna Sp. z o.o.	powiązanie kapitałowe	należności handlowe	252 895,16		76 416,96	265 605,82	
		zobowiązania handlowe					
		należności z tyt. udzielonej pożyczki	7 839 500,00		3 903 547,88	-	
		zobowiązania z tyt. udzielonej pożyczki					
akcjonariusze - Robert i Sylwia Kijak - działający w porozumieniu	powiązanie osobowe	zobowiązania handlowe					
członkowie Rady Nadzorczej	powiązanie osobowe	należności - sprzedaż akcji własnych	370 000,00	-	4 000,00	-	-
członkowie Rady Nadzorczej	powiązanie osobowe	należności - zakup nieruchomości			177 151,10	168 658,43	
		wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej		7 500,00	22 061,55	-	31 317,57
członkowie Zarządu	powiązanie osobowe	wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie		3 000,00	9 000,00		11 278,02

Źródło: jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 oraz dane księgowe Spółki

W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2026 oraz w latach 2022-2025 transakcje pomiędzy Spółką, a jej Spółkami Zależnymi dotyczyły w szczególności:

- należności z tytułu dostaw i usług z tytułu umów dotyczących obsługi biura spółek zależnych oraz opłaty licencyjnej;
- należności oraz zobowiązania z tyt. umów pożyczek;
- należności z tyt. dywidendy.

W ww. okresie transakcje pomiędzy Spółką, a Generalnym Wykonawcą tj. spółką Badimex dotyczyły w szczególności:

- zobowiązań z tytułu dostaw i usług z tytułu: umów o generalne wykonawstwo na poszczególne inwestycje Emitenta oraz umowy z tyt. najmu lokalu biurowego dla Emitenta;
- zobowiązań z tyt. zaciągniętej umowy pożyczki.

Charakter operacji z osobami fizycznymi powiązanymi z Emitentem został opisany szczegółowo w tabeli.

Wartości zaprezentowane w kolumnie „Przepływy” odzwierciedlają faktyczne wypłaty środków pieniężnych z tytułu wynagrodzeń na rzecz członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej dokonane w danym okresie

15. PRAWA I OBOWIĄZKI ZWIĄZANE Z AKCJAMI ORAZ WALNE ZGROMADZENIE

15.1 Ogólne informacje

Wprowadzenie

Spółka jest spółką akcyjną utworzoną i istniejącą zgodnie z prawem polskim. Kwestie dotyczące statusu prawnego Spółki, a także praw i obowiązków jej akcjonariuszy regulowane są przez prawo polskie.

Niniejszy rozdział zawiera najważniejsze informacje dotyczące kapitału zakładowego Spółki oraz ogólny opis praw, obowiązków i ograniczeń prawnych związanych z posiadaniem Akcji, innych niż prawa, obowiązki i ograniczenia prawne wynikające z przepisów polskiego rynku kapitałowego, które zostały opisane w rozdziale „16. Rynek kapitałowy w Polsce”. Opis zawarty w niniejszym punkcie nie stanowi porady prawnej w odniesieniu do takich praw, obowiązków lub ograniczeń prawnych. Wzywa się inwestorów do zasięgnięcia indywidualnej porady prawnej przed podjęciem jakiegokolwiek decyzji dotyczącej takich praw, obowiązków lub ograniczeń prawnych.

Kapitał zakładowy i rodzaje Akcji

Na Datę Prospektu kapitał zakładowy Spółki wynosi 64.122.270 (słownie: sześćdziesiąt cztery miliony sto dwadzieścia dwa tysiące dwieście siedemdziesiąt) akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,50 zł (pięćdziesiąt groszy) 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.

Akcje zostały wyemitowane na podstawie odpowiednich przepisów Kodeksu Spółek Handlowych oraz Statutu i w pełni opłacone. Na Datę Prospektu, wszystkie Akcje są akcjami na okaziciela. W okresie, w którym Spółka jest spółką publiczną w rozumieniu odpowiednich przepisów prawa, zamiana akcji na okaziciela na akcje imienne jest niedopuszczalna. Akcje są denominowane w złotych.

Z zastrzeżeniem informacji przedstawionych poniżej, na Datę Prospektu:

- nie istnieją Akcje, które nie reprezentowały kapitału zakładowego Spółki (nie stanowiły udziału w kapitale zakładowym Spółki);
- nie istnieją świadectwa użytkowe, akcje użytkowe ani świadectwa założycielskie Spółki;
- Akcji Emitenta nie posiada żadna spółka zależna ani osoba trzecia działająca w imieniu lub na rzecz Spółki;
- kapitał Spółki ani kapitał żadnego z podmiotów zależnych Spółki nigdy nie stanowił podstawy opcji i nie zostały zawarte żadne warunkowe lub bezwarunkowe porozumienia w celu stworzenia opcji opartych na kapitale któregośkolwiek z tych podmiotów.

Kapitał zapasowy tworzony jest w szczególności na pokrycie strat bilansowych. Zgodnie z art. 396 §1 Kodeksu Spółek Handlowych, dopóki kapitał zapasowy nie osiągnie jednej trzeciej kapitału zakładowego Spółki, przynajmniej 8% zysku netto za dany rok obrotowy przeznacza się na kapitał zapasowy Spółki.

Dematerializacja Akcji

Szczegółowe informacje dotyczące dematerializacji i wprowadzenia Akcji do obrotu na rynku regulowanym znajdują się w rozdziale „16. Rynek kapitałowy w Polsce – 16.2 Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. – Dematerializacja papierów wartościowych”.

Prawa akcjonariuszy

Prawa związane z Akcjami są regulowane w szczególności przez Kodeks Spółek Handlowych, Ustawę o Obrocie, Ustawę o Ofercie Publicznej oraz Statut.

Prawo do rozporządzania Akcjami

Zgodnie z art. 337 Kodeksu Spółek Handlowych, akcjonariuszom Spółki przysługuje prawo do rozporządzania Akcjami. Na rozporządzanie Akcjami składa się ich zbycie (przeniesienie własności) oraz inne formy rozporządzenia, w tym w szczególności ich zastawienie, ustanowienie na Akcjach prawa użytkowania i ich wydzierżawienie. Statut nie przewiduje ograniczeń w zakresie zbywalności Akcji.

Zgodnie z § 9 pkt 5 Statutu, zastawnik lub użytkownik akcji nie może wykonywać prawa głosu z akcji, na której ustanowiono zastaw lub użytkowanie.

Zgodnie z art. 75 ust. 4 Ustawy o Ofercie Publicznej, Akcje obciążone zastawem, do chwili jego wygaśnięcia, nie mogą być przedmiotem obrotu, z wyjątkiem przypadku, gdy nabycie tych Akcji następuje w wykonaniu umowy o ustanowienie zabezpieczenia finansowego w rozumieniu Ustawy o Niektórych Zabezpieczeniach Finansowych.

Opis obowiązków związanych z nabywaniem i zbywaniem Akcji znajduje się w rozdziale „16. Rynek kapitałowy w Polsce”.

Ograniczenia dotyczące swobodnej zbywalności Akcji

Ustawowe ograniczenia zbywalności akcji

Niektóre ograniczenia zbywalności akcji wynikające z przepisów prawa:

Zgodnie z Ustawą o Ofercie Publicznej, każdy kto:

(a) osiągnął lub przekroczył 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33 1/3%, 50%, 75% albo 90% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej; albo

(b) posiadał co najmniej 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33 1/3%, 50%, 75% albo 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce, a w wyniku zmniejszenia tego udziału osiągnął, odpowiednio, 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33 1/3%, 50%, 75% albo 90% lub mniej ogólnej liczby głosów,

jest obowiązany niezwłocznie zawiadomić o tym KNF oraz tę spółkę publiczną, nie później niż w terminie czterech dni roboczych od dnia, w którym dowiedział się o zmianie udziału w ogólnej liczbie głosów lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się o niej dowiedzieć, a w przypadku zmiany wynikającej z nabycia lub zbycia akcji spółki publicznej w transakcji zawartej na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu – nie później niż w terminie sześciu dni sesyjnych od dnia zawarcia transakcji. Dniami sesyjnymi są dni sesyjne określone przez spółkę prowadzącą rynek regulowany (w przypadku Spółki – GPW) lub przez podmiot organizujący alternatywny system obrotu w regulaminie, zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, ogłoszone przez KNF w drodze publikacji na stronie internetowej.

Obowiązek dokonania zawiadomienia KNF oraz spółki publicznej powstaje również w przypadku:

(a) zmiany dotychczas posiadanego udziału ponad 10% ogólnej liczby głosów, o co najmniej:

(i) 2% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej, której akcje są dopuszczone do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych (na Datę Prospektu takim rynkiem jest rynek podstawowy GPW);

(ii) 5% ogólnej liczby głosów – w spółce publicznej, której akcje są dopuszczone do obrotu na innym rynku regulowanym niż rynek oficjalnych notowań giełdowych lub alternatywnym systemie obrotu (ASO), lub

(b) zmiany dotychczas posiadanego udziału ponad 33% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej o co najmniej 1% ogólnej liczby głosów.

Zgodnie z art. 72a Ustawy o Ofercie nabycie akcji spółki publicznej, której akcje są dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym, może nastąpić w wyniku wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji tej spółki („Wezwanie Dobrowolne”).

Wezwanie Dobrowolne może zawierać zastrzeżenie, że wezwanie to zostaje ogłoszone pod warunkiem, że do dnia wskazanego w treści tego wezwania, nie później jednak niż do zakończenia przyjmowania zapisów w odpowiedzi na to wezwanie właściwy organ: (i) udzieli zezwolenia na dokonanie koncentracji przedsiębiorców; (ii) udzieli zgody lub zezwolenia na nabycie akcji będących przedmiotem tego wezwania; (iii) nie zgłosi sprzeciwu wobec nabycia akcji będących przedmiotem tego wezwania.

Wezwanie Dobrowolne może zawierać zastrzeżenie, że wezwanie to zostaje ogłoszone pod warunkiem wyrażenia, do dnia wskazanego w treści tego wezwania, nie później jednak niż do zakończenia przyjmowania zapisów w odpowiedzi na to wezwanie, wymaganej przepisami prawa zgody na nabycie akcji przez walne zgromadzenie lub inny organ stanowiący lub nadzorujący wzywającego.

Zgodnie z art. 73 Ustawy o Ofercie w przypadku przekroczenia progu 50% ogólnej liczby głosów w publicznej, akcjonariusz lub podmiot, który pośrednio nabył akcje, jest obowiązany, w terminie trzech miesięcy od przekroczenia tego progu, do ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji tej spółki („Wezwanie Obowiązkowe”). Powyższy obowiązek nie powstaje w przypadku, gdy udział akcjonariusza lub podmiotu, który pośrednio nabył akcje, w ogólnej liczbie głosów ulegnie zmniejszeniu do nie więcej niż 50% ogólnej liczby głosów, w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego, zmiany statutu spółki publicznej lub wygaśnięcia uprzywilejowania jego akcji, w terminie trzech miesięcy od przekroczenia progu 50% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej.

Jeżeli przekroczenie progu 50% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej nastąpiło w wyniku dziedziczenia, a w przypadku Skarbu Państwa – także innego zdarzenia prawnego niż nabycie lub pośrednie nabycie akcji, połączenie lub podział spółki, obowiązek ogłoszenia Wezwania Obowiązkowego będzie miał zastosowanie w przypadku, gdy po takim przekroczeniu udział w ogólnej liczbie głosów uległ dalszemu zwiększeniu. Termin do ogłoszenia Wezwania Obowiązkowego liczy się od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie powodujące dalsze zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów. Udział w ogólnej liczbie głosów powodujący obowiązek ogłoszenia Wezwania Obowiązkowego ustala się na koniec dnia.

Prawa akcjonariuszy związane z Walnym Zgromadzeniem

Zwoływanie Walnego Zgromadzenia, porządek obrad, projekty uchwał

Termin zwołania Walnego Zgromadzenia

Zgodnie z art. 395 §1 Kodeksu Spółek Handlowych, zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno się odbyć nie później niż sześć miesięcy po upływie każdego roku obrotowego Spółki. Przedmiotem obrad zwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być:

- rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy;
- powzięcie uchwały o podziale zysku albo o pokryciu straty; oraz
- udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków.

Ponadto, jeżeli w okresie objętym badaniem choć jedna Akcja była dopuszczona do obrotu na rynku regulowanym, przedmiotem obrad zwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być również powzięcie uchwały opiniującej sprawozdanie o wynagrodzeniach, o którym mowa w art. 90g ust. 6 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Zgodnie z art. 398 Kodeksu Spółek Handlowych, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje się w przypadkach określonych w Kodeksie Spółek Handlowych lub w Statucie, a także, gdy organy lub osoby uprawnione do zwoływania walnych zgromadzeń uznają to za wskazane.

Podmioty uprawnione do zwołania Walnego Zgromadzenia

Zgodnie z postanowieniami art. 399 Kodeksu Spółek Handlowych, Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd. Rada Nadzorcza może zwołać zwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego, oraz nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli uzna to za wskazane.

Podmioty uprawnione do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia

Zgodnie z art. 400 Kodeksu Spółek Handlowych, akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki mogą żądać zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku jego obrad. Żądanie w tym zakresie powinno zostać złożone Zarządowi na piśmie, nie później niż na miesiąc przed proponowanym terminem Walnego Zgromadzenia. Jeżeli Zarząd nie zwoła Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania takiego żądania, sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd Rejestrowy wyznacza przewodniczącego tak zwołanego Walnego Zgromadzenia (art. 400 §3 Kodeksu Spółek Handlowych).

Żądanie umieszczenia określonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia

Zgodnie z art. 401 §1 Kodeksu Spółek Handlowych, akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Tak długo jak Spółka jest spółką publiczną, żądanie umieszczenia określonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia powinno zostać zgłoszone Zarządowi Spółki nie później niż na dwadzieścia jeden dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia (art. 401 §1 Kodeksu Spółek Handlowych). Żądanie powinno ponadto zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Żądanie może zostać złożone w postaci elektronicznej. Tak długo jak Spółka jest spółką publiczną, Zarząd powinien niezwłocznie, jednak nie później niż na osiemnaście dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia, ogłosić zmiany w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, których żądają akcjonariusze (art. 401 §2 Kodeksu Spółek Handlowych). W przypadku, gdy Spółka jest spółką publiczną, ogłoszenie powinno zostać zamieszczone na stronie internetowej Spółki oraz w sposób właściwy dla przekazywania informacji bieżących określonych w Ustawie o Ofercie Publicznej, tj. w formie raportów bieżących.

Zgłaszanie projektów uchwał na Walne Zgromadzenie

Zgodnie z art. 401 §4 Kodeksu Spółek Handlowych, tak długo Spółka jest spółką publiczną, akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą zgłaszać Spółce w formie elektronicznej lub na piśmie projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad. Spółka powinna niezwłocznie ogłosić takie projekty uchwał na swojej stronie internetowej.

Sposób zwoływania Walnego Zgromadzenia

Zgodnie z art. 402¹ §1 Kodeksu Spółek Handlowych, Walne Zgromadzenie spółki publicznej zwołuje się w formie ogłoszenia zamieszczanego na stronie internetowej Spółki oraz w sposób właściwy dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami Ustawy o Ofercie Publicznej. Ogłoszenie powinno być dokonane co najmniej na dwadzieścia sześć dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia (art. 402¹ §2 Kodeksu Spółek Handlowych). Ogłoszenie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia powinno czynić zadość wymogom określonym w art. 402² Kodeksu Spółek Handlowych, a w szczególności zawierać: (i) datę,

godzinę i miejsce Walnego Zgromadzenia oraz jego szczegółowy porządek obrad; (ii) szczegółowe informacje dotyczące procedur uczestnictwa i głosowania na Walnym Zgromadzeniu; (iii) dzień rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu; (iv) informację, że prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu mają tylko osoby będące akcjonariuszami w dniu rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu; (v) informacje o tym, gdzie i w jaki sposób osoba uprawniona do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu może uzyskać pełny tekst dokumentacji, która ma być przedstawiona na Walnym Zgromadzeniu, oraz odpowiednie projekty uchwał lub, jeżeli nie przewiduje się podejmowania uchwał, uwagi Zarządu i Rady Nadzorczej dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad przed terminem Walnego Zgromadzenia; oraz (vi) adres strony internetowej, na której będą publikowane informacje dotyczące Walnego Zgromadzenia.

Spółka zobowiązana będzie do przekazania w formie raportu bieżącego m.in. daty, godziny i miejsca Walnego Zgromadzenia wraz z jego szczegółowym porządkiem obrad. Treść projektów uchwał oraz załączników do projektów, które mają być rozpatrywane przez Walne Zgromadzenie i są istotne dla podejmowanych uchwał, musi być również ujawniona w formie raportów bieżących. Ponadto w przypadku zamierzonej zmiany Statutu ogłoszeniu w formie raportu bieżącego podlegają dotychczas obowiązujące jego postanowienia, treść proponowanych zmian oraz w przypadku, gdy w związku ze znacznym zakresem zamierzonych zmian Spółka podejmuje decyzję o sporządzeniu nowego tekstu jednolitego, treść nowego tekstu jednolitego Statutu wraz z wyliczeniem jego nowych postanowień.

Uczestnictwo i głosowanie na Walnym Zgromadzeniu

Miejsce obrad

Zgodnie z §22 Statutu, Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki lub w Warszawie. W okresie, w którym Spółka jest spółką publiczną, Walne Zgromadzenie może odbyć się w miejscu będącym siedzibą spółki prowadzącej rynek giełdowy, na którym notowane są akcje Spółki.

Osoby uprawnione do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu i wykonywania prawa głosu

W okresie, w którym Spółka jest spółką publiczną zgodnie z art. 406¹ Kodeksu Spółek Handlowych, prawo uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu mają tylko osoby będące akcjonariuszami Spółki na szesnaście dni przed datą Walnego Zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu). Dzień rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu jest jednolity dla uprawnionych z akcji na okaziciela i akcji imiennych.

W myśl art. 406² Kodeksu Spółek Handlowych, zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu, mają prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, jeżeli ustanowienie na ich rzecz ograniczonego prawa rzeczowego jest zarejestrowane na rachunku papierów wartościowych w dniu rejestracji uczestnictwa na Walnym Zgromadzeniu. Zgodnie z § 9 pkt 5 Statutu, zastawnik lub użytkownik akcji nie może wykonywać prawa głosu z akcji, na której ustanowiono zastaw lub użytkowanie.

Na żądanie uprawnionego z akcji spółki publicznej oraz zastawnika lub użytkownika, którym przysługuje prawo głosu podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych wystawia imienne zaświadczenie o prawie uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu. Zgodnie z art. 406³ §1 Kodeksu Spółek Handlowych, żądanie to należy zgłosić nie wcześniej niż po ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia i nie później niż w pierwszym dniu powszednim po dniu rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu. Ustawa o Obrocie może wskazywać inne dokumenty równoważne zaświadczeniu, pod warunkiem, że podmiot wystawiający takie dokumenty został wskazany podmiotowi prowadzącemu depozyt papierów wartościowych dla spółki publicznej. Listę uprawnionych z akcji oraz zastawników i użytkowników, którym przysługuje prawo głosu, do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu Spółka ustala na podstawie wykazu sporządzonego przez podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych. Podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych

sporządza wykaz, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, na podstawie wykazów przekazywanych nie później niż na dwanaście dni przed dniem Walnego Zgromadzenia przez podmioty uprawnione zgodnie z Ustawą o Obrocie.

Podstawą sporządzenia wykazów przekazywanych podmiotowi prowadzącemu depozyt papierów wartościowych są wystawione imienne zaświadczenia o prawie uczestnictwa w walnym zgromadzeniu spółki publicznej. Zgodnie z art. 407 §1 Kodeksu Spółek Handlowych, lista akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu jest wyłożona w siedzibie Spółki przez trzy dni powszednie poprzedzające dzień odbycia Walnego Zgromadzenia. Akcjonariusz Spółki może żądać przesłania mu listy akcjonariuszy uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu nieodpłatnie pocztą elektroniczną, podając w żądaniu skierowanym do Spółki właściwy do tego celu adres e-mail.

W stosunku do akcji zapisanych na rachunku zbiorczym, zaświadczeniem potwierdzającym prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu będzie dokument o odpowiedniej treści wydany przez posiadacza wspomnianego rachunku. Jeżeli rachunek zbiorczy nie jest prowadzony przez KDPW (lub podmiot zatrudniony przez KDPW w celu wykonywania obowiązków związanych z prowadzeniem depozytu papierów wartościowych), informacja o posiadaczu takiego rachunku powinna zostać przekazana KDPW (lub podmiotowi zatrudnionemu przez KDPW w celu wykonywania obowiązków związanych z prowadzeniem depozytu papierów wartościowych) przez podmiot prowadzący dla niego rachunek zbiorczy przed pierwszym wydaniem takiego dokumentu.

Na podstawie wymienionych powyżej dokumentów, posiadacz rachunku zbiorczego sporządzi listę osób upoważnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu. Jeżeli posiadacz rachunku zbiorczego nie jest uczestnikiem KDPW (lub podmiotem zatrudnionym przez KDPW w celu wykonywania obowiązków związanych z prowadzeniem depozytu papierów wartościowych), lista osób upoważnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu doręczana jest poprzez uczestnika KDPW (lub podmiot, który KDPW zatrudnił w celu wykonywania obowiązków związanych z prowadzeniem depozytu papierów wartościowych).

Akcjonariusz Spółki może przenosić Akcje w okresie między dniem rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu a dniem zakończenia Walnego Zgromadzenia (art. 406⁴ Kodeksu Spółek Handlowych).

Zgodnie z art. 409 Kodeksu Spółek Handlowych Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej albo jego zastępca, a następnie spośród osób uprawnionych do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu wybiera się przewodniczącego. W razie nieobecności tych osób Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu albo osoba wyznaczona przez Zarząd.

Sposób udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz sposób wykonywania prawa głosu
Akcjonariusz wykonuje prawo głosu na Walnych Zgromadzeniach. Zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych, Walne Zgromadzenia mogą być zwyczajne lub nadzwyczajne.

Zgodnie z art. 412 §1 Kodeksu Spółek Handlowych, akcjonariusz Spółki może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. W okresie, w którym Spółka jest spółką publiczną akcjonariusz Spółki zamierzający uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu za pośrednictwem pełnomocnika musi udzielić pełnomocnikowi pełnomocnictwa na piśmie lub w postaci elektronicznej. Udzielenie pełnomocnictwa w postaci elektronicznej nie wymaga opatrzenia bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu (art. 412¹ §2 Kodeksu Spółek Handlowych). Spółka podejmuje odpowiednie działania, zgodnie z art. 412¹ §5 Kodeksu

Spółek Handlowych, służące identyfikacji akcjonariusza Spółki i pełnomocnika w celu weryfikacji ważności pełnomocnictwa udzielonego w postaci elektronicznej.

Akcjonariusz Spółki posiadający Akcje zapisane na więcej niż jednym rachunku papierów wartościowych może, zgodnie z art. 412 §6 Kodeksu Spółek Handlowych, ustanowić oddzielnych pełnomocników do wykonywania praw z Akcji zapisanych na każdym z rachunków.

W okresie, w którym Spółka jest spółką publiczną, jeżeli pełnomocnikiem akcjonariusza Spółki na Walnym Zgromadzeniu jest Członek Zarządu, Członek Rady Nadzorczej, likwidator, pracownik Spółki lub członek organów lub pracownik spółki lub spółdzielni zależnej od Spółki, pełnomocnictwo może upoważniać do reprezentacji tylko na jednym Walnym Zgromadzeniu. Pełnomocnik ma obowiązek ujawnić akcjonariuszowi Spółki okoliczności wskazujące na istnienie bądź możliwość wystąpienia konfliktu interesów (art. 412 §3 Kodeksu Spółek Handlowych). W takim wypadku udzielenie dalszego pełnomocnictwa jest niedopuszczalne. Pełnomocnik, o którym mowa powyżej, głosuje zgodnie z instrukcjami udzielonymi przez akcjonariusza Spółki (art. 412² §4 Kodeksu Spółek Handlowych).

Zgodnie z art. 411 §1 Kodeksu Spółek Handlowych każda Akcja uprawnia do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu. Akcjonariusz może głosować odmiennie z każdej z posiadanych Akcji (art. 411³ Kodeksu Spółek Handlowych). Pełnomocnik może reprezentować więcej niż jednego akcjonariusza Spółki i głosować odmiennie z Akcji każdego akcjonariusza Spółki (art. 412 §5 Kodeksu Spółek Handlowych).

Zgodnie z art. 413 Kodeksu Spółek Handlowych, akcjonariusz Spółki nie może osobiście ani przez pełnomocnika głosować przy powzięciu uchwał dotyczących jego odpowiedzialności wobec Spółki z jakiegokolwiek tytułu, w tym udzielenia absolutorium, zwolnienia z zobowiązania wobec Spółki oraz sporu pomiędzy nim a Spółką. W okresie, w którym Spółka jest spółką publiczną powyższe ograniczenie nie dotyczy głosowania przez akcjonariusza Spółki jako pełnomocnika innego akcjonariusza przy powzięciu uchwał dotyczących swojej osoby, o których mowa powyżej.

Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków organów Spółki lub likwidatorów, o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych oraz we wszystkich innych sprawach na żądanie przynajmniej jednego z akcjonariuszy obecnych lub reprezentowanych na Walnym Zgromadzeniu.

Akcjonariusze Spółki mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (art. 406⁵ Kodeksu Spółek Handlowych).

Walne Zgromadzenie może uchwalić Regulamin Walnego Zgromadzenia. Kompetencje Walnego Zgromadzenia zgodnie z art. 393 Kodeksu Spółek Handlowych oraz §24 Statutu do kompetencji Walnego Zgromadzenia należą w szczególności:

rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu Spółki z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,

- 1) udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
- 2) powzięcie uchwały o podziale zysku albo o pokryciu straty,
- 3) zmiana statutu Spółki,
- 4) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Spółki,
- 5) połączenie Spółki i przekształcenie Spółki,
- 6) rozwiązanie i likwidacja Spółki,
- 8) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa i emisja warrantów subskrypcyjnych,
- 9) wyrażenie zgody na zbycie lub "dzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich użytkowania lub innego ograniczonego prawa rzeczowego,
- 10) powoływanie i odwoływanie Członków Rady Nadzorczej,
- 11) ustalanie zasad wynagradzania Członków Rady Nadzorczej,
- 12) postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,
- 13) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,

14) zatwierdzanie regulaminu Rady Nadzorczej.

Wyrażenie zgody na zbycie lub nabycie nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub w prawie użytkowania wieczystego nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia.

Statutowe ograniczenie prawa głosu

Zgodnie z § 9 pkt 5 Statutu zastawnik lub użytkownik akcji nie może wykonywać prawa głosu z akcji, na której ustanowiono zastaw lub użytkowanie.

Wymóg kworum na Walnym Zgromadzeniu

Zgodnie z § 23 pkt 1 Statutu Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę reprezentowanych na nim akcji, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa lub postanowienia niniejszego Statutu przewidują surowsze warunki kworum. Przepisy Kodeksu Spółek Handlowych określają pewne kategorie uchwał, które mogą być podjęte jedynie w przypadku obecności na Walnym Zgromadzeniu określonego kworum.

Prawo przeglądania lub żądania przesłania listy akcjonariuszy

Zgodnie z art. 407 §1 Kodeksu Spółek Handlowych, lista akcjonariuszy Spółki uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu, należyte podpisana przez Zarząd, powinna być wyłożona w lokalu Zarządu przez trzy dni robocze przed odbyciem Walnego Zgromadzenia.

Akcjonariusz Spółki ma prawo (i) przeglądać listę akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu; lub (ii) żądać odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia (art. 407 §1 Kodeksu Spółek Handlowych). W okresie, w którym Spółka jest spółką publiczną akcjonariusz Spółki może także żądać przesłania mu listy akcjonariuszy nieodpłatnie pocztą elektroniczną, podając adres, na który lista powinna być wysłana (art. 407 §11 Kodeksu Spółek Handlowych).

Prawo żądania wydania odpisów wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia

Każdy akcjonariusz Spółki ma prawo żądać wydania mu odpisów wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia w terminie tygodnia przed tym Walnym Zgromadzeniem. Żądanie takie należy przedstawić Zarządowi, nie później niż w terminie tygodnia przed Walnym Zgromadzeniem (art. 407 §2 Kodeksu Spółek Handlowych).

Prawo żądania wydania odpisów rocznego sprawozdania finansowego

Zgodnie z art. 395 §4 Kodeksu Spółek Handlowych, każdy akcjonariusz Spółki może żądać wydania odpisu sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz rocznego sprawozdania finansowego Spółki wraz z odpisem sprawozdania Rady Nadzorczej i opinii biegłego rewidenta. Dokumenty, o których mowa w zdaniu poprzedzającym powinny zostać doręczone akcjonariuszowi co najmniej na piętnaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Prawo żądania sprawdzenia listy obecności akcjonariuszy obecnych na Walnym Zgromadzeniu

Zgodnie z art. 410 §2 Kodeksu Spółek Handlowych, na wniosek akcjonariuszy, posiadających jedną dziesiątą kapitału zakładowego reprezentowanego na Walnym Zgromadzeniu, lista obecności zawierająca spis uczestników Walnego Zgromadzenia powinna być sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji.

Prawo żądania wyboru Rady Nadzorczej w drodze głosowania oddzielnymi grupami

Na wniosek akcjonariuszy Spółki reprezentujących co najmniej jedną piątą kapitału zakładowego Spółki, wybór Rady Nadzorczej powinien zostać dokonany przez najbliższe Walne Zgromadzenie w drodze głosowania oddzielnymi grupami. Mechanizm takiego wyboru jest następujący: całkowitą liczbę akcji Spółki dzieli się przez całkowitą liczbę członków Rady Nadzorczej (tj. pięciu członków Rady Nadzorczej),

a akcjonariusze Spółki, którzy reprezentują taką liczbę akcji, mogą utworzyć oddzielną grupę celem wyboru jednego członka Rady Nadzorczej i nie mogą głosować przy wyborze innych członków. Jeżeli po głosowaniu w trybie głosowania oddzielnymi grupami w Radzie Nadzorczej pozostaną nieobsadzone miejsca, akcjonariusze, którzy nie uczestniczyli w utworzeniu żadnej grupy, będą uprawnieni do wyboru pozostałych członków Rady Nadzorczej. Jeżeli wyboru Rady Nadzorczej dokonuje się w trybie głosowania oddzielnymi grupami, każda Akcja daje prawo do jednego głosu z wyłączeniem wszelkich przywilejów dotyczących prawa głosu przysługujących Akcjom i ograniczeń dotyczących prawa głosu ciążących na Akcjach.

Prawo żądania udzielenia przez Zarząd informacji dotyczących Spółki

Zgodnie z art. 428 Kodeksu Spółek Handlowych, podczas obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd jest zobowiązany do udzielenia akcjonariuszowi Spółki, na jego żądanie, informacji dotyczących Spółki, jeżeli jest to uzasadnione dla oceny sprawy objętej porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia. Jeżeli przemawiają za tym ważne powody, Zarząd może udzielić informacji na piśmie poza Walnym Zgromadzeniem. W takim wypadku Zarząd jest obowiązany udzielić informacji nie później niż w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia przez akcjonariusza Spółki żądania podczas Walnego Zgromadzenia.

Zarząd odmawia udzielenia informacji, jeżeli mogłoby to wyrządzić szkodę Spółce, spółce powiązanej ze Spółką albo spółce lub spółdzielni zależnej Spółki, w szczególności przez ujawnienie tajemnic technicznych, handlowych lub organizacyjnych przedsiębiorstwa (art. 428 §2 Kodeksu Spółek Handlowych). Członek Zarządu może odmówić udzielenia informacji, jeżeli udzielenie informacji mogłoby stanowić podstawę jego odpowiedzialności karnej, cywilnoprawnej bądź administracyjnej (art. 428 §3 Kodeksu Spółek Handlowych).

W dokumentacji przedkładanej najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu, Zarząd ujawnia na piśmie informacje udzielone akcjonariuszowi poza Walnym Zgromadzeniem wraz z podaniem daty ich przekazania i osoby, której udzielono informacji. Informacje przedkładane najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu mogą nie obejmować informacji podanych do wiadomości publicznej oraz udzielonych podczas Walnego Zgromadzenia.

W okresie, w którym Spółka jest spółką publiczną informacje przekazane akcjonariuszowi Spółki poza Walnym Zgromadzeniem powinny być przekazane do publicznej wiadomości w formie raportu bieżącego.

Akcjonariusz, któremu odmówiono ujawnienia żądanej informacji podczas obrad Walnego Zgromadzenia i który zgłosił sprzeciw do protokołu, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Zarządu do udzielenia informacji. Wniosek taki należy złożyć w terminie tygodnia od zakończenia Walnego Zgromadzenia, na którym odmówiono udzielenia informacji. Akcjonariusz może również złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółki do ogłoszenia informacji udzielonych innemu akcjonariuszowi poza Walnym Zgromadzeniem. Spółka będzie obowiązana przekazać w formie raportu bieżącego informacje udzielone akcjonariuszowi w następstwie zobowiązania Zarządu przez sąd rejestrowy w przypadkach, o których mowa powyżej.

Prawo akcjonariusza do wystąpienia z powództwem o uchylenie lub o stwierdzenie nieważności uchwały Walnego Zgromadzenia

Akcjonariusze Spółki są uprawnieni do zaskarżania uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie w drodze powództwa o uchylenie uchwały lub powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały. Prawo do wytoczenia ww. powództw przysługuje akcjonariuszowi: (i) który głosował przeciwko uchwale, a po jej powzięciu zażądał zaprotokołowania sprzeciwu; (ii) bezzasadnie niedopuszczonemu do udziału w Walnym Zgromadzeniu; oraz (iii) który nie był obecny na Walnym Zgromadzeniu, lecz jedynie w przypadku wadliwego zwołania Walnego Zgromadzenia lub też powzięcia uchwały w sprawie nieobjętej porządkiem obrad.

Powództwo o uchylenie uchwały

Zgodnie z treścią art. 422 §1 Kodeksu Spółek Handlowych uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna ze statutem Spółki bądź dobrymi obyczajami, godząca w interes Spółki lub mająca na celu pokrzywdzenie akcjonariusza Spółki może być zaskarżona w drodze powództwa o uchylenie uchwały.

W okresie, w którym Spółka jest spółką publiczną ewentualne powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w terminie miesiąca od dnia otrzymania wiadomości o uchwale, nie później jednak niż w terminie trzech miesięcy od dnia powzięcia uchwały (art. 424 §2 Kodeksu Spółek Handlowych).

Powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały

Zgodnie z art. 425 §1 Kodeksu Spółek Handlowych uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z ustawą może być zaskarżona w drodze powództwa wytoczonego przeciwko Spółce o stwierdzenie nieważności uchwały. Powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w terminie trzydziestu dni od dnia jej ogłoszenia, nie później jednak niż w terminie roku od dnia powzięcia uchwały (art. 425 §3 Kodeksu Spółek Handlowych).

Prawo do dywidendy

Osoby, którym przysługuje prawo do dywidendy

Zgodnie z art. 347 §1 Kodeksu Spółek Handlowych akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku wykazanym w sprawozdaniu finansowym zbadanym przez biegłego rewidenta, który został przeznaczony przez Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom.

Data powstania prawa do dywidendy

Dzień dywidendy w spółce publicznej ustala zwyczajne Walne Zgromadzenie (art. 348 §3 Kodeksu Spółek Handlowych). Zwyczajne Walne Zgromadzenie ustala dzień dywidendy na dzień przypadający nie wcześniej niż pięć dni i nie później niż trzy miesiące od dnia powzięcia uchwały o podziale zysku. Jeżeli uchwała zwyczajnego Walnego Zgromadzenia nie określa dnia dywidendy, dniem dywidendy jest dzień przypadający pięć dni od dnia powzięcia uchwały o podziale zysku, a dywidenda jest wypłacana w terminie określonym przez Radę Nadzorczą. Termin wypłaty dywidendy wyznacza się w okresie trzech miesięcy, licząc od dnia dywidendy. Jeżeli Walne Zgromadzenie ani Rada Nadzorcza nie określą terminu wypłaty dywidendy, wypłata dywidendy powinna nastąpić niezwłocznie po dniu dywidendy.

Przepis §127 ust. 1 Szczegółowych Zasad Obrotu Giełdowego nakłada na Spółkę obowiązek niezwłocznego przekazania GPW informacji o podjęciu uchwały o przeznaczeniu zysku na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy oraz informacji o: (i) wysokości dywidendy; (ii) liczbie akcji, z których przysługuje prawo do dywidendy; (iii) wartości dywidendy przypadającej na jedną akcję; (iv) dniu ustalenia prawa do dywidendy; oraz (v) dniu wypłaty dywidendy. Wraz z tymi informacjami spółka publiczna obowiązana jest przekazać GPW uchwały właściwego organu spółki w tych sprawach. Podobny obowiązek w stosunku do KDPW nakłada przepis §121 ust. 1 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, zgodnie z którym emitent ma obowiązek poinformowania KDPW niezwłocznie po podjęciu właściwej uchwały, lecz nie później niż na dwa dni przed dniem ustalenia prawa do dywidendy, o wysokości dywidendy przypadającej na jedną akcję, dniu ustalenia prawa do dywidendy oraz o terminie wypłaty dywidendy.

Zgodnie z przepisem §121 ust. 2 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, dzień wypłaty dywidendy może przypadać najwcześniej trzeciego dnia po dniu ustaleniu uprawnionych do dywidendy, przy czym z biegu tego terminu wyłącza się dni uznane za wolne od pracy na podstawie właściwych przepisów oraz soboty.

Zgodnie z przepisem §121 ust. 3 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, w terminie do dnia ustalenia uprawnionych do dywidendy emitent przekazuje ponadto: (i) KDPW, najpóźniej do godz. 17.00, informację określającą liczbę akcji, na które dywidenda nie będzie wypłacana albo będzie wypłacana bez pośrednictwa KDPW, oraz numer konta podmiotowego, na którym w KDPW rejestrowane są te akcje; (ii) uczestnikom prowadzącym rachunki papierów wartościowych lub rachunki zbiorcze właściwe dla akcji własnych emitenta

lub innych akcji, na które dywidenda nie będzie wypłacana albo będzie wypłacana bez pośrednictwa KDPW – informację określającą liczbę takich akcji.

Powyższe regulacje znajdują odpowiednie zastosowanie do zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy. KDPW przekazuje uzyskane od emitentów informacje na temat dywidendy uczestnikom bezpośrednim systemu KDPW, którzy na kontach ewidencyjnych mają zarejestrowane papiery wartościowe dające prawo do dywidendy lub których konta ewidencyjne zostaną uznane takimi papierami wartościowymi do dnia ustalenia uprawnionych do dywidendy włącznie, a także wskazuje dzień, począwszy od którego zawarcie w systemie obrotu transakcji zobowiązującej do przeniesienia praw z takich papierów wartościowych, co do zasady nie będzie prowadzić do przeniesienia na nabywcę prawa do otrzymania dywidendy, której dotyczą te informacje (ex date) (§122 Szczegółowych Zasad Działania KDPW). Uczestnicy, dla których Krajowy Depozyt prowadzi rachunki papierów wartościowych, uprawnieni do dywidendy z tytułu papierów wartościowych zapisanych na tych rachunkach dostarczają do KDPW wszelkie informacje i dokumenty, które mogą mieć wpływ na sposób wykonania przez KDPW obowiązków płatnika podatku dochodowego od osób prawnych, powstających w związku z wypłatą dywidendy, w tym dokumenty potwierdzające możliwość niepobrania tego podatku albo zastosowania wobec uczestnika innej stawki tego podatku niż podstawowa, sporządzone w formie pisemnej lub innej wymaganej przez właściwe przepisy prawa podatkowego (§125 Szczegółowych Zasad Działania KDPW).

Wypłata dywidendy następuje za pośrednictwem KDPW. KDPW przekazuje środki z tytułu dywidendy i zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na rachunki uczestników KDPW, którzy następnie przekazują otrzymane środki pieniężne na rachunki gotówkowe akcjonariuszy Spółki prowadzone przez poszczególne domy maklerskie. Dywidendę należną osobom uprawnionym ze zdematerializowanych akcji Spółki zapisanych na rachunku zbiorczym podmiot prowadzący taki rachunek przekazuje jego posiadaczowi.

Informacje na temat polityki Spółki w zakresie dywidendy znajdują się w rozdziale „4. Dywidenda i polityka w zakresie dywidendy”.

Termin przedawnienia prawa do dywidendy

Roszczenie akcjonariusza wobec Spółki o wypłatę dywidendy może być zrealizowane w terminie sześciu lat, jednakże koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego, począwszy od dnia podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o przeznaczeniu całości lub części zysku Spółki do wypłaty akcjonariuszom. Po upływie tego terminu Spółka może uchylić się od wypłaty dywidendy podnosząc zarzut przedawnienia (art. 118 Kodeksu Cywilnego).

Wysokość dywidendy

Przepis art. 348 Kodeksu Spółek Handlowych zawiera szczegółowe regulacje dotyczące wysokości zysku Spółki, który może zostać przeznaczony decyzją zwyczajnego Walnego Zgromadzenia do podziału pomiędzy akcjonariuszy w formie dywidendy. Akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku wykazanym w sprawozdaniu finansowym Spółki, zbadanym przez biegłego rewidenta, który został przeznaczony przez zwyczajne Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom (art. 347 §1 Kodeksu Spółek Handlowych). Wysokość kwot, które mogą zostać przeznaczone do podziału między akcjonariuszy Spółki w formie dywidendy ustalana jest na podstawie jednostkowych sprawozdań finansowych Spółki i może być istotnie różna od wartości wykazywanych w Historycznych Informacjach Finansowych za lata 2021–2023.

Kwota przeznaczona do podziału między akcjonariuszy nie może przekraczać zysku za ostatni rok obrotowy, powiększonego o niepodzielone zyski z lat ubiegłych oraz o kwoty przeniesione z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy. Kwotę tę należy pomniejszyć o niepokryte straty, akcje własne oraz o kwoty z zysku za ostatni rok obrotowy, które zgodnie z ustawą lub Statutem Spółki powinny być przeznaczone na kapitały zapasowy lub rezerwowe. Zgodnie z art. 396 §1 Kodeksu Spółek Handlowych, dopóki kapitał zapasowy Spółki nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej wartości kapitału zakładowego Spółki, co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy przeznaczają się na kapitał

zapasowy Spółki. Na Datę Prospektu, wysokość kapitału zapasowego Spółki jest wyższa niż jedna trzecia kapitału zakładowego Spółki. Dlatego w przypadku osiągnięcia zysku w kolejnych latach Spółka nie będzie zobowiązana do przelewania żadnych kwot z zysku na kapitał zapasowy, tak długo jak kapitał zapasowy Spółki będzie utrzymywać się na poziomie przekraczającym jedną trzecią kapitału zakładowego Spółki.

Wysokość dywidendy należnej akcjonariuszowi Spółki z tytułu posiadania jednej Akcji (dywidenda na Akcję) zostaje ustalona w wyniku podzielenia kwoty przeznaczonej do podziału pomiędzy akcjonariuszy przez liczbę Akcji (art. 347§ 2 Kodeksu Spółek Handlowych).

Zaliczka na poczet dywidendy

Zgodnie z art. 349 KSH zarząd jest upoważniony do wypłaty akcjonariuszom zaliczki, jeżeli spółka posiada środki wystarczające na wypłatę. Wypłata zaliczki wymaga zgody rady nadzorczej. Spółka może wypłacić zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy, jeżeli jej zatwierdzone sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy wykazuje zysk. Zaliczka może stanowić najwyżej połowę zysku osiągniętego od końca poprzedniego roku obrotowego, wykazanego w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, powiększonego o kapitały rezerwowe utworzone z zysku, którymi w celu wypłaty zaliczek może dysponować zarząd oraz pomniejszonego o niepokryte straty i akcje własne. O planowanej wypłacie zaliczek zarząd ogłosi co najmniej na cztery tygodnie przed rozpoczęciem wypłat, podając dzień, na który zostało sporządzone sprawozdanie finansowe, wysokość kwoty przeznaczonej do wypłaty, a także dzień, według którego ustala się uprawnionych do zaliczek. Dzień ten powinien przypadać w okresie siedmiu dni przed dniem rozpoczęcia wypłat. Do wypłaty zaliczki na poczet dywidendy stosuje się odpowiednio przepisy art. 347 KSH.

Prawa związane z likwidacją Spółki

Zgodnie z art. 474 Kodeksu Spółek Handlowych, podział majątku nie może nastąpić wcześniej niż po upływie roku od daty ostatniego ogłoszenia o likwidacji i wezwania wierzycieli Spółki do zgłoszenia ich wierzytelności wobec Spółki. Majątek pozostały po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli Spółki dzieli się pomiędzy akcjonariuszy Spółki w stosunku do dokonanych przez każdego z nich wpłat na kapitał zakładowy.

Prawo poboru

Zgodnie z art. 433 §1 Kodeksu Spółek Handlowych, akcjonariuszom Spółki przysługuje prawo pierwszeństwa objęcia akcji Spółki nowej emisji w stosunku do liczby posiadanych akcji Spółki (prawo poboru). Prawo poboru przysługuje również w przypadku emisji papierów wartościowych zamiennych na akcje Spółka lub inkorporujących prawo zapisu na akcje Spółki (art. 433 §6 Kodeksu Spółek Handlowych).

Uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki, zgodnie z art. 432 §2 Kodeksu Spółek Handlowych, powinna wskazywać dzień, według którego określa się akcjonariuszy Spółki, którym przysługuje prawo poboru nowych akcji (dzień prawa poboru). W okresie, w którym Spółka jest spółką publiczną dzień prawa poboru nie może być ustalony później niż z upływem sześciu miesięcy, licząc od dnia powzięcia uchwały. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia, na którym ma być podjęta uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki, powinien określać proponowany dzień prawa poboru (art. 432 § 3 Kodeksu Spółek Handlowych).

Pozbawienie akcjonariuszy Spółki prawa poboru akcji Spółki nowej emisji, w całości lub w części, może nastąpić wyłącznie w interesie Spółki i w przypadku, gdy zostało ono zapowiedziane w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, zgodnie z art. 433 §2 Kodeksu Spółek Handlowych. Zarząd przedstawia Walnemu Zgromadzeniu pisemną opinię uzasadniającą powody pozbawienia prawa poboru oraz proponowaną cenę emisyjną nowych akcji Spółki bądź sposób jej ustalenia. Do podjęcia uchwały w sprawie pozbawienia akcjonariuszy Spółki prawa poboru wymagana jest większość co najmniej czterech piątych głosów.

Zgodnie z art. 433 §3 Kodeksu Spółek Handlowych, przedstawione powyżej wymogi dotyczące podjęcia uchwały w sprawie pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy Spółki prawa poboru nie znajdują zastosowania w przypadku, gdy: (a) uchwała o podwyższeniu kapitału stanowi, że nowe akcje Spółki mają być objęte w całości przez instytucję finansową (gwaranta emisji), z obowiązkiem oferowania ich następnie akcjonariuszom Spółki celem umożliwienia im wykonania prawa poboru na warunkach określonych w uchwale; oraz gdy (b) uchwała stanowi, że nowe akcje Spółki mają być objęte przez gwaranta emisji w przypadku, gdy akcjonariusze Spółki, którym służy prawo poboru, nie obejmą części lub wszystkich oferowanych im akcji.

Umorzenie Akcji

Zgodnie z art. 359 Kodeksu Spółek Handlowych, akcje spółki akcyjnej mogą być umarzane (dobrowolnie lub przymusowo), jeżeli statut tak stanowi.

§9 pkt 2 Statutu stanowi, że Akcje mogą być umarzane za zgodą akcjonariusza, którego umorzenie dotyczy, w drodze ich nabycia przez Spółkę (umorzenie dobrowolne). Umorzenie dobrowolne akcji nie może być dokonywane częściej niż raz w roku (art. 359 §1 Kodeksu Spółek Handlowych). Umorzenie dobrowolne wymaga zgody zainteresowanego akcjonariusza oraz uchwały Walnego Zgromadzenia. Uchwała o obniżeniu kapitału zakładowego powinna być podjęta na tym samym Walnym Zgromadzeniu, na którym podjęto uchwałę o umorzeniu Akcji (art. 360 §1 Kodeksu Spółek Handlowych). Uchwała powinna określać w szczególności podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi umarzanych akcji lub uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego (art. 359 §2 Kodeksu Spółek Handlowych). Spółka może nabywać akcje własne w celu ich umorzenia.

Zamiana Akcji

Art. 334 §2 Kodeksu Spółek Handlowych przewiduje możliwość zamiany akcji imiennych na akcje na okaziciela albo odwrotnie na żądanie akcjonariusza, jeżeli ustawa lub Statut nie stanowi inaczej.

Przymusowy wykup i odkup Akcji

Szczegółowe informacje dotyczące przymusowego wykupu Akcji na żądanie akcjonariuszy większościowych oraz przymusowego odkupu Akcji na żądanie akcjonariuszy mniejszościowych zostały zamieszczone w punkcie „16. Rynek kapitałowy w Polsce – 16.3 Ustawa o ofercie publicznej – Przymusowy wykup Akcji (squeeze out)”.

Rewident do spraw szczególnych

W okresie w którym, Spółka jest spółką publiczną, zgodnie z art. 84 Ustawy o Ofercie Publicznej, na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy Spółki, posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów, Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę w sprawie zbadania przez biegłego, na koszt Spółki, określonego zagadnienia związanego z utworzeniem Spółki lub prowadzeniem jej spraw. Akcjonariusze Spółki mogą w tym celu żądać zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia lub żądać umieszczenia sprawy podjęcia tej uchwały w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Jeżeli akcjonariusze Spółki postanowią skorzystać z pierwszej możliwości, a w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania zwołania takiego Walnego Zgromadzenia Zarządowi nadzwyczajne Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy Spółki występujących z tym żądaniem. Sąd wyznacza przewodniczącego tego Walnego Zgromadzenia. Jeżeli akcjonariusze Spółki postanowią skorzystać z drugiej możliwości i zażądają umieszczenia sprawy podjęcia uchwały w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia, żądanie takie wymaga doręczenia Zarządowi na piśmie lub w formie elektronicznej nie później niż dwadzieścia jeden dni przed planowaną datą Walnego Zgromadzenia.

Uchwała Walnego Zgromadzenia w sprawie wyboru rewidenta do spraw szczególnych powinna określać w szczególności:

- oznaczenie rewidenta do spraw szczególnych, na którego wnioskodawca wyraził zgodę na piśmie;
- przedmiot i zakres badania, zgodny z treścią wniosku, chyba że wnioskodawca wyraził na piśmie zgodę na ich zmianę;
- rodzaje dokumentów, które Spółka powinna udostępnić biegłemu; oraz
- termin rozpoczęcia badania, nie dłuższy niż trzy miesiące od dnia podjęcia uchwały.

Przed podjęciem uchwały Zarząd przedstawia Walnemu Zgromadzeniu pisemną opinię dotyczącą zgłoszonego wniosku.

Jeżeli Walne Zgromadzenie nie podejmie uchwały zgodnej z treścią wniosku albo podejmie taką uchwałę z naruszeniem art. 84 ust. 4 Ustawy o Ofercie Publicznej, wnioskodawcy mogą, w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały, wystąpić do sądu rejestrowego o wyznaczenie wskazanego podmiotu jako rewidenta do spraw szczególnych (art. 85 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej).

Sąd rejestrowy może, na wniosek Zarządu, uzależnić wydanie postanowienia o wyznaczeniu rewidenta do spraw szczególnych od złożenia przez wnioskodawców stosownego zabezpieczenia. W razie, gdy badanie nie wykaże naruszeń prawa, sąd rejestrowy na wniosek Zarządu może postanowić o przepadku zabezpieczenia na rzecz Spółki. Na to postanowienie służy zażalenie.

Rewidentem do spraw szczególnych może być wyłącznie podmiot mający wiedzę fachową i kwalifikacje niezbędne do zbadania sprawy określonej w uchwale Walnego Zgromadzenia, który zapewnia sporządzenie rzetelnego i obiektywnego sprawozdania z badania. Rewidentem do spraw szczególnych nie może być podmiot świadczący w okresie objętym badaniem usługi na rzecz Spółki, jej podmiotu dominującego lub zależnego, jak również jej jednostki dominującej lub znaczącego inwestora w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości. Rewidentem do spraw szczególnych nie może być również podmiot, który należy do tej samej grupy kapitałowej co podmiot, który świadczył usługi, o których mowa powyżej (art. 84 ust. 2 i 3 Ustawy o Ofercie Publicznej).

Zarząd i Rada Nadzorcza są obowiązane udostępnić rewidentowi do spraw szczególnych dokumenty określone w uchwale Walnego Zgromadzenia w sprawie wyboru rewidenta do spraw szczególnych albo w postanowieniu sądu o wyznaczeniu rewidenta do spraw szczególnych, a także udzielić wyjaśnień niezbędnych dla przeprowadzenia badania (art. 86 Ustawy o Ofercie Publicznej).

Rewident do spraw szczególnych jest obowiązany przedstawić Zarządowi i Radzie Nadzorczej pisemne sprawozdanie z wyników badania. Zarząd jest obowiązany przekazać to sprawozdanie w trybie raportu bieżącego. Sprawozdanie rewidenta do spraw szczególnych nie może ujawniać informacji stanowiących tajemnicę techniczną, handlową lub organizacyjną Spółki, chyba że jest to niezbędne do uzasadnienia stanowiska zawartego w tym sprawozdaniu.

Zarząd jest zobowiązany złożyć sprawozdanie ze sposobu uwzględnienia wyników badania na najbliższym Walnym Zgromadzeniu (art. 86 ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej).

Zmiana praw akcjonariuszy Spółki

Zmiana praw posiadaczy Akcji w formie zmiany postanowień Statutu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością trzech czwartych głosów oraz wpisu do rejestru przedsiębiorców KRS. Ponadto uchwała dotycząca zmiany Statutu, zwiększająca świadczenia akcjonariuszy Spółki lub uszczuplająca prawa przyznane osobiście akcjonariuszom Spółki, wymaga zgody wszystkich akcjonariuszy Spółki, których dotyczy.

15.2 Informacja o istnieniu przepisów, które mogą udaremnić ewentualne przejęcie Spółki (jeśli istnieją)

Przepisy Ustawy o Ofercie

Ustawa o Ofercie zawiera przepisy mające zastosowanie do Spółki w tym przepisy dotyczące obowiązku do ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji Spółki w przypadku przekroczenia progu 50% ogólnej liczby głosów w Spółce. Szczegółowy opis regulacji dotyczących obowiązków związanych z ogłoszeniem wezwań został przedstawiony w rozdziale „17. Rynek kapitałowy w Polsce – 17.3 Ustawa o ofercie publicznej – Podmioty objęte obowiązkami związanymi ze znacznymi pakietami akcji” oraz „17. Rynek kapitałowy w Polsce o – 17.3 Ustawa o ofercie publicznej – Wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji spółki publicznej”.

Przepisy Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów

Zgodnie z Ustawą o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, przejęcie bezpośredniej lub pośredniej kontroli nad jednym (lub więcej) przedsiębiorcą wymaga zgłoszenia Prezesowi UOKIK oraz uzyskania jego zgody (bezwarunkowej bądź też warunkowej) w przypadku transakcji spełniających określone Ustawą o Ochronie Konkurencji i Konsumentów wymogi odnośnie obrotów uzyskiwanych przez uczestników koncentracji. Kontrolą Prezesa UOKIK objęte są jedynie te koncentracje, które wywołują lub mogą wywołać skutki na terytorium Polski.

Obowiązek zgłoszenia Prezesowi UOKIK stosuje się do tych zamiarów koncentracji przedsiębiorców, których łączny światowy obrót przekroczył w roku poprzedzającym rok zgłoszenia równowartość 1 mld EUR lub których łączny obrót na terytorium Polski przekroczył równowartość 50 mln EUR oraz pod warunkiem, że koncentracja nie ma wymiaru wspólnotowego (określonego w Rozporządzeniu w Sprawie Koncentracji).

Przeprowadzenie koncentracji możliwe jest dopiero po uzyskaniu decyzji Prezesa UOKIK, wyrażającej zgodę na koncentrację (bądź też, gdy upłynął termin, w którym decyzja powinna być wydana). Prezes UOKIK, w drodze decyzji, wydaje zgodę na dokonanie koncentracji, gdy w wyniku koncentracji konkurencja na rynku nie zostanie istotnie ograniczona, w szczególności przez powstanie lub umocnienie pozycji dominującej na rynku. Prezes UOKIK może na przedsiębiorcę zamierzającego dokonać koncentracji nałożyć obowiązki lub przyjąć jego zobowiązanie.

Przedsiębiorca zobowiązany jest do zgłoszenia zamiaru koncentracji, a nie faktu jej dokonania. Niewypełnienie tego obowiązku prowadzić może do zastosowania przez Prezesa UOKIK określonych sankcji, takich jak kara pieniężna nakładana na przedsiębiorcę w wysokości do 10% obrotu osiągniętego w roku poprzedzającym rok nałożenia kary, jak również kara pieniężna nakładana na osobę pełniącą funkcję kierowniczą lub wchodzącą w skład organu zarządzającego przedsiębiorcy (w wysokości do 50-krotności przeciętnego wynagrodzenia).

Ponadto, jeżeli koncentracja została już dokonana, a przywrócenie konkurencji na rynku nie jest możliwe w inny sposób, Prezes UOKIK może, w drodze decyzji, dokonać podziału przedsiębiorcy lub wystąpić do sądu o stwierdzenie nieważności umowy lub podjęcie innych środków prawnych zmierzających do przywrócenia stanu poprzedniego.

Szczegółowy opis regulacji Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów został przedstawiony w rozdziale „17. Rynek kapitałowy w Polsce”.

16. INFORMACJE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT DOPUSZCZENIA DO OBROTU

16.1 Podstawowe informacje o Akcjach Dopuszczanych

Akcje Dopuszczane zostały wyemitowane na podstawie odpowiednich przepisów Kodeksu Spółek Handlowych oraz Statutu i zostały w pełni opłacone. Na Datę Prospektu, wszystkie Akcje Dopuszczane są akcjami na okaziciela. Akcje Dopuszczane są zdematerializowane.

Na Datę Prospektu kapitał zakładowy Emitenta składa się z 64.122.270 (słownie: sześćdziesiąt cztery miliony sto dwadzieścia dwa tysiące dwieście siedemdziesiąt) akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,50 zł (pięćdziesiąt groszy) każda, w tym:

a) 5.200.000 (pięć milionów dwieście tysięcy) akcji serii A - uchwała Zgromadzenia Wspólników Spółki Żurowski sp. z o.o. w Lubinie z dnia 05.02.2013 r. w przedmiocie przekształcenia spółki w spółkę akcyjną PIK S. A. (akt notarialny rep. A nr 2438/2013 z dnia 05.02.2013 r. sporządzony przez asesora notarialną Angelikę Sołtys, zastępcę notariusza Roberta Bronszejna Kancelaria Notarialna we Wrocławiu), wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na rynku NewConnect na podstawie uchwały Zarządu GPW Nr 950/2013 (z dnia 14 sierpnia 2013 roku), data rejestracji w KRS: 14.02.2013 r., cena emisji 2,50 zł, przekształcenie spółki - środki z tej emisji zostały przeznaczone na bieżącą działalność spółki;

b) 301.800 (trzysta jeden tysięcy osiemset) akcji serii B - uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 19.02.2013 r. w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego spółki, akt notarialny rep. A nr 3373/2013 z dnia 19.02.2013 r. sporządzony przez notariusza Bartosza Masternaka Kancelaria Notarialna we Wrocławiu, wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na rynku NewConnect na podstawie uchwały Zarządu GPW Nr 950/2013 (z dnia 14 sierpnia 2013 roku), data rejestracji w KRS: 24.04.2013 r., cena emisji 2,50 zł, subskrypcja prywatna - środki z tej emisji zostały przeznaczone na bieżącą działalność spółki

c) 4.000.000 (cztery miliony) akcji serii C - uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 18.08.2015 r. w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, akt notarialny rep. A nr 9989/2015 z dnia 18.08.2015 r. sporządzony przez notariusza Karolinę Warczak - Mańdziak Kancelaria Notarialna we Wrocławiu, zgodnie z raportem EBI 36/2015 subskrypcja akcji trwała od 24.07.2015 do 14.08.2015 r. obejmowała ona 4.000.000 akcji po cenie 0,10 zł każda, akcje przydzielono w ramach prowadzonej subskrypcji 23 osobom fizycznym, data rejestracji w KRS: 25.09.2015 r.; środki z tej emisji zostały przeznaczone na bieżącą działalność spółki

d) 7.100. 000 (siedem milionów sto tysięcy) akcji serii D - uchwała Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 28.06.2019 r. w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze subskrypcji prywatnej z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz wprowadzenia w akcji serii D do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych S. A. w Warszawie pod nazwą NewConnect oraz zmiany statutu spółki, akt notarialny rep. A nr 3823/2019 z dnia 28.06.2019 r. sporządzony przez notariusza Elżbietę Kula Kancelaria Notarialna w Jaśle, zgodnie z raportem EBI 26/2019 subskrypcja akcji trwała od 18.09.2019 do 18.09.2019 r. obejmowała ona 7.100.000 akcji po cenie 1,00 zł każda, akcje nabyte zostały przez 1 osobę prawną Adatex sp. z o.o., data rejestracji w KRS: 21.11.2019 r.; środki z emisji zostały przeznaczone na zakup grantu w Sosnowcu pod inwestycje Osiedle Gwiazdna, cena netto za działkę to 7.245.000,00 zł umowa sprzedaży została podpisana 19.09.2019 roku;

e) 32 500 000 (trzydzieści dwa miliony pięćset tysięcy) akcji serii E – uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 08.01.2020 r. w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze subskrypcji prywatnej z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz wprowadzenia w akcji serii E do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych S. A. w Warszawie pod nazwą NewConnect oraz zmiany statutu spółki, akt notarialny rep. A nr 84/2020 z dnia 08.01.2020 r. sporządzony przez notariusza Piotra Kańskiego Kancelaria Notarialna w Dąbrowie Górniczej, zgodnie z raportem EBI 5/2020 subskrypcja akcji trwała od 10.03.2020 do

10.03.2020 r. obejmowała ona 32.500.000 akcji po cenie 0,80 zł każda, akcje nabyte zostały przez 1 osobę prawną Adatex sp. z o.o., data rejestracji w KRS: 16.04.2020 r.; środki z emisji zostały przeznaczone na zakup gruntu w Otrębusach pod inwestycję deweloperską – data umowy to 09.03.2020 roku, a wartość netto zakupu 26.000.000,00 zł;

f) 4.898.200 (cztery miliony osiemset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy dwieście) akcji serii F - uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 14.10.2020 r. w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze subskrypcji prywatnej z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz wprowadzenia w akcji serii F do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych S. A. w Warszawie pod nazwą NewConnect oraz zmiany statutu spółki akt notarialny rep. A nr 11572/2020 z dnia 14.10.2020 r. sporządzony przez notariusza Piotra Kańskiego Kancelaria Notarialna w Dąbrowie Górniczej, zgodnie z raportem EBI 33/2020 subskrypcja akcji trwała od 14.10.2020 do 23.11.2020 r. obejmowała ona 4.898.200 akcji po cenie 0,10 zł każda, akcje nabyte zostały przez 6 podmiotów, w tym 1 osobę prawną Adatex sp. z o.o., data rejestracji w KRS: 09.04.2021 r.; środki z tej emisji zostały przeznaczone na bieżącą działalność spółki-prowadzone w tym okresie były już dwie budowy;

g) 266.611.350 (dwieście sześćdziesiąt sześć milionów sześćset jedenaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt) akcji serii G - uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 16.08.2022 r. oraz 03.11.2022 r. w przedmiocie zmiany umowy spółki, aktu notarialnego rep. A nr 6217/2022 z dnia 16.08.2022 r. Sporządzonego przez notariusza Martę Cholewę Kancelaria Notarialna. Katowicach oraz akt notarialny rep. A nr 7730/2022 z dnia 03.11.2022 r. sporządzony przez notariusza Martę Cholewę Kancelaria Notarialna w Katowicach, data przydziału akcji 02.12.2022 r., łącznie przyznano 266.611.350 po cenie 0,68 zł każda, akcje przyznane zostały dotychczasowym udziałowcom spółki Adatex sp. z o.o., parytet wymiany udziałów na akcje wyniósł 3.554.818, data rejestracji w KRS: 01.12.2022 r.; akcje zostały objęte przez udziałowców Adatex sp. z o.o., która została przejęta w ramach połączenia spółek.

Obecnie po dokonaniu scalenia akcji w stosunku 5:1, zgodnie z uchwałą nr 20/06/2025 Zwyczajnego zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 30.06.2025 r. kapitał zakładowy spółki składa się z:

- 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.

Na Datę Prospektu, ogólna liczba głosów w Spółce ze wszystkich Akcji (Akcji Dopuszczanych) wynosi łącznie 64.122.270.

16.2 Miejsce rejestracji oraz kod ISIN Akcji Dopuszczanych

Akcje Dopuszczane są zdematerializowane i zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Książęcej 4 („KDPW”). Akcje spółki Adatex S. A. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej zarejestrowane są pod kodem ISIN: PLPIK0000018 (serie A, B, C, D, E, F, G). Obecnie akcje notowane są w alternatywnym systemie obrotu NewConnect prowadzonym przez GPW. Emitent ubiega się o dopuszczenie Akcji Dopuszczanych do obrotu giełdowego na rynku podstawowym.

17. RYNEK KAPITAŁOWY W POLSCE

Informacje zawarte w niniejszym rozdziale mają charakter ogólny i opisują stan prawny na Datę Prospektu. W związku z powyższym inwestorzy powinni zapoznać się ze stosownymi regulacjami oraz zasięgnąć opinii własnego doradcy prawnego w zakresie przepisów prawnych związanych z nabywaniem, posiadaniem i zbywaniem Akcji Dopuszczanych.

17.1 Polskie regulacje dotyczące rynku kapitałowego

Wprowadzenie

Obrót akcjami na rynku regulowanym (rynku podstawowym) prowadzonym przez GPW na terytorium Polski podlega przepisom prawa polskiego, w szczególności zaś przepisom Ustawy o Ofercie Publicznej oraz Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, a także regulacjom GPW oraz KDPW, w tym postanowieniom Regulaminu GPW oraz Regulaminu KDPW. Tryb i organizację nadzoru nad polskim rynkiem kapitałowym sprawowanego przez KNF (organ nadzorujący rynki kapitałowe w Polsce) określa Ustawa o Nadzorze nad Rynkiem Kapitałowym, Ustawa o Nadzorze nad Rynkiem Finansowym, Ustawa o Ofercie Publicznej oraz Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi. Potencjalnym inwestorom zwraca się uwagę na fakt, że do obrotu akcjami na rynku regulowanym (rynku podstawowym) prowadzonym przez GPW na terytorium Polski ma również zastosowanie Rozporządzenie MAR, które stosowane jest bezpośrednio na terenie całej Unii Europejskiej i obejmuje swoim zakresem m.in. manipulacje na rynku, informacje poufne oraz transakcje związane z obrotem akcjami spółek publicznych w trakcie trwania okresów zamkniętych. Wybrane przepisy Rozporządzenia MAR w zakresie, w jakim dotyczą przedmiotowych zagadnień, zostały omówione w niniejszym rozdziale.

W dniu 21 lipca 2019 r. weszły w życie: (i) Rozporządzenie Prospektowe, które jest stosowane bezpośrednio na terenie całej UE określające wymogi dotyczące sporządzania, zatwierdzania i rozpowszechniania prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym umiejscowionym lub działającym w Państwie Członkowskim; (ii) Rozporządzenie Delegowane doprecyzowujące wymogi dotyczące weryfikacji, przeglądu, zatwierdzenia i składania uniwersalnego dokumentu rejestracyjnego i wszelkich dokonanych w nim zmian, wymogi dotyczące formatu prospektu, prospektu podstawowego oraz ostatecznych warunków, konkretnych informacji, które mają być zawarte w prospekcie, informacji minimalnych, które mają być zawarte w uniwersalnym dokumencie rejestracyjnym, ograniczonych informacji, które mają być ujęte w ramach uproszczonego systemu obowiązków informacyjnych dla ofert wtórnych, ograniczonej treści, ujednoliconego formatu i ujednoliconej kolejności w odniesieniu do prospektu UE na rzecz rozwoju, ograniczonej treści i ujednoliconego formatu specjalnego podsumowania oraz procedur weryfikacji i zatwierdzania prospektów; oraz (iii) Rozporządzenie Delegowane Komisji (UE) 2019/979 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących kluczowych informacji finansowych w podsumowaniu prospektu, publikacji i klasyfikacji prospektów, reklam papierów wartościowych, suplementów do prospektu i portalu zgłoszeniowego oraz uchylające rozporządzenie delegowane Komisji (UE) nr 382/2014 i rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2016/301 dotyczące ujawnień kluczowych informacji finansowych w podsumowaniu prospektu, ich układu oraz dostosowania informacji finansowych w celu uwzględnienia różnych rodzajów emitentów i papierów wartościowych.

17.2 Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Rynek giełdowy instrumentów finansowych w Polsce jest prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. GPW prowadzi działalność na podstawie przepisów prawa, w tym Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz wewnętrznych regulacji, w tym statutu GPW i Regulaminu GPW.

Rynek giełdowy prowadzony przez GPW jest rynkiem regulowanym w rozumieniu stosownych przepisów prawa unijnego i Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi. Ponadto GPW organizuje i prowadzi Alternatywny System Obrotu niebędący rynkiem regulowanym. W ramach rynku giełdowego prowadzonego przez GPW wyodrębniono rynek podstawowy (tzn. rynek oficjalnych notowań giełdowych) oraz rynek równoległy.

Według danych dostępnych na stronie internetowej GPW ([https://www\[.\]gpw\[.\]pl/statystyki-gpw](https://www[.]gpw[.]pl/statystyki-gpw)), na dzień 25 maja 2026 r. na GPW notowano akcje 401 spółek (z czego 18 to spółki zagraniczne). Kapitalizacja rynkowa spółek notowanych na GPW wyniosła około 2 672 315,65 mln zł na dzień 25 maja 2026 r.

Na Datę Prospektu Spółka jest spółką publiczną i opisane poniżej prawa i obowiązki obowiązują Spółkę

Dematerializacja papierów wartościowych

Zgodnie z ustawą z dnia 30 sierpnia 2019 r. o zmianie ustawy – Kodeks spółek handlowych oraz niektórych innych ustaw z dniem 1 marca 2021 r. akcje i inne wskazane w tejże ustawie papiery wartościowe uległy przymusowej dematerializacji, a moc obowiązująca dokumentów reprezentujących takie papiery wartościowe wygasła z mocy prawa.

Papiery wartościowe będące przedmiotem oferty publicznej na terytorium Polski lub podlegające dopuszczeniu do obrotu na rynku regulowanym w Polsce podlegają rejestracji na podstawie umowy z KDPW – instytucją pełniącą funkcje depozytowe i rozrachunkowe w Polsce, tj. ich dematerializacji w rozumieniu Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi (art. 5 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi), z wyjątkiem papierów wartościowych będących przedmiotem oferty publicznej, które nie będą dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym (lub wprowadzanych wyłącznie do alternatywnego systemu obrotu), które zgodnie z Ustawą o Obrocie Instrumentami Finansowymi, jeżeli ich emitent tak postanowi, mogą być wyłączone z dematerializacji. Ponadto, zgodnie z art. 5a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, na podstawie umowy zawartej przez emitenta z KDPW lub spółką, której KDPW przekazał wykonywanie czynności z zakresu zadań, o których mowa w art. 48 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w depozycie papierów wartościowych mogą być również rejestrowane papiery wartościowe, które zgodnie z odrębnymi przepisami dotyczącymi emisji tych papierów mogą nie mieć formy dokumentu lub podlegają zarejestrowaniu w depozycie papierów wartościowych. Prawa z papierów wartościowych zdematerializowanych zgodnie z Ustawą o Obrocie Instrumentami Finansowymi powstają z chwilą ich zapisania po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych i przysługują osobie będącej posiadaczem tego rachunku. Wyjątkiem od wskazanej zasady są papiery wartościowe zapisane na rachunkach zbiorczych – w takim przypadku uprawnionym z takich papierów wartościowych nie jest posiadacz rachunku. Za osobę uprawnioną z papierów wartościowych zapisanych na rachunku zbiorczym uważana jest osoba wskazana podmiotowi prowadzącemu taki rachunek przez jego posiadacza, w liczbie wynikającej z takiego wskazania. Umowa zobowiązująca do przeniesienia zdematerializowanych papierów wartościowych przenosi te papiery z chwilą dokonania odpowiedniego zapisu na rachunku papierów wartościowych. W odniesieniu do papierów wartościowych zapisanych na rachunku zbiorczym za świadectwo depozytowe uważa się dokument o treści tożsamej z treścią świadectwa depozytowego, sporządzony w języku polskim lub angielskim i wystawiony przez posiadacza takiego rachunku.

Wycofanie akcji ze zorganizowanego obrotu

KNF na wniosek spółki publicznej udziela zezwolenia na wycofanie akcji z obrotu na rynku regulowanym (tj. GPW) lub alternatywnego systemu obrotu (delisting) po spełnieniu warunków określonych w Ustawie o Ofercie Publicznej.

Wycofanie akcji z obrotu uchyla skutki dopuszczenia akcji do obrotu na rynku regulowanym lub ich wprowadzenia do obrotu w alternatywnym systemie obrotu. W szczególności, po wycofaniu akcji z obrotu,

ich emitent nie jest już „spółką publiczną” w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej. Oznacza to, że emitent przestaje podlegać obowiązkom wynikającym z przepisów Ustawy o Ofercie Publicznej dotyczących obowiązków informacyjnych oraz znacznych pakietów akcji spółek publicznych. W decyzji udzielającej zezwolenie KNF określa termin, nie dłuższy niż miesiąc, po upływie którego następuje wycofanie akcji z obrotu.

Złożenie wniosku do KNF jest dopuszczalne, jeżeli walne zgromadzenie spółki publicznej lub inny właściwy organ uprawniony do podejmowania decyzji w danej spółce, większością 9/10 głosów oddanych w obecności akcjonariuszy reprezentujących przynajmniej połowę kapitału zakładowego, podjęło uchwałę o wycofaniu akcji z obrotu na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu. Żądanie zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia i umieszczenia w porządku obrad sprawy podjęcia uchwały w przedmiocie wycofania akcji z obrotu może zgłosić akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego.

Akcjonariusz lub akcjonariusze żądający umieszczenia w porządku obrad sprawy podjęcia uchwały o wycofaniu akcji z obrotu są obowiązani do uprzedniego ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji tej spółki przez wszystkich pozostałych akcjonariuszy. W przypadku spółek publicznych mających siedzibę poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej obowiązek ogłoszenia wspomnianego wyżej wezwania ma zastosowanie do akcji, które zostały nabyte w wyniku transakcji zawartych na rynku regulowanym (tj. GPW) lub w alternatywnym systemie obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i jednocześnie zapisanych na rachunkach papierów wartościowych prowadzonych na tym terytorium na koniec drugiego dnia po ogłoszeniu takiego wezwania. Akcjonariusz lub akcjonariusze żądający umieszczenia w porządku obrad walnego zgromadzenia spółki sprawy podjęcia uchwały o wycofaniu akcji z publicznego obrotu mogą nabywać akcje tej spółki w okresie między zgłoszeniem żądania a zakończeniem wezwania jedynie w drodze tego wezwania. Obowiązek ogłoszenia wezwania, o którym mowa powyżej, nie powstaje w przypadku, gdy z wnioskiem o umieszczenie w porządku obrad walnego zgromadzenia sprawy podjęcia uchwały o wycofaniu akcji z zorganizowanego obrotu występują wszyscy akcjonariusze spółki publicznej.

W przypadku wycofania lub wykluczenia akcji z obrotu na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu albo podjęcia przez walne zgromadzenie spółki niebędącej spółką publiczną uchwały o rejestracji akcji w rejestrze akcjonariuszy, spółka może rozwiązać umowę o rejestrację akcji w depozycie papierów wartościowych zawartą z KDPW. Rozwiązanie umowy następuje z upływem 14 dni od dnia złożenia przez spółkę oświadczenia o jej rozwiązaniu. Z dniem rozwiązania umowy następuje wyrejestrowanie akcji z KDPW. Wycofanie akcji z zorganizowanego obrotu może także nastąpić z mocy prawa bez konieczności odbycia walnego zgromadzenia ani podejmowania stosownych uchwał. Taki przypadek występuje wyłącznie, jeżeli sąd wydał postanowienie o ogłoszeniu upadłości emitenta lub o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości ze względu na to, że majątek emitenta nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania. W takim przypadku akcje zostaną wycofane z obrotu po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia sądu o ogłoszeniu upadłości lub o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości z wyżej wymienionych powodów. Po upływie powyższego okresu 6 miesięcy emitent nie będzie już, z mocy prawa, związany odpowiednimi obowiązkami wynikającymi z Ustawy o Ofercie Publicznej (zob. wyżej).

Rozliczenie

Zgodnie z obowiązującymi przepisami wszystkie transakcje na rynku regulowanym GPW odbywają się na zasadzie płatności przy odbiorze (tzw. zasada delivery vs payment), a przeniesienie praw następuje w dwa dni po zawarciu transakcji (T+2). Co do zasady, każdy inwestor musi posiadać rachunek papierów wartościowych oraz rachunek gotówkowy w firmie inwestycyjnej lub podmiocie prowadzącym działalność powierniczą w Polsce, a każda firma inwestycyjna i podmiot prowadzący działalność powierniczą musi posiadać odpowiednie konta i rachunki w KDPW oraz rachunek gotówkowy w banku rozliczeniowym. Podmioty

uprawnione do prowadzenia rachunków papierów wartościowych mogą również prowadzić w ramach depozytu papierów wartościowych lub systemu rejestracji papierów wartościowych prowadzonego przez Narodowy Bank Polski tzw. rachunki zbiorcze, czyli rachunki, na których mogą być rejestrowane zdematerializowane papiery wartościowe nienależące do osób, dla których rachunki te są prowadzone, ale należące do innej osoby lub osób. Rachunki zbiorcze mogą być prowadzone jedynie dla podmiotów wymienionych w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

Zgodnie z regulacjami GPW oraz KDPW, KDPW CCP S.A., będąca spółką zależną KDPW („KDPW CPP”), jest obowiązana przeprowadzać, na podstawie listy transakcji przekazanej przez GPW (zbiory posesyjne), rozliczenia zawartych przez członków GPW transakcji. Z kolei członkowie GPW koordynują rozliczenia dla klientów, na rachunek których przeprowadzono transakcje.

Organizacja obrotu papierami wartościowymi

Zgodnie z Regulaminem Giełdy sesje na GPW odbywają się regularnie od poniedziałku do piątku w godzinach 8.30-17.05 czasu warszawskiego, o ile, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, Zarząd GPW nie postanowi inaczej.

Notowania odbywają się w dwóch systemach: (i) notowań ciągłych (w tym w systemie animatora rynku), oraz (ii) kursu jednolitego z dwukrotnym określaniem kursu jednolitego (w każdym dniu sesyjnym) albo z jednokrotnym określeniem kursu jednolitego (w wybranym dniu sesyjnym). Dla dużych pakietów akcji możliwe są tak zwane transakcje pakietowe prowadzone poza systemem notowań ciągłych i jednolitych.

Informacje o kursie, wolumenie obrotów oraz wszelkich prawach szczególnych (prawie poboru, prawie do dywidendy) w odniesieniu do poszczególnych akcji są dostępne na oficjalnej stronie GPW ([www\[.\]gpw\[.\]pl](http://www.gpw.pl)). Prowizje maklerskie nie są w Polsce ustalane ani zatwierdzane przez GPW ani inne organy regulacyjne. Są one ustalane przez dom maklerski, który realizuje transakcję. Istnieje zamknięty katalog opłat, które firmy inwestycyjne mogą pobierać z tytułu świadczenia usług maklerskich, lecz przyjmowanie środków od podmiotów, na rzecz których świadczone są tego rodzaju usługi (lub ich przedstawicieli), jest dozwolone bez dodatkowych ograniczeń. Należy zauważyć, że w przypadku usług maklerskich oferowanych w pakiecie firmy, inwestycyjne zobowiązane są określić, czy istnieje możliwość odrębnego zakupu indywidualnych usług, a jeżeli tak, na jakich indywidualnych warunkach.

17.3 Ustawa o Ofercie Publicznej

Obowiązek zawiadamiania KNF o nabyciu lub zbyciu akcji

Zgodnie z Ustawą o Ofercie Publicznej, każdy kto:

- osiągnął lub przekroczył 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33⅓%, 50%, 75% albo 90% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej; albo
- posiadał co najmniej 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33⅓%, 50%, 75% albo 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce, a w wyniku zmniejszenia tego udziału osiągnął, odpowiednio, 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33⅓%, 50%, 75% albo 90% lub mniej ogólnej liczby głosów, jest obowiązany niezwłocznie zawiadomić o tym KNF oraz tę spółkę publiczną, nie później niż w terminie 4 (czterech) dni roboczych od dnia, w którym dowiedział się o zmianie udziału w ogólnej liczbie głosów lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się o niej dowiedzieć, a w przypadku zmiany wynikającej z nabycia lub zbycia akcji spółki publicznej w transakcji zawartej na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu – nie później niż w terminie sześciu (6) dni sesyjnych od dnia zawarcia transakcji. Dniami sesyjnymi są dni sesyjne określone przez spółkę prowadzącą rynek regulowany (w przypadku Spółki – GPW) lub przez podmiot organizujący alternatywny system obrotu w regulaminie, zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, oraz ogłoszone przez KNF w drodze publikacji na stronie internetowej.

Obowiązek dokonania zawiadomienia KNF oraz spółki publicznej powstaje również w przypadku:

- zmiany dotychczas posiadanego udziału ponad 10% ogólnej liczby głosów o co najmniej:

- 2% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej, której akcje są dopuszczone do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych (na Datę Prospektu takim rynkiem jest rynek podstawowy GPW);
- 5% ogólnej liczby głosów – w spółce publicznej, której akcje są dopuszczone do obrotu na innym rynku regulowanym niż rynek oficjalnych notowań giełdowych lub wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu;
- zmiany dotychczas posiadanego udziału ponad 33% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej o co najmniej 1% ogólnej liczby głosów.

Obowiązek dokonania zawiadomienia, o którym mowa powyżej, nie powstaje w przypadku, gdy po rozrachunku w depozycie papierów wartościowych kilku transakcji zawartych na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu w tym samym dniu zmiana udziału w ogólnej liczbie głosów w spółce publicznej na koniec dnia rozliczenia nie powoduje osiągnięcia lub przekroczenia progu ogólnej liczby głosów, z którym wiąże się powstanie tych obowiązków.

Zawiadomienie może być sporządzone w języku angielskim.

Obowiązek zawiadomienia KNF oraz spółki publicznej spoczywa również na podmiocie, który osiągnął lub przekroczył określony próg ogólnej liczby głosów w związku z nabywaniem lub zbywaniem instrumentów finansowych, które:

(i) po upływie terminu zapadalności bezwarunkowo uprawniają lub zobowiązują ich posiadacza do nabycia akcji,

z którymi związane są prawa głosu, wyemitowanych już przez emitenta, lub

(ii) odnoszą się do akcji emitenta w sposób pośredni lub bezpośredni i mają skutki ekonomiczne podobne do skutków instrumentów finansowych określonych w punkcie powyżej, niezależnie od tego, czy instrumenty te są wykonywane przez rozliczenie pieniężne.

W przypadku instrumentów finansowych określonych w akapicie powyżej liczba głosów posiadanych w spółce publicznej odpowiada liczbie głosów wynikających z akcji, do których nabycia uprawniony lub zobowiązany jest posiadacz tych instrumentów finansowych.

W przypadku instrumentów finansowych określonych w punkcie (ii) powyżej, które są wykonywane wyłącznie przez rozliczenie pieniężne, liczba głosów posiadanych w spółce publicznej, związanych z tymi instrumentami finansowymi, odpowiada iloczynowi liczby głosów wynikających z akcji, do których w sposób pośredni lub bezpośredni odnoszą się te instrumenty finansowe, oraz współczynnika delta danego typu instrumentu finansowego. Wartość współczynnika delta określa się zgodnie z rozporządzeniem delegowanym Komisji (UE) 2015/761 z dnia 17 grudnia 2014 r. uzupełniającym dyrektywę 2004/109/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w odniesieniu do określonych regulacyjnych standardów technicznych stosowanych do znaczących pakietów akcji.

Przy obliczaniu liczby głosów uwzględnia się wyłącznie pozycje długie w rozumieniu rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 236/2012 z dnia 14 marca 2012 r. w sprawie krótkiej sprzedaży i wybranych aspektów dotyczących swapów ryzyka kredytowego.

Obowiązki zawiadomienia KNF i spółki publicznej powstają również w przypadku wykonania uprawnienia do nabycia akcji spółki publicznej, mimo złożenia uprzednio zawiadomienia, jeżeli wskutek nabycia akcji ogólna liczba głosów wynikających z akcji tego samego emitenta osiąga lub przekracza określone powyżej progi ogólnej liczby głosów w spółce publicznej.

Po otrzymaniu zawiadomienia spółka publiczna ma obowiązek niezwłocznego przekazania otrzymanej informacji równocześnie do publicznej wiadomości, KNF oraz spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym są notowane akcje tej spółki lub podmiotowi organizującemu alternatywny system obrotu, w którym są notowane te akcje.

KNF może zwolnić spółkę publiczną z obowiązku przekazania informacji do publicznej wiadomości, jeżeli ujawnienie takich informacji mogłoby:

- zaszkodzić interesowi publicznemu lub

- spowodować istotną szkodę dla interesów tej spółki – o ile brak odpowiedniej informacji nie spowoduje wprowadzenia w błąd ogółu inwestorów w zakresie oceny wartości papierów wartościowych.

Wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji spółki publicznej

Wezwanie dobrowolne

Nabycie akcji spółki publicznej, której akcje są dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym, może nastąpić w wyniku wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji tej spółki (zwane dalej „Wezwaniem Dobrowolnym”).

Wezwanie Dobrowolne może zawierać zastrzeżenie, że wezwanie to zostaje ogłoszone pod warunkiem, że do dnia wskazanego w treści tego wezwania, nie później jednak niż do zakończenia przyjmowania zapisów w odpowiedzi na to wezwanie:

- właściwy organ:

- (a) udzieli zezwolenia na dokonanie koncentracji przedsiębiorców;
- (b) udzieli zgody lub zezwolenia na nabycie akcji będących przedmiotem tego wezwania;
- (c) nie zgłosi sprzeciwu wobec nabycia akcji będących przedmiotem tego wezwania.

- walne zgromadzenie lub inny organ stanowiący lub nadzorujący wzywającego wyrazi wymaganą przepisami prawa zgodę na nabycie akcji; lub

- zostanie:

- (a) podjęta przez walne zgromadzenie lub radę nadzorczą spółki publicznej, której akcje są objęte tym wezwaniem, uchwała w określonej sprawie;
- (b) zakończone z określonym skutkiem inne wezwanie do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji spółki należącej do tej samej grupy kapitałowej co spółka publiczna, której akcje są objęte tym Wezwaniem Dobrowolnym, ogłoszone na terytorium państwa należącego do Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju (OECD) przez wzywającego lub spółkę należącą do tej samej co wzywający grupy kapitałowej;
- (c) zawarta przez spółkę publiczną, na której akcje to wezwanie jest ogłaszane, umowa określona w treści warunku.

Wezwanie Dobrowolne może zawierać zastrzeżenie określające minimalną liczbę akcji objętą zapisami, po której osiągnięciu podmiot nabywający akcje zobowiązuje się do nabycia tych akcji. Minimalna liczba akcji określona w tym wezwaniu wraz z liczbą akcji posiadanych przez podmioty, o których mowa w art. 87 Ustawy o Ofercie Publicznej, których udział w ogólnej liczbie głosów uwzględnia się na potrzeby powstania obowiązku ogłoszenia wezwania, nie może stanowić więcej niż suma 50% ogólnej liczby głosów.

Wzywający może zastrzec możliwość nabycia akcji objętych zapisami złożonymi w odpowiedzi na Wezwanie Dobrowolne mimo nieziszczenia się zastrzeżonego warunku (nie dotyczy to przypadku ogłoszenia wezwania pod warunkiem udzielenia zezwolenia na dokonanie koncentracji przedsiębiorców, udzielenia zgody lub zezwolenia na nabycie akcji będących przedmiotem tego wezwania lub niezgłoszenia sprzeciwu wobec nabycia akcji będących przedmiotem tego wezwania przez właściwy organ).

Wzywający jest obowiązany przekazać niezwłocznie agencji informacyjnej informację o ziszczeniu albo nieziszczeniu się warunku, w terminie określonym w treści Wezwania Dobrowolnego, lub o podjęciu przez wzywającego decyzji o nabywaniu akcji w tym wezwaniu mimo nieziszczenia się zastrzeżonego warunku. Powyższy obowiązek stosuje się odpowiednio do otrzymania zawiadomienia właściwego organu o udzieleniu albo nieudzieleniu zezwolenia na dokonanie koncentracji przedsiębiorców, udzieleniu zgody lub zezwolenia albo nieudzieleniu zgody lub zezwolenia na nabycie akcji będących przedmiotem Wezwania Dobrowolnego lub braku sprzeciwu albo sprzeciwie wobec nabycia akcji będących przedmiotem Wezwania Dobrowolnego.

Wezwanie obowiązkowe

W przypadku przekroczenia progu 50% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej akcjonariusz lub podmiot, który pośrednio nabył akcje, jest obowiązany, w terminie trzech miesięcy od przekroczenia tego progu, do

ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji tej spółki (zwanego dalej „Wezwaniem Obowiązkowym”). Powyższy obowiązek nie powstaje w przypadku, gdy udział akcjonariusza lub podmiotu, który pośrednio nabył akcje, w ogólnej liczbie głosów ulegnie zmniejszeniu do nie więcej niż 50% ogólnej liczby głosów, w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego, zmiany statutu spółki publicznej lub wygaśnięcia uprzywilejowania jego akcji, w terminie trzech miesięcy od przekroczenia progu 50% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej.

Jeżeli przekroczenie progu 50% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej nastąpiło w wyniku dziedziczenia, a w przypadku Skarbu Państwa – także innego zdarzenia prawnego niż nabycie lub pośrednie nabycie akcji, połączenie lub podział spółki, obowiązek ogłoszenia Wezwania Obowiązkowego będzie miał zastosowanie w przypadku, gdy po takim przekroczeniu udział w ogólnej liczbie głosów uległ dalszemu zwiększeniu. Termin do ogłoszenia Wezwania Obowiązkowego liczy się od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie powodujące dalsze zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów. Udział w ogólnej liczbie głosów powodujący obowiązek ogłoszenia Wezwania Obowiązkowego ustala się na koniec dnia. Obowiązek ogłoszenia Wezwania Obowiązkowego nie powstaje w przypadku przekroczenia progu 50% ogólnej liczby głosów w wyniku ogłoszenia Wezwania Dobrowolnego.

Wyjątki od obowiązku ogłoszenia wezwania

Obowiązek ogłoszenia Wezwania Obowiązkowego nie powstaje w przypadku nabywania akcji od Skarbu Państwa:

(i) w wyniku pierwszej oferty publicznej; (ii) w okresie trzech lat od dnia zakończenia sprzedaży przez Skarb Państwa akcji w wyniku pierwszej oferty publicznej.

Obowiązek ogłoszenia Wezwania Obowiązkowego nie powstaje w przypadku nabywania akcji:

- spółki, której akcje wprowadzane są wyłącznie do alternatywnego systemu obrotu albo nie są przedmiotem obrotu zorganizowanego,
- od podmiotu wchodzącego w skład tej samej grupy kapitałowej,
- w trybie określonym przepisami prawa upadłościowego oraz w postępowaniu egzekucyjnym,
- zgodnie z umową o ustanowienie zabezpieczenia finansowego, zawartą przez uprawnione podmioty na warunkach określonych w Ustawie o Niektórych Zabezpieczeniach Finansowych,
- obciążonych zastawem w celu zaspokojenia zastawnika uprawnionego na podstawie innych ustaw do korzystania z trybu zaspokojenia polegającego na przejęciu na własność przedmiotu zastawu,
- w drodze dziedziczenia, z wyłączeniem przypadków omówionych w punkcie „Wezwanie obowiązkowe”, gdzie mimo nabycia akcji w drodze dziedziczenia, powstaje obowiązek ogłoszenia wezwania,
- w przymusowej restrukturyzacji.

Zasady ogłaszania wezwań

Wezwanie jest ogłaszane i przeprowadzane za pośrednictwem podmiotu pośredniczącego.

Ogłoszenie wezwania następuje po ustanowieniu na rzecz podmiotu pośredniczącego zabezpieczenia w wysokości nie niższej niż 100% wartości akcji, które mają być przedmiotem wezwania. Ustanowienie zabezpieczenia jest dokumentowane zaświadczeniem banku lub innej instytucji finansowej udzielającej zabezpieczenia lub pośredniczącej w jego udzieleniu.

Najpóźniej na 17 dni roboczych przed planowanym dniem ogłoszenia wezwania podmiot pośredniczący jest obowiązany do przekazania KNF zawiadomienia o zamiarze ogłoszenia wezwania. Podmiot ten załącza do zawiadomienia treść wezwania oraz zaświadczenie o ustanowieniu zabezpieczenia. Następnie, nie później niż w terminie 24 godzin po przekazaniu KNF powyższego zawiadomienia, podmiot pośredniczący jest obowiązany do przekazania agencjom informacyjnym informacji zawierającej: (i) firmę (nazwę) wzywającego, a w przypadku wzywającego będącego osobą fizyczną – jego imię i nazwisko, (ii) liczbę akcji, na którą ogłoszone będzie wezwanie, (iii) dane podmiotu pośredniczącego, (iv) cenę, po jakiej wzywający zamierza nabywać akcje, oraz stosunek zamiany. Agencja informacyjna publikuje powyższe informacje w serwisie bezpłatnym i dostępnym dla wszystkich inwestorów na niedyskryminacyjnych warunkach.

Niezwłocznie po opublikowaniu powyższych informacji przez jedną z agencji informacyjnych podmiot pośredniczący udostępnia te informacje na swojej stronie internetowej.

Odstąpienie od ogłoszonego wezwania jest niedopuszczalne, chyba że po jego ogłoszeniu inny podmiot ogłosi po wyższej cenie wezwanie do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji spółki publicznej i w wezwaniu tym nie zastrzeżono żadnego warunku.

KNF może, w terminie 10 dni roboczych od dnia otrzymania zawiadomienia o zamiarze ogłoszenia wezwania, zgłosić żądanie wprowadzenia niezbędnych zmian lub uzupełnień w treści wezwania lub przekazania wyjaśnień dotyczących jego treści lub dokonania zmiany rodzaju lub wysokości zabezpieczenia, w terminie określonym w żądaniu, nie krótszym niż 2 dni robocze. W uzasadnionych przypadkach KNF może wydłużyć termin 10 dni roboczych o nie więcej niż 5 dni roboczych.

Po nabyciu akcji objętych zapisami złożonymi w odpowiedzi na wezwanie wzywający jest obowiązany zawiadomić w trybie, o którym mowa w art. 69 Ustawy o Ofercie Publicznej, o liczbie akcji nabytych w wezwaniu oraz procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów osiągniętym w wyniku wezwania.

W okresie między dokonaniem zawiadomienia o zamiarze ogłoszenia wezwania a zakończeniem wezwania, wzywający oraz podmioty od niego zależne lub wobec niego dominujące, lub podmioty będące stronami zawartego z nim porozumienia dotyczącego (i) nabywania bezpośrednio lub pośrednio lub obejmowania w wyniku oferty niebędącej ofertą publiczną przez podmioty będące stronami takich porozumień lub przez osobę trzecią działającą w imieniu własnym, lecz na zlecenie lub na rzecz takich podmiotów; (ii) zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu spółki publicznej lub; (iii) realizacji długoterminowej polityki wobec spółki publicznej (porozumienia, o których mowa w art. 87 ust 1 pkt 5 i 6 Ustawy o Ofercie Publicznej, będą nazywane „Umową o Działaniu w Porozumieniu”):

- mogą nabywać akcje spółki publicznej, której dotyczy wezwanie, jedynie w ramach tego wezwania i w sposób w nim określony;
- nie mogą zbywać akcji spółki publicznej, której dotyczy wezwanie, ani zawierać umów, z których mógłby wynikać obowiązek zbycia przez nie tych akcji, oraz
- nie mogą nabywać pośrednio akcji spółki publicznej, której dotyczy wezwanie.

Zarząd spółki publicznej, której akcje są przedmiotem wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji, jest obowiązany, w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia wezwania, przekazać KNF oraz do publicznej wiadomości stanowisko dotyczące ogłoszonego wezwania, wraz z podaniem podstaw tego stanowiska.

Stanowisko zarządu spółki publicznej przedstawiane jest równocześnie przedstawicielom zakładowych organizacji zrzeszających pracowników spółki, a w przypadku braku takiej organizacji – bezpośrednio pracownikom w sposób zwyczajowo przyjęty w spółce. Stanowisko zarządu spółki publicznej, oparte na informacjach podanych przez wzywającego w treści wezwania, zawiera w szczególności opinię dotyczącą wpływu wezwania na interes spółki, w tym zatrudnienie w spółce, strategicznych planów wzywającego wobec spółki i ich prawdopodobnego wpływu na zatrudnienie w spółce oraz na lokalizację prowadzenia jej działalności, jak również stwierdzenie, czy zdaniem zarządu cena proponowana w wezwaniu odpowiada wartości godziwej spółki, przy czym dotychczasowe notowania na rynku regulowanym nie mogą być jedynym miernikiem tej wartości.

Cena akcji proponowana w wezwaniu

W przypadku gdy którekolwiek z akcji spółki są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym, cena akcji proponowana w wezwaniu nie może być niższa od:

- średniej ceny rynkowej z okresu 3 miesięcy poprzedzających przekazanie zawiadomienia o zamiarze ogłoszenia wezwania, w czasie których dokonywany był obrót tymi akcjami na rynku głównym, oraz z okresu 6 miesięcy poprzedzających przekazanie zawiadomienia o zamiarze ogłoszenia wezwania, w czasie których dokonywany był obrót tymi akcjami na rynku głównym, oraz

- średniej ceny rynkowej z krótszego okresu – jeżeli obrót akcjami spółki był dokonywany na rynku głównym przez okres krótszy niż 6 miesięcy poprzedzających przekazanie zawiadomienia o zamiarze ogłoszenia wezwania.

W przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie ceny, zgodnie z zasadami wskazanymi powyżej albo w przypadku spółki, w stosunku do której zostało otwarte postępowanie restrukturyzacyjne lub ogłoszono upadłość – nie może być niższa od ich wartości godziwej.

Cena akcji proponowana w wezwaniu nie może być również niższa od:

- najwyższej ceny, jaką za akcje będące przedmiotem wezwania podmiot obowiązany do jego ogłoszenia, podmioty od niego zależne lub wobec niego dominujące, podmioty będące osobami trzecimi, posiadające akcje w imieniu własnym, lecz na zlecenie lub rzecz podmiotu obowiązanego do ogłoszenia wezwania lub podmioty będące stronami zawartej z nim Umowy o Działaniu w Porozumieniu, zapłaciły lub zobowiązały się zapłacić w okresie 12 miesięcy poprzedzających przekazanie zawiadomienia o zamiarze ogłoszenia wezwania; albo

- najwyższej wartości rzeczy lub praw, które podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania lub podmioty, o których mowa powyżej, wydały lub zobowiązały się wydać w zamian za akcje będące przedmiotem wezwania w okresie 12 miesięcy poprzedzających przekazanie zawiadomienia o zamiarze ogłoszenia wezwania.

W przypadku gdy średnia cena rynkowa akcji ustalona dla akcji spółki będących przedmiotem obrotu na rynku regulowanym znacznie odbiega od wartości godziwej tych akcji z powodu:

- przyznania akcjonariuszom prawa poboru, prawa do dywidendy, prawa do nabycia akcji spółki przejmującej w związku z podziałem spółki publicznej przez wydzielenie lub innych praw majątkowych związanych z posiadaniem akcji spółki publicznej,

- znacznego pogorszenia sytuacji finansowej lub majątkowej spółki na skutek zdarzeń lub okoliczności, których spółka nie mogła przewidzieć lub im zapobiec,

- zagrożenia spółki trwałą niewypłacalnością wzywający może zwrócić się do KNF z wnioskiem o udzielenie zgody na zaproponowanie w wezwaniu ceny niespełniającej kryteriów, o których mowa powyżej. KNF może udzielić zgody, o ile proponowana cena nie jest niższa od wartości godziwej tych akcji, a ogłoszenie takiego wezwania nie naruszy uzasadnionego interesu akcjonariuszy.

Cena proponowana w wezwaniu może być niższa od ceny ustalonej zgodnie z zasadami wskazanymi powyżej w odniesieniu do akcji stanowiących co najmniej 5% wszystkich akcji spółki, które będą nabyte w wezwaniu od osoby zgłaszającej się na wezwanie, jeżeli wzywający tak ustali z tą osobą.

Za cenę proponowaną w wezwaniu na zamianę akcji uważa się wartość akcji innej spółki, których własność zostanie przeniesiona w zamian za akcje będące przedmiotem wezwania. Wartość tych akcji ustala się w przypadku akcji będących przedmiotem obrotu na rynku regulowanym:

- według średniej ceny rynkowej z okresu sześciu miesięcy obrotu tymi akcjami na rynku regulowanym poprzedzających ogłoszenie wezwania; albo

- według średniej ceny z krótszego okresu – jeżeli obrót akcjami był dokonywany na rynku regulowanym przez okres krótszy niż określony powyżej.

W przypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie wartości akcji zgodnie ze zdaniem poprzedzającym, wartość tych akcji ustala się według ich wartości godziwej.

W opisanych powyżej przypadkach wartość godziwą akcji wyznacza wybrana przez wzywającego firma audytorska.

Za średnią cenę rynkową, o której mowa w opisanych powyżej regulacjach, uważa się cenę będącą średnią arytmetyczną ze średnich dziennych cen ważonych wolumenem obrotu.

Przymusowy wykup akcji (squeeze out)

Akcjonariuszowi spółki publicznej, który samodzielnie lub wspólnie z podmiotami od niego zależnymi lub wobec niego dominującymi oraz podmiotami będącymi stronami Umowy o Działaniu w Porozumieniu zawartej z takim akcjonariuszem osiągnął lub przekroczył 95% ogólnej liczby głosów w tej spółce,

przysługuje, w terminie trzech miesięcy od osiągnięcia lub przekroczenia tego progu, prawo żądania od pozostałych akcjonariuszy sprzedaży wszystkich posiadanych przez nich akcji (przymusowy wykup akcji).

Cenę akcji dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym podlegających przymusowemu wykupowi ustala się na zasadach określonych w art. 79 ust. 1, 2, 3a i 3b oraz art. 79a Ustawy o Ofercie Publicznej, odnoszących się do ustalania ceny akcji w wezwaniu z zastrzeżeniem, że jeśli osiągnięcie lub przekroczenie progu 95% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku ogłoszonego wezwania na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji spółki, cena przymusowego wykupu nie może być niższa od ceny proponowanej w tym wezwaniu.

Przymusowy wykup jest ogłaszany i przeprowadzany za pośrednictwem podmiotu prowadzącego działalność maklerską na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, który jest obowiązany – nie później niż na 14 dni roboczych przed rozpoczęciem przymusowego wykupu – do równoczesnego zawiadomienia o zamiarze jego ogłoszenia KNF oraz spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym notowane są dane akcje, a jeżeli akcje spółki notowane są na kilku rynkach regulowanych – wszystkich spółek prowadzących takie rynki regulowane. Podmiot ten zobowiązany jest załączyć do zawiadomienia informacje na temat przymusowego wykupu.

Odstąpienie od ogłoszonego przymusowego wykupu jest niedopuszczalne.

Przymusowy odkup akcji (sell out)

Akcjonariusz spółki publicznej może zażądać wykupienia posiadanych przez niego akcji przez innego akcjonariusza, który osiągnął lub przekroczył 95% ogólnej liczby głosów w tej spółce. Żądanie składa się na piśmie w terminie trzech miesięcy od dnia, w którym nastąpiło osiągnięcie lub przekroczenie tego progu przez innego akcjonariusza.

W przypadku, gdy informacja o osiągnięciu lub przekroczeniu progu 95% ogólnej liczby głosów nie została przekazana do publicznej wiadomości w trybie określonym w Ustawie o Ofercie Publicznej termin na złożenie żądania biegnie od dnia, w którym akcjonariusz spółki publicznej, który może żądać wykupienia posiadanych przez niego akcji, dowiedział się lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się dowiedzieć o osiągnięciu lub przekroczeniu tego progu przez innego akcjonariusza.

Żądaniu temu, w terminie 30 dni od dnia jego zgłoszenia, są obowiązani zadośćuczynić solidarnie zarówno akcjonariusz, który osiągnął lub przekroczył 95% ogólnej liczby głosów, jak również podmioty wobec niego zależne i dominujące. Obowiązek nabycia akcji od akcjonariusza spoczywa również solidarnie na każdej ze stron Umowy o Działaniu w Porozumieniu o ile strony tej umowy posiadają wspólnie, wraz z podmiotami dominującymi i zależnymi, co najmniej 95% ogólnej liczby głosów.

Cenę akcji dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym podlegających przymusowemu odkupowi ustala się na zasadach określonych w art. 79 ust. 2, 3a i 3b, art. 79a oraz art. 91 ust. 6-8 Ustawy o Ofercie Publicznej odnoszących się do ustalania ceny akcji w wezwaniu, z zastrzeżeniem, że jeżeli osiągnięcie lub przekroczenie progu 95% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku ogłoszonego wezwania na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji spółki, akcjonariusz żądający wykupienia akcji jest uprawniony do otrzymania ceny nie niższej niż cena proponowana w tym wezwaniu.

Przymusowy odkup akcji na skutek wykluczenia akcji z obrotu na rynku regulowanym Akcjonariusz spółki publicznej, której akcje zostały wykluczone z obrotu na rynku regulowanym w przypadkach wskazanych w art. 83a Ustawy o Ofercie Publicznej, posiadający bezpośrednio, pośrednio lub na podstawie Umowy o Działaniu w Porozumieniu, mniej niż 5% ogólnej liczby głosów odpowiednio na dzień: (i) wszczęcia postępowania zakończonego wydaniem przez KNF decyzji o wykluczeniu akcji z obrotu na rynku regulowanym; (ii) wszczęcia postępowania, o którym mowa w art. 20 ust. 3, 4c lub 7d Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi; (iii) podjęcia przez spółkę prowadzącą rynek regulowany decyzji o wykluczeniu akcji z obrotu na rynku regulowanym – może żądać odkupu posiadanych przez siebie na ten dzień akcji, które zostały wykluczone z obrotu na rynku regulowanym.

Wspomniane wyżej żądanie nie może zostać złożone: (i) przez członka zarządu lub rady nadzorczej spółki, której akcje zostały wykluczone z obrotu na rynku regulowanym lub (ii) w przypadku ogłoszenia upadłości

spółki lub wydania postanowienia o oddaleniu wniosku o ogłoszenie jej upadłości ze względu na to, że majątek spółki nie wystarcza albo wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego.

Pisemne żądanie odkupu akcji musi zostać złożone spółce, akcje której zostały wykluczone z obrotu na rynku regulowanym, w terminie trzech miesięcy od dnia ich wykluczenia. W przypadku złożenia skargi do sądu administracyjnego na decyzję, w której KNF wyklucza lub żąda wykluczenia akcji z obrotu na rynku regulowanym, termin na złożenie żądania biegnie od dnia uprawomocnienia się wyroku oddalającego skargę. Spółka dokonuje odkupu wszystkich akcji na rachunek własny lub na rachunek akcjonariuszy pozostających w spółce po trzech miesiącach od dnia upływu powyższego terminu. W przypadku braku środków na zaspokojenie wszystkich roszczeń odkup akcji następuje na zasadzie proporcjonalności.

Cena odkupu akcji nie może być niższa od ceny określonej zgodnie z art. 79 ust. 1, 2, 3a i 3b Ustawy o Ofercie Publicznej.

Odkupione akcje ulegają umorzeniu. Umorzenia dokonuje zarząd emitenta bez zwoływania walnego zgromadzenia akcjonariuszy (zgodnie z przepisami art. 359 § 7 Kodeksu Spółek Handlowych, który stosuje się odpowiednio).

Przymusowy odkup akcji na skutek wykluczenia akcji z obrotu na rynku regulowanym

Akcjonariusz spółki publicznej, której akcje zostały wykluczone z obrotu na rynku regulowanym w przypadkach wskazanych w art. 83a Ustawy o Ofercie Publicznej, posiadający bezpośrednio, pośrednio lub na podstawie Umowy o Działaniu w Porozumieniu, mniej niż 5% ogólnej liczby głosów odpowiednio na dzień: (i) wszczęcia postępowania zakończonego wydaniem przez KNF decyzji o wykluczeniu akcji z obrotu na rynku regulowanym; (ii) wszczęcia postępowania, o którym mowa w art. 20 ust. 3, 4c lub 7d Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi; (iii) podjęcia przez spółkę prowadzącą rynek regulowany decyzji o wykluczeniu akcji z obrotu na rynku regulowanym – może żądać odkupu posiadanych przez siebie na ten dzień akcji, które zostały wykluczone z obrotu na rynku regulowanym.

Wspomniane wyżej żądanie nie może zostać złożone: (i) przez członka zarządu lub rady nadzorczej spółki, której akcje zostały wykluczone z obrotu na rynku regulowanym lub (ii) w przypadku ogłoszenia upadłości spółki lub wydania postanowienia o oddaleniu wniosku o ogłoszenie jej upadłości ze względu na to, że majątek spółki nie wystarcza albo wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego.

Pisemne żądanie odkupu akcji musi zostać złożone spółce, akcje której zostały wykluczone z obrotu na rynku regulowanym, w terminie trzech miesięcy od dnia ich wykluczenia. W przypadku złożenia skargi do sądu administracyjnego na decyzję, w której KNF wyklucza lub żąda wykluczenia akcji z obrotu na rynku regulowanym, termin na złożenie żądania biegnie od dnia uprawomocnienia się wyroku oddalającego skargę. Spółka dokonuje odkupu wszystkich akcji na rachunek własny lub na rachunek akcjonariuszy pozostających w spółce po trzech miesiącach od dnia upływu powyższego terminu. W przypadku braku środków na zaspokojenie wszystkich roszczeń odkup akcji następuje na zasadzie proporcjonalności.

Cena odkupu akcji nie może być niższa od ceny określonej zgodnie z art. 79 ust. 1, 2, 3a i 3b Ustawy o Ofercie Publicznej. Odkupione akcje ulegają umorzeniu. Umorzenia dokonuje zarząd emitenta bez zwoływania walnego zgromadzenia akcjonariuszy (zgodnie z przepisami art. 359 § 7 Kodeksu Spółek Handlowych, który stosuje się odpowiednio).

Podmioty objęte obowiązkami związanymi ze znacznymi pakietami akcji

Obowiązki określone w przepisach dotyczących zawiadomienia KNF o osiągnięciu / przekroczeniu określonego progu liczby głosów w spółce publicznej, wezwań, przymusowego wykupu lub odkupu spoczywają, odpowiednio:

1) również na podmiocie, który osiągnął lub przekroczył określony w ustawie próg ogólnej liczby głosów w związku z nabywaniem lub zbywaniem kwitów depozytowych wystawionych w związku z akcjami spółki publicznej,

- 2) na funduszu inwestycyjnym – również w przypadku, gdy osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach następuje w związku z posiadaniem akcji łącznie przez inne fundusze inwestycyjne zarządzane przez to samo towarzystwo funduszy inwestycyjnych oraz inne fundusze inwestycyjne lub alternatywne fundusze inwestycyjne utworzone poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zarządzane przez ten sam podmiot,
- 3) na alternatywnej spółce inwestycyjnej – również w przypadku, gdy osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach następuje w związku z posiadaniem akcji łącznie przez: inne alternatywne spółki inwestycyjne zarządzane przez tego samego zarządzającego ASI w rozumieniu ustawy o funduszach inwestycyjnych lub inne alternatywne fundusze inwestycyjne utworzone poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zarządzane przez ten sam podmiot,
- 4) na funduszu emerytalnym – również w przypadku, gdy osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach następuje w związku z posiadaniem akcji łącznie przez inne fundusze emerytalne zarządzane przez to samo towarzystwo emerytalne,
- 5) również na podmiocie, w przypadku którego osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w przepisach Ustawy o Ofercie Publicznej następuje w związku z posiadaniem akcji: (i) przez osobę trzecią w imieniu własnym, lecz na zlecenie lub na rzecz tego podmiotu, z wyłączeniem akcji nabytych w ramach wykonywania czynności polegających na wykonywaniu zleceń nabycia lub zbycia maklerskich instrumentów finansowych, na rachunek dającego zlecenie; (ii) w ramach wykonywania czynności polegających na zarządzaniu portfelami, w skład których wchodzi jeden lub większa liczba instrumentów finansowych, zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz Ustawy o Funduszach Inwestycyjnych – w zakresie akcji wchodzących w skład zarządzanych portfeli papierów wartościowych, z których podmiot ten jako zarządzający, może w imieniu zleceniodawców wykonywać prawo głosu na walnym zgromadzeniu; (iii) przez osobę trzecią, z którą ten podmiot zawarł umowę, której przedmiotem jest przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu na walnym zgromadzeniu,
- 6) również na pełnomocniku, który w ramach reprezentowania akcjonariusza na walnym zgromadzeniu został upoważniony do wykonywania prawa głosu z akcji spółki publicznej, jeżeli akcjonariusz ten nie wydał wiążących pisemnych dyspozycji co do sposobu głosowania,
- 7) również łącznie na wszystkich podmiotach, które łączy Umowa o Działaniu w Porozumieniu, chociażby tylko jeden z tych podmiotów podjął lub zamierzał podjąć czynności powodujące powstanie tych obowiązków (które to obowiązki mogą także powstać w przypadku obniżenia udziału w ogólnej liczbie głosów w spółce publicznej w związku z rozwiązaniem Umowy o Działaniu w Porozumieniu lub w związku z obniżeniem udziału w ogólnej liczbie głosów w spółce publicznej stron takiej Umowy o Działaniu w Porozumieniu),
- 8) na podmiotach, które zawierają porozumienie, o którym mowa w punkcie powyżej, posiadające akcje spółki publicznej w liczbie zapewniającej łącznie osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach; oraz
- 9) na pełnomocniku innym niż firma inwestycyjna upoważniona do zbywania i nabywania papierów wartościowych zapisanych na rachunku papierów wartościowych.

W przypadkach, o których mowa w punktach 7) i 8) powyżej, obowiązki określone w przepisach dotyczących znacznych pakietów akcji spółek publicznych mogą być wykonywane przez jedną ze stron porozumienia, wskazaną przez strony porozumienia.

Obowiązki określone w przepisach dotyczących zawiadomienia KNF o osiągnięciu, przekroczeniu określonego progu głosów w spółce publicznej, wezwań, przymusowego wykupu lub odkupu powstają również w przypadku, gdy prawa głosu są związane z papierami wartościowymi zdeponowanymi lub zarejestrowanymi w podmiocie, który może nimi rozporządzać według własnego uznania.

17.4 Kodeks Spółek Handlowych

Obowiązek zawiadomienia spółki o osiągnięciu stosunku dominacji

Spółka dominująca, w rozumieniu art. 4 §1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych, ma obowiązek zawiadomić spółkę zależną o powstaniu lub ustaniu stosunku dominacji w terminie 2 tygodni od dnia powstania tego stosunku, pod rygorem zawieszenia wykonywania prawa głosu z akcji albo udziałów spółki dominującej reprezentujących więcej niż 33% kapitału zakładowego spółki zależnej.

Uchwała walnego zgromadzenia, powzięta z naruszeniem obowiązku zawiadomienia, jest nieważna, chyba że spełnia wymogi kworum oraz większości głosów bez uwzględnienia głosów nieważnych.

Wyżej wskazane obowiązki stosuje się odpowiednio w przypadku ustania stosunku zależności i są wykonywane przez spółkę, która przestaje być spółką dominującą.

17.5 Zobowiązania informacyjne wynikające z przepisów antymonopolowych

Ustawa o Ochronie Konkurencji

Ustawa o Ochronie Konkurencji ustanawia specjalne wymogi w stosunku do wskazanych transakcji, między innymi zakupu akcji. Planowana koncentracja podlega obowiązkowi uprzedniego zgłoszenia do Prezesa UOKiK, jeśli: (i) łączny światowy obrót zainteresowanych przedsiębiorstw w roku obrotowym poprzedzającym zgłoszenie przekracza równowartość 1 mld euro; lub (ii) łączny obrót zainteresowanych przedsiębiorstw w Polsce w roku obrotowym poprzedzającym zgłoszenie przekracza 50 milionów euro, chyba że zastosowanie mają pewne wyłączenia przewidziane w Ustawie o Ochronie Konkurencji. Zgodnie z Ustawą o Ochronie Konkurencji, wspomniany powyżej obrót obejmuje obrót: (i) przedsiębiorców bezpośrednio uczestniczących w koncentracji, (ii) pozostałych przedsiębiorców należących do grup kapitałowych, do których należą przedsiębiorcy bezpośrednio uczestniczący w koncentracji; (iii) przedsiębiorców, nad którymi przedsiębiorcy, o których mowa w punktach (i) oraz (ii) powyżej sprawują kontrolę wspólnie z innym przedsiębiorcą lub przedsiębiorcami – proporcjonalnie do liczby przedsiębiorców sprawujących kontrolę oraz (iv) przedsiębiorców, którzy sprawują wspólnie kontrolę nad grupą kapitałową, do której należy przedsiębiorca bezpośrednio uczestniczący w koncentracji – proporcjonalnie do liczby przedsiębiorców sprawujących kontrolę. Jednakże w przypadku przejęcia kontroli obrót po stronie sprzedającego obejmuje wyłącznie obrót przejmowanego przedsiębiorcy (oraz podmiotów podlegających wyłącznej lub wspólnej kontroli przejmowanego przedsiębiorcy). Ponadto w przypadku przejęcia przez jednego przedsiębiorcę mienia innego przedsiębiorcy, obrót po stronie sprzedającego obejmuje wyłącznie obrót realizowany przez dane mienie.

Prezes UOKiK wyraża zgodę na dokonanie koncentracji, jeżeli w jej wyniku konkurencja w zakresie rynku nie zostanie istotnie ograniczona, w szczególności poprzez ustanowienie lub wzmocnienie dominującej pozycji rynkowej.

Przepisy Ustawy o Ochronie Konkurencji mają zastosowanie do przedsiębiorstw, w tym między innymi: (i) podmiotów lub osób będących przedsiębiorcami w rozumieniu Ustawy Prawo Przedsiębiorców, jak również (ii) osób fizycznych, nawet jeśli nie prowadzą one działalności gospodarczej w rozumieniu Ustawy Prawo Przedsiębiorców, sprawujących kontrolę, w rozumieniu Ustawy o Konkurencji, nad co najmniej jednym podmiotem, jeżeli osoby fizyczne wykonują określone czynności, które podlegają zezwoleniu na połączenie na mocy Ustawy o Ochronie Konkurencji.

Obowiązek powiadomienia Prezesa UOKiK o zamiarze koncentracji dotyczy zamiaru:

- połączenia dwóch lub więcej spółek;
- przejęcia - przez nabycie lub objęcie akcji, innych papierów wartościowych, udziałów lub w jakikolwiek inny sposób - bezpośredniej lub pośredniej kontroli nad jednym lub większą liczbą przedsiębiorców;
- utworzenia przez przedsiębiorców wspólnego przedsiębiorcy; oraz

- nabycia przez przedsiębiorcę mienia innego przedsiębiorcy (całości lub części przedsiębiorstwa), jeżeli obrót realizowany przez to mienie w którymkolwiek z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie przekroczył na terytorium Polski równowartość 10 milionów euro.

W Ustawie o Ochronie Konkurencji, przejęcie kontroli zdefiniowano jako wszelkie formy bezpośredniego lub pośredniego uzyskania przez przedsiębiorcę uprawnień, które osobno albo łącznie, przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności prawnych lub faktycznych, umożliwiają wywieranie decydującego wpływu na innego przedsiębiorcę lub przedsiębiorców.

Ustawa o Ochronie Konkurencji nie wymaga zgłoszenia zamiaru koncentracji w przypadku, gdy łączny obrót przedsiębiorcy przejmowanego i jego podmiotów zależnych w Polsce w roku obrotowym poprzedzającym zgłoszenie nie przekroczył 10 milionów euro w którymkolwiek z dwóch lat obrotowych poprzedzających zdarzenie. Podobne wyłączenie stosuje się w przypadku koncentracji, która ma nastąpić w inny sposób niż przez przejęcie kontroli nad podmiotem.

Ponadto zgodnie z art. 14 ust 2 – 5 Ustawy o Ochronie Konkurencji nie jest wymagane zgłoszenie zamiaru koncentracji: (a) polegającej na czasowym nabyciu lub objęciu przez instytucję finansową akcji albo udziałów w celu ich odsprzedaży, jeżeli przedmiotem działalności gospodarczej tej instytucji jest prowadzone na własny lub cudzy rachunek inwestowanie w akcje albo udziały innych przedsiębiorców, pod warunkiem, że odsprzedaż ta nastąpi przed upływem roku od dnia nabycia lub objęcia, oraz że: (i) instytucja ta nie wykonuje praw z tych akcji albo udziałów, z wyjątkiem prawa do dywidendy, lub (ii) wykonuje te prawa wyłącznie w celu przygotowania odsprzedaży całości lub części przedsiębiorstwa, jego majątku lub tych akcji albo udziałów; (b) polegającej na czasowym nabyciu lub objęciu przez przedsiębiorcę akcji lub udziałów w celu zabezpieczenia wierzytelności, pod warunkiem że nie będzie on wykonywał praw z tych akcji lub udziałów, z wyłączeniem prawa do ich sprzedaży; (c) przedsiębiorców należących do tej samej grupy kapitałowej, (d) następującej w toku postępowania upadłościowego, z wyłączeniem przypadków, gdy zamierzający przejąć kontrolę jest konkurentem albo należy do grupy kapitałowej, do której należą konkurenci przedsiębiorcy przejmowanego.

Zgodnie z art. 97 Ustawy o Ochronie Konkurencji, przedsiębiorcy zaangażowani w koncentrację podlegającą zgłoszeniu są obowiązani do wstrzymania się od dokonania koncentracji do czasu wydania przez Prezesa UOKiK decyzji lub upływu terminu, w jakim decyzja powinna zostać wydana. Niemniej jednak, dokonanie publicznej oferty kupna lub zamiany akcji, zgłoszonej Prezesowi UOKiK, nie stanowi naruszenia obowiązku wstrzymania się od dokonania koncentracji przed wydaniem decyzji przez Prezesa UOKiK lub upływu terminu, w jakim powinna zostać wydana, jeżeli nabywca nie korzysta z prawa głosu wynikającego z nabytych akcji lub czyni to wyłącznie w celu utrzymania pełnej wartości swej inwestycji kapitałowej lub dla zapobieżenia poważnej szkodzi, jaka może powstać u przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji. Prezes UOKiK może, między innymi, nałożyć na przedsiębiorcę w drodze decyzji grzywnę, w kwocie nie wyższej niż 10% przychodów uzyskanych w roku sprawozdawczym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca dokonał koncentracji bez wymaganej zgody Prezesa UOKiK.

Kontrola koncentracji w Unii Europejskiej

Wymagania dotyczące kontroli koncentracji wynikają również z Rozporządzenia w Sprawie Kontroli Koncentracji. Rozporządzenie to reguluje koncentrację o wymiarze wspólnotowym, a zatem ma zastosowanie do przedsiębiorstw i ich podmiotów powiązanych, które przekraczają określone progi sprzedaży towarów i usług. Rozporządzenie w Sprawie Kontroli Koncentracji obejmuje tylko takie koncentracje, w których trwała zmiana kontroli wynika z: (i) połączenia dwóch lub więcej wcześniej niezależnych przedsiębiorstw lub części przedsiębiorstw; lub (ii) nabycia, przez jedną lub więcej osób już wcześniej kontrolujących co najmniej jedno przedsiębiorstwo, lub przez jedno lub więcej przedsiębiorstw, w drodze zakupu papierów wartościowych lub

aktywów, w drodze umowy lub w jakikolwiek inny sposób, bezpośredniej lub pośredniej kontroli nad całością lub częścią jednego lub większej liczby innych przedsiębiorstw.

Koncentracja posiadająca wymiar wspólnotowy podlega zgłoszeniu do Komisji Europejskiej, która musi wydać zgodę na połączenie przed ostatecznym dokonaniem takiej koncentracji.

Zgodnie z Rozporządzeniem w Sprawie Kontroli Koncentracji, koncentracja między przedsiębiorstwami ma wymiar wspólnotowy, jeżeli:

- łączny światowy obrót wszystkich zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi ponad 5 miliardów euro oraz
- łączny obrót w Unii Europejskiej każdego, z co najmniej dwóch zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi ponad 250 milionów euro,

chyba, że każde z zainteresowanych przedsiębiorstw uzyskuje więcej niż dwie trzecie swoich całkowitych obrotów w Unii Europejskiej w jednym i tym samym państwie członkowskim.

Koncentracja przedsiębiorstw, które nie spełniają powyższych kryteriów, ma również wymiar wspólnotowy, jeśli:

- łączny światowy obrót wszystkich zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi ponad 2,5 miliarda euro,
- w każdym, z co najmniej trzech państw członkowskich, łączny obrót wszystkich zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi ponad 100 milionów euro,
- w każdym, z co najmniej trzech państw członkowskich, określonych do celów wskazanych powyżej, suma obrotów każdego z co najmniej dwóch zainteresowanych przedsiębiorstw wynosi co najmniej 25 milionów euro oraz
- całkowite obroty każdego, z co najmniej dwóch przedsiębiorstw Unii Europejskiej wynoszą ponad 100 milionów euro,

chyba że każde z zainteresowanych przedsiębiorstw uzyskuje więcej niż dwie trzecie swoich całkowitych obrotów w Unii Europejskiej w jednym i tym samym państwie członkowskim.

W szczególnych przypadkach, koncentracja nieposiadająca wymiaru wspólnotowego może być, zgodnie z Rozporządzeniem w Sprawie Kontroli Koncentracji, skierowana do Komisji celem uzyskania zgody na koncentrację.

Koncentracja, która podlega zgłoszeniu i ocenie na mocy Rozporządzenia UE w Sprawie Kontroli Koncentracji przedsiębiorstw, nie jest przedmiotem badania Prezesa UOKiK.

Ustawa o kontroli niektórych inwestycji

W związku z sytuacją wywołaną COVID-19, wprowadzono zmiany do Ustawy o Ochronie Niektórych Inwestycji, zgodnie z którymi podmiotem objętym ochroną na mocy Ustawy o Ochronie Niektórych Inwestycji jest przedsiębiorca z siedzibą w Rzeczypospolitej Polskiej będący spółką publiczną w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej, którego przychód ze sprzedaży i usług przekroczył na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w którymkolwiek z dwóch lat obrotowych, poprzedzających zgłoszenie planowanej transakcji, równowartość 10.000.000 EUR. Podmiotami podlegającymi ochronie są także przedsiębiorcy, którzy prowadzą działalność gospodarczą, której przedmiotem jest m.in. produkcja leków i pozostałych wyrobów farmaceutycznych.

W przypadku: (i) zamiaru nabycia lub osiągnięcia znaczącego uczestnictwa (w rozumieniu przepisów Ustawy o Kontroli Niektórych Inwestycji), (ii) zamiaru nabycia dominacji (w rozumieniu przepisów Ustawy o Kontroli Niektórych Inwestycji), (iii) nabycia lub osiągnięcia znaczącego uczestnictwa, (iv) nabycia dominacji przez podmiot, który:

- nie posiada obywatelstwa państwa członkowskiego – w przypadku osób fizycznych albo
 - nie posiada lub nie posiadał od co najmniej dwóch lat od dnia poprzedzającego zgłoszenie siedziby na terytorium państwa członkowskiego – w przypadku podmiotów innych niż osoby fizyczne,
- powstaje po stronie tego podmiotu (chyba że obowiązek ten spoczywa na innych podmiotach zgodnie z art. 12f ust. 2 – 4 Ustawy o Kontroli Niektórych Inwestycji) obowiązek każdorazowego złożenia Prezesowi

UOKiK uprzedniego zawiadomienia o zamiarze dokonania nabycia lub osiągnięcia znaczącego uczestnictwa albo nabycia dominacji.

W przypadku nabycia pośredniego (w rozumieniu przepisów Ustawy o Kontroli Niektórych Inwestycji), uprzednie zawiadomienie składa podmiot, o którym mowa w art. 12c ust. 6 Ustawy O Kontroli Niektórych Inwestycji, który zamierza dokonać transakcji określonej w tym przepisie.

W przypadku nabycia pośredniego, o którym mowa w art. 12c ust. 7 Ustawy o Kontroli Niektórych Inwestycji zdanie drugie, następcze zawiadomienie składa podmiot zależny, o którym mowa w art. 12c ust. 7 Ustawy o Kontroli Niektórych Inwestycji zdanie pierwsze.

W przypadku nabycia następczego (w rozumieniu przepisów Ustawy o Kontroli Niektórych Inwestycji), uprzednie zawiadomienie składa podmiot objęty ochroną.

W przypadkach, o których mowa w art. 12f ust. 1 i 2 Ustawy o Kontroli Niektórych Inwestycji, zawiadomienia dokonuje się:

- przed zawarciem jakiejkolwiek umowy rodzącej zobowiązanie do nabycia lub osiągnięcia znaczącego uczestnictwa albo nabycia dominacji bądź przed dokonaniem innej czynności prawnej albo czynności prawnych prowadzących do nabycia lub osiągnięcia znaczącego uczestnictwa albo nabycia dominacji albo
- w przypadku wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji spółki publicznej w rozumieniu Ustawy o Ofercie – przed opublikowaniem wezwania.

W przypadku, gdy do nabycia lub osiągnięcia znaczącego uczestnictwa albo nabycia dominacji dochodzi w wyniku zawarcia więcej niż jednej umowy lub dokonania innej czynności prawnej, zawiadomienia dokonuje się przed zawarciem ostatniej umowy albo dokonaniem ostatniej czynności prawnej prowadzącej do nabycia lub osiągnięcia znaczącego uczestnictwa albo nabycia dominacji.

W przypadku, o którym mowa w art. 12f ust. 3 Ustawy o Kontroli Niektórych Inwestycji, zawiadomienia dokonuje się w terminie 7 dni od dnia nabycia lub osiągnięcia znaczącego uczestnictwa albo nabycia dominacji nad podmiotem objętym ochroną, a jeżeli skutek ten nie daje się określić, w szczególności jeżeli przepisy właściwe dla czynności, o której mowa w art. 12c ust. 7 zdanie drugie Ustawy o Kontroli Niektórych Inwestycji, nie przewidują wpisu do właściwego rejestru – w terminie 30 dni od daty tej czynności.

W przypadku, o którym mowa w art. 12f ust. 4 Ustawy o Kontroli Niektórych Inwestycji, zawiadomienia dokonuje się:

- przed odbyciem posiedzenia organu stanowiącego podmiotu objętego ochroną albo przed podjęciem uchwały wspólników albo uczestników albo
- przed dokonaniem innej czynności, wywołującej skutki, o których mowa w art. 12c ust. 8 Ustawy o Kontroli Niektórych Inwestycji.

W przypadku, w którym co najmniej dwa podmioty działają w porozumieniu, zawiadomienie składają wszystkie strony porozumienia łącznie. Nabycie lub osiągnięcie znaczącego uczestnictwa albo nabycie dominacji dokonane:

- bez złożenia zawiadomienia, o którym mowa w art. 12f ust. 1, 2 lub 4 Ustawy o Kontroli Niektórych Inwestycji albo
 - pomimo wydania decyzji o sprzeciwie, o której mowa w art. 12j ust. 1 Ustawy o Kontroli Niektórych Inwestycji
- jest nieważne, chyba że wydano decyzję, o której mowa w art. 12j ust. 3 Ustawy o Kontroli Niektórych Inwestycji.

W przypadku:

- niezłożenia zawiadomienia, o którym mowa w art. 12f ust. 3 Ustawy o Kontroli Niektórych Inwestycji albo
- wydania decyzji, o której mowa w art. 12j ust. 2 Ustawy o Kontroli Niektórych Inwestycji

– z udziałów albo akcji podmiotu objętego ochroną, nabytych w przypadkach określonych w art. 12c ust. 7 Ustawy o Kontroli Niektórych Inwestycji, nie może być wykonywane prawo głosu, ani inne uprawnienia, z wyjątkiem prawa do zbycia tych udziałów albo akcji.

W przypadku wydania decyzji, o której mowa w art. 12j ust. 3 Ustawy o Kontroli Niektórych Inwestycji, z udziałów albo akcji podmiotu objętego ochroną można wykonywać prawa głosu i inne uprawnienia, z wyjątkiem prawa do zbycia udziałów albo akcji, które dają uprawnionemu mniej niż 10% ogółu uprawnień przysługujących wspólnikom, akcjonariuszom albo innym uczestnikom podmiotu objętego ochroną.

Uchwały wspólników lub zgromadzenia wspólników albo akcjonariuszy lub walnego zgromadzenia spółki będącej podmiotem objętym ochroną, podjęte z naruszeniem przepisów art. 12k ust. 1 – 3 Ustawy o Kontroli Niektórych Inwestycji są nieważne, chyba że spełniają wymogi kworum oraz większości głosów oddanych bez uwzględnienia głosów nieważnych. Prawo wytoczenia powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały wspólników lub zgromadzenia wspólników albo akcjonariuszy lub walnego zgromadzenia przysługuje również organowi kontroli. Przepisy art. 252 oraz art. 425 KSH stosuje się odpowiednio. Termin do zaskarżenia uchwały ulega zawieszeniu na czas trwania postępowania zakończonego wydaniem decyzji, o której mowa w art. 12j ust. 2 lub 3 Ustawy o Kontroli Niektórych Inwestycji.

Kto bez złożenia zawiadomienia, o którym mowa w art. 12f ust. 1 – 4 Ustawy o Kontroli Niektórych Inwestycji, nabywa lub osiąga znaczące uczestnictwo albo uzyskuje pozycję dominującą podlega grzywnie do 50.000.000 PLN albo karze pozbawienia wolności od 6 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie. Tej samej karze podlega, kto dopuszcza się czynu określonego w zdaniu poprzednim, działając w imieniu lub interesie osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej.

Kto będąc zobowiązany z ustawy lub umowy do zajmowania się sprawami podmiotu zależnego, wiedząc o nabyciu dokonany w przypadkach określonych w art. 12c ust. 7 Ustawy o Kontroli Niektórych Inwestycji nie złoży zawiadomienia, podlega grzywnie do 5.000.000 PLN albo karze pozbawienia wolności od 6 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie. Tej samej karze podlega, kto działając na posiedzeniu organu stanowiącego podmiotu objętego ochroną lub przy podejmowaniu uchwał wspólników albo akcjonariuszy podmiotu objętego ochroną, wykonuje prawa z udziałów albo akcji w imieniu podmiotu, który mimo obowiązku, nie dokonał zawiadomienia o osiągnięciu znaczącego uczestnictwa w podmiocie objętym ochroną, jeżeli o tej okoliczności wiedział albo mógł się dowiedzieć na podstawie danych udostępnianych na podstawie ustawy.

18. OPODATKOWANIE

Poniżej przedstawiono analizę wybranych przepisów polskiego prawa podatkowego istotnych z punktu widzenia inwestorów mających siedzibę lub miejsce zamieszkania w Polsce lub podlegających polskim przepisom podatkowym z innego tytułu. Zawarte tutaj stwierdzenia nie stanowią porad podatkowych. Oparte są one na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Polsce, które są interpretowane na dzień sporządzenia Prospektu, w związku z czym mogą ulec zmianie, w tym również zmianie ze skutkiem wstecznym. Zmiany takie mogą mieć niekorzystny wpływ na opisane poniżej zasady opodatkowania. Poniższy opis nie przedstawia wyczerpująco wszystkich informacji podatkowych, które mogą być istotne dla inwestorów w kontekście ich indywidualnej sytuacji. Potencjalnym nabywcom Akcji zaleca się zasięgnięcie u swoich profesjonalnych doradców podatkowych informacji na temat skutków podatkowych nabycia, posiadania, zbycia, wykupu lub nieodpłatnego przeniesienia Akcji. Poniższe informacje nie uwzględniają konsekwencji podatkowych dotyczących przedmiotowych lub podmiotowych zwolnień z podatku dochodowego (np. krajowych lub zagranicznych funduszy inwestycyjnych).

Zwraca się uwagę inwestorów, że przepisy prawa podatkowego obowiązujące w kraju ich siedziby lub miejscu zamieszkania oraz w Polsce jako kraju, w którym została założona Spółka, mogą wpływać na dochody uzyskiwane z Akcji.

Termin „dywidenda” oraz wszelkie inne podobne terminy występujące poniżej mają znaczenie przypisane im na gruncie polskiego prawa podatkowego.

Stan prawny na Datę Prospektu.

18.1. Podatek dochodowy od osób fizycznych

Osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, osoby fizyczne, które mają miejsce zamieszkania w Polsce, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy). Za osobę mającą miejsce zamieszkania w Polsce uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada w Polsce centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych), lub (ii) przebywa w Polsce dłużej niż 183 dni w roku podatkowym. Powyższe zasady stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska (art. 4a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Umowy te mogą w szczególności inaczej definiować „miejsce zamieszkania” osoby fizycznej oraz precyzować pojęcie rezydencji podatkowej w przypadku konfliktu.

Dochody (przychody) z dywidend oraz inne dochody (przychody) z udziału w zyskach osób prawnych

Zgodnie z art. 30a ust. 7 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochody (przychody) z udziału w zyskach osób prawnych nie podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych z zastosowaniem progresywnej skali podatkowej wskazanej w art. 27 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. Dochody z tytułu dywidend oraz inne dochody z udziału w zyskach osób prawnych opodatkowane są zryczałtowanym podatkiem dochodowym w wysokości 19% (art. 30a ust. 1 pkt 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Dochodem (przychodem) z udziału w zyskach osób prawnych jest dochód (przychód) faktycznie uzyskany z tego udziału (art. 24 ust. 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Zgodnie z art. 41 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych do poboru podatku z tytułu dywidend oraz innych dochodów (przychodów) z udziału w zyskach osób prawnych zobowiązane są podmioty dokonujące wypłat.

Zgodnie z art. 42 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, płatnicy przekazują stosowne kwoty podatku na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek. Zgodnie z art. 45 ust. 3b w związku z art. 45 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli podatek nie zostanie pobrany przez płatnika, podatnik jest zobowiązany do samodzielnego rozliczenia i wykazania należnego podatku w zeznaniu rocznym, składanym do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym.

Płatnicy są również zobowiązani przesłać podatnikom oraz właściwym urzędom skarbowym imienne informacje o wysokości osiągniętego dochodu sporządzone według ustalonego wzoru (art. 42 ust. 2 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Informacje te płatnicy powinni przekazać w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym dla podatnika oraz w terminie do końca stycznia roku następującego po roku podatkowym do właściwego urzędu skarbowego (art. 42g ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

W sytuacji osiągania dochodu z tytułu papierów wartościowych zapisanych na rachunku papierów wartościowych lub rachunku zbiorczym, zgodnie z definicją zawartą w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, zastosowanie mają szczególne zasady. Zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych do poboru podatku z tytułu dywidend (i z tytułu umorzenia udziałów/akcji, od majątku otrzymanego w związku z likwidacją) zobowiązane są, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane w Polsce i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

Jednak w wypadku dywidend (i dochodów z tytułu umorzenia udziałów/akcji, dochodów od majątku otrzymanego w związku z likwidacją) w zakresie papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, płatnikami podatku są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego (art. 41 ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Zgodnie z art. 41 ust. 4da Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, w przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 4d i 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, podmioty dokonujące wypłat należności za pośrednictwem rachunków papierów wartościowych albo rachunków zbiorczych są obowiązane do przekazania podmiotom prowadzącym te rachunki informacji o występowaniu pomiędzy nimi a podatnikiem powiązań w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych oraz przekroczeniu kwoty, o której mowa w art. 41 ust. 12 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, co najmniej na 7 dni przed dokonaniem wypłaty. Podmioty przekazujące tę informację są obowiązane do jej aktualizacji przed dokonaniem wypłaty w przypadku wystąpienia zmiany okoliczności objętych tą informacją. Ponadto, zgodnie z art. 41 ust. 12d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, w przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 4d i ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, ustalenia przekroczenia kwoty oraz występowania powiązań, o których mowa w art. 41 ust. 12 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dokonuje podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze. Podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze nie uwzględnia kwot należności, od których podatek został pobrany zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych.

Dodatkowo, zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, od dochodów (przychodów) z tytułu dywidend i innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, płatnik pobiera podatek wg stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. Podatek pobiera się w dniu, w którym kwota dywidendy zostaje przekazana do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego.

Zgodnie z art. 45 ust. 3c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, podatnik jest zobowiązany ujawniać w rocznym zeznaniu podatkowym kwotę dochodów (przychodów) z tytułu dywidend oraz innych przychodów z udziału w zyskach osób prawnych.

Jeżeli podatnik kwestionuje zasadność pobrania przez płatnika podatku albo wysokość pobranego podatku, może złożyć wniosek o stwierdzenie nadpłaty podatku (art. 75 § 1 Ordynacji podatkowej). Należy pamiętać, że każdy płatnik samodzielnie podejmuje decyzję o poborze podatku.

Dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych

Zgodnie z art. 30b ust. 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych nie podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych z zastosowaniem progresywnej skali podatkowej, lecz zgodnie z art. 30b ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych jest opodatkowany 19-procentowym podatkiem dochodowym. Zgodnie z art. 30b ust. 2 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochód jest obliczany jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych (co do zasady ceną udziałów/akcji określoną w umowie) a kosztami uzyskania przychodów, obliczonymi na podstawie stosownych przepisów Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych (co do zasady wydatkami poniesionymi na ich nabycie). W wypadku zbycia przez podatnika papierów wartościowych, które zostały nabyte po różnych cenach i nie ma możliwości ustalenia dla nich jednolitej ceny zakupu, na potrzeby obliczenia dochodu z tytułu zbycia tych papierów wartościowych przyjmuje się, że transakcja dotyczy tych papierów wartościowych, które zostały nabyte w pierwszej kolejności (zgodnie z regułą FIFO, tj. na zasadzie pierwsze weszło-pierwsze wyszło). Założenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim, stosuje się odrębnie dla każdego rachunku papierów wartościowych (art. 24 ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Na podstawie art. 17 ust. 2 w związku z art. 19 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli cena określona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu ze zbycia określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej.

Podatnik jest zobowiązany do samodzielnego rozliczenia podatku z tytułu zbycia papierów wartościowych, a osoba dokonująca wypłat nie pobiera podatku ani zaliczek na podatek (art. 30b ust. 6 w związku z art. 45 ust. 1a pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Podatnik jest zobowiązany do wykazania takiego dochodu w swoim zeznaniu rocznym i rozliczenia tego podatku do 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym, w którym dokonano zbycia udziałów (akcji) (art. 45 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

W przypadku poniesienia w roku podatkowym straty ze zbycia papierów wartościowych strata ta może obniżyć dochód uzyskany z tego źródła (tj. z kapitałów pieniężnych i praw majątkowych) w najbliższych kolejno po sobie następujących 5 (pięciu) latach podatkowych: (i) jednorazowo, o kwotę nieprzekraczającą 5.000.000 zł oraz (ii) nieodliczoną kwotę, z tym że kwota obniżenia w którymkolwiek z tych lat nie może przekroczyć 50% kwoty tej straty (art. 9 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Strata poniesiona z tytułu zbycia papierów wartościowych nie łączy się ze stratami poniesionymi przez podatnika z innych tytułów (źródeł przychodów, np. ze stosunku pracy).

Powyższych przepisów nie stosuje się, jeżeli odpłatne zbycie udziałów (akcji) następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej i są one traktowane jako aktywa związane z prowadzoną działalnością (art. 30b ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). W takim przypadku przychody z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane zgodnie z odpowiednimi przepisami w tym zakresie lub podatkiem liniowym w zależności od wyboru dokonanego przez podatnika i spełnienia przez niego dodatkowych wymogów.

Jednakże bez względu na sposób opodatkowania (skala progresywna/podatek liniowy), zgodnie z przepisami art. 30h ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, osoby fizyczne są obowiązane do zapłaty daniny solidarnościowej w wysokości 4% kwoty stanowiącej nadwyżkę ponad 1.000.000 zł sumy dochodów podlegających opodatkowaniu na zasadach określonych w art. 27 ust. 1 (tj. skali progresywnej) art. 27 ust. 9 i 9a (tj. dochodów uzyskanych z tytułu działalności wykonywanej poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, rozliczanych metodą proporcjonalnych odliczeń), art. 30b (tj. dochodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych), art. 30c (dochodu z działalności gospodarczej opodatkowanej podatkiem liniowym) i art. 30f (tj. dochodów zagranicznej jednostki kontrolowanej) Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych.

Osoby fizyczne podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

Zgodnie z art. 3 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych osoby, które nie mają w Polsce miejsca zamieszkania, zobowiązane są odprowadzać podatek jedynie od dochodów (przychodów) osiągniętych

na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (ograniczony obowiązek podatkowy). Zgodnie z art. 4a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych powyższy przepis stosuje się z uwzględnieniem umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska.

Zgodnie z art. 3 ust. 2b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych za dochody (przychody) osiągane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uważa się w szczególności dochody (przychody) z m.in.: (i) papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających; (ii) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji) w spółce, ogółu praw i obowiązków w spółce niebędącej osobą prawną lub tytułów uczestnictwa w funduszu inwestycyjnym, instytucji wspólnego inwestowania lub innej osobie prawnej i praw o podobnym charakterze lub z tytułu należności będących następstwem posiadania tych udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw – jeżeli co najmniej 50% wartości aktywów tej spółki, spółki niebędącej osobą prawną, tego funduszu inwestycyjnego, tej instytucji wspólnego inwestowania lub osoby prawnej, bezpośrednio lub pośrednio, stanowią nieruchomości położone na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa do takich nieruchomości; (iii) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółce nieruchomościowej.

Dochody (przychody) z dywidend oraz inne dochody (przychody) z udziału w zyskach osób prawnych

Osoby objęte ograniczonym obowiązkiem podatkowym uzyskujące na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej dochody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych oraz dywidendy podlegają analogicznym, jak opisane wyżej, zasadom dotyczącym opodatkowania dochodów z dywidendy oraz innych dochodów z udziałów w zyskach osób prawnych, o ile umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska, nie stanowią inaczej. W myśl art. 30a ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych zastosowanie niższej stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niezapłacenie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji podatkowej (z uwzględnieniem zasad określonych w art. 41 ust. 9a–9d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych dotyczących ważności certyfikatów rezydencji podatkowej oraz odpowiedzialności za pobranie podatku).

Przy weryfikacji warunków zastosowania obniżonej stawki podatku albo zwolnienia lub warunków niepobrania podatku wynikających z przepisów prawa podatkowego, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności. Przy ocenie dochowania należytej staranności uwzględnia się charakter, skalę działalności prowadzonej przez płatnika oraz powiązania w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 5 płatnika z podatnikiem (art. 41 ust. 4aa Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Ponadto przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przewidują ograniczenie w zakresie możliwości zastosowania stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania (zob. punkt 20.1 „*Podatek dochodowy od osób fizycznych – Ograniczenie w zakresie możliwości zastosowania stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikające z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, przysługujących podatnikom podatku dochodowego od osób fizycznych podlegających zarówno nieograniczonemu, jak i ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu*” poniżej).

Zgodnie z art. 42 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, płatnicy przekazują stosowne kwoty podatku na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek.

Zgodnie z art. 45 ust. 3b w związku z art. 45 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli podatek nie zostanie pobrany przez płatnika, podatnik jest zobowiązany do samodzielnego rozliczenia i wykazania należnego podatku w zeznaniu rocznym, składanym do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym.

Płatnicy są również zobowiązani przesłać podatnikom objętym ograniczonym obowiązkiem podatkowym oraz właściwym urzędom skarbowym imienne informacje o wysokości osiągniętego dochodu sporządzone według ustalonego wzoru (art. 42 ust. 2 pkt 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych) w terminie do końca lutego roku następującego po danym roku podatkowym.

Ponadto płatnik, na pisemny wniosek podatnika, w terminie 14 dni od dnia złożenia tego wniosku, jest obowiązany do sporządzenia i przesłania imiennej informacji, o której mowa powyżej, podatnikowi i urzędowi skarbowemu, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych wykonuje swoje zadania (art. 42 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). W przypadku, gdy dochody (przychody) z tytułu dywidend lub innych przychodów z udziału w zyskach osób prawnych przekazywane są na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, to w zakresie dotyczącym takich podatników płatnik nie ma obowiązku sporządzania ani przesyłania imiennych informacji o wysokości dochodu (art. 42 ust. 8 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

W sytuacji osiągnięcia dochodu z tytułu papierów wartościowych zapisanych na rachunku papierów wartościowych lub rachunku zbiorczym, zgodnie z definicją zawartą w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, zastosowanie mają szczególne zasady. Zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych do poboru podatku z tytułu dywidend (i z tytułu umorzenia udziałów/akcji, od majątku otrzymanego w związku z likwidacją) zobowiązane są, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane w Polsce i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

Jednak w wypadku dywidend (i z tytułu umorzenia udziałów/akcji, od majątku otrzymanego w związku z likwidacją) w zakresie papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, płatnikami podatku są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego (art. 41 ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Zgodnie z art. 41 ust. 4da Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, w przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 4d i 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, podmioty dokonujące wypłat należności za pośrednictwem rachunków papierów wartościowych albo rachunków zbiorczych są obowiązane do przekazania podmiotom prowadzącym te rachunki informacji o występowaniu pomiędzy nimi a podatnikiem powiązań w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych oraz przekroczeniu kwoty, o której mowa w art. 41 ust. 12 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, co najmniej na 7 dni przed dokonaniem wypłaty. Podmioty przekazujące tę informację są obowiązane do jej aktualizacji przed dokonaniem wypłaty w przypadku wystąpienia zmiany okoliczności objętych tą informacją. Ponadto, zgodnie z art. 41 ust. 12d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, w przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 4d i ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, ustalenia przekroczenia kwoty oraz występowania powiązań, o których mowa w art. 41 ust. 12 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dokonuje podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze. Podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze nie uwzględnia kwot należności, od których podatek został pobrany zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych.

Dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych

Osoby objęte ograniczonym obowiązkiem podatkowym uzyskujące na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej dochody z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych podlegają analogicznym, jak opisane wyżej, zasadom dotyczącym opodatkowania dochodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (również w zakresie opodatkowania daniną solidarnościową opisaną szerzej w części dotyczącej opodatkowania osób z nieograniczonym obowiązkiem podatkowym), o ile umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska, nie stanowią inaczej.

W myśl art. 30b ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych zastosowanie niższej stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niezapłacenie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji podatkowej.

Odpłatne zbycie papierów wartościowych spółki nieruchomościowej

Dochody ze zbycia udziałów (akcji) spółek nieruchomościowych są rozliczane przez osoby podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce.

Zgodnie z art. 5a pkt 49 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, przez spółkę nieruchomościową należy rozumieć podmiot inny niż osoba fizyczna, obowiązany do sporządzenia bilansu na podstawie przepisów o rachunkowości (na pierwszy dzień roku podatkowego dla podmiotów rozpoczynających działalność i na ostatni dzień roku poprzedzającego rok podatkowy dla pozostałych), w którym co najmniej 50% wartości bilansowej aktywów (w przypadku podmiotów rozpoczynających działalność – wartości rynkowej aktywów odpowiednio), bezpośrednio lub pośrednio, stanowiła wartość bilansowa (rynkowa) nieruchomości położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub praw do takich nieruchomości i wartość bilansowa (rynkowa) tych nieruchomości przekraczała 10.000.000 zł albo równowartość tej kwoty określoną według kursu średniego walut obcych, ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski oraz (dla podmiotów innych niż rozpoczynających działalność) w roku poprzedzającym odpowiednio rok podatkowy albo rok obrotowy przychody podatkowe, a w przypadku gdy spółka nieruchomościowa nie jest podatnikiem podatku dochodowego – przychody ujęte w wyniku finansowym netto, z tytułu najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy, leasingu i innych umów o podobnym charakterze lub z przeniesienia własności, których przedmiotem są nieruchomości lub prawa do nieruchomości, o których mowa w art. 3 ust. 2b pkt 6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, oraz z tytułu udziałów w innych spółkach nieruchomościowych, stanowiły co najmniej 60% ogółu odpowiednio przychodów podatkowych albo przychodów ujętych w wyniku finansowym netto.

Wprowadzone przepisy przeniosły obowiązek rozliczenia podatku dochodowego od dochodów z tytułu zbycia udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółkach nieruchomościowych z podatnika na spółkę nieruchomościową poprzez nałożenie na nią obowiązku płatnika tego podatku.

Zgodnie z art. 41 ust. 4f Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, spółka nieruchomościowa, której udziały (akcje), ogół praw i obowiązków, tytuły uczestnictwa lub prawa o podobnym charakterze są zbywane, jest obowiązana wpłacić na rachunek właściwego urzędu skarbowego, jako płatnik, zaliczkę na podatek od dochodu z tego tytułu w wysokości 19%, w terminie do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstał dochód, jeżeli: 1) stroną dokonującą zbycia jest podmiot niemający siedziby lub zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub osoba fizyczna niemająca zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, oraz 2) przedmiotem transakcji zbycia są udziały (akcje) dające co najmniej 5% praw głosu w spółce albo ogół praw i obowiązków dający co najmniej 5% praw do udziału w zysku spółki niebędącej osobą prawną, albo co najmniej 5% ogólnej liczby tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze, w spółce nieruchomościowej.

Powyższą regułę stosuje się również w przypadku dokonania przez jeden podmiot więcej niż jednej transakcji zbycia udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółce nieruchomościowej, w okresie nieprzekraczającym 12 miesięcy liczonych począwszy od ostatniego dnia miesiąca, w którym nastąpiło pierwsze ich zbycie (art. 41 ust. 4g zd. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Zgodnie z art. 41 ust. 4h Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, w przypadku nieposiadania przez spółkę nieruchomościową informacji o kwocie transakcji zbycia zaliczkę na podatek, o której mowa w ust. 4f, ustala się w wysokości 19% wartości rynkowej zbywanych udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa albo praw o podobnym charakterze.

Podatnik (zbywca) jest obowiązany przed terminem płatności zaliczki na podatek od dochodu z tego tytułu, przekazać płatnikowi (spółce nieruchomościowej) kwotę zaliczki na podatek (art. 44 ust. 4i Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Ograniczenie w zakresie możliwości zastosowania stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikające z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, przysługujących podatnikom podatku dochodowego od osób fizycznych podlegających zarówno nieograniczonemu, jak i ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu.

Przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przewidują ograniczenie w zakresie możliwości zastosowania stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Zgodnie z art. 41 ust. 12 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli łączna kwota dokonanych na rzecz tego samego podmiotu powiązanego (niebędącego polskim rezydentem podatkowym) wypłat (świadczeń) lub postawionych do jego dyspozycji pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułów określonych w art. 30a ust. 1 pkt 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych (to jest z tytułu dywidend i innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych), przekracza w roku podatkowym kwotę 2 mln zł, płatnik jest obowiązany pobrać zryczałtowany podatek dochodowy, stosując stawki podatku określone w art. 30a ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych od nadwyżki ponad kwotę 2 mln zł (to jest, w odniesieniu do dywidend i innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych, stawkę 19%), z pominięciem stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Zgodnie z art. 41 ust. 12c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli doszło do wypłaty należności, która bez uzasadnionych przyczyn ekonomicznych nie została zakwalifikowana m.in. do dochodów (przychodów) z dywidend i innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych, to powyższy art. 41 ust. 12 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych stosuje się odpowiednio.

Z kolei dla wypłat należności dokonywanych za pośrednictwem rachunków papierów wartościowych albo rachunków zbiorczych (tj. w przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 4d oraz ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych), ustalenie przekroczenia kwoty oraz występowania podmiotu powiązanego, dokonuje podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze bez uwzględnienia kwot należności, od których podatek został pobrany zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych (art. 41 ust. 12d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Mechanizm poboru podatku, o którym mowa w art. 41 ust. 12 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, zostaje wyłączony dla wypłat należności dokonywanych za pośrednictwem rachunków papierów wartościowych albo rachunków zbiorczych (tj. w przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 4d oraz ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych) w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. (zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie wyłączenia obowiązku poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od osób fizycznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 2834)).

Zgodnie z art. 41 ust. 13 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli wypłaty należności dokonano w walucie obcej, na potrzeby ustalenia, czy przekroczona została kwota limitu, o której mowa powyżej, wypłacone należności przelicza się na złote według kursu średniego waluty obcej ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień wypłaty, przy czym przepis ten stosuje się odpowiednio do postawionych do dyspozycji pieniędzy lub wartości pieniężnych. W przypadku, gdy nie można ustalić wysokości łącznej kwoty dokonanych podatnikowi wypłat (świadczeń) lub postawionych podatnikowi do dyspozycji pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułów określonych powyżej, domniemywa się, że przekroczyła ona wspomnianą kwotę limitu (art. 41 ust. 14 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Przedmiotowego ograniczenia nie stosuje się w przypadku złożenia przez płatnika, na zasadach i w trybie przewidzianym w Ustawie o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, określonego oświadczenia lub oświadczeń, potwierdzających posiadanie przez płatnika dokumentów wymaganych przez przepisy prawa podatkowego dla zastosowania stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, oraz nieposiadanie przez płatnika, po przeprowadzeniu stosownej weryfikacji, wiedzy uzasadniającej przypuszczenie, że istnieją

okoliczności wykluczające możliwość zastosowania takiej stawki podatku, zwolnienia lub niepobrania podatku (art. 41 ust. 15 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przewidują także tryb, w jakim podatnik, lub – w określonych przypadkach – płatnik, mogą uzyskać zwrot podatku pobranego ze względu na ograniczenie przewidziane w art. 41 ust. 12 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych.

Stosownie do art. 44f ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, organ podatkowy zwraca, na wniosek, podatek pobrany zgodnie z art. 41 ust. 12 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. Wysokość podatku do zwrotu określa się na podstawie zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska.

Wniosek o zwrot podatku może złożyć:

- podatnik, w tym podatnik podlegający na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, który w związku z uzyskaniem należności, od której został pobrany podatek, osiąga przychód podlegający opodatkowaniu zgodnie z przepisami Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych;
- płatnik, jeżeli wpłacił podatek z własnych środków i poniósł ciężar ekonomiczny tego podatku (art. 44f ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Wniosek o zwrot podatku składa się w postaci elektronicznej (art. 44f ust. 11 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Organem podatkowym właściwym w sprawach zwrotu podatku jest naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania podatnika, a w przypadku podatników podlegających na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych (art. 44f ust. 15 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych określają szczegółowo zakres dokumentacji, która powinna zostać dołączona do wniosku, pozwalającej na weryfikację jego zasadności. Przepisy te regulują także działania podejmowane przez organ podatkowy w celu weryfikacji zasadności wniosku o zwrot podatku. W szczególności, zgodnie z art. 44f ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, wniosek o zwrot podatku zawiera oświadczenie co do zgodności z prawdą faktów przedstawionych we wniosku oraz co do zgodności z oryginałem dokumentacji załączonej do wniosku. Obowiązek złożenia takiego oświadczenia istnieje także na dalszym etapie postępowania w odniesieniu do przedstawianych kolejnych faktów oraz przekazywanej uzupełniającej dokumentacji. Jednocześnie, zakres dokumentacji, którą należy dołączyć do wniosku o zwrot składanego przez podatnika, obejmuje m.in.: (i) certyfikat rezydencji podatnika; (ii) oświadczenie podatnika, że w odniesieniu do czynności, w związku z którą składany jest wniosek o zwrot podatku, podatnik jest podmiotem, na którym ciąży obowiązek podatkowy, a także oświadczenie podatnika, że podatnik albo jego zagraniczny zakład jest rzeczywistym właścicielem wypłacanych należności; oraz (iii) oświadczenie podatnika, że prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą w kraju miejsca zamieszkania podatnika dla celów podatkowych, z którą wiąże się uzyskany przychód (gdy należności są uzyskiwane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą) (art. 44f ust. 4 pkt 1, 4 i 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Co do zasady, zwrot podatku następuje na podstawie decyzji organu podatkowego określającej kwotę zwrotu, bez zbędnej zwłoki, nie później jednak niż w terminie 6 miesięcy od dnia wpływu wniosku o zwrot podatku; termin ten biegnie na nowo od dnia wpływu zmienionego wniosku o zwrot podatku (art. 44f ust. 5 i 6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). W określonych sytuacjach organ podatkowy może przedłużyć wskazany termin zwrotu podatku do czasu zakończenia dodatkowej weryfikacji wniosku. Natomiast jeżeli wniosek o zwrot podatku nie budzi wątpliwości, organ podatkowy niezwłocznie dokonuje zwrotu kwoty wskazanej we wniosku bez wydania decyzji. Jeżeli zwrotu podatku w takim trybie dokonano nienależnie lub w wysokości większej od należnej, w zakresie takiego zwrotu podatku nie wszczyna się postępowania w sprawach o przestępstwa skarbowe i wykroczenia skarbowe (art. 44f ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przewidują także tryb, w ramach którego ograniczenie określone w art. 41 ust. 12 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych nie stosuje się,

z uwagi na wydanie obowiązującej opinii o stosowaniu preferencji (art. 41 ust. 12b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Stosownie do art. 41d ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, opinia o stosowaniu przez płatnika preferencji przy poborze zryczałtowanego podatku dochodowego od wypłacanych na rzecz danego podatnika należności (opinia o stosowaniu preferencji) jest wydawana przez organ podatkowy na wniosek złożony przez podatnika, płatnika lub podmiot dokonujący wypłaty należności za pośrednictwem podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, jeżeli we wniosku zostało wykazane przez wnioskodawcę spełnienie warunków zastosowania umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Wniosek o wydanie opinii o stosowaniu preferencji składa się w postaci elektronicznej odpowiadającej strukturze logicznej dostępnej w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego ministra właściwego do spraw finansów publicznych. W ten sam sposób następuje uzupełnienie wniosku o wydanie opinii o stosowaniu preferencji w zakresie przedstawienia organowi podatkowemu dalszych faktów oraz przekazania uzupełniającej dokumentacji (art. 41d ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Zgodnie z art. 41d ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, odmowa wydania opinii o stosowaniu preferencji następuje w przypadku:

- niespełnienia przez podatnika warunków zastosowania umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania;
- istnienia uzasadnionych wątpliwości co do zgodności ze stanem rzeczywistym dołączonej do wniosku dokumentacji lub oświadczenia podatnika, że jest rzeczywistym właścicielem należności;
- istnienia uzasadnionego przypuszczenia wydania decyzji z zastosowaniem art. 119a Ordynacji podatkowej lub środków ograniczających umowne korzyści, przy czym przepis art. 14b § 5c Ordynacji podatkowej stosuje się odpowiednio;
- istnienia uzasadnionego przypuszczenia, że podatnik, o którym mowa w art. 3 ust. 2a, nie prowadzi rzeczywistej działalności gospodarczej w kraju siedziby tego podatnika dla celów podatkowych.

Na odmowę wydania opinii o stosowaniu preferencji przysługuje prawo wniesienia skargi do sądu administracyjnego (art. 41d ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Opinia o stosowaniu preferencji jest wydawana bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie 6 miesięcy od dnia wpływu wniosku do organu podatkowego (art. 41d ust. 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Opinia o stosowaniu preferencji wygasa, co do zasady, z upływem 36 miesięcy od dnia jej wydania, chyba że wcześniej nastąpi istotna zmiana okoliczności faktycznych, które mogą mieć wpływ na spełnienie warunków korzystania z postanowień odpowiedniej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania – w takim przypadku przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych wskazują szczególne terminy wygaśnięcia opinii o stosowaniu preferencji (art. 41d ust. 8 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

18.2 Podatek dochodowy od osób prawnych

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

Zgodnie z art. 1 ust. 1 i 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych są osoby prawne, spółki kapitałowe w organizacji oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej (z wyjątkiem spółek niemających osobowości prawnej, z zastrzeżeniem, że przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych mają również zastosowanie do spółek komandytowych i komandytowo-akcyjnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jak również do spółek jawnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli wspólnikami spółki jawnej nie są wyłącznie osoby fizyczne oraz spółka nie dopełni obowiązków informacyjnych wskazanych w art. 1 ust. 3 pkt 1a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych oraz spółek niemających osobowości prawnej mających siedzibę lub zarząd w innym państwie, jeżeli zgodnie z przepisami prawa podatkowego tego innego państwa są traktowane jak osoby

prawne i podlegają w tym państwie opodatkowaniu od całości swoich dochodów bez względu na miejsce ich osiągania).

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatnicy, którzy mają siedzibę lub zarząd w Polsce, podlegają w Polsce obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania (nieograniczony obowiązek podatkowy).

Zgodnie z art. 3 ust. 1a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, podatnik ma zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej między innymi, gdy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej są prowadzone w sposób zorganizowany i ciągły bieżące sprawy tego podatnika na podstawie w szczególności:

- umowy, decyzji, orzeczenia sądu lub innego dokumentu regulujących założenie lub funkcjonowanie tego podatnika, lub
- udzielonych pełnomocnictw, lub
- powiązań w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych.

Dochody (przychody) z dywidend oraz inne dochody (przychody) z udziału w zyskach osób prawnych

Zgodnie z art. 22 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych przychody z dywidend oraz inne dochody (przychody) z udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę lub zarząd w Polsce określone w art. 7b ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, opodatkowane są zryczałtowanym podatkiem dochodowym w wysokości 19% uzyskanego dochodu (przychodu).

Zgodnie z art. 7b ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych za przychody z zysków kapitałowych uważa się m.in. przychody z udziału w zyskach osób prawnych, z zastrzeżeniem art. 12 ust. 1 pkt 4b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, stanowiące przychody faktycznie uzyskane z tego udziału, w tym: (a) dywidendy; (b) przychody z umorzenia udziału (akcji) lub ze zmniejszenia ich wartości; (c) wartość majątku otrzymanego w związku z likwidacją osoby prawnej; (d) równowartość zysku osoby prawnej przeznaczonego na podwyższenie jej kapitału zakładowego oraz równowartość kwot przekazanych na ten kapitał z innych kapitałów takiej osoby prawnej.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych do poboru podatku od dywidend i innych przychodów z udziału w zyskach osób prawnych zobowiązane są podmioty dokonujące wypłat z tych tytułów. Zatem osoba dokonująca wypłaty dywidendy, jako płatnik, jest odpowiedzialna za pobranie należnego podatku i przekazanie go na rachunek właściwego organu podatkowego. Zgodnie z art. 26 ust. 7 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych wypłata należności z tytułu dywidend oraz innych należności z tytułu udziału w zyskach osób prawnych oznacza wykonanie zobowiązania w jakiegokolwiek formie, w tym poprzez zapłatę, potrącenie lub kapitalizację odsetek. Jednak w wypadku dywidend i innych udziałów w zyskach osób prawnych z tytułu papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych lub rachunkach zbiorczych, płatnikami podatku są podmioty prowadzące przedmiotowe rachunki papierów wartościowych lub rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane podatnikom (art. 26 ust. 2c pkt 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Powyższą zasadę stosuje się także do podmiotów nieposiadających na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Płatnik jest zobowiązany do przekazania kwot pobranego podatku na rachunek bankowy właściwego organu podatkowego do siódmego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek (art. 26 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). W tym samym terminie płatnicy są zobligowani do przekazania podatnikowi informacji dotyczącej kwoty pobranego podatku, sporządzonej na odpowiednim formularzu (art. 26 ust. 3a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Obowiązek przekazania podatnikowi takiej informacji nie powstaje w wypadku podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi (art. 26 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Podczas weryfikacji warunków zastosowania zwolnienia wynikających z przepisów prawa podatkowego płatnik jest zobowiązany do dochowania należytej staranności. Przy ocenie dochowania należytej staranności uwzględnia się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez płatnika.

Zgodnie z art. 26 ust. 2ca Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, w przypadku, o którym mowa w art. 26 ust. 2c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, podmioty dokonujące wypłat należności za pośrednictwem rachunków papierów wartościowych albo rachunków zbiorczych są obowiązane do przekazania podmiotom prowadzącym te rachunki informacji o występowaniu pomiędzy nimi a podatnikiem powiązań w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych oraz przekroczeniu kwoty, o której mowa w art. 26 ust. 2e Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, co najmniej na 7 dni przed dokonaniem wypłaty. Podmioty przekazujące tę informację są obowiązane do jej aktualizacji przed dokonaniem wypłaty w przypadku wystąpienia zmiany okoliczności objętych informacją. Przy czym, należy mieć na uwadze, że Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych przewiduje ograniczenie w zakresie możliwości zastosowania zwolnienia (zob. punkt 20.2 „*Podatek dochodowy od osób prawnych – Ograniczenie w zakresie możliwości zastosowania stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikające z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, przysługujących podatnikom podatku dochodowego od osób prawnych podlegającym zarówno nieograniczonemu, jak i ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu*” poniżej).

Dodatkowo, zgodnie z art. 26 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, od dochodów (przychodów) z tytułu dywidend i innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, płatnik pobiera podatek wg stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. Podatek pobiera się w dniu, w którym kwota dywidendy zostaje przekazana do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego (art. 26 ust. 2b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Zgodnie z art. 75 § 1 Ordynacji podatkowej, jeżeli podatnik ma wątpliwości, czy podatek pobrany przez płatnika jest należny lub czy kwota pobranego podatku jest odpowiednia, może złożyć wniosek o stwierdzenie nadpłaty podatku. Należy pamiętać, że każdy płatnik samodzielnie podejmuje decyzję o poborze podatku.

Zwolnienie z podatku dochodowego dochodów uzyskanych przez podatników podatku dochodowego posiadających większe pakiety Akcji

Zgodnie z art. 22 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych przychody z udziału w zyskach osób prawnych, o których mowa w art. 7b ust. 1 pkt 1 lit. a, f i j Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych są zwolnione z podatku dochodowego, jeżeli następujące warunki są spełnione łącznie: (i) wypłacającym dywidendę oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest spółka będąca podatnikiem podatku dochodowego, mająca siedzibę lub zarząd w Polsce; (ii) uzyskującym dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest spółka podlegająca w Polsce opodatkowaniu podatkiem dochodowym bez względu na miejsce ich osiągania; (iii) spółka uzyskująca dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych posiada bezpośrednio i nieprzerwanie przez co najmniej dwa lata nie mniej niż 10% udziałów (akcji) w kapitale spółki dokonującej wskazanych świadczeń; (iv) spółka uzyskująca dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych nie korzysta ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na źródło ich osiągania, oraz pod warunkiem uzyskania przez podmiot dokonujący wypłat należności pisemnego oświadczenia, że w stosunku do wypłacanych należności powyższy warunek został spełniony (art. 26 ust. 1f Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Zwolnienie to ma również zastosowanie w przypadku, gdy okres dwóch lat nieprzerwanego posiadania udziałów (akcji) w określonej powyżej liczbie upływa po dniu uzyskania dochodów (przychodów) z udziału w zyskach osób prawnych. W przypadku niedotrzymania warunku posiadania udziałów (akcji) we wskazanej

liczbie nieprzerwanie przez okres dwóch lat, spółka uzyskująca dochody (przychody) z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest zobowiązana do zapłaty podatku, wraz z odsetkami za zwłokę, do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym utraciła prawo do zwolnienia. Odsetki są naliczane od dnia następującego po dniu, w którym spółka skorzystała ze zwolnienia po raz pierwszy (art. 22 ust. 4a i art. 22 ust. 4b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Powyższe zwolnienie ma zastosowanie w odniesieniu do udziałów (akcji) posiadanych na podstawie tytułu własności oraz w odniesieniu do dochodu osiąganego z tytułu udziałów (akcji) posiadanych na podstawie tytułu własności bądź jakiegokolwiek innego tytułu niż tytuł własności, z tym zastrzeżeniem, że taki dochód (przychód) kwalifikowałby się do zwolnienia, gdyby posiadanie tych udziałów (akcji) nie zostało przeniesione.

Powyższe zwolnienie ma odpowiednie zastosowanie do spółdzielni zawiązanych na podstawie Rozporządzenia Rady (WE) nr 1435/2003 w sprawie statutu Spółdzielni Europejskiej (SCE) (Dz.U. WE nr L 207 z dnia 18 sierpnia 2003 r. z późn. zm.), jak również do dochodów (przychodów) z dywidend i innych przychodów z udziału w zyskach osób prawnych wypłacanych spółkom podlegającym opodatkowaniu podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania, w Konfederacji Szwajcarskiej, z zastrzeżeniem że bezpośredni procent udziałów (akcji) w spółce wypłacającej dochody (przychody) wynosi co najmniej 25% (art. 22 ust. 4c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Podmioty, na rzecz których dokonywane są wypłaty, muszą być wymienione w Załączniku nr 4 do Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, aby móc skorzystać ze powyższego zwolnienia (art. 22 ust. 6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Również w takim wypadku konieczne jest przekazanie płatnikowi certyfikatu rezydencji podatkowej wydanego przez właściwy organ zagranicznej administracji podatkowej.

Równocześnie zwolnienie stosuje się pod warunkiem istnienia podstawy prawnej wynikającej z umowy w sprawie unikania podwójnego opodatkowania lub innej ratyfikowanej umowy międzynarodowej, której stroną jest Rzeczpospolita Polska, do uzyskania przez organ podatkowy informacji podatkowych od organu podatkowego innego niż Rzeczpospolita Polska państwa, w którym podatnik ma swoją siedzibę lub w którym dochód został uzyskany (art. 22b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Zgodnie z art. 22c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych zwolnienie, o którym mowa w art. 22 ust. 4 tej ustawy, nie znajduje zastosowania, jeżeli skorzystanie ze zwolnienia określonego w tych przepisach było:

- sprzeczne w danych okolicznościach z przedmiotem lub celem tych przepisów; lub
- głównym lub jednym z głównych celów dokonania transakcji lub innej czynności albo wielu transakcji lub innych czynności, a sposób działania był sztuczny.

Sposób działania nie jest sztuczny, jeżeli na podstawie istniejących okoliczności należy przyjąć, że podmiot działający rozsądnie i kierujący się zgodnymi z prawem celami zastosowałby ten sposób działania w dominującej mierze z uzasadnionych przyczyn ekonomicznych. Do przyczyn, o których mowa w zdaniu pierwszym, nie zalicza się celu skorzystania ze zwolnienia określonego w przepisach art. 22 ust. 4, sprzecznego z przedmiotem lub celem tych przepisów.

Zwolnienie stosuje się również do dochodów wypłacanych (przypisanych) na rzecz położonego na terytorium państwa członkowskiego UE lub innego państwa należącego do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo Konfederacji Szwajcarskiej, zagranicznego zakładu (w rozumieniu art. 4a pkt 11 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych) spółki podlegającej opodatkowaniu od całości swoich dochodów (bez względu na miejsce ich osiągania) w Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli spółka ta spełnia warunki określone powyżej.

Jeżeli podatnik kwestionuje zasadność pobrania przez płatnika podatku albo wysokość pobranego podatku, może złożyć wniosek o stwierdzenie nadpłaty podatku (art. 75 § 1 Ordynacji podatkowej). Należy pamiętać, że każdy płatnik samodzielnie podejmuje decyzję o poborze podatku.

Dochody z odpłatnego zbycia udziałów (akcji)

Dochody ze zbycia udziałów (akcji) podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym w ramach źródła przychodów, jakim są zyski kapitałowe. Dochodem z odpłatnego zbycia papierów wartościowych jest różnica

między przychodem (co do zasady, ceną papierów wartościowych określoną w umowie) i kosztami uzyskania tego przychodu (co do zasady, wydatkami poniesionymi na nabycie lub objęcie papierów wartościowych). Koszty uzyskania przychodu są rozpoznawane w dniu uzyskania przychodu (art. 16 ust. 1 pkt 8 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Jeżeli cena określona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej udziałów (akcji), kwotę przychodu z tytułu ich odpłatnego zbycia określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej (art. 14 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Stawka podatku dochodowego od osób prawnych wynosi 19%, a obowiązek uiszczenia podatku spoczywa na podatniku, ponieważ podatek nie jest pobierany przez podmiot dokonujący płatności za udziały (akcje). Podatnik jest zobowiązany do wpłaty zaliczek na poczet podatku w trakcie roku podatkowego oraz rozliczenia należnego podatku dochodowego w rocznym zeznaniu podatkowym (art. 27 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Terminem złożenia zeznania podatkowego i zapłaty należnego podatku wykazanego w zeznaniu jest koniec trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym zbyto udziały (akcje).

W przypadku poniesienia w roku podatkowym straty ze zbycia papierów wartościowych strata ta może obniżyć dochód uzyskany z tego źródła (tj. z zysków kapitałowych) w najbliższych kolejno po sobie następujących pięciu latach podatkowych, z tym że wysokość obniżenia stanowi: (i) kwotę nieprzekraczającą 5.000.000 zł (w przypadku jednorazowego obniżenia) oraz (ii) nieodliczoną kwotę, z tym że kwota obniżenia w którymkolwiek z tych lat nie może przekroczyć 50% kwoty tej straty rocznie.

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu.

Podatnicy, którzy nie mają w Polsce siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają w Polsce (art. 3 ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Zgodnie z art. 3 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych za dochody (przychody) osiągane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uważa się w szczególności dochody (przychody) z: (i) papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów oraz z realizacji praw z nich wynikających; (ii) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji) w spółce, ogółu praw i obowiązków w spółce niebędącej osobą prawną lub tytułów uczestnictwa w funduszu inwestycyjnym, instytucji wspólnego inwestowania lub innej osobie prawnej i praw o podobnym charakterze lub z tytułu należności będących następstwem posiadania tych udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw – jeżeli co najmniej 50% wartości aktywów tej spółki, spółki niebędącej osobą prawną, tego funduszu inwestycyjnego, tej instytucji wspólnego inwestowania lub osoby prawnej, bezpośrednio lub pośrednio, stanowią nieruchomości położone na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa do takich nieruchomości; (iii) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółce nieruchomościowej.

Przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych mają również zastosowanie do dochodów osiąganych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez spółki niemające osobowości prawnej mające siedzibę lub zarząd w innym państwie, jeżeli zgodnie z przepisami prawa podatkowego tego innego państwa są traktowane jak osoby prawne i podlegają w tym państwie opodatkowaniu od całości swoich dochodów bez względu na miejsce ich osiągania (art. 1 ust. 3 pkt 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Dochody (przychody) z dywidend oraz inne dochody (przychody) z udziału w zyskach osób prawnych

Zasadniczo, reguły opodatkowania dochodów z dywidend i innych dochodów (przychodów) z udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej mają zastosowanie również w przypadku dochodów uzyskiwanych w Polsce przez osoby prawne podlegające w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, chyba że odpowiednie umowy w sprawie unikania podwójnego opodatkowania przewidują inaczej.

Jeżeli podatek dochodowy jest pobierany przez płatnika, to uzależnia on zastosowanie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania od przedstawienia przez podatnika płatnikowi ważnego zaświadczenia o miejscu siedziby dla celów podatkowych (z uwzględnieniem zasad określonych w art. 26 ust. 1i–1l Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych dotyczących okresu ważności certyfikatów rezydencji oraz odpowiedzialności za pobranie podatku), wydanego przez właściwy organ podatkowy w jurysdykcji, w której podatnik jest rezydentem podatkowym (certyfikat rezydencji podatkowej). Podczas weryfikacji warunków zastosowania obniżonej stawki podatku albo zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów prawa podatkowego, płatnik jest zobowiązany do dochowania należytej staranności. Przy ocenie dochowania należytej staranności uwzględnia się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez płatnika oraz powiązania w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych.

Przy czym, Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych przewiduje ograniczenie w zakresie możliwości zastosowania obniżonej stawki podatku albo zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub przepisów szczególnych (zob. punkt 20.2 „Podatek dochodowy od osób prawnych – Ograniczenie w zakresie możliwości zastosowania stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikające z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, przysługujących podatnikom podatku dochodowego od osób prawnych podlegających zarówno nieograniczonemu, jak i ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu” poniżej).

Zgodnie z art. 26 ust. 7 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych wypłata należności z tytułu dywidend oraz innych należności z tytułu udziału w zyskach osób prawnych oznacza wykonanie zobowiązania w jakiegokolwiek formie, w tym poprzez zapłatę, potrącenie lub kapitalizację odsetek. Jednak w wypadku dywidend i innych udziałów w zyskach osób prawnych z tytułu papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych lub rachunkach zbiorczych, płatnikami podatku są podmioty prowadzące przedmiotowe rachunki papierów wartościowych lub rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane podatnikom (art. 26 ust. 2c pkt 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Powyższą zasadę stosuje się także do podmiotów nieposiadających na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Płatnik jest zobowiązany do przekazania kwot pobranego podatku na rachunek bankowy właściwego organu podatkowego do siódmego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek (art. 26 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). W tym samym terminie płatnicy są zobligowani do przekazania podatnikowi informacji dotyczącej kwoty pobranego podatku, sporządzonej na odpowiednim formularzu (art. 26 ust. 3a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Obowiązek przekazania podatnikowi takiej informacji nie powstaje w wypadku podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi (art. 26 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Dodatkowo, zgodnie z art. 26 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, od dochodów (przychodów) z tytułu dywidend i innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, płatnik pobiera podatek wg stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. Podatek pobiera się w dniu, w którym kwota dywidendy zostaje przekazana do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego (art. 26 ust. 2b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Zwolnienie z podatku dochodowego dochodów uzyskanych przez podatników podatku dochodowego posiadających większe pakiety Akcji

Zgodnie z art. 22 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych przychody z udziału w zyskach osób prawnych, o których mowa w art. 7b ust. 1 pkt 1 lit. a, f oraz j Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych są zwolnione z podatku dochodowego, jeżeli następujące warunki są spełnione łącznie: (i) wypłacającym dywidendę oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest spółka będąca podatnikiem podatku dochodowego, mająca siedzibę lub zarząd w Polsce; (ii) uzyskującym dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest spółka podlegająca w innym Państwie Członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego, opodatkowaniu podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania; (iii) spółka uzyskująca dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych posiada bezpośrednio i nieprzerwanie przez co najmniej dwa lata nie mniej niż 10% udziałów (akcji) w kapitale spółki dokonującej wskazanych świadczeń; (iv) spółka uzyskująca dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych nie korzysta ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów bez względu na źródło ich osiągania, oraz pod warunkiem uzyskania przez podmiot dokonujący wypłat należności pisemnego oświadczenia, że w stosunku do wypłacanych należności powyższy warunek został spełniony (art. 26 ust. 1f Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Miejsce siedziby spółki zagranicznej uzyskującej dochody należy udokumentować dla celów podatkowych certyfikatem rezydencji wydanym przez właściwy organ zagranicznej administracji podatkowej (art. 26 ust. 1c pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Zwolnienie to ma również zastosowanie w przypadku, gdy okres dwóch lat nieprzerwanego posiadania udziałów (akcji) w liczbie określonej powyżej upływa po dniu uzyskania dochodów (przychodów) z tytułu udziału w zyskach osób prawnych. W przypadku niedotrzymania warunku posiadania udziałów (akcji) we wskazanej liczbie nieprzerwanie przez okres dwóch lat, spółka uzyskująca dochody (przychody) z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest zobowiązana do zapłaty podatku, wraz z odsetkami za zwłokę, do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym utraciła prawo do zwolnienia. Odsetki są naliczane od dnia następującego po dniu, w którym spółka skorzystała ze zwolnienia po raz pierwszy (art. 22 ust. 4a i art. 22 ust. 4b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Powyższe zwolnienie ma zastosowanie w odniesieniu do udziałów (akcji) posiadanych na podstawie tytułu własności oraz w odniesieniu do dochodu osiąganego z tytułu udziałów (akcji) posiadanych na podstawie tytułu własności bądź jakiegokolwiek innego tytułu niż tytuł własności, z tym zastrzeżeniem, że taki dochód (przychód) kwalifikowałby się do zwolnienia, gdyby posiadanie tych udziałów (akcji) nie zostało przeniesione.

Powyższe zwolnienie ma odpowiednie zastosowanie do spółdzielni zawiązanych na podstawie Rozporządzenia Rady (WE) nr 1435/2003 w sprawie statutu Spółdzielni Europejskiej (SCE) (Dz.U. WE nr L 207 z dnia 18 sierpnia 2003 r. z późn. zm.), jak również do dochodów (przychodów) z dywidend i innych przychodów z udziału w zyskach osób prawnych wypłacanych spółkom podlegającym opodatkowaniu podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania, w Konfederacji Szwajcarskiej, z zastrzeżeniem że bezpośredni procent udziałów (akcji) w spółce wypłacającej dochody (przychody) wynosi co najmniej 25% (art. 22 ust. 4c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Podmioty, na rzecz których dokonywane są wypłaty, muszą być wymienione w Załączniku nr 4 do Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, aby móc skorzystać z powyższego zwolnienia (art. 22 ust. 6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Również w takim wypadku konieczne jest przekazanie płatnikowi certyfikatu rezydencji podatkowej wydanego przez właściwy organ zagranicznej administracji podatkowej.

Równocześnie zwolnienie stosuje się pod warunkiem istnienia podstawy prawnej wynikającej z umowy w sprawie unikania podwójnego opodatkowania lub innej ratyfikowanej umowy międzynarodowej, której stroną jest Rzeczpospolita Polska, do uzyskania przez organ podatkowy informacji podatkowych od organu podatkowego innego niż Rzeczpospolita Polska państwa, w którym podatnik ma swoją siedzibę lub w którym dochód został uzyskany (art. 22b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Zgodnie z art. 22c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych zwolnienie, o którym mowa w art. 22 ust. 4 tej Ustawy, nie znajduje zastosowania, jeżeli skorzystanie ze zwolnienia określonego w tych przepisach było:

- sprzeczne w danych okolicznościach z przedmiotem lub celem tych przepisów; lub
- głównym lub jednym z głównych celów dokonania transakcji lub innej czynności albo wielu transakcji lub innych czynności, a sposób działania był sztuczny.

Sposób działania nie jest sztuczny, jeżeli na podstawie istniejących okoliczności należy przyjąć, że podmiot działający rozsądnie i kierujący się zgodnymi z prawem celami zastosowałby ten sposób działania w dominującej mierze z uzasadnionych przyczyn ekonomicznych. Do przyczyn, o których mowa w zdaniu pierwszym, nie zalicza się celu skorzystania ze zwolnienia określonego w przepisach art. 22 ust. 4, sprzecznego z przedmiotem lub celem tych przepisów.

Jeżeli spełnione są powyższe warunki, zwolnienie stosuje się odpowiednio, jeżeli uzyskującym dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest położony na terytorium Państwa Członkowskiego Unii Europejskiej lub innego państwa należącego do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej zagraniczny zakład (w rozumieniu art. 4a ust. 11 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych) spółki podlegającej w Rzeczypospolitej Polskiej, innym Państwie Członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego opodatkowaniu od całości swoich dochodów bez względu na miejsce ich osiągania (art. 22 ust. 4c pkt 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Istnienie zagranicznego zakładu spółka korzystająca ze zwolnienia dokumentuje zaświadczeniem wydanym przez właściwy organ administracji podatkowej państwa, w którym znajduje się jej siedziba lub zarząd, albo przez właściwy organ podatkowy państwa, w którym ten zagraniczny zakład jest położony (art. 26 ust. 1c pkt 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Stosowanie zwolnienia, o którym mowa powyżej, podlega ograniczeniu określonemu w art. 26 ust. 2e Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych (zob. punkt 20.2 „*Podatek dochodowy od osób prawnych – Ograniczenie w zakresie możliwości zastosowania stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikające z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, przysługujących podatnikom podatku dochodowego od osób prawnych podlegających zarówno nieograniczonemu, jak i ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu*” poniżej).

Dochody z odpłatnego zbycia udziałów (akcji)

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych objęci ograniczonym obowiązkiem podatkowym podlegają co do zasady analogicznym, jak opisane wyżej dla podatników podatku dochodowego objętych nieograniczonym obowiązkiem podatkowym, zasadom dotyczącym opodatkowania dochodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, o ile odpowiednie umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska, nie stanowią inaczej. Przy czym zastosowanie niższej stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niezapłacenie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych siedziby lub zarządu podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji podatkowej oraz zachowaniu należytej staranności przy weryfikacji statusu podatnika.

Ponadto zgodnie z art. 26 ust. 1m Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, w przypadku gdy osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 7b ust. 1 pkt 3-6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych (tj. m.in. przychody z tytułu zbycia akcji lub przychody ze zbycia papierów wartościowych) na rzecz podmiotu mającego siedzibę lub zarząd na terytorium lub w kraju wymienionym w przepisach wydanych na podstawie art. 11j ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych (tj. kraju lub terytorium stosującym tzw. szkodliwą konkurencję podatkową w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych), są one obowiązane, jako płatnicy, do poboru zryczałtowanego podatku dochodowego w wysokości 19% kwoty dokonanej wypłaty. Przepis art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych stosuje się w takim przypadku odpowiednio.

Odpłatne zbycie papierów wartościowych spółki nieruchomościowej

Zgodnie z art. 4a pkt 35 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, przez spółkę nieruchomościową należy rozumieć podmiot inny niż osoba fizyczna, obowiązany do sporządzenia bilansu na podstawie przepisów o rachunkowości (na pierwszy dzień roku podatkowego dla podmiotów rozpoczynających działalność i na ostatni dzień roku poprzedzającego rok podatkowy dla pozostałych), w którym co najmniej 50% wartości bilansowej aktywów (w przypadku podmiotów rozpoczynających działalność – wartości rynkowej aktywów odpowiednio), bezpośrednio lub pośrednio, stanowiła wartość bilansowa (rynkowa) nieruchomości położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub praw do takich nieruchomości i wartość bilansowa (rynkowa) tych nieruchomości przekraczała 10.000.000 zł albo równowartość tej kwoty określoną według kursu średniego walut obcych, ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski oraz (dla podmiotów innych niż rozpoczynających działalność) w roku poprzedzającym odpowiednio rok podatkowy albo rok obrotowy przychody podatkowe, a w przypadku gdy spółka nieruchomościowa nie jest podatnikiem podatku dochodowego – przychody ujęte w wyniku finansowym netto, z tytułu najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy, leasingu i innych umów o podobnym charakterze lub z przeniesienia własności, których przedmiotem są nieruchomości lub prawa do nieruchomości, o których mowa w art. 3 ust. 3 pkt 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, oraz z tytułu udziałów w innych spółkach nieruchomościowych, stanowiły co najmniej 60% ogółu odpowiednio przychodów podatkowych albo przychodów ujętych w wyniku finansowym netto.

Wprowadzone przepisy przeniosły obowiązek rozliczenia podatku dochodowego od dochodów z tytułu zbycia udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółkach nieruchomościowych ze zbywającego na spółkę nieruchomościową poprzez nałożenie na nią obowiązku płatnika tego podatku.

Zgodnie z art. 26aa ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, spółka nieruchomościowa, której udziały (akcje), ogół praw i obowiązków, tytuły uczestnictwa lub prawa o podobnym charakterze są zbywane, jest obowiązana wpłacić na rachunek właściwego urzędu skarbowego, jako płatnik, zaliczkę na podatek od dochodu z tego tytułu w wysokości 19%, w terminie do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstał dochód, jeżeli: 1) stroną dokonującą zbycia jest podmiot niemający siedziby lub zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub osoba fizyczna niemająca zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, oraz 2) przedmiotem transakcji zbycia są udziały (akcje) dające co najmniej 5% praw głosu w spółce albo ogół praw i obowiązków dający co najmniej 5% praw do udziału w zysku spółki niebędącej osobą prawną, albo co najmniej 5% ogólnej liczby tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze, w spółce nieruchomościowej.

Powyższą regułę stosuje się również w przypadku dokonania przez jeden podmiot więcej niż jednej transakcji zbycia udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółce nieruchomościowej, w okresie nieprzekraczającym 12 miesięcy liczonych począwszy od ostatniego dnia miesiąca, w którym nastąpiło pierwsze ich zbycie (art. 26aa ust. 2 zd. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Zgodnie z art. 26aa ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, w przypadku nieposiadania przez spółkę nieruchomościową informacji o kwocie transakcji zbycia zaliczkę na podatek ustala się w wysokości 19% wartości rynkowej zbywanych udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa albo praw o podobnym charakterze.

Podatnik (zbywca) jest obowiązany przed terminem płatności zaliczki na podatek od dochodu z tego tytułu, przekazać płatnikowi (spółce nieruchomościowej) kwotę zaliczki na podatek (art. 26aa ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Ograniczenie w zakresie możliwości zastosowania stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikające z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, przysługujących podatnikom podatku dochodowego od osób prawnych podlegającym zarówno nieograniczonemu, jak i ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu.

Przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych przewidują ograniczenie w zakresie możliwości niepobrania podatku na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania oraz uwzględniania zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Stosownie do art. 26 ust. 2e Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, jeżeli łączna kwota należności na rzecz tego samego podmiotu powiązanego (niebędącego polskim rezydentem podatkowym) wypłacanych z tytułu przychodów z dywidend oraz innych przychodów (dochodów) z udziału w zyskach osób prawnych – przekracza kwotę 2 mln zł, płatnik jest obowiązany pobrać w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od takich wypłat od nadwyżki ponad kwotę 2 mln zł według stawki przewidzianej w art. 22 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, bez możliwości niepobrania podatku na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, a także bez uwzględniania zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Zgodnie z art. 26 ust. 2ec Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, jeżeli doszło do wypłaty należności, która bez uzasadnionych przyczyn ekonomicznych nie została zakwalifikowana m.in. do dochodów (przychodów) z dywidend i innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych, to powyższy art. 26 ust. 2e Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych stosuje się odpowiednio.

Z kolei dla wypłat należności dokonywanych za pośrednictwem rachunków papierów wartościowych albo rachunków zbiorczych (tj. w przypadkach, o których mowa w art. 26 ust. 2c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych), ustalenie przekroczenia kwoty oraz występowania podmiotu powiązanego, dokonuje podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze bez uwzględnienia kwot należności, od których podatek został pobrany zgodnie z art. 26 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych (art. 26 ust. 2ed Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Mechanizm poboru podatku, o którym mowa w art. 26 ust. 2e Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, zostaje wyłączony dla wypłat należności dokonywanych za pośrednictwem rachunków papierów wartościowych albo rachunków zbiorczych (tj. w przypadkach, o których mowa w art. 26 ust. 2c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych) w okresie do 31 grudnia 202 r. (zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 18 grudnia 2024 r. w sprawie wyłączenia obowiązku poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1909)). Na Datę Prospektu procedowany jest projekt przedłużenia do 31.12.2026.

Jeżeli rok podatkowy płatnika jest dłuższy albo krótszy niż 12 miesięcy, kwotę, o której mowa w ust. 2e, oblicza się jako iloczyn $\frac{1}{12}$ kwoty 2 mln zł i liczby rozpoczętych miesięcy roku podatkowego, w którym dokonano wypłaty tych należności (art. 26 ust. 2i Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Jeżeli obliczenie kwoty 2 mln zł nie jest możliwe poprzez wskazanie roku podatkowego płatnika, zasady określone w tym przepisie stosuje się odpowiednio w odniesieniu do obowiązującego u tego płatnika roku obrotowego, a w razie jego braku, w odniesieniu do obowiązującego u tego płatnika innego okresu o cechach właściwych dla roku obrotowego, nie dłuższego jednak niż 23 kolejne miesiące (art. 26 ust. 2j Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Zgodnie z art. 26 ust. 2k Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, jeżeli wypłaty należności dokonano w walucie obcej, na potrzeby ustalenia, czy przekroczona została kwota limitu, o którym mowa powyżej, wypłacone należności przelicza się na złote według kursu średniego waluty obcej ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień wypłaty.

Jeżeli nie można ustalić wysokości należności wypłaconych na rzecz tego samego podatnika, domniemywa się, że przekroczyła ona kwotę limitu, o którym mowa powyżej (art. 26 ust. 2l Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Przedmiotowego ograniczenia nie stosuje się w przypadku złożenia przez płatnika, na zasadach i w trybie przewidzianych w Ustawie o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, określonego oświadczenia lub oświadczeń, potwierdzających posiadanie przez płatnika dokumentów wymaganych przez przepisy prawa podatkowego stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów

szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, oraz nieposiadanie przez płatnika, po przeprowadzeniu stosownej weryfikacji, wiedzy uzasadniającej przypuszczenie, że istnieją okoliczności wykluczające możliwość zastosowania takiej stawki podatku, zwolnienia lub niepobrania podatku (art. 26 ust. 7a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych przewidują także tryb, w jakim podatnik lub – w określonych przypadkach – płatnik, mogą uzyskać zwrot podatku pobranego ze względu na ograniczenie przewidziane w art. 26 ust. 2e Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych.

Stosownie do art. 28b ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, organ podatkowy zwraca, na wniosek, podatek pobrany zgodnie z art. 26 ust. 2e Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych. Wysokość podatku do zwrotu określa się na podstawie zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska.

Wniosek o zwrot podatku może złożyć:

- podatnik, w tym podatnik podlegający na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, który w związku z uzyskaniem należności, od której został pobrany podatek, osiąga przychód podlegający opodatkowaniu zgodnie z przepisami Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych;
- płatnik, jeżeli wpłacił podatek z własnych środków i poniósł ciężar ekonomiczny tego podatku (art. 28b ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Wniosek o zwrot podatku składa się w postaci elektronicznej. Organem podatkowym właściwym w sprawach zwrotu podatku jest naczelnik urzędu skarbowego właściwy według siedziby podatnika, a w przypadku podatników podlegających na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu oraz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie Instrumentami Finansowymi, naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych.

Przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych określają szczegółowo zakres dokumentacji, która powinna zostać dołączona do wniosku, pozwalającej na weryfikację jego zasadności, oraz działania podejmowane przez organ podatkowy w celu weryfikacji zasadności wniosku o zwrot podatku. W szczególności, zgodnie z art. 28b ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, wniosek o zwrot podatku zawiera oświadczenie co do zgodności z prawdą faktów przedstawionych we wniosku oraz co do zgodności z oryginałem dokumentacji załączonej do wniosku. Obowiązek złożenia takiego oświadczenia istnieje także na dalszym etapie postępowania w odniesieniu do przedstawianych kolejnych faktów oraz przekazywanej uzupełniającej dokumentacji. Jednocześnie, zakres dokumentacji, którą należy dołączyć do wniosku o zwrot składanego przez podatnika, obejmuje m.in.: (i) certyfikat rezydencji podatnika; (ii) oświadczenie podatnika, że w odniesieniu do czynności, w związku z którą składany jest wniosek o zwrot podatku, podatnik jest podmiotem, na którym ciąży obowiązek podatkowy, a także oświadczenie podatnika, że spółka albo zagraniczny zakład jest rzeczywistym właścicielem wypłacanych należności; oraz (iii) oświadczenie podatnika, że prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą w kraju miejsca zamieszkania podatnika dla celów podatkowych, z którą wiąże się uzyskany przychód (gdy należności są uzyskiwane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą) (art. 28b ust. 4 pkt 1, 5 i 6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Co do zasady, zwrot podatku następuje na podstawie decyzji organu podatkowego określającej kwotę zwrotu, bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie 6 miesięcy od dnia wpływu wniosku o zwrot podatku; termin ten biegnie na nowo od dnia wpływu zmienionego wniosku o zwrot podatku (art. 28b ust. 5 i 6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). W określonych sytuacjach organ podatkowy może przedłużyć wskazany termin zwrotu podatku do czasu zakończenia dodatkowej weryfikacji wniosku. Natomiast jeżeli wniosek o zwrot podatku nie budzi wątpliwości, organ podatkowy niezwłocznie dokonuje zwrotu kwoty wskazanej we wniosku bez wydania decyzji. Jeżeli zwrotu podatku w takim trybie dokonano nienależnie lub w wysokości większej od należnej, w zakresie takiego zwrotu podatku nie wszczyna się postępowania

w sprawach o przestępstwa skarbowe i wykroczenia skarbowe (art. 28b ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych przewidują także tryb, w ramach którego ograniczenia określone w art. 26 ust. 2e Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych nie stosuje się, z uwagi na wydanie obowiązującej opinii o stosowaniu preferencji (art. 26 ust. 2g Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Powyższego zwolnienia z ograniczenia nie stosuje się, jeżeli z informacji posiadanej przez płatnika, w tym z dokumentu, w szczególności z faktury lub z umowy, wynika, że podatnik, którego dotyczy opinia o stosowaniu preferencji, nie spełnia warunków określonych w art. 22 ust. 4-4d i 6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych lub stan faktyczny nie odpowiada stanowi faktycznemu przedstawionemu w tej opinii (art. 26 ust. 2h Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Stosownie do art. 26b ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, opinia o stosowaniu przez płatnika preferencji z poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od wypłacanych na rzecz tego podatnika należności, o których mowa w art. 22 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych (opinia o stosowaniu preferencji) jest wydawana przez organ podatkowy na wniosek podatnika, płatnika lub podmiot dokonujący wypłaty należności za pośrednictwem podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, jeżeli we wniosku zostało wykazane spełnienie warunków określonych w art. 22 ust. 4-6 albo warunków zastosowania właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Wniosek o wydanie opinii o stosowaniu preferencji składa się w postaci elektronicznej. Organem podatkowym właściwym w sprawach wydawania opinii o stosowaniu preferencji jest naczelnik urzędu skarbowego właściwy według siedziby podatnika, a w przypadku podatników podlegających na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu oraz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie – naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych.

Zgodnie z art. 26b ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, odmowa wydania opinii o stosowaniu preferencji następuje w przypadku:

- niespełnienia przez podatnika warunków określonych w art. 22 ust. 4-6 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych albo warunków zastosowania umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania;
- istnienia uzasadnionych wątpliwości co do zgodności ze stanem rzeczywistym dołączonej do wniosku dokumentacji lub oświadczenia podatnika, że jest rzeczywistym właścicielem należności;
- istnienia uzasadnionego przypuszczenia wydania decyzji z zastosowaniem art. 119a Ordynacji Podatkowej (tzw. klauzula przeciwko unikaniu opodatkowania), środków ograniczających umowne korzyści lub art. 22c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych;
- istnienia uzasadnionego przypuszczenia, że podatnik podlegający na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, nie prowadzi rzeczywistej działalności gospodarczej w kraju siedziby tego podatnika dla celów podatkowych.

Na odmowę wydania opinii o stosowaniu preferencji przysługuje prawo wniesienia skargi do sądu administracyjnego (art. 26b ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Opinia o stosowaniu preferencji jest wydawana bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie 6 miesięcy od dnia wpływu wniosku do organu podatkowego (art. 26b ust. 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Opinia o stosowaniu preferencji wygasa, co do zasady, z upływem 36 miesięcy od dnia jej wydania, chyba że wcześniej nastąpi istotna zmiana okoliczności faktycznych, które mogą mieć wpływ na spełnienie warunków korzystania z przedmiotowego zwolnienia z ograniczenia – w takim przypadku przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych wskazują szczególne terminy wygaśnięcia opinii o stosowaniu preferencji.

18.3 Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z art. 1 ust. 1 w związku z art. 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn nabycie przez osoby fizyczne m.in. w drodze dziedziczenia, zapisu, dalszego zapisu, polecenia testamentowego lub darowizny praw

majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli prawa majątkowe były wykonywane na terytorium Polski lub gdy prawa majątkowe były wykonywane za granicą, jeżeli w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Polski.

W świetle art. 7 ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn podstawą opodatkowania jest wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona wg stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego.

Stawki podatku od spadków i darowizn są różne i zależą od osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stawka podatku rośnie progresywnie od 3% do 20% podstawy opodatkowania, w zależności od grupy podatkowej, do której zakwalifikowano nabywcę. Dla każdej grupy podatkowej określono kwotę wolną od podatku.

Jeżeli umowa zawierana jest w formie aktu notarialnego, podatek od spadków darowizn jest pobierany i odprowadzany przez notariusza. Podatnicy podatku są obowiązani złożyć, w terminie miesiąca od dnia powstania obowiązku podatkowego, zeznanie podatkowe o nabyciu praw majątkowych, o ile podatek nie został odprowadzony przez płatnika (art. 17a ust. 1 oraz art. 17a ust. 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn). Podatek płatny jest w terminie 14 dni od dnia doręczenia podatnikowi decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego.

Stosownie do art. 4a ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn zwalnia się od podatku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych (w tym papierów wartościowych) przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierbów, rodzeństwo, ojczyma i macochę, jeżeli zgłoszą oni nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie sześciu miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku. Powyższe zwolnienie stosuje się, jeżeli w chwili nabycia nabywca posiadał obywatelstwo polskie lub obywatelstwo jednego z Państw Członkowskich UE lub państw członkowskich Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – stron umowy o EOG, lub miał miejsce zamieszkania w Polsce lub takiego państwa (art. 4 ust. 4 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn).

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn, nabycie praw majątkowych (w tym papierów wartościowych) podlegających wykonaniu na terytorium Polski nie podlega opodatkowaniu tym podatkiem, jeżeli w dniu nabycia ani nabywca, ani też spadkodawca lub darczyńca nie byli obywatelami polskimi i nie mieli miejsca stałego pobytu lub siedziby na terytorium Polski.

18.4 Podatek od czynności cywilnoprawnych

W świetle art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlegają umowy sprzedaży lub zamiany rzeczy lub praw majątkowych. Czynności te podlegają opodatkowaniu, jeżeli ich przedmiotem są:

- rzeczy znajdujące się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa majątkowe wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz
- rzeczy znajdujące się za granicą lub prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Polski i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Polski.

Zasadniczo, sprzedaż udziałów (akcji) spółek z siedzibą na terytorium Polski jest uznawana za sprzedaż praw majątkowych wykonywanych na terytorium Polski i w związku z tym podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1%, który jest płatny przez nabywcę i powinien zostać rozliczony w ciągu 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego (tj. od dnia zawarcia umowy sprzedaży). Jeżeli w danym miesiącu podatnik dokonał co najmniej trzech czynności cywilnoprawnych obejmujących umowę pożyczki lub umowę sprzedaży rzeczy ruchomych lub praw majątkowych, a ostatnia z tych czynności zostanie dokonana przed upływem 14 dni od dnia dokonania pierwszej z nich, to podatnik może rozliczyć podatek od czynności

cywilnoprawnych za dany miesiąc w deklaracji zbiorczej, wpłacając podatek łącznie w terminie do 7. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstał obowiązek podatkowy (art. 10 ust. 1a Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych). Podstawą opodatkowania jest wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego. Jeżeli umowa jest zawierana w formie aktu notarialnego, podatek jest odprowadzany przez notariusza. Co do zasady, obowiązek podatkowy ciąży na kupującym w przypadku umowy sprzedaży oraz na stronach zamiany w przypadku umowy zamiany.

Jednak zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi: (i) firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym, (ii) dokonywana za pośrednictwem firm inwestycyjnych oraz zagranicznych firm inwestycyjnych, (iii) dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, (iv) dokonywana poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne, z zastrzeżeniem że prawa zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego – w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, jest z tego podatku zwolniona.

18.5 Odpowiedzialność płatnika

Zgodnie z art. 30 § 1 Ordynacji Podatkowej, płatnik podatku, który nie wykonał obowiązku naliczenia, pobrania lub wpłaty podatku, odpowiada całym swoim majątkiem za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Co do zasady płatnik nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli odrębne przepisy prawa stanowią inaczej lub jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika. W tych przypadkach właściwy organ administracji podatkowej lub skarbowej wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika, a nie płatnika.

Jednak odpowiedzialność płatnika nie może być wyłączona ani ograniczona, jeżeli: 1) płatnik i podatnik byli podmiotami powiązanymi w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych lub art. 11a ust. 1 pkt 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych; 2) płatnik lub podatnik był podmiotem kontrolowanym lub kontrolującym w odniesieniu do zagranicznej jednostki kontrolowanej (w rozumieniu art. 30f ust. 3 pkt 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych lub art. 24a ust. 3 pkt 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych); 3) płatnik lub podatnik był podmiotem z rezydencją podatkową, miejscem rejestracji, siedzibą lub mającym zarząd w kraju lub na terytorium stosującym szkodliwą konkurencję podatkową w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych oraz podatku dochodowego od osób prawnych lub z którym Rzeczpospolita Polska nie zawarła ratyfikowanej umowy międzynarodowej, w szczególności umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, albo Unia Europejska nie ratyfikowała umowy międzynarodowej – stanowiącej podstawę do uzyskania od organów podatkowych tego państwa informacji podatkowych; 4) płatnik lub podatnik był zarządzany lub kontrolowany, bezpośrednio lub pośrednio, lub był w relacjach umownych lub faktycznych, w tym jako założyciel, fundator lub beneficjent fundacji lub trustu lub innego podmiotu lub tytułu o charakterze powierniczym; 5) niewykonanie przez płatnika obowiązku nastąpiło w odniesieniu do podmiotu, dla którego na podstawie publicznie dostępnych informacji nie jest możliwe ustalenie udziałowca, akcjonariusza lub podmiotu o zbliżonych uprawnieniach, który posiada co najmniej 10% udziałów w kapitale lub co najmniej 10% praw głosu w organach kontrolnych, stanowiących lub zarządzających, lub co najmniej 10% praw do uczestnictwa w zyskach; 6) płatnik jest spółką nieruchomościową w rozumieniu art. 5a pkt 49 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych lub art. 4a pkt 35 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych. Zgodnie z art. 30 § 5b Ordynacji podatkowej w przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 4d i 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych oraz art. 26 ust. 2c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, jeżeli podatek nie został pobrany z uwagi na niewykonanie obowiązków informacyjnych określonych w art. 41 ust. 4da Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych oraz art. 26 ust. 2ca Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych lub z uwagi na niezgodność informacji przekazanej na podstawie tych przepisów z rzeczywistością, odpowiedzialność za podatek niepobrany ponosi podmiot, który dokonał wypłaty za pośrednictwem podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze.

19. OŚWIADCZENIA PODMIOTÓW ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W PROSPEKCIE

Oświadczenie Spółki

Działając w imieniu Adatex S.A. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej, będącej odpowiedzialną za wszystkie informacje zawarte w Prospekcie, niniejszym oświadczam, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, informacje zawarte w Prospekcie są zgodne ze stanem faktycznym i że w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

.....
Robert Kijak - Prezes Zarządu

20. SKRÓTY I DEFINICJE

Terminy pisane wielką literą, które nie zostały zdefiniowane w Prospekcie, mają znaczenie nadane im poniżej, o ile z kontekstu nie wynika inaczej.

Akcje - Wszystkie akcje w kapitale zakładowym Spółki tj. 64.122.270 (słownie: sześćdziesiąt cztery miliony sto dwadzieścia dwa tysiące dwieście siedemdziesiąt) akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,50 zł (pięćdziesiąt groszy) serii A, B, C, D, E, F, G.

Akcje Dopuszczane - Wszystkie akcje w kapitale zakładowym Spółki tj. 64.122.270 (słownie: sześćdziesiąt cztery miliony sto dwadzieścia dwa tysiące dwieście siedemdziesiąt) akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,50 zł (pięćdziesiąt groszy) 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;

Alternatywny System Obrotu - rynek pozagiełdowy, organizowany przez firmę inwestycyjną lub spółkę prowadzącą rynek regulowany;

Data Notowania - oczekiwany pierwszy dzień obrotu Akcjami Dopuszczanymi na GPW;

Data Prospektu - dzień zatwierdzenia Prospektu przez KNF;

Generalny Wykonawca, „GW” - spółka Badimex sp. z o.o. w Dąbrowie Górniczej realizująca na rzecz Emitenta prace budowlane w związku z wykonywanymi inwestycjami;

GZM - Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia;

KNF – Komisja Nadzoru Finansowego;

Kodeks Cywilny ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, ze zm.;

Kodeks Postępowania Cywilnego ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, ze zm.;

Kodeks Spółek Handlowych, KSH ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych, ze zm.

Komisja Europejska Komisja Europejska - jest organem wykonawczym UE i reprezentuje interesy UE jako całości;

Konstytucja RP - Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r.

KRS - Krajowy Rejestr Sądowy.

MPZP - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego.

MSR - Międzynarodowe Standardy Rachunkowości zatwierdzone przez Unię Europejską;

MSSF - Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, MSR oraz ich interpretacje, zatwierdzone przez Unię Europejską;

NBP - Narodowy Bank Polski;

Nowa Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym - Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

NSA - Naczelny Sąd Administracyjny;

Obligacje Serii A - obligacje wyemitowane przez Emitenta zgodnie z WEO z dnia 25 listopada 2024 r. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 100 zł, a termin zapadalności obligacji wyznaczono na 13 grudnia 2027 r.

Obligacje Serii B - obligacje wyemitowane przez Emitenta zgodnie z WEO z dnia 28 października 2025 r. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 zł, a termin zapadalności obligacji wyznaczono na 21 listopada 2028 r.

Państwo Członkowskie - państwo członkowskie UE;

Parlament Europejski - organ przedstawicielski UE, będący odpowiednikiem jednoizbowego parlamentu, którego członkowie są wybierani przez obywateli państw należących do UE na 5-letnią kadencję;

PKB - produkt krajowy brutto;

Prawo Geodezyjne i Kartograficzne - ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne, ze zm.;

Prawo Ochrony Środowiska - ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, ze zm.

Prawo Przedsiębiorców - ustawa z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców, ze zm.

Prezes UODO - Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych

Prezes UOKiK - Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

Prospekt -prospekt Spółki, stanowiący prospekt w formie jednolitego dokumentu w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego oraz Ustawy o Ofercie, na podstawie którego, po jego zatwierdzeniu przez KNF i publikacji, Spółka będzie ubiegać się o Dopuszczenie

Rada Nadzorcza - Rada Nadzorcza Spółki;

RDOŚ - Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska;

Regulamin GPW Regulamin Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (tekst ujednolicony według stanu prawnego na dzień 15 grudnia 2022 r.) w brzmieniu przyjętym Uchwałą Nr 1/1110/2006 rady nadzorczej GPW z dnia 4 stycznia 2006 r., ze zm.;

Regulamin KDPW regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie w wersji obowiązującej na Datę Prospektu;

Rozporządzenie (WE) Przyjmujące Określone Międzynarodowe Standardy Rachunkowości - Rozporządzenie (WE) Przyjmujące Określone Międzynarodowe Standardy Rachunkowości - Rozporządzenie Komisji (UE) nr 2023/1803 z 13 września 2023 r. przyjmujące określone międzynarodowe standardy rachunkowości zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady, ze zm.;

Rozporządzenie o rynku oficjalnych notowań - Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakie musi spełniać rynek oficjalnych notowań oraz emitenci papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na tym rynku;

Rozporządzenie 1215/2012 - Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1215/2012 z dnia 12 grudnia 2012 r. w sprawie jurysdykcji i uznawania orzeczeń sądowych oraz ich wykonywania w sprawach cywilnych i handlowych.

Rozporządzenie 2019/980 - Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do formatu, treści, weryfikacji i zatwierdzania prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym i uchylające rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004.

Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2017/568 - Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2017/568 z dnia 24 maja 2016 r. uzupełniające dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych w zakresie dopuszczania instrumentów finansowych do obrotu na rynkach regulowanych.

Rozporządzenie MAR - Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE.

Rozporządzenie o Raportach rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami państwa niebędącego państwem członkowskim, ze zm..

Rozporządzenie Prospektowe Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE.

Rozporządzenie RODO Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Ogólne Rozporządzenie o Ochronie Danych).

RP Rzeczpospolita Polska.

Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe 2022-2024 oraz Śródroczne Sprawozdanie Finansowe.

Spółka Zależna, Spółki Zależne jednostki zależne od Spółki w rozumieniu MSSF 10 w danym czasie.

Spółka, Emitent Adatex S. A. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej.

Statut statut Spółki obowiązujący na Datę Prospektu.

Szczegółowe Zasady Działania KDPW szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych obowiązujące na Datę Prospektu.

Traktat o UE Traktat o UE z dnia 7 lutego 1992 r.

Uchwała w sprawie Dopuszczenia Uchwała numer 3/11/2024 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki prowadzonej pod firmą: Adatex Spółka Akcyjna z siedzibą w Dąbrowie Górniczej z dnia 07 listopada 2024 roku w sprawie ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

UE Unia Europejska.

UOKiK Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Ustawa Deweloperska ustawa z dnia 20 maja 2021 r. – ustawa o ochronie praw nabywcy i lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, ze zm.

Ustawa o Biegłych Rewidentach ustawa z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, ze zm.

Ustawa o Gospodarce Nieruchomościami ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ze zm.

Ustawa o Księgach Wieczystych i Hipotece ustawa z dnia 6 lipca 1982 o księgach wieczystych i hipotece, ze zm.

Ustawa o Lasach ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach, ze zm.

Ustawa o Nadzorze nad Rynkiem Kapitałowym ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o nadzorze nad rynkiem kapitałowym, ze zm.

Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, ze zm.

Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów ustawa z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, ze zm.

Ustawa o Ochronie Praw Lokatorów ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, ze zm.

Ustawa o Ofercie Publicznej ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, ze zm.

Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych - ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, ze zm.

Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych - ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, ze zm.

Ustawa o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych - ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, ze zm.

Ustawa o Podatku od Spadków i Darowizn - ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn, ze zm.

Ustawa o Rachunkowości ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, ze zm.

Ustawa o Własności Lokali ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, ze zm.

VAT podatek od towarów i usług określony w Ustawie o Podatku od Towarów i Usług.

Walne Zgromadzenie zwyczajne lub nadzwyczajne walne zgromadzenie Spółki.

Warunki Emisji Serii A/WEO Serii A Warunki Emisji Obligacji Serii A z dnia 25 listopada 2024 r., zmienione aneksem nr 1 z dnia 3 grudnia 2024 r. oraz aneksem nr 2 z dnia 6 grudnia 2024 r. dotyczące oferty publicznej obligacji serii A Adatex S. A. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 100 zł, a termin zapadalności obligacji wyznaczono na 13 grudnia 2027 r.

Warunki Emisji Serii B/WEO Serii B Warunki Emisji Obligacji Serii B z dnia 28 października 2025 r., dotyczące oferty publicznej obligacji serii B Adatex S. A. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000 zł, a termin zapadalności obligacji wyznaczono na 21 listopada 2025 r.

WIBOR (ang. Warsaw Interbank Offered Rate) dzienna stopa referencyjna oparta na oprocentowaniu, na jakim banki pożyczają innym bankom niezabezpieczone środki na hurtowym rynku pieniężnym w Warszawie.

WSA Wojewódzki Sąd Administracyjny.

Zatwierdzenie prospektu - Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdza Prospekt wyłącznie jako spełniający standardy kompletności, zrozumiałości i spójności nałożone Rozporządzeniem Prospektowym. Zgodnie z Rozporządzeniem Prospektowym weryfikacja nie dotyczy ścisłości informacji zawartych w Prospekcie. Zatwierdzenie Prospektu nie powinno być uznawane za zatwierdzenie jakości Emitenta ani papierów wartościowych, które są przedmiotem Prospektu. Inwestorzy powinni dokonać własnej oceny adekwatności inwestowania w papiery wartościowe objęte Prospektem. Komisja zatwierdzając Prospekt, stosownie do art. 2 lit. r) Rozporządzenia Prospektowego, weryfikuje, czy zawarte w nim informacje o Emitencie oraz papierach wartościowych, będących przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym są kompletne, zrozumiałe i spójne, lecz nie weryfikuje ścisłości tych informacji.

Zatwierdzając Prospekt, Komisja nie weryfikuje ani nie zatwierdza modelu biznesowego Emitenta, metod prowadzenia działalności gospodarczej oraz sposobu jej finansowania. W postępowaniu w sprawie zatwierdzenia Prospektu ocenie nie podlega prawdziwość zawartych w Prospekcie informacji ani poziom ryzyka związanego z prowadzoną przez Emitenta działalnością oraz ryzyka inwestycyjnego związanego z nabyciem tych papierów wartościowych.

Zarząd Zarząd Spółki.

Zarząd GPW Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Zarząd KDPW Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie.

ZUS Zakład Ubezpieczeń Społecznych.

21. ZAŁĄCZNIKI

21.1. Uchwała w sprawie ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenia akcji spółki na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW.

Uchwała numer 3/11/2024 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki prowadzonej pod firmą: Adatex Spółka Akcyjna z siedzibą w Dąbrowie Górniczej z dnia 07 listopada 2024 roku w sprawie ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., podjęta w głosowaniu jawnym, o następującej treści:

„§ 1.

Działając na podstawie art. 27 ust. 2 pkt 3a ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („Ustawa o Ofercie”), a także w oparciu o zapisy ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi („Ustawa o Obrocie”), Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Adatex S.A. z siedzibą Dąbrowie Górniczej („Spółka”) postanawia:-----

1. o ubieganiu się przez Spółkę o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”), po spełnieniu stosownych, wynikających z właściwych przepisów prawa i regulacji GPW kryteriów i warunków umożliwiających dopuszczenie do obrotu na tym rynku, do 320 611 350,00 (trzystu dwudziestu milionów sześciuset jedenastu tysięcy trzystu pięćdziesięciu złotych 00/10) 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,-----
- f) 4.898.200 (cztery miliony osiemset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy dwieście) akcji serii F,-----
- g) 266.611.350 (dwieście sześćdziesiąt sześć milionów sześćset jedenaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt) akcji serii G.-----

2. przeniesieniu wszystkich akcji Spółki notowanych w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku NewConnect na rynek regulowany prowadzony przez GPW,-----

3. o wyrażeniu zgody na ubieganie się o wykluczenie akcji Spółki notowanych w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku NewConnect, z obrotu na tym rynku, po spełnieniu kryteriów umożliwiających ubieganie się o ich dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym.-----

§2

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki upoważnia Zarząd do podjęcia wszelkich niezbędnych czynności prawnych i faktycznych, w tym do złożenia odpowiednich wniosków i zawiadomień, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach prawa oraz regulacjami, uchwałami bądź wytycznymi GPW, Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie („KDPW”) oraz Komisji Nadzoru Finansowego („KNF”), związanych z:-----

- a) złożeniem wszelkich wniosków, oświadczeń, dokumentów lub zawiadomień do KNF w szczególności, ale nie wyłącznie związanych z zatwierdzeniem prospektu;-----
- b) ubieganiem się o dopuszczenie oraz wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW wszystkich akcji Spółki, tj. akcji wymienionych w §1 pkt 1, w tym do

złożenia odpowiednich wniosków do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW; -----

c) wykluczeniem akcji notowanych w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku NewConnect z obrotu na tym rynku; -----

d) złożeniem odpowiednich wniosków i dokumentów do GPW; -----

e) podjęciem wszelkich innych niezbędnych działań faktycznych i prawnych, w tym przed KNF, KDPW i GPW, związanych z dopuszczeniem i wprowadzeniem wszystkich akcji Spółki, tj. akcji wymienionych w §1 pkt 1 do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW i z przeniesieniem wszystkich akcji notowanych w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku NewConnect na rynek regulowany prowadzony przez GPW. -----

§3
Upoważnia się Zarząd Spółki do podjęcia decyzji o odstąpieniu od wykonania niniejszej uchwały lub zawieszenia jej wykonania. -----

§4
Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.”-----

21.2. Statut spółki

STATUT SPÓŁKI POD FIRMĄ ADATEX SPÓŁKA AKCYJNA

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

1. Firma Spółki brzmi Adatex Spółka Akcyjna.
2. Spółka może używać skrótu Adatex S.A.
3. Spółka może używać wyróżniającego ją znaku graficznego.

§2

Siedzibą Spółki jest miasto Dąbrowa Górnicza.

§3

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

§4

1. Spółka prowadzi działalność na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą.
2. Spółka może tworzyć oddziały i przedstawicielstwa w kraju i za granicą.
3. Spółka może być współnikiem lub akcjonariuszem innych spółek, uczestniczyć w organizacjach gospodarczych w kraju i za granicą.

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

§5.

1. Przedmiot działalności Spółki zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności stanowią:
 - 1) 41.10.Z. Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
 - 2) 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
 - 3) 43.11.Z Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,
 - 4) 43.12.Z Przygotowanie terenu pod budowę,
 - 5) 43.13.Z Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich,
 - 6) 43.21.Z Wykonywanie instalacji elektrycznych,
 - 7) 43.22.Z Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych,
 - 8) 43.29.Z Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,
 - 9) 43.31.Z Tynkowanie,
 - 10) 43.32.Z Zakładanie stolarki budowlanej,
 - 11) 43.33.Z Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian,
 - 12) 43.34.Z Malowanie i szklenie,
 - 13) 43.39.Z Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
 - 14) 43.91.Z Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych,
 - 15) 43.99.Z Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane, 16) 55.10.Z Hotele i podobne obiekty zakwaterowania,

- 17) 55.20.Z Obiekty noclegowe, turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania,
 - 18) 55.30.Z Pola kempingowe (włączając pola dla pojazdów kempingowych i pola namiotowe),
 - 19) 55.90.Z Pozostałe zakwaterowanie,
 - 20) 56.10.A Restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne,
 - 21) 56.10.B Ruchome placówki gastronomiczne,
 - 22) 56.21.Z Przygotowywanie i dostarczanie żywności dla odbiorców zewnętrznych (katering),
 - 23) 56.29.Z Pozostała usługowa działalność gastronomiczna,
 - 24) 56.30.Z Przygotowywanie i podawanie napojów,
 - 25) 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 26) 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
 - 27) 68.31.Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
 - 28) 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
 - 29) 71.11.Z Działalność w zakresie architektury,
 - 30) 71.12.Z Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne,
 - 31) 74.10.Z Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania.
2. Jeżeli podjęcie przez Spółkę określonej działalności wymagać będzie uzyskania koncesji lub zezwolenia, Spółka podejmie taką działalność po uzyskaniu takiej koncesji lub zezwolenia.
3. Zmiana przedmiotu działalności Spółki może nastąpić bez wykupu akcji, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia będzie powzięta większością 2/3 głosów, w obecności akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1/2 kapitału zakładowego.

III. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

§6

1. Kapitał zakładowy spółki wynosi 32 061 135,00 zł (trzydzieści dwa miliony sześćdziesiąt jeden tysięcy sto trzydzieści pięć złotych 00/100) i dzieli się na 64.122.270 (sześćdziesiąt cztery miliony sto dwadzieścia dwa tysiące dwieście siedemdziesiąt) akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,50 zł (pięćdziesiąt groszy) 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;
2. Kapitał zakładowy w całości został pokryty przed zarejestrowaniem.

§7

1. Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony w drodze emisji nowych akcji lub podwyższenia wartości nominalnej dotychczasowych akcji.
2. W przypadku dalszych emisji akcji, akcje te mogą być akcjami imiennymi lub na okaziciela. Każda następna emisja akcji będzie oznaczona kolejnymi literami alfabetu.
3. Akcje nowej emisji mogą być pokrywane wkładami pieniężnymi lub niepieniężnymi.
4. Wyłączona jest możliwość zamiany akcji na okaziciela na akcje imienne.
5. Na wniosek akcjonariusza Zarząd Spółki dokona zamiany akcji imiennych akcjonariusza na akcje na okaziciela. Koszty takiej zamiany ponosi Spółka. Żądanie zamiany akcji przedstawia się Zarządowi w formie pisemnej.

§8

Spółka może emitować obligacje oraz inne papiery wartościowe w zakresie dozwolonym przez prawo. Na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia Spółka ma prawo emitować obligacje zamienne na akcje lub obligacje z prawem pierwszeństwa.

§ 9

1. Akcje są zbywalne.
2. Akcje Spółki mogą być umarzane za zgodą akcjonariusza, którego umorzenie dotyczy, w drodze ich nabycia przez Spółkę (umorzenie dobrowolne).
3. Umorzenie akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

4. Uchwała Walnego Zgromadzenia o umorzeniu akcji określa sposób i warunki umorzenia akcji, a w szczególności wysokość, termin i sposób wypłaty wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi z tytułu umorzenia jego akcji, podstawę prawną umorzenia, a także sposób obniżenia kapitału zakładowego.--
5. Zastawnik lub użytkownik akcji nie może wykonywać prawa głosu z akcji, na której ustanowiono zastaw lub użytkowanie.

IV. ORGANY SPÓŁKI

§10.

Organami Spółki są: Zarząd, Rada Nadzorcza i Walne Zgromadzenie.

ZARZĄD

§ 11.

1. Zarząd Spółki składa się z od 1 do 5 członków, w tym Prezesa Zarządu.
2. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza na wspólną pięcioletnią kadencję. Rada Nadzorcza wskazuje spośród członków Zarządu Prezesa Zarządu.
3. Członkowie Zarządu, którzy kończą kadencję mogą być wybierani ponownie.
4. Mandat Członków Zarządu wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia, zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji Członka Zarządu.
5. Członek Zarządu składa rezygnację Radzie Nadzorczej na piśmie. Rezygnację uważa się za skutecznie dokonaną jeśli została doręczona Spółce i co najmniej jednemu Członkowi Rady Nadzorczej.

§ 12.

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę we wszystkich czynnościach sądowych i pozasądowych.
2. Wszelkie sprawy związane z prowadzeniem spraw Spółki, niezastrzeżone przepisami prawa lub postanowieniami Statutu dla Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej, należą do kompetencji Zarządu. Pracami Zarządu kieruje

§ 13.

1. W przypadku zarządu jednoosobowego do składania oświadczeń woli w imieniu Spółki oraz do jej reprezentowania upoważniony jest Prezes Zarządu samodzielnie.
2. W przypadku Zarządu wieloosobowego do składania i podpisywania oświadczeń w imieniu spółki upoważniony jest Prezes Zarządu samodzielnie lub dwóch Członków zarządu działających łącznie, albo członek zarządu łącznie z Prokurentem.

§14

1. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów, przy czym do ważności podjętej uchwały na posiedzeniu wszyscy Członkowie Zarządu muszą być prawidłowo powiadomieni.
2. Regulamin Zarządu może określić szczegółowo tryb działania Zarządu. Regulamin uchwała Zarząd, a zatwierdza Rada Nadzorcza.
3. Każdy Członek Zarządu może prowadzić bez uprzedniej uchwały sprawy nieprzekraczające zakresu zwykłych czynności Spółki. Jeżeli jednak przed załatwieniem sprawy, o której mowa w zdaniu poprzednim, choćby jeden z pozostałych Członków Zarządu sprzeciwi się jej przeprowadzeniu, wymagana jest uprzednia uchwała Zarządu.
4. Zasady i wysokość wynagradzania członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza.

RADA NADZORCZA

§15.

1. Rada Nadzorcza składa się z od 5 do 9 członków.
2. Członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie na wspólną pięcioletnią kadencję.
3. Mandat Członka Rady Nadzorczej powołanego przed upływem danej kadencji Rady Nadzorczej wygasa równocześnie z wygaśnięciem mandatów pozostałych Członków Rady Nadzorczej.
4. W przypadku śmierci lub rezygnacji Członka Rady Nadzorczej, pozostali Członkowie Rady Nadzorczej mogą w drodze podjęcia jednomyślnej uchwały powołać nowego Członka Rady Nadzorczej, który będzie pełnił swoją funkcję do czasu wyboru przez Walne Zgromadzenie nowego Członka Rady Nadzorczej w miejsce dokooptowanego.

§ 16.

1. Członkowie Rady Nadzorczej wybierają ze swego grona Przewodniczącego i Zastępcę Przewodniczącego.

2. Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego bądź inny Członek Rady Nadzorczej pod nieobecność Przewodniczącego i Zastępcy Przewodniczącego zwołuje posiedzenia Rady Nadzorczej i przewodniczy na nich.
3. Rada Nadzorcza jest zwoływana w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż trzy razy w roku obrotowym.
4. Do zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie wszystkich Członków Rady Nadzorczej co najmniej na 14 dni przed posiedzeniem. Z ważnych powodów Przewodniczący Rady może skrócić ten termin do 7 dni. Zaproszenie przekazuje się w formie pisemnej lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, w tym poczty elektronicznej.
5. W zaproszeniu na posiedzenie Rady Nadzorczej określa się termin posiedzenia, miejsce oraz porządek obrad.
6. Zmiana porządku obrad może nastąpić, gdy na posiedzeniu obecni są wszyscy członkowie Rady Nadzorczej i nikt nie wnosi sprzeciwu co do zaproponowanych zmian.
7. Przed odbyciem posiedzenia, osoba zwołująca posiedzenie, może z ważnych powodów podjąć decyzję o zmianie porządku obrad, informując o takiej zmianie wszystkich członków Rady Nadzorczej nie później niż na dwa dni przed planowanym posiedzeniem. Informacja taka przekazywana jest w formie pisemnej lub przy użyciu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
8. Zarząd lub Członek Rady Nadzorczej mogą zażądać zwołań Rady Nadzorczej podając proponowany porządek obrad.
9. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenia w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania żądania zwołania od wnioskodawcy.
10. Jeżeli Przewodniczący Rady Nadzorczej nie zwoła posiedzenia zgodnie z ust 9. wnioskodawca może je zwołać samodzielnie podając datę, miejsce i proponowany porządek obrad.

§ 17.

1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej Członków, a wszyscy jej Członkowie zostali zaproszeni.
2. Postanowienia ust. 1 nie stoją na przeszkodzie odbyciu posiedzeń Rady Nadzorczej bez formalnego zwoływania, o ile na posiedzeniu obecni są wszyscy Członkowie Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały bez odbycia posiedzenia w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, w tym za pomocą poczty elektronicznej, także w sprawach, dla których statut spółki przewiduje głosowanie tajne, o ile żaden z członków rady nadzorczej nie zgłosi sprzeciwu.
4. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos Przewodniczącego Rady.
5. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady na posiedzeniu Rady oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego Członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
6. Do kompetencji Rady Nadzorczej należą w szczególności następujące sprawy:
 - 1) ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
 - 2) ocena wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty,
 - 3) składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników ocen, o których mowa w pkt 1) i 2),
 - 4) wybór biegłego rewidenta do badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki,
 - 5) ustalanie zasad wynagradzania Członków Zarządu,
 - 6) zawieszanie w czynnościach Członków Zarządu,
 - 7) zatwierdzanie regulaminu Zarządu Spółki,
 - 8) wyrażenie zgody na zbycie lub nabycie nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub w prawie użytkowania wieczystego, jeżeli wartość przekracza 10.000.000 zł (słownie: dziesięć milionów złotych).
 - 9) inne sprawy powierzone do kompetencji Rady Nadzorczej przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa lub uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 18.

1. Rada Nadzorcza może z ważnych powodów delegować poszczególnych członków do samodzielnego pełnienia określonych czynności nadzorczych na czas oznaczony.
2. Delegowany członek Rady Nadzorczej obowiązany jest do złożenia Radzie Nadzorczej pisemnego sprawozdania z dokonywanych czynności.

§ 19.

Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują za wykonywanie swoich obowiązków wynagrodzenie według zasad ustalonych przez Walne Zgromadzenie.

**WALNE
ZGROMADZENIE**

§ 20.

1. Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne albo nadzwyczajne.
2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.
3. Z zastrzeżeniem odmiennych przepisów Kodeksu spółek handlowych, Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd.
4. Jeżeli Zarząd nie zwoła Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w terminie określonym w Statucie prawo zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia przysługuje Radzie Nadzorczej, akcjonariuszowi lub akcjonariuszom reprezentującym 1/5 kapitału zakładowego Spółki.
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółki z własnej inicjatywy lub na pisemny wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy reprezentujących 1/20 kapitału zakładowego. Zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariuszy reprezentujących 1/20 kapitału zakładowego Spółki powinno nastąpić w terminie dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku.
6. Rada Nadzorcza ma prawo zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia jeżeli zwołanie go uzna za wskazane.

§ 21.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, chyba że cały kapitał zakładowy jest reprezentowany na Walnym Zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego powzięcia uchwały.
2. Rada Nadzorcza oraz akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej 1/20 kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.

§22.

Walne Zgromadzenie odbywa się w siedzibie Spółki lub w Warszawie.

§ 23.

1. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę reprezentowanych na nim akcji, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa lub postanowienia niniejszego Statutu przewidują surowsze warunki kworum.
2. Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów, chyba że niniejszy Statut lub bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa przewidują surowsze wymogi co do głosowania.
3. Głosowanie jest jawne.
4. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków władz lub likwidatorów Spółki, bądź o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych oraz na wniosek któregośkolwiek z akcjonariuszy.

§ 24.

1. Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy w szczególności:
 - 1) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu Spółki z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
 - 2) udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
 - 3) powzięcie uchwały o podziale zysku albo o pokryciu straty,
 - 4) zmiana statutu Spółki,
 - 5) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Spółki,
 - 6) połączenie Spółki i przekształcenie Spółki,
 - 7) rozwiązanie i likwidacja Spółki,
 - 8) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa i emisja warrantów subskrypcyjnych,
 - 9) wyrażenie zgody na zbycie lub "dzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich użytkowania lub innego ograniczonego prawa rzeczowego,
 - 10) powoływanie i odwoływanie Członków Rady Nadzorczej,
 - 11) ustalanie zasad wynagradzania Członków Rady Nadzorczej,

- 12) postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,
 - 13) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 14) zatwierdzanie regulaminu Rady Nadzorczej.
2. Wyrażenie zgody na zbycie lub nabycie nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub w prawie użytkowania wieczystego nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia.

GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁKI

§25.

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy z tym, że pierwszy rok obrotowy kończy się w ostatnim dniu roku kalendarzowego, w którym nastąpi wpisanie Spółki Akcyjnej do rejestru przedsiębiorców.

§ 26.

1. Spółka tworzy następujące kapitały:

1) kapitał zakładowy,

2) kapitał zapasowy,

3) kapitał rezerwowy Spółka może tworzyć i znosić uchwałą Walnego

Zgromadzenia inne kapitały i fundusze na pokrycie szczególnych strat lub wydatków na początku i w trakcie roku obrotowego.

2. Sposób wykorzystania kapitałów rezerwowych określa Walne Zgromadzenie.

§ 27.

Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę o podziale zysku Spółki za dany rok obrotowy.

POSTANOWIENIA

KOŃCOWE

§28.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych.

22. SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE

22.1 Sprawozdanie z badania Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych 2022-2024



UHY ECA Audyt Sp. z o.o.
ul. Polczyńska 31A
01-377 Warszawa

E biuro@uhy-pl.com
uhy-pl.com

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej oraz przyszłych Inwestorów Adatex S.A.

Sprawozdanie z badania historycznych informacji finansowych

Opinia

Na potrzeby niniejszego Prospektu („Prospekt”) oraz zgodnie z wymogami Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do formatu, treści, weryfikacji i zatwierdzania prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym i uchylające rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004 („Rozporządzenie”), przeprowadziliśmy badanie historycznych informacji finansowych („historyczne informacje finansowe”) Grupy Kapitałowej Adatex („Grupa Kapitałowa”), w której Jednostką dominującą jest Adatex S.A. („Jednostka dominująca”), na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2024 roku, 31 grudnia 2023 roku, 31 grudnia 2022 roku, 01 stycznia 2022 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, skonsolidowane sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2024 do 31 grudnia 2024 roku, od 1 stycznia 2023 do 31 grudnia 2023 roku, od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające („historyczne informacje finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone historyczne informacje finansowe:

- przedstawiają rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2024 roku, 31 grudnia 2023 roku, 31 grudnia 2022 roku, 01 stycznia 2022 roku oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za lata obrotowe od 1 stycznia 2024 do 31 grudnia 2024 roku, od 1 stycznia 2023 do 31 grudnia 2023 roku, od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 roku;
- zostały sporządzone zgodnie z wymogami Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do formatu, treści, weryfikacji i zatwierdzania prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym, i uchylające rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004;
- zostały sporządzone zgodnie z wymogami Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i innymi obowiązującymi przepisami prawa oraz statutu

Audit | Outsourcing | Tax | Consulting

UHY ECA Audyt Sp. z o.o. - członek UHY International, sieci prawnie niezależnych firm audytorskich i konsultingowych.



UHY ECA Audyt Sp. z o.o.
ul. Polczyńska 31A
01-377 Warszawa

E biuro@uhy-pl.com
uhy-pl.com

Jednostki dominującej, a także zgodnie z przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości Grupy Kapitałowej.

Niniejsza opinia jest spójna ze sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu, które wydaliśmy dnia 05 maja 2026 r.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38/I/2022 z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie krajowych standardów kontroli jakości oraz Krajowego Standardu Badania 220 (Zmienionego) („KS8”), a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1891 – „Ustawa o biegłych rewidentach”) oraz Rozporządzenia UE nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego (Dz. Urz. UE L158 z dnia 27 maja 2014 r., str. 77, z późn. zm. – „Rozporządzenie UE”). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie historycznych informacji finansowych*.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy, są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Niezależność i etyka

Jesteśmy niezależni od spółek Grupy zgodnie z zasadami etyki określonymi w „Podręczniku Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności)” przyjętym uchwałą nr 207/7a/2023 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 17 grudnia 2023 r. w sprawie ustanowienia zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm. („Kodeks etyki”) oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem etyki. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od spółek Grupy zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach oraz w Rozporządzeniu UE.

Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania historycznych informacji finansowych za bieżący okres sprawozdawczy. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania historycznych informacji finansowych jako całości oraz przy

Audit | Outsourcing | Tax | Consulting

UHY ECA Audyt Sp. z o.o. – członek UHY International, sieci prawnie niezależnych firm audytorskich i konsultingowych.



UHY ECA Audyt Sp. z o.o.
ul. Polczyńska 31A
01-377 Warszawa

E biuro@uhy-pl.com
uhy-pl.com

formułowaniu naszej opinii oraz podsumowaliśmy naszą reakcję na te rodzaje ryzyka, a w przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne, przedstawiliśmy najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

Kluczowa sprawa badania	Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy
ZASTOSOWANIE MSSF PO RAZ PIERWSZY	
W dniu 07.11.2024 r. Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o zmianie zasad rachunkowości i zastosowaniu MSSF dla kolejnych okresów sprawozdawczych. W związku z tym skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2024 jest pierwszym rocznym sprawozdaniem sporządzonym zgodnie z MSSF. Zgodnie z poprzednimi zasadami rachunkowości Spółka korzystała z wyłączeń i nie sporządzała skonsolidowanych sprawozdań finansowych. Zastosowanie MSSF po raz pierwszy wymaga m.in.: • poprawnego rozpoznania aktywów i pasywów, których ujęcia wymagają MSSF, • wykluczenie aktywów i pasywów, które nie spełniają definicji MSSF • przeklasyfikowanie pozycji aktywów, pasywów i kapitałów własnych zgodnie z MSSF, • zmiany metod wyceny, • ujęcia nowych szacunków zgodnie z MSSF, • ujęcia danych porównawczych zgodnie z MSSF dla trzech okresów porównawczych w przypadku sprawozdania z sytuacji finansowej oraz dla dwóch okresów porównawczych w przypadku sprawozdania z przepływów pieniężnych, sprawozdania z całkowitych dochodów i zestawienia zmian w kapitałach, • ujawnienia uzgodnień pomiędzy poprzednio stosowanymi zasadami rachunkowości, a MSSF,	Nasze procedury w kwestii zidentyfikowanej kluczowej sprawy badania obejmowały między innymi: • zapoznano się ze zmianami w zasadach (polityce) rachunkowości, • przeanalizowano wpływ zmian w zasadach rachunkowości na skonsolidowane historyczne informacje finansowe, • przeanalizowano poprawność i kompletność ujęcia korekt wynikających z zastosowania MSSF po raz pierwszy, w szczególności wymogów ujętych w MSSF 1, • sprawdzono czy rozpoznano wszystkie aktywa i pasywa, których ujęcia wymagają MSSF, • sprawdzono poprawność stosowanych metod wyceny, • przeanalizowano kompletność ujawnień. Powyższe procedury zostały wykonane dla wszystkich okresów prezentowanych w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych sporządzonych zgodnie z MSSF po raz pierwszy.



UHY ECA Audyt Sp. z o.o.
ul. Polczyńska 31A
01-377 Warszawa

E biuro@uhy-pl.com
uhy-pl.com

• korekty błędów w ramach wcześniej stosowanych zasad rachunkowości. Ryzyko związane z zastosowaniem MSSF po raz pierwszy uznano za kluczową sprawę badania z uwagi na konieczność wykonania dodatkowych procedur w zakresie oceny poprawności przekształcenia danych finansowych dla wszystkich prezentowanych okresów. <i>Odniesienie do ujawnień w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych</i> Ujawnienia dotyczące zastosowania MSSF po raz pierwszy zostały przedstawione w nocie 1.6, ujawnienia dotyczące uzgodnień pomiędzy poprzednio stosowanymi zasadami rachunkowości, a MSSF oraz ujawnienie korekt błędów z lat ubiegłych o których jednostka uświadomiła sobie w trakcie przekształcania danych na MSSF, a których ujęcie byłoby zgodne z poprzednio stosowanymi zasadami rachunkowości przedstawiono w nocie 4.23. W notach sekcji trzeciej (3.1-3.18) ujawniono zasady rachunkowości stosowane zgodnie z MSSF.	
UJĘCIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY	
Przychody uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku wyniosły 74 miliona złotych. W zakresie przychodów zidentyfikowano m.in. ryzyko związane z ich niewłaściwym ujęciem i wyceną oraz ryzyko związane z ujmowaniem fikcyjnych transakcji bądź ujęciem ich w niewłaściwym okresie sprawozdawczym. <i>Odniesienie do ujawnień w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych</i> Ujawnienia dotyczące przychodów zaprezentowano w nocie 4.1 Informacje	Nasze procedury w kwestii zidentyfikowanej kluczowej sprawy badania obejmowały między innymi: • zapoznaliśmy się z zasadami (polityką) rachunkowości w zakresie ujmowania przychodów ze sprzedaży, • oceniliśmy czy przychody są ujmowane zgodnie z wymogami MSSF, a jednostka dokonała wszystkich wymaganych przekształceń, • omówiliśmy procesy oraz zidentyfikowaliśmy mechanizmy kontrolne funkcjonujące w Grupie dotyczące tego obszaru, a następnie przeprowadziliśmy testy kontroli,



UHY ECA Audyt Sp. z o.o.
ul. Polczyńska 31A
01-377 Warszawa

E biuro@uhy-pl.com
uhy-pl.com

dotyczące segmentów operacyjnych, opis przyjętej polityki rachunkowości został przedstawiony w punkcie 3.13 skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych .	• wykonaliśmy testy na kompletność i występowanie transakcji, • zweryfikowaliśmy prawidłowość rozgraniczenia w czasie przychodów ze sprzedaży, • przeanalizowaliśmy kompletność ujawnień. Powyższe procedury zostały wykonane dla wszystkich okresów prezentowanych w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych sporządzonych zgodnie z MSSF po raz pierwszy.

ZAPASY

Zapasy na dzień 31 grudnia 2024 roku obejmowały grunty przeznaczone pod zabudowę, budowy w toku, lokale i przynależności przeznaczone do sprzedaży oraz zaliczki na dostawy i usługi. Zagadnienie zostało uznane za kluczową sprawę badania z uwagi na to iż stanowi najistotniejszą pozycję sprawozdania z sytuacji finansowej. Wartość zapasów na 31 grudnia 2024 roku wynosi 189 milionów złotych co stanowi 90% sumy bilansowej. <i>Odniesienie do ujawnień w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych</i> Ujawnienia dotyczące zapasów zostały przedstawione w nocie 4.15 zapasy, opis przyjętej polityki rachunkowości został przedstawiony w punkcie 3.4 skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych.	Nasze procedury w kwestii zidentyfikowanej kluczowej sprawy badania obejmowały między innymi: • zapoznaliśmy się z zasadami (polityką) rachunkowości w zakresie ujmowania i wyceny zapasów, • oceniliśmy czy zapasy są ujmowane zgodnie z wymogami MSSF, a jednostka dokonała wszystkich wymaganych przekształceń, • przeanalizowaliśmy konieczność ujęcia korekt szacunków w związku z zastosowaniem MSSF po raz pierwszy, • omówiliśmy procesy oraz zidentyfikowaliśmy mechanizmy kontrolne funkcjonujące w Grupie dotyczące tego obszaru, • na wybranej próbie przeprowadziliśmy procedury wiarygodności dotyczące kosztów poniesionych na wytworzenia zapasów, • przeanalizowaliśmy kompletność ujawnień. Powyższe procedury zostały wykonane dla wszystkich okresów prezentowanych w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych sporządzonych zgodnie z MSSF po raz pierwszy.



UHY ECA Audyt Sp. z o.o.
ul. Polczyńska 31A
01-377 Warszawa

E biuro@uhy-pl.com
uhy-pl.com

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej za historyczne informacje finansowe

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie historycznych informacji finansowych, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Grupy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Grupę przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Jednostki dominującej uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie historycznych informacji finansowych niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając historyczne informacje finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd Jednostki dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki dominującej oraz Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby historyczne informacje finansowe spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm. – „Ustawa o rachunkowości”). Do obowiązków Rady Nadzorczej oraz Komitetu Audytu należy nadzór nad procesem sprawozdawczości finansowej, w tym monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem w zakresie sporządzania sprawozdań finansowych.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta za badanie historycznych informacji finansowych

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności, czy historyczne informacje finansowe jako całość nie zawierają istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego historycznych informacji finansowych.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia historycznych informacji finansowych spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy

Audit | Outsourcing | Tax | Consulting

UHY ECA Audyt Sp. z o.o. – członek UHY International, sieci prawnie niezależnych firm audytorskich i konsultingowych.



UHY ECA Audyt Sp. z o.o.
ul. Polczyńska 31A
01-377 Warszawa

E biuro@uhy-pl.com
uhy-pl.com

- procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominieć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
 - oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej;
 - wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w historycznych informacjach finansowych lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;
 - oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość historycznych informacji finansowych, w tym ujawnienia, oraz czy historyczne informacje finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
 - uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat historycznych informacji finansowych. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej Jednostki dominującej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Składamy Radzie Nadzorczej Jednostki dominującej oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz, że będziemy informować ich o wszystkich powiązaniach i innych sprawach, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o zastosowanych zabezpieczeniach.

Audit | Outsourcing | Tax | Consulting

UHY ECA Audyt Sp. z o.o. – członek UHY International, sieci prawnie niezależnych firm audytorskich i konsultingowych.



UHY ECA Audyt Sp. z o.o.
ul. Polczyńska 31A
01-377 Warszawa

E biuro@uhy-pl.com
uhy-pl.com

Spośród spraw przekazywanych Radzie Nadzorczej Jednostki dominującej ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania historycznych informacji finansowych za bieżący okres sprawozdawczy i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ich ujawnienia lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być przedstawiona w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąłyby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest dr Roman Seredyński



Digitally signed by
Roman Seredyński
Date: 2026.05.05
15:53:42 CEST

Nr ewidencyjny 10395

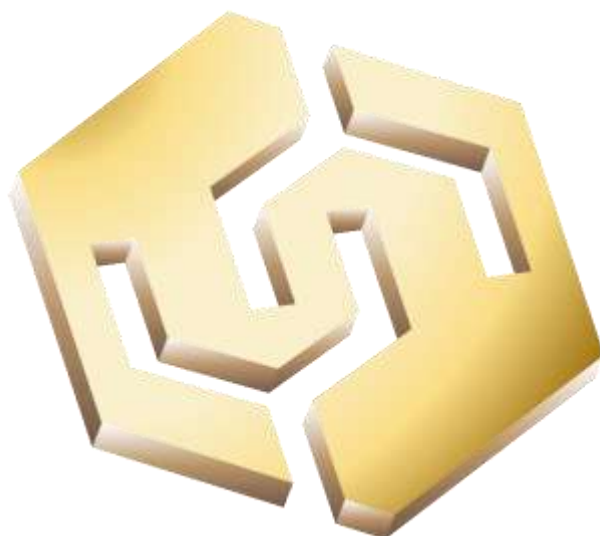
działający w imieniu UHY ECA Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3886, w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał historyczne informacje finansowe.

Warszawa, 05 maja 2026 r.

Audit | Outsourcing | Tax | Consulting

UHY ECA Audyt Sp. z o.o. – członek UHY International, sieci prawnie niezależnych firm audytorskich i konsultingowych.

22.2 Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe 2022-2024



ADATEX

**HISTORYCZNE INFORMACJE
FINANSOWE OBEJMUJĄCE
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIA
FINANSOWE SPORZĄDZONE ZGODNIE Z
MSSF ZA LATA 2022-2024
GRUPA KAPITAŁOWA ADATEX S.A.**

05 maja 2026
ADATEX S.A.
Ul. Graniczna 34B/U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza

Spis treści

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	215
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	216
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	218
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	220
1. Informacje ogólne	223
1.1. Informacje o Grupie Kapitałowej i jej działalności	223
1.2. Skład grupy kapitałowej	223
1.3. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej jednostki dominującej	226
1.4. Cel sporządzenia	226
1.5. Założenie kontynuacji działalności	227
1.6. Oświadczenie o zgodności z MSSF	227
1.7. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie	228
1.8. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego	229
1.9. Korekta błędów lat ubiegłych	229
1.10. Zatwierdzanie sprawozdania finansowego	230
1.11. Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie	230
1.11.1. Profesjonalny osąd	230
1.11.2. Niepewność szacunków	230
2. Zarządzanie ryzykiem finansowym	231
2.1. Ryzyko stopy procentowej	231
2.2. Ryzyko walutowe	232
2.3. Ryzyko kredytowe	232
2.4. Ryzyko związane z płynnością	232
3. Przyjęte zasady rachunkowości	232
3.1. Zasady konsolidacji	233
3.2. Połączenia jednostek	233
3.3. Rzeczowe aktywa trwałe	234
3.4. Zapasy	235
3.5. Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności:	236
3.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	237
3.7. Udziały i akcje w jednostkach zależnych	237
3.8. Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe	238
3.9. Świadczenia pracownicze	238
3.10. Rozliczenia międzyokresowe przychodów	239
3.11. Instrumenty finansowe	240
3.12. Wycena do wartości godziwej	241
3.13. Przychody	242

3.14.	Koszty	242
3.15.	Leasing / aktywa z tytułu prawa do użytkowania.	242
3.16.	Podatki.....	243
3.16.1.	Podatek bieżący	244
3.16.2.	Podatek odroczony	244
3.17.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług.....	245
3.18.	Inne zobowiązania finansowe	245
4.	Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	247
4.1.	Informacje dotyczące segmentów operacyjnych	247
4.2.	Zmiana stanu produktów	249
4.3.	Usługi obce	250
4.4.	Wynagrodzenia firmy audytorskiej, wypłacone lub należne za rok obrotowy.....	252
4.5.	Wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów jednostki	253
4.6.	Przeciętne zatrudnienie w podziale na grupy zawodowe.....	254
4.7.	Wyszczególnienie przychodów i kosztów operacyjnych oraz finansowych.....	255
4.8.	Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym, a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto	258
4.9.	Odroczony podatek dochodowy	261
4.10.	Zysk przypadający na jedną akcję	262
4.11.	Podział zysku.....	264
4.12.	Wartość firmy	266
4.13.	Rzeczowe aktywa trwałe, leasingi i prawo do użytkowania	269
4.14.	Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe, w tym nakłady na ochronę środowiska	273
4.15.	Zapasy oraz odpisy aktualizujące zapasy.....	274
4.16.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności	278
4.17.	Odpisy aktualizujące rozrachunki.....	284
4.18.	Struktura środków pieniężnych przyjęta do rachunku przepływów pieniężnych	286
4.19.	Komentarz do pozycji rachunku przepływów pieniężnych	287
4.20.	Czynne rozliczenia międzyokresowe.....	288
4.21.	Różnica na kapitałach w związku z przejściem na MSSF	290
4.22.	Kapitał podstawowy	293
4.23.	Różnica zysku netto w związku z zastosowaniem MSSF po raz pierwszy oraz korekty błędów z lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym	297
4.24.	Zyski (straty) z lat ubiegłych	299
4.25.	Akcje własne	300
4.26.	Kredyty, pożyczki, zabezpieczenia ustanowione na aktywach Grupy, zobowiązania warunkowe, poręczenia	302
4.27.	Wyemitowane obligacje	315
4.28.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	316
4.29.	Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi.....	322

4.30. Rezerwy	325
4.31. Sprawy sądowe	329
4.32. Rozliczenia międzyokresowe przychodów	330
4.33. Hierarchia wartości aktywów wg poziomów wartości godziwej	332
4.34. Połączenie jednostek.....	335
4.35. Zdarzenia po dniu bilansowym	337

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nazwa	Nota	rok zakończony 31.12.2024	rok zakończony 31.12.2023	rok zakończony 31.12.2022
A	Przychody ze sprzedaży		93 099 919,30	85 235 744,25	96 005 680,73
I	Przychody ze sprzedaży produktów	4.1	74 491 833,58	60 064 509,63	72 738 848,30
II	Zmiana stanu produktów (zw.-wart.dod.,zm.-wart.uj)	4.2	18 608 085,72	25 171 234,62	23 266 832,43
B	Koszty działalności operacyjnej		79 702 074,87	77 986 010,85	88 387 975,63
I	Amortyzacja		301 292,93	363 714,44	516 559,60
II	Zużycie materiałów i energii		4 260 819,39	6 238 242,52	11 352 888,26
III	Usługi obce	4.3, 4.4	71 339 426,26	68 668 196,27	73 150 869,12
IV	Podatki i opłaty		375 166,47	215 714,26	215 226,49
V	Wynagrodzenia	4.5, 4.6	1 680 447,48	1 641 127,20	2 100 268,29
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		392 103,34	331 995,01	348 460,83
VII	Pozostałe koszty rodzajowe		1 352 819,00	527 021,15	703 703,04
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)		13 397 844,43	7 249 733,40	7 617 705,10
D	Pozostałe przychody operacyjne	4.7	2 555 994,02	1 099 678,54	660 568,82
E	Pozostałe koszty operacyjne	4.7	613 990,16	659 326,56	758 718,49
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)		15 339 848,29	7 690 085,38	7 519 555,43
G	Przychody finansowe	4.7	1 066 379,58	158 465,66	2 290 969,21
H	Koszty finansowe	4.7	1 728 560,49	3 277 510,98	3 306 732,36
I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)		14 677 667,38	4 571 040,06	6 503 792,28
J	Podatek dochodowy	4.8, 4.9	2 314 891,00	763 577,00	649 543,00
K	Zysk (strata) netto (I - J - K)	4.10	12 362 776,38	3 807 463,06	5 854 249,28
	przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		12 362 776,38	3 807 463,06	5 854 249,28
	przypadające udziałowcom niekontrolującym				
L	Inne całkowite dochody:		4 092,94	- 15 103,90	- 147,58
-	aktualizacja rezerw emerytalnych		4 092,94	- 15 103,90	- 147,58
-	podatek bieżący dotyczący innych całkowitych dochodów				
M	Całkowite dochody brutto		14 681 760,32	4 555 936,16	6 503 644,70
N	Całkowite dochody netto		12 366 869,32	3 792 359,16	5 854 101,70
	przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		12 366 869,32	3 792 359,16	5 854 101,70
	przypadające udziałowcom niekontrolującym				

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nazwa	Nota	Na 31.12.2024	Na 31.12.2023	Na 31.12.2022	Na 01.01.2022
-	AKTYWA		208 550 422,23	179 639 894,95	150 753 271,41	159 210 662,45
A	Aktywa trwale		5 556 944,96	5 888 043,66	3 968 166,91	5 198 245,03
I	<i>Wartość firmy</i>	4.12	<i>2 521 522,18</i>	<i>2 521 522,18</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
II	<i>Rzeczowe aktywa trwale</i>	4.13, 4.14	<i>3 001 676,78</i>	<i>3 290 968,48</i>	<i>3 879 682,91</i>	<i>5 125 599,03</i>
1	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	4.13, 4.14	2 818 365,00	3 036 561,00	3 254 757,00	4 480 152,00
2	urządzenia techniczne i maszyny	4.13, 4.14	0,00	0,00	0,00	11 333,28
3	środki transportu	4.13, 4.14	98 857,71	223 552,40	586 848,11	599 013,23
4	inne środki trwałe	4.13, 4.14	84 454,07	30 855,08	38 077,80	35 100,52
III	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4.9	33 746,00	75 553,00	88 484,00	72 646,00
B	Aktywa obrotowe		202 993 477,27	173 751 851,29	146 785 104,50	154 012 417,42
I	<i>Zapasy</i>	4.15	<i>188 753 061,23</i>	<i>170 870 898,45</i>	<i>143 687 127,04</i>	<i>127 258 107,59</i>
1	Grunty przeznaczone pod zabudowę	4.15	3 147 160,00	17 455 660,00	8 763 912,90	42 250 531,90
2	Budowy w toku	4.15	106 787 540,27	108 377 888,63	70 244 466,12	74 355 749,72
3	Lokale i przynależności przeznaczone do sprzedaży	4.15	75 395 860,96	44 302 349,82	56 867 787,69	5 809 271,05
4	Zaliczki na dostawy i usługi	4.15	3 422 500,00	735 000,00	7 810 960,33	4 842 554,92
II	<i>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności</i>		<i>3 976 326,87</i>	<i>1 775 795,22</i>	<i>2 696 060,10</i>	<i>25 352 629,90</i>
1	należności z tytułu dostaw i usług	4.16, 4.17	1 919 665,01	844 404,35	776 223,58	1 810 306,72
2	z tytułu podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych w tym:	4.16, 4.17	835 350,48	234 124,30	624 447,98	324 735,54
-	należności z tyt. podatku dochodowego	4.8	0,00	0,00	194 130,00	0,00
3	pozostałe należności	4.16	1 221 311,38	697 266,57	1 295 388,54	23 217 587,64
III	<i>Krótkoterminowe inne aktywa finansowe</i>	4.18, 4.19	<i>10 207 757,47</i>	<i>1 057 404,92</i>	<i>329 958,38</i>	<i>1 354 406,02</i>
1	udzielone pożyczki		0,00	0,00	0,00	916 522,13
2	środki pieniężne	4.18, 4.19	10 207 757,47	1 057 404,92	329 958,38	437 883,89
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4.20	56 331,70	47 752,70	71 958,98	47 273,91
-	Aktywa razem		208 550 422,23	179 639 894,95	150 753 271,41	159 210 662,45
-	PASYWA		208 550 422,23	179 639 894,95	150 753 271,41	159 210 662,45

A	Kapitał (fundusz) własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	4.21	75 529 541,06	56 718 959,74	52 926 600,58	68 689 932,88
-	<i>Udziały niekontrolujące</i>	4.21	0,00	0,00	0,00	0,00
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	4.22	32 061 135,00	32 061 135,00	32 061 135,00	5 475 000,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	4.21	52 297 913,41	79 367 401,41	79 367 401,41	70 971 466,45
III	Kapitał z aktualizacji wyceny	4.21	-20 418,16	-24 511,10	-9 407,20	-9 259,62
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	4.21	100 000,00	100 000,00	100 000,00	100 000,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	4.23, 4.24	-21 271 865,57	-25 079 328,63	-30 933 577,91	-1 954 043,19
VI	Zysk (strata) netto	4.11	12 362 776,38	3 807 463,06	5 854 249,28	6 019 969,24
VII	Akcje własne	4.25	0,00	-33 513 200,00	-33 513 200,00	-11 913 200,00
B	Zobowiązania i rezerwy		133 020 881,17	122 920 935,21	97 826 670,83	90 520 729,57
I	Zobowiązania i rezerwy długoterminowe		83 507 155,51	58 038 925,61	43 158 068,96	27 869 210,57
1	kredyty i pożyczki	4.26	51 950 220,71	43 947 014,08	40 620 022,01	23 478 021,33
2	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	4.27	18 979 726,57	0,00	0,00	0,00
3	zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania	4.28	1 558 600,19	1 751 878,14	1 972 926,05	4 091 253,62
4	inne	4.28	10 758 792,88	12 059 101,29	245 704,70	193 000,00
5	rezerwy	4.30	259 815,16	280 932,10	319 416,20	106 935,62
II	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		20 568 783,56	37 474 497,19	37 862 086,30	17 568 685,01
1	kredyty i pożyczki	4.26	7 571 282,78	28 820 616,70	31 479 375,70	9 505 766,62
2	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	4.27	111 452,05	0,00	0,00	0,00
3	zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania	4.28	0,00	17 489,73	180 063,22	183 083,48
4	zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4.28, 4.29	10 691 747,40	6 847 149,50	5 650 046,92	4 305 471,99
5	z tytułu podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych w tym:	4.28	1 609 606,85	849 419,57	118 810,61	2 785 292,23
-	zobowiązanie z tyt. podatku dochodowego		1 427 122,00	137 471,00	0,00	2 175 446,00
6	z tytułu wynagrodzeń	4.28	105 022,51	112 613,55	65 403,06	119 411,68
7	inne	4.28	445 511,26	782 650,43	323 230,41	605 461,00
8	rezerwy	4.30	34 160,71	44 557,71	45 156,38	64 198,01
III	Różniczenia międzyokresowe	4.32	28 944 942,10	27 407 512,41	16 806 515,57	45 082 833,99
1	Zaliczki na poczet przyszłych przychodów ze sprzedaży lokali	4.32	28 944 942,10	27 407 512,41	16 806 515,57	45 082 833,99

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	rok zakończony 31.12.2024	rok zakończony 31.12.2023	rok zakończony 31.12.2022
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia (I+II+III)	4 261 668,28	8 723 813,79	-13 975 705,87
I. Zysk brutto	14 677 667,38	4 571 040,06	6 485 607,94
II. Korekty razem	3 530 357,44	7 903 398,02	1 597 460,97
1. Zyski (straty) udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00
2. Amortyzacja	301 074,73	363 714,88	516 559,60
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	5 544 173,71	8 022 024,72	3 573 987,70
5. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	0,00	-79 349,60	-381 097,33
6. Podatek dochodowy zapłacony	-2 314 891,00	-402 991,98	-2 111 989,00
7. Inne korekty	0,00	0,00	0,00
III. Zmiany w kapitale obrotowym	-13 946 356,54	-3 750 624,29	-22 058 774,78
1. Zmiana stanu rezerw	-31 513,94	15 103,90	48 531,95
2. Zmiana stanu zapasów	-17 882 162,78	-12 875 271,41	-16 429 019,45
3. Zmiana stanu należności krótkoterminowych (bez należności z tyt. CIT)	-2 200 531,65	-488 339,74	22 826 581,41
4. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych tyt. dostaw i usług, wynagrodzeń oraz z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych z wyłączeniem CIT	3 307 543,14	445 312,84	574 195,80
5. Zmiana stanu rozrachunków z tytułu CIT	1 289 651,00	-472 633,00	-780 551,00
6. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych czynnych i biernych	1 570 657,69	9 625 203,12	-28 298 513,49
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej (I+II)	-11 783,03	257 349,59	1 319 367,13
I. Wpływy	0,00	304 349,59	2 490 367,13
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	304 349,59	402 845,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Wpływy z tytułu udzielonych pożyczek	0,00	0,00	2 087 522,13
4. Wpływy z tytułu dywidend	0,00	0,00	0,00
5. Zbycie pozostałych aktywów finansowych i inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
6. Inne wpływy z działalności inwestycyjnej - spłata rat kapitałowych pożyczek udzielonych	0,00	0,00	0,00
II. Wydatki	-11 783,03	-47 000,00	-1 171 000,00
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-11 783,03	0,00	0,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wart. niem. i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Spłata pożyczek otrzymanych	0,00	0,00	-1 171 000,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	-47 000,00	0,00

C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej (I+II)	4 900 467,30	-8 255 820,42	12 548 413,23
I. Wpływy	93 958 443,65	54 696 271,69	90 716 164,61
1. Wpływy brutto z emisji akcji i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00	0,00
2. Wpływy z tytułu kredytów	68 423 553,03	54 696 271,69	90 716 164,61
3. Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	19 091 178,62	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe – sprzedaż akcji własnych	6 443 712,00	0,00	0,00
II. Wydatki	-89 057 976,35	-62 952 092,11	-78 167 751,38
1. Nabycie akcji własnych	0,00	0,00	-21 600 000,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-81 698 602,74	-55 758 515,99	-50 626 311,04
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-1 637 447,58	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finans.	-177 752,32	-209 596,81	-1 393 208,83
8. Odsetki od kredytów, pożyczek, leasingów, obligacji	-5 544 173,71	-6 983 979,31	-4 548 231,51
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00	0,00
D. Przepływy środków pieniężnych razem (A + B + C)	9 150 352,55	725 342,96	-107 925,51
E. Bilansowa zmiana środków pieniężnych (G - F)	9 150 352,55	725 342,96	-107 925,51
F. Stan środków pieniężnych na początek okresu	1 057 404,92	332 061,96	437 883,89
G. Stan środków pieniężnych na koniec okresu	10 207 757,47	1 057 404,92	329 958,38

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

01.01.2022

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Akcje własne (wielkość ujemna)	Zysk netto	Kapitał przypisywany udziałom niekontrolującym	Kapitał (fundusz) własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej
stan na początek okresu:	4 985 180,00	49 081 995,78	0,00	4 998 200,00	- 1 454 277,22	-11 913 200,00	16 402 125,22	0,00	62 100 023,78
Zwiększenia:	489 820,00	21 889 470,67	0,00	0,00	0,00	0,00	6 019 969,24	0,00	
- z tytułu emisji akcji własnych	489 820,00								
- z tytułu emisji akcji powyżej wartości nominalnej		4 408 380,00							
- z tytułu podziału zysku		17 481 090,67							
- zysk netto							6 019 969,24		
Zmniejszenia	0,00	0,00	- 9 259,62	- 4 898 200,00	- 499 765,97	0,00	-16 402 125,22	0,00	
- aktualizacja wartości rezerwy emerytalnej			- 9 259,62						
- kwota zrealizowanych wpłat na kapitał podstawowy				- 4 898 200,00					
- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia					- 1 078 965,45				
- z tytułu podziału zysku za rok 2020 - przeznaczenie na kapitał zapasowy							-17 481 090,67		
- z tytułu przeniesienia straty za rok 2020							1 078 965,45		
- korekty wynikające z zastosowania MSSF po raz pierwszy					579 199,48				
stan na koniec okresu:	5 475 000,00	70 971 466,45	- 9 259,62	100 000,00	- 1 954 043,19	- 11 913 200,00	6 019 969,24	0,00	68 689 932,88

2022

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Akcje własne (wielkość ujemna)	Zysk netto	Kapitał przypisywany udziałom niekontrolującym	Kapitał (fundusz) własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej
stan na początek okresu:	5 475 000,00	70 971 466,45	- 9 259,62	100 000,00	- 1 954 043,19	- 11 913 200,00	6 019 969,24	0,00	68 689 932,88
Zwiększenia:	26 661 135,00	8 413 368,96	0,00	0,00	608 004,42	- 21 600 000,00	5 854 249,28	0,00	
- z tytułu emisji akcji własnych	26 661 135,00								
- z tytułu emisji akcji powyżej wartości nominalnej									
- z tytułu podziału zysku		8 413 368,96							
- zysk netto							5 854 249,28		
- nabycie akcji własnych						- 21 600 000,00			
- korekty wynikające z zastosowania MSSF po raz pierwszy					533 004,42				
- wyłączenie kapitału podstawowego Adatex Sp. z o.o. w związku z połączeniem jednostek					75 000,00				
Zmniejszenia	- 75 000,00	- 17 434,00	- 147,58	0,00	- 29 587 539,14	0,00	- 6 019 969,24	0,00	
- aktualizacja wartości rezerwy emerytalnej			- 147,58						
- wyłączenie kapitału podstawowego Adatex Sp. z o.o. w związku z połączeniem jednostek	- 75 000,00								
- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia					- 2 653 737,87				
- wyłączenie objęcia udziałów w Adatex Sp. z o.o.					- 26 661 135,00				
- korekty wynikające z zastosowania MSSF po raz pierwszy					- 272 666,27				
- z tytułu podziału zysku							- 6 019 969,24		
- eliminacja kosztów połączenia spółek		- 17 434,00							
stan na koniec okresu:	32 061 135,00	79 367 401,41	- 9 407,20	100 000,00	- 30 933 577,91	- 33 513 200,00	5 854 249,28	0,00	52 926 600,58

2023

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Akcje własne (wielkość ujemna)	Zysk netto	Kapitał przypisywany udziałom niekontrolującym	Kapitał (fundusz) własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej
stan na początek okresu:	32 061 135,00	79 367 401,41	- 9 407,20	100 000,00	- 30 933 577,91	- 33 513 200,00	5 854 249,28	0,00	52 926 600,58
Zwiększenia:	-	-	-	-	5 854 249,28	-	3 807 463,06		
- przeniesienie zysku do rozliczenia					5 854 249,28				
- zysk netto							3 807 463,06		
Zmniejszenia	-	-	- 15 103,90	-	-	-	- 5 854 249,28		
- aktualizacja wartości rezerwy emerytalnej			- 15 103,90						
- z tytułu podziału zysku							- 5 854 249,28		
stan na koniec okresu:	32 061 135,00	79 367 401,41	- 24 511,10	100 000,00	- 25 079 328,63	- 33 513 200,00	3 807 463,06	0,00	56 718 959,74

2024

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Akcje własne (wielkość ujemna)	Zysk netto	Kapitał przypisywany udziałom niekontrolującym	Kapitał (fundusz) własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej
stan na początek okresu:	32 061 135,00	79 367 401,41	- 24 511,10	100 000,00	- 25 079 328,63	- 33 513 200,00	3 807 463,06	0,00	56 718 959,74
Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	3 807 463,06	0,00	12 362 776,38		
- zysk okresu							12 362 776,38		
- przeniesienie zysku do rozliczenia					3 807 463,06				
Zmniejszenia	0,00	- 27 069 488,00	4 092,94	0,00	0,00	33 513 200,00	- 3 807 463,06		
- aktualizacja wartości rezerwy emerytalnej			4 092,94						
- z tytułu podziału zysku							- 3 807 463,06		
- zbycie akcji własnych						33 513 200,00			
- strata na zbyciu akcji własnych		- 27 069 488,00							
stan na koniec okresu:	32 061 135,00	52 297 913,41	- 20 418,16	100 000,00	- 21 271 865,57	0,00	12 362 776,38	0,00	75 529 541,06

Noty objaśniające do powyższych skonsolidowanych sprawozdań ze zmian w kapitale własnym: 4.21, 4.22, 4.23, 4.24, 4.25

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o Grupie Kapitałowej i jej działalności

Historyczne informacje finansowe obejmujące skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Adatex S.A. sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) za lata 2022 – 2024.

Grupa Kapitałowa Adatex S.A. („Grupa” lub „Grupa Kapitałowa”) składa się z Adatex S.A. i jej jednostek zależnych. Na dzień 31.12.2024 w Grupie Kapitałowej identyfikowane było 6 jednostek zależnych.

Jednostka dominująca została utworzona aktem notarialnym z dnia 14 lutego 2013 roku. Siedziba Spółki mieści się w Dąbrowie Górniczej, ul. Graniczna 34B/U24. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice - Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000451245.

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest:

- PKD 68.12.A Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych.

Grupa realizuje projekty budowlane, zarówno kompleksy mieszkalno-apartamentowe, jak i obiekty biurowo-usługowe, głównie na terenie województwa Śląskiego i Mazowieckiego.

Spółka jest podmiotem dominującym najwyższego szczebla Grupy Kapitałowej Adatex S.A. („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”).

1.2. Skład grupy kapitałowej

W dniu 27.04.2023 Adatex S.A. stał się właścicielem 100 % udziałów spółki TXL Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach, co w efekcie doprowadziło do powstania Grupy Kapitałowej. W tym samym dniu na mocy uchwały spółka zależna zmieniła nazwę na Adatex3Stawy Sp. z o.o. oraz zmieniła siedzibę działalności na Dąbrowę Górniczą. Spółka zależna jest w posiadaniu gruntu w Katowicach, na którym powstanie nowa inwestycja, dlatego też spółka ta jest spółką celową i jej głównym przedmiotem jest działalność deweloperska.

W dniu 06.05.2024 Emitent stał się właścicielem 100 % udziałów nowopowstałej spółki: Adatex Nowa Dąbrowa Sp. z o.o. w organizacji, z siedzibą w Dąbrowie Górniczej. Jest to spółka celowa powołana do kontynuacji realizowania inwestycji o nazwie Nowa Dąbrowa, jej głównym przedmiotem jest działalność deweloperska.

W dniu 06.06.2024 Emitent stał się właścicielem 100 % udziałów w nowopowstałych spółkach:

- Adatex Zielona Podkowa Sp. z o.o.
- Adatex Gwiazdna Sp. z o.o.
- Adatex Kaskada Sp. z o.o.
- Adatex Dębowy Park Sp. z o.o.

Są to spółki celowe powołane do kontynuacji realizowania inwestycji rozpoczętych przez Adatex S.A., a ich głównym przedmiotem jest działalność deweloperska.

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 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 Gwiazdna 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: 5 000,00 zł
- Liczba posiadanych udziałów przez Spółkę: 5
- 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 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%

Grupa Kapitałowa Adatex powstała w roku 2023 w związku z objęciem kontroli nad Adatex3Stawy Sp. z o.o. (dawniej TXL Sp. z o.o.). W latach poprzednich Jednostka dominująca nie tworzyła Grupy Kapitałowej, w związku z czym nie była zobligowana do sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych. W konsekwencji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jako dane porównawcze wykazano dane jednostkowe Adatex S.A.

Historyczne informacje finansowe („HIF”) zostały sporządzone na potrzeby Prospektu i stanowią skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy przygotowane zgodnie z MSSF. HIF za lata 2022-2024 różnią się od sprawozdań finansowych publikowanych przez Emitenta w ramach obowiązków informacyjnych na rynku NewConnect (w szczególności w zakresie prezentacji i ujawnień), przy czym różnice te nie wpływają na rzetelność i porównywalność danych przedstawionych w HIF dla celów Prospektu.

Różnice te wynikają w szczególności z:

- a) zastosowania odmiennych zasad rachunkowości:
 - dane publikowane przez Emitenta za lata 2022–2023 oraz śródroczne okresy 2024 roku były sporządzane zgodnie z ustawą o rachunkowości,
 - natomiast HIF zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, w związku z tym HIF obejmują korekty wynikające z przejścia na MSSF, zaprezentowane w odpowiednich notach objaśniających.
- b) zakresu prezentacji i ujawnień:
 - raporty publikowane na NewConnect (w szczególności raporty kwartalne) nie zawierają pełnego zakresu not objaśniających wymaganych dla sprawozdań sporządzanych zgodnie z MSSF,
 - HIF zawierają rozszerzone ujawnienia, w tym szczegółowe noty objaśniające, zapewniające zgodność z wymogami MSSF oraz regulacjami prospektowymi.
- c) prezentacji danych finansowych:
 - w HIF zastosowano odmiennie zasady prezentacji wybranych pozycji sprawozdania finansowego, wynikające z wymogów MSSF,
 - w niektórych przypadkach dokonano reklasyfikacji danych w celu zapewnienia ich porównywalności.

Zakres konsolidacji w HIF obejmuje jednostkę dominującą oraz jednostki zależne kontrolowane przez Emitenta w rozumieniu MSSF 10. Na potrzeby przejrzystości wskazuje się, że:

- w roku zakończonym 31.12.2022 zakresem konsolidacji w HIF objęta była jedynie spółka matka tj. Adatex S.A., gdyż nie posiadała ona jednostek zależnych,
- w roku zakończonym 31.12.2023 zakres konsolidacji w HIF obejmował: spółkę matkę Adatex S.A. oraz Adatex3Stawy Sp. z o.o.,
- w roku zakończonym 31.12.2024 zakres konsolidacji w HIF obejmował: spółkę matkę Adatex S.A. oraz jednostki zależne: Adatex3Stawy Sp. z o.o., Adatex Nowa Dąbrowa Sp. z o.o., Adatex Zielona Podkowa Sp. z o.o., Adatex Gwiazdna Sp. z o.o., Adatex Kaskada Sp. z o.o., Adatex Dębowy Park Sp. z o.o..

Na dzień 31 grudnia 2024 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiocie zależnym jest równy jej udziałowi w kapitale tych jednostek.

Jednostka dominująca posiada pełne prawo podejmowania decyzji w spółce zależnej. Nie występują ograniczenia możliwości dostępu jednostki dominującej do aktywów lub ich używania oraz rozliczenia zobowiązań grupy.

W okresie objętym sprawozdaniem oraz na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie występuje podmiot dominujący wobec Adatex S.A.

1.3. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej jednostki dominującej

Skład Zarządu Spółki Adatex S.A. na dzień 1 stycznia 2024 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

- Prezes Zarządu: Robert Kijak

Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

Skład Rady Nadzorczej na 31.12.2024:

- Paweł Siudut
- Michał Bizoń
- Marcin Kijak
- Sylwia Kijak
- Agnieszka Mitka.

Skład Rady Nadzorczej na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych tj. 18.03.2026:

- Michał Nowak,
- Michał Bizoń,
- Marcin Kijak,
- Sylwia Kijak,
- Agnieszka Mitka,
- Błażej Stodółkiewicz.

1.4. Cel sporządzenia

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w celu przedstawienia historycznych informacji finansowych w prospekcie emisyjnym zgodnie z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz Rozporządzeniu Delegowanym Komisji (UE) 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do formatu, treści, weryfikacji i zatwierdzania prospektu.

Na mocy Uchwały Akcjonariuszy z dnia 07.11.2024 r. zmianie uległy dotychczasowe zasady rachunkowości (Ustawa o Rachunkowości) i Grupa postanowiła o przyjęciu MSSF.

1.5. Założenie kontynuacji działalności

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Adatex S.A. w okresie co najmniej 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia niniejszych informacji do publikacji. Zarząd Adatex S.A. oświadcza, że na dzień zatwierdzenia niniejszych Skonsolidowanych Historycznych Informacji Finansowych do publikacji nie stwierdzono istnienia faktów ani okoliczności, które mogłyby wskazywać na zagrożenie zdolności Grupy do kontynuowania działalności gospodarczej od dnia zatwierdzenia niniejszych informacji do publikacji, w szczególności w wyniku zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności. Zarząd ocenia sytuację finansową Grupy jako stabilną. Grupa co roku wypracowuje zysk z działalności gospodarczej, posiada dodatnie kapitały własne. Dodatkowo wypełnione są zobowiązania wynikające z umów kredytowych, na bieżąco regulowane są zobowiązania oraz zapewnione jest kredytowanie w postaci kredytów obrotowych deweloperskich na finansowanie poszczególnych inwestycji.

Wpływ wojny w Ukrainie na bieżącą sytuację gospodarczą w Polsce jest regularnie oceniany, szczególnie w aspekcie wpływu na sytuację Grupy. Według oceny Zarządu, obecnie wojna w Ukrainie nie ma istotnego wpływu na możliwość kontynuacji działalności.

1.6. Oświadczenie o zgodności z MSSF

Na mocy Uchwały Akcjonariuszy z dnia 07.11.2024 r. zmianie uległy dotychczasowe zasady rachunkowości i Grupa postanowiła o przyjęciu MSSF. Niniejsze historyczne informacje finansowe zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) w brzmieniu przyjętym przez Unię Europejską (dalej: „MSSF UE”), spełniając tym samym wymóg MSR 1 punkt 16. Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe Grupy obejmują wszystkie obowiązujące na dzień bilansowy standardy MSSF UE oraz towarzyszące im interpretacje. Grupa nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania żadnych standardów ani interpretacji, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, ale wejdą w życie dopiero po dniu bilansowym.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone po raz pierwszy zgodnie z MSSF za rok obrotowy 01.01-31.12.2024 r. Skonsolidowane historyczne informacje finansowe obejmują rok obrotowy 2024 i dwa okresy porównawcze (lata 2022-2023). Datą przejścia na MSSF jest 1 stycznia 2022 r., który stanowi początek najwcześniejszego okresu (Sprawozdanie otwarcia) prezentowanego w pierwszym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF.

Grupa dotychczas sporządzała sprawozdania finansowe zgodnie z ustawą o rachunkowości. W związku z czym korzystała ze zwolnienia w zakresie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Podmiot dominujący tj. Adatex S.A. odstąpił od sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023 z uwagi na fakt, iż dane finansowe podmiotu zależnego tj. Adatex3Stawy Sp. z o.o. za omawiany rok były nieistotne. Zastosowano zwolnienie na podstawie art. 58 ust 1 ustawy o rachunkowości.

Niniejsze skonsolidowane historyczne informacje finansowe Grupy zostały sporządzone po raz pierwszy zgodnie z MSSF oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń wykonawczych Komisji Europejskiej w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i mającymi zastosowanie do sprawozdawczości rocznej.

Niniejsze historyczne informacje finansowe zostały sporządzone zgodnie z MSSF po raz pierwszy. W związku z czym uwzględniono szczególne wymogi przewidziane przez MSSF 1. Grupa postanowiła

skorzystać z tych przepisów, aby zapewnić spójność i przejrzystość w sprawozdawczości finansowej od daty przejścia na MSSF.

Sprawozdanie finansowe Grupy jest sprawozdaniem skonsolidowanym niezawierającym sprawozdań finansowych wewnętrznych jednostek organizacyjnych.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej wg stanów na dzień 31 grudnia 2024 roku, porównywalne dane na dzień 31 grudnia 2023 roku, na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 01 stycznia 2022;
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym dzień 31 grudnia 2024 roku, porównywalne dane na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień 01 stycznia 2022;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów obejmujące dane za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku, dane porównywalne za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku oraz za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku;
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych obejmujące dane za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku oraz dane porównywalne za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku oraz za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku,
- oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości i inne informacje objaśniające.

1.7. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie

Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, i weszły w życie od 1 stycznia 2025 roku.

- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” brak wymienialności (opublikowano dnia 15 sierpnia 2023 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2025 roku lub później.

Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, i weszły w życie od 1 stycznia 2024 roku

- Zmiany do MSSF 16 „Leasing” – zobowiązania leasingowe w transakcjach sprzedaży i leasing zwrotnego (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 lub później)
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 lub później)
- Zmiany do MSR 7 „Rachunek przepływów pieniężnych” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe – ujawnienia informacji” – umowy finansowania zobowiązań wobec dostawców (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 lub później)
-

Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie.

- MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe” (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej – do

dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie;

- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie
- Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych” w zakresie sprzedaży lub przeniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony.
- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe – ujawnienia informacji” - zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później
- MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych” - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później;
- MSSF 19 “Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji” - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później;

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie. Powyższe opisane standardy i interpretacje nie mają wpływu na sporządzone skonsolidowane historyczne informacje finansowe, nie powodują wprowadzenia zmian w niniejszym sprawozdaniu.

1.8. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego

Walutą funkcjonalną Grupy i walutą sprawozdawczą niniejszego sprawozdania finansowego jest złoty polski (PLN).

Wszelkie kwoty w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym podane zostały w złotych i groszach, chyba że wskazano inaczej.

1.9. Korekta błędów lat ubiegłych

W trakcie przekształcenia sprawozdania finansowego na MSSF zidentyfikowano błędy z lat ubiegłych, które wymagały korekty zgodnie z wcześniej stosowanymi ramowymi założeniami rachunkowości. Różnice zysku netto w związku z zastosowaniem MSSF po raz pierwszy oraz korekty błędów z lat ubiegłych ujęte w Sprawozdaniu finansowym przedstawiono w nocie 4.23.

1.10. Zatwierdzanie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane historyczne informacje finansowe zostały sporządzone po raz pierwszy zgodnie z MSSF w celu przygotowania prospektu emisyjnego zgodnie z Rozporządzeniem PE 2017/1129 i zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 05.05.2026.

1.11. Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie

1.11.1. Profesjonalny osąd

Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy wymaga od Zarządu dokonania osądów, szacunków oraz założeń, które mają wpływ na prezentowane przychody, koszty, aktywa i zobowiązania oraz powiązane z nimi noty i ujawnienia dotyczące zobowiązań warunkowych. Niepewność, co do tych założeń i szacunków może spowodować istotne korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w przyszłości.

1.11.2. Niepewność szacunków

Zarząd jednostki dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest ryzyko korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku finansowym.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Grupa przeanalizowała przesłanki do utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych zgodnie z MSR 36 Utrata wartości aktywów. W ocenie jednostki dominującej nie wystąpiły przesłanki wskazujące na utratę wartości.

Utrata wartości należności z tytułu dostaw i usług

Grupa wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości. W celu ustalenia oczekiwanych strat kredytowych, należności z tytułu dostaw i usług zostały pogrupowane na podstawie podobieństwa charakterystyki ryzyka kredytowego, a klasa ryzyka kredytowego jest oceniana na podstawie dni przeterminowania danej należności z tytułu dostaw i usług.

Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz aktywów niematerialnych. Grupa corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, ponad to rozliczenia podatkowe mogą być

przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej. Gdy istnieje niepewność, co do tego, czy i w jakim zakresie organ podatkowy będzie akceptował poszczególne rozliczenia podatkowe transakcji, Grupa ujmuje te rozliczenia uwzględniając ocenę niepewności.

2. Zarządzanie ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, umowy leasingu oraz środki pieniężne. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności, zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością, ryzyko walutowe oraz ryzyko kredytowe.

2.1. Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stóp procentowych występuje przede wszystkim w związku z korzystaniem przez Grupę z kredytów bankowych, leasingu oraz wyemitowanych obligacji. Transakcje te oparte są głównie na zmiennej stopie procentowej co naraża Grupę na ryzyko zmiany wyniku i przepływów pieniężnych. Leasing nie ma decydującego znaczenia w finansowaniu Grupy (dotyczy głównie zakupów taboru samochodowego). Kredyty bankowe, leasingi oraz wyemitowane obligacje wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej.

Spółka zgodnie z wymogami MSSF 7 przeprowadziła analizę ilościową wpływu możliwej zmiany rynkowej stopy procentowej na wynik finansowy. Analizę przeprowadzono w oparciu o zmiany WIBOR 6M, który jest stosowany w umowach kredytowych i przy emisji obligacyjnych jako zmienna stopa procentowa.

Na dzień 31 grudnia 2024 r. Grupa posiadała zobowiązania o zmiennym oprocentowaniu powiązanym ze stawką WIBOR, obejmujące kredyty i pożyczki w łącznej kwocie 59,5 mln zł oraz obligacje serii A o wartości 20,0 mln zł.

Analiza wrażliwości:

Instrument	Ekspozycja na zmienną stopę procentową	+ 1 p.p. WIBOR („+” wyższe odsetki)	– 1 p.p. WIBOR („-” niższe odsetki)
Kredyty i pożyczki	59 521 503,49 zł	+595 215,03 zł	–595 215,03 zł
Obligacje seria A	20 000 000,00 zł	+200 000,00 zł	–200 000,00 zł
Łącznie	79 521 503,49 zł	+795 215,03 zł	–795 215,03 zł

Wzrost lub spadek stopy WIBOR o 1,0 p.p. spowodowałby odpowiednio wzrost lub spadek kosztów odsetkowych o ok. 795 tys. zł rocznie, co przekłada się pośrednio na wynik finansowy Grupy. Analiza została przygotowana przy założeniu niezmiennego poziomu długu przez pełny rok oraz bazowego poziomu WIBOR 6M wynoszącego 5,8% na dzień 31 grudnia 2024 r.

2.2. Ryzyko walutowe

Grupa co do zasady nie zawiera transakcji w walutach obcych. Sumaryczna wartość transakcji w walutach obcych w Grupie jest nieistotna. Biorąc pod uwagę powyższe, ryzyko walutowe można uznać za znikome.

2.3. Ryzyko kredytowe

Głównymi aktywami finansowymi posiadanymi przez Grupę są: gotówka na rachunkach bankowych, należności z tytułu dostaw i usług, z którymi związane jest ryzyko kredytowe, na jakie narażona jest Grupa w związku z posiadanymi aktywami finansowymi. W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak pożyczki udzielone, środki pieniężne, ryzyko kredytowe Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy i jest skorygowane o oczekiwane straty finansowe i wartości pieniądza w czasie, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

2.4. Ryzyko związane z płynnością

W celu minimalizacji ryzyka utraty płynności Grupa stara się utrzymywać odpowiednią ilość środków pieniężnych. Ponadto na bieżąco prognozuje oraz monitoruje przepływy pieniężne. Działania te wspomagane są systemowymi rozwiązaniami w zakresie ustalania spodziewanych oraz pomiaru rzeczywiście zrealizowanych wpływów i wydatków Grupy.

Grupa nie obawia się utraty dostępności do finansowania, instytucje finansowe na bieżąco analizują wyniki finansowe zarówno jednostki dominującej jak i jednostek zależnych. Daje to Grupie zabezpieczenie finansowe w przypadku spełnienia się ryzyk związanych, m.in. z pogorszeniem sytuacji rynkowej, ograniczeniem akcji kredytowej banków, a także umożliwia wykorzystanie okazji rynkowych.

Grupa w celu realizacji inwestycji zawiera umowy o kredyty obrotowe deweloperskie, które służą zarówno do finansowania, jak i refinansowania przedsięwzięć deweloperskich. Dodatkowo, w celu dywersyfikacji struktury finansowania oraz zapewnienia płynności niezbędnej do prowadzenia działalności deweloperskiej, Grupa przeprowadziła w 2024 roku pierwszą emisję obligacji, a w 2025 roku kolejną emisję dłużnych papierów wartościowych. Zobowiązania z tytułu obligacji podlegają wykupowi w ustalonych terminach, co wpływa na profil zapadalności długu i jest uwzględniane w zarządzaniu ryzykiem płynności. Źródło finansowania stanowią również wpłaty od klientów, realizowane na podstawie dyspozycji wypłaty środków pieniężnych z rachunków powierniczych nabywców lokali, które Emitent ujmuje jako „Zaliczki na poczet przyszłych przychodów ze sprzedaży lokali” w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

3. Przyjęte zasady rachunkowości

Główne zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzaniu niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych przedstawione zostały poniżej.

W przypadku braku szczegółowych regulacji dotyczących danego zagadnienia w MSSF, Grupa stosuje zasady określone w MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów, w szczególności pkt 10–12. Przy doborze zasad rachunkowości Zarząd dokonuje osądu w celu zapewnienia, że informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym są przydatne dla użytkowników oraz rzetelnie odzwierciedlają sytuację finansową, wyniki finansowe i przepływy pieniężne Grupy.

3.1. Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2024 r. obejmuje sprawozdania finansowe Adatex S.A. oraz sześciu jednostek zależnych, których wykaz przedstawiono w pkt 1.2 „Skład Grupy Kapitałowej”.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok zakończony 31 grudnia 2023 r. obejmuje sprawozdanie finansowe jednostki dominującej Adatex S.A. oraz sprawozdanie finansowe jednostki zależnej Adatex3Stawy Sp. z o.o., nad którą Emitent sprawował kontrolę na dzień bilansowy.

Dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. obejmują wyłącznie dane jednostkowe Adatex S.A., gdyż w tym okresie Emitent nie posiadał jednostek zależnych.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam rok sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze.

W procesie konsolidacji eliminowane są wszystkie transakcje pomiędzy jednostkami wchodzącymi w skład Grupy oraz salda rozrachunków. Eliminowana jest również wartość udziałów posiadanych przez Spółkę i inne jednostki objęte konsolidacją w jednostkach zależnych, która opowiada udziałowi Spółki i innych jednostek Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją w kapitale własnym jednostek zależnych.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia utraty kontroli.

3.2. Połączenia jednostek

Połączenia jednostek i wyodrębnionych części działalności co do zasady rozlicza się metodą przejęcia o której mowa w MSSF 3. W przypadkach transakcji znajdujących się pod wspólną kontrolą, dla których MSSF 3 nie przewiduje szczegółowych zasad rozliczania, Spółka stosuje przepisy MSR 8 i przyjmuje własną politykę rachunkowości zapewniającą spójność i porównywalność danych. Wartość firmy wynika z wystąpienia na dzień nabycia nadwyżki ceny przejęcia jednostki nad wartością godziwą identyfikowalnych składników aktywów i pasywów przejętej jednostki, skorygowanej o ujęte w bilansie zobowiązania warunkowe ustalone na dzień przejęcia. Nadwyżkę udziału Spółki w wartości godziwej aktywów netto nad ceną przejęcia, stanowiącą zysk z okazynego przejęcia, ujmuje się bezpośrednio w zysku lub stracie. Zapłatę za przejęcie wycenia się w wartości godziwej stanowiącej sumę wartości godziwych przekazanych aktywów, zobowiązań zaciągniętych oraz wyemitowanych udziałów kapitałowych na dzień przejęcia. Zapłata za przejęcie obejmuje również wszelkie aktywa oraz zobowiązania wynikające z ustaleń dotyczących warunkowej zapłaty, jeśli ustalenia takie mają miejsce. Koszty związane z przejęciem rozlicza się jako koszty okresu, w którym są ponoszone, przy czym koszty emisji dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych ujmuje się zgodnie z MSSF 9. Możliwe do zidentyfikowania aktywa nabyte oraz zobowiązania przejęte w ramach połączenia jednostek gospodarczych, wycenia się na dzień przejęcia według ich wartości godziwej.

Połączenie jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą

Określenie czy połączenie dotyczy jednostek pod wspólną kontrolą następuje w oparciu o zapisy MSSF 3 - Połączenia jednostek.

W przypadku połączeń obejmujących jednostki znajdujące się pod wspólną kontrolą, wobec braku uregulowań w MSSF 3 co do sposobów rozliczenia tego rodzaju transakcji, Grupa przyjęła metodę łączenia udziałów opisaną w ustawie o rachunkowości do rozliczania połączeń jednostek gospodarczych znajdujących się pod wspólną kontrolą.

W przypadku połączeń z jednostkami znajdującymi się pod wspólną kontrolą takie połączenie rozliczane jest poprzez zsumowanie poszczególnych wartości księgowych odpowiednich pozycji aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów połączonych spółek poniesionych od dnia przejęcia kontroli przez Spółkę nad jednostką, z którą nastąpiło połączenie, według stanu na dzień połączenia, po uprzednim doprowadzeniu ich wartości do jednolitych metod wyceny i dokonaniu wyłączeń. W przypadku połączenia w sensie prawnym wyłączeniu podlega wartość kapitału zakładowego spółki, której majątek został przeniesiony na inną spółkę, lub spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru. Po dokonaniu tego wyłączenia odpowiednie pozycje kapitału własnego spółki, na którą przechodzi majątek połączonych spółek lub nowo powstałej spółki koryguje się o różnicę pomiędzy sumą aktywów i pasywów. Wyłączeniu podlegają również:

- wzajemne należności i zobowiązania oraz inne rozrachunki o podobnym charakterze łączących się spółek,
- przychody i koszty operacji gospodarczych dokonywanych w danym roku obrotowym przed połączeniem między łączącymi się jednostkami,
- zyski lub straty operacji gospodarczych dokonanych przed połączeniem między łączącymi się spółkami, zawarte w wartościach podlegających łączeniu aktywów i pasywów, przy czym w przypadku nieistotnego wpływu braku tych wyłączeń, nie dokonuje się ich.

Połączenie jednostek gospodarczych metodą łączenia udziałów nie prowadzi do rozpoznania i ujęcia jakiegokolwiek wartości firmy lub ujemnej wartości firmy, ani też do rozpoznania i ujęcia jakichkolwiek dodatkowych aktywów i zobowiązań, poza tymi, które wynikają z opisanych powyżej wartości księgowych.

W przypadku połączeń pod wspólną kontrolą jako dane porównawcze wykazuje się dane tak jakby połączenie miało miejsce na pierwszy dzień okresu porównawczego.

3.3. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe to środki trwałe:

- o przewidywanym okresie użytkowania dłuższym niż rok,
- w stosunku, do których istnieje prawdopodobieństwo, iż Grupa uzyska w przyszłości korzyści ekonomiczne związane ze składnikiem majątkowym oraz,
- których wartość można określić w sposób wiarygodny.

Najistotniejsze rzeczowe aktywa trwałe Grupy stanowią samochody osobowe. Na dzień początkowego ujęcia rzeczowe aktywa trwałe wycenia się w cenie nabycia/koscie wytworzenia. Cenę nabycia/koszt wytworzenia powiększają koszty finansowania zewnętrznego zaciągniętego na nabycie lub wytworzenie dostosowywanego składnika rzeczowych aktywów trwałych. Na koniec okresu sprawozdawczego rzeczowe aktywa trwałe wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonych o skumulowane odpisy amortyzacyjne i skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Późniejsze nakłady ponoszone na składnik rzeczowych aktywów trwałych (np. w celu zwiększenia przydatności składnika, zamiany części lub jego odnowienia) uwzględnia się

w wartości bilansowej danego środka trwałego tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tych nakładów nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Spółki, zaś wysokość nakładów można wiarygodnie wycenić. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są do wyniku w okresie, w którym zostały poniesione.

Stawki amortyzacyjne

Uśrednione stawki amortyzacyjne wynikają z tabel prezentujących naliczenie amortyzacji za okres i wartość brutto (początkową) dla każdej kategorii środków trwałych. Środki trwałe i wartości niematerialne amortyzowane są w następujących okresach:

Grupa	Okres	Stawka amortyzacji rocznej
Budynki i budowle	40 lat	2,5%
Maszyny i urządzenia	2 – 10 lat	10-50%
Środki transportu	3 – 7 lat	14-33%
Narzędzia, przyrządy, ruchomości, wyposażenie	1 – 10 lat	10-100%
Licencje i oprogramowanie komputerowe	2 – 5 lat	20-50%
Pozostałe wartości niematerialne	5 lat	20%

W Grupie nie występują wartości niematerialne o nieokreślonym czasie użytkowania, inne niż wartość firmy wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi transakcje leasingu zwrotnego nie wystąpiły.

Środki trwałe są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich użytkowania. Corocznie Zarząd Grupy dokonuje regularnych przeglądów rzeczowych aktywów trwałych pod kątem adekwatności stosowanych okresów użytkowania, wartości końcowej i metod amortyzacji do bieżących warunków prowadzenia działalności. Amortyzację rozpoczyna się, gdy środek trwały jest dostępny do użytkowania.

Amortyzacji zaprzestaje się na wcześniejszą z dat, gdy środek trwały zostaje zaklasyfikowany jako przeznaczony do sprzedaży (lub zawarty w grupie do zbycia, która jest zaklasyfikowana jako przeznaczona do sprzedaży) zgodnie z MSSF 5 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana, lub zostaje usunięty z ewidencji bilansowej na skutek likwidacji, sprzedaży bądź wycofania z użytkowania.

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się, i w razie konieczności – koryguje, na koniec każdego roku obrotowego.

3.4. Zapasy

Pozycja budowy w toku odzwierciedla wartość realizowanych przez Grupę przedsięwzięć deweloperskich – czyli budowy budynków mieszkalnych lub mieszkalno – usługowych wraz z przynależnościami (tj. miejsca postojowe, garażowe, komórki lokatorskie i inne), wraz z kosztami gruntów oraz ponoszonymi przez Spółkę nakładami inwestycyjnymi tj. wszelkie prace wykonywane

przez generalnego wykonawcę i podwykonawców, koszty finansowania zewnętrznego, koszty planowania oraz projektu, a także narzuty kosztów administracyjnych bezpośrednio związanych z budową oraz pozostałe koszty dotyczące budowy.

Wartość składników zapasów dla pozycji budowy w toku ustalana jest na podstawie szczegółowej identyfikacji na poziomie poszczególnych inwestycji. W ramach danej inwestycji koszt bezpośrednich materiałów i robocizny oraz odpowiedni narzut pośrednich kosztów produkcji, wraz z kosztami finansowania zewnętrznego.

W przypadku przedsięwzięć deweloperskich Grupa szacuje, że normalny cykl operacyjny trwa około 3,5 roku od rozpoczęcia budowy do finalizacji sprzedaży.

Na lokale mieszkalne i przynależności przeznaczone do sprzedaży składają się oddane do użytkowania budynki z wyszczególnionymi lokalami mieszkalnymi lub usługowymi z przynależnościami, które zostały wytworzone przez jednostkę.

Grunty przeznaczone pod zabudowę odzwierciedlają wartość gruntów na których jeszcze nie rozpoczęły się inwestycje. W momencie uzyskania pozwolenia na budowę i rozpoczęcia prac, grunty te zostają przeklasyfikowane do pozycji budowy w toku, natomiast w momencie przekazania budynku do użytkowania wartość gruntu przypisana do danej inwestycji zostaje przeksięgowana do pozycji lokale, przynależności przeznaczone do sprzedaży. W przypadku zamiaru sprzedaży ww. grunty zostaną przeklasyfikowane do aktywów do sprzedaży.

Zaliczki na dostawy i usługi stanowią kwoty zaliczek wpłaconych na poczet robót budowlanych.

Zapasy wyceniane są według niższej z wartości: ceny nabycia/kosztu lub możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Koszty finansowania zewnętrznego (odsetki od kredytów bankowych na realizację konkretnego przedsięwzięcia deweloperskiego) zalicza się do kosztu wytworzenia zapasów zgodnie z MSR 23. Rozchód zapasów wycenia się metodą szczegółowej identyfikacji.

Grupa dokonuje odpisu aktualizującego w momencie stwierdzenia, że brak jest możliwości ich odsprzedaży. Kwotę wszelkich odpisów wartości zapasów do poziomu wartości netto możliwej do uzyskania oraz wszystkie straty w zapasach ujmuje się jako koszt okresu, w którym odpis lub strata miały miejsce. Odwrócenie odpisu wartości zapasów, wynikające ze zwiększenia ich wartości netto możliwej do uzyskania, ujmuje się jako zmniejszenie kwoty zapasów ujętych jako koszt okresu, w którym odwrócenie odpisu wartości miało miejsce.

3.5. Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności:

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot oczekiwanej zapłaty, z uwzględnieniem odpisu na oczekiwane straty kredytowe w całym okresie życia.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Pozostałe należności obejmują w szczególności zaliczki przekazane z tytułu przyszłych zakupów rzeczowych aktywów trwałych, aktywów niematerialnych oraz zapasów. Zaliczki są prezentowane

zgodnie z charakterem aktywów, do jakich się odnoszą - odpowiednio jako aktywa trwałe lub obrotowe. Jako aktywa pieniężne zaliczki nie podlegają dyskontowaniu.

Należności budżetowe prezentowane są w pozycji należności z tytułu podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych, z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, które stanowią w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odrębną pozycję.

3.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne wycenia się według wartości nominalnej.

Środki pieniężne obejmują: gotówkę w kasie i na rachunkach bankowych.

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania obejmują środki pieniężne zgromadzone na rachunkach VAT, które w ocenie Zarządu jednostki dominującej spełniają definicję środków pieniężnych.

Środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych (OMRP), wpłacane przez Nabywców lokali i przechowywane przez bank do momentu spełnienia warunków umownych, nie stanowią aktywów Grupy w rozumieniu MSSF. Grupa nie posiada prawa do dysponowania tymi środkami ani nie kontroluje korzyści ekonomicznych wynikających z ich posiadania (MSR 32 oraz definicja aktywa).

Bank jest jedynym podmiotem uprawnionym do decydowania o wypłacie środków do momentu pozytywnej weryfikacji postępu prac i spełnienia warunków umowy o prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego. W związku z tym środki te nie są ujmowane w aktywach Grupy ani w jej zobowiązaniach.

Grupa ujmuje jedynie środki wypłacone przez bank z OMRP, zgodnie z dyspozycją i po spełnieniu warunków określonych w ustawie deweloperskiej i umowie z bankiem. Wypłacone kwoty ujmuje się jako wpływ środków pieniężnych oraz jednocześnie, po wystawieniu faktur zaliczkowych, jako „zaliczki na poczet przyszłych przychodów ze sprzedaży lokali”.

3.7. Udziały i akcje w jednostkach zależnych

Udziały w jednostkach zależnych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Grupa ujmuje początkowo według kosztu nabycia. Po początkowym ujęciu inwestycje wycenia się w wartości godziwej zgodnie z hierarchią wartości przez wynik bieżącego okresu. Koszt początkowy obejmuje: wartość godziwą zapłaty oraz koszty transakcyjne.

Test na utratę wartości inwestycji w jednostkę zależną przeprowadza się, gdy występują przesłanki na utratę wartości. W przypadku wystąpienia przesłanek, dokonuje się ustalenia wartości odzyskiwalnej tej inwestycji tj. wyższej z dwóch kwot: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży i wartości użytkowej. Odpis z tytułu utraty wartości ustala się w wysokości nadwyżki wartości bilansowej nad wartością odzyskiwalną i ujmuje w wyniku finansowym w pozycji Pozostałe koszty operacyjne.

3.8. Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe

Na dzień 31 grudnia 2022 r., 31 grudnia 2023 r. oraz 31 grudnia 2024 r. Grupa dokonała analizy potencjalnych zobowiązań warunkowych, które nie w pełni podlegają kontroli jednostki oraz obowiązków mogących skutkować koniecznością ujęcia rezerw, zgodnie z wymogami MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”.

Rezerwy

Zgodnie z MSR 37 rezerwy ujmowane są w sprawozdaniu finansowym wyłącznie w przypadku, gdy:

- na Grupie ciąży obecny obowiązek prawny lub zwyczajowo oczekiwany wynikający ze zdarzeń przeszłych,
- prawdopodobny jest wypływ środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne,
- można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty zobowiązania.

Na dzień 31 grudnia 2022 r., 31 grudnia 2023 r. oraz 31 grudnia 2024 r. Grupa ujęła rezerwy wyłącznie w przypadkach spełniających powyższe kryteria, które zostały zaprezentowane i szczegółowo opisane w odpowiednich notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Poza ujawnionymi rezerwami Grupa nie zidentyfikowała innych zdarzeń, które wymagałyby utworzenia dodatkowych rezerw zgodnie z MSR 37.

Zobowiązania warunkowe

Zgodnie z MSR 37 zobowiązania warunkowe, które nie w pełni podlegają kontroli jednostki obejmują:

- możliwe obowiązki wynikające ze zdarzeń przeszłych, których istnienie zostanie potwierdzone dopiero przez wystąpienie lub niewystąpienie jednego bądź więcej niepewnych zdarzeń przyszłych pozostających poza kontrolą Grupy, lub
- obecne obowiązki wynikające ze zdarzeń przeszłych, które nie są ujmowane w sprawozdaniu finansowym, ponieważ wypływ środków jest mało prawdopodobny lub nie można wiarygodnie oszacować ich kwoty.

Na podstawie przeprowadzonej analizy Grupa nie zidentyfikowała zobowiązań warunkowych, które spełniałyby kryteria ujawnienia określone w MSR 37, w szczególności:

- Grupa nie udzielała istotnych poręczeń, gwarancji ani zabezpieczeń na rzecz podmiotów trzecich,
- Grupa nie była stroną istotnych postępowań sądowych, administracyjnych ani podatkowych, które mogłyby skutkować powstaniem obowiązku zapłaty,
- Grupa nie była stroną umów ani innych zdarzeń, z których wynikałyby możliwe obowiązki, co do których istniałoby istotne ryzyko wypływu środków ekonomicznych.

W konsekwencji, na wskazane dni bilansowe nie występowały zobowiązania warunkowe wymagające ujawnienia w historycznych informacjach finansowych.

Aktywa warunkowe

Aktywa warunkowe są możliwymi aktywami wynikającymi ze zdarzeń przeszłych, których istnienie zostanie potwierdzone dopiero w wyniku wystąpienia lub niewystąpienia jednego bądź więcej przyszłych zdarzeń, które nie w pełni podlegają kontroli jednostki. Aktywa warunkowe nie są ujmowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Informacje o nich ujawnia się w dodatkowych notach objaśniających, jeżeli wpływ korzyści ekonomicznych jest prawdopodobny.

W okresie objętym skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi aktywa warunkowe nie wystąpiły.

3.9. Świadczenia pracownicze

Odprawy emerytalne

Pracownicy zatrudnieni w Grupie uprawnieni są do otrzymania odpraw emerytalnych w określonej wysokości w momencie przejścia na emeryturę. Grupa nie wydziela aktywów, które w przyszłości służyłyby uregulowaniu zobowiązań z tytułu odpraw emerytalnych. Zyski/straty aktuarialne ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach. Grupa tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów, których dotyczą.

Wysokość rezerwy aktualizowana jest na każdy dzień kończący okres sprawozdawczy. Korekta zwiększająca lub zmniejszająca wysokość rezerwy odnoszona jest w inne całkowite dochody.

Wykorzystanie tego typu rezerw powoduje zmniejszenie rezerwy (nie jest dopuszczalne bieżące obciążenie kosztów działalności kwotami wypłaconych świadczeń z jednoczesną korektą rezerwy na koniec okresu). Realizacja rezerwy wpływa na kapitał z aktualizacji wyceny.

Rozwiązanie powyższej rezerwy koryguje (zmniejsza) koszty świadczeń pracowniczych, a zyski prezentowane są w innych całkowitych dochodach.

Świadczenie związane z ustaniem stosunku pracy

W przypadku rozwiązania stosunku pracy pracownikom Grupy przysługują świadczenia przewidziane przez obowiązujące w Polsce przepisy prawa pracy, między innymi ekwiwalent z tytułu niewykorzystanego urlopu wypoczynkowego.

3.10. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują kwoty otrzymanych od Nabywców zaliczek na poczet dostawy lokali mieszkalnych i usługowych. Zgodnie z MSSF 15 zaliczki te nie stanowią przychodu, gdyż Grupa nie spełniła jeszcze obowiązku wykonania świadczenia w rozumieniu standardu.

Zaliczki ujęte są w pozycji „Zaliczki na poczet przyszłych przychodów ze sprzedaży lokali” w pasywach sprawozdania z sytuacji finansowej. Kwoty te odzwierciedlają zobowiązanie Grupy do dostarczenia Nabywcy lokalu zgodnie z umową deweloperską.

Wpłaty Nabywców, po pozytywnej weryfikacji etapu prac przez bank prowadzący otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są wypłacane na rachunek bieżący Grupy. W momencie wpływu środków Grupa ujmuje należność z tytułu dostaw i usług wobec Nabywcy oraz równolegle wpływ środków pieniężnych. Jednocześnie Grupa wystawia fakturę zaliczkową zgodnie z dyspozycją bankową. W wyniku tej operacji należność brutto z tytułu faktury zaliczkowej rozlicza się z wcześniej ujętą wpłatą z dyspozycji, natomiast wartość netto faktury ujmowana jest jako rozliczenie międzyokresowe przychodów z tytułu otrzymanych zaliczek i prezentowana w pozycji „Zaliczki na poczet przyszłych przychodów ze sprzedaży lokali”.

Wartość rozliczeń międzyokresowych przychodów ustalana jest na podstawie szczegółowej identyfikacji wpłat przyporządkowanych do poszczególnych inwestycji. Kwoty ujmowane są w wysokości należnej zapłaty.

Przychód z tytułu sprzedaży lokali ujmowany jest dopiero w momencie przeniesienia kontroli nad lokalem na Nabywcę, tj. w chwili zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność. Do czasu spełnienia obowiązku wykonania świadczenia wszystkie wpłaty ujmowane w związku z realizacją umów deweloperskich, które po wystawieniu faktur zaliczkowych tworzą saldo netto należne od Nabywców, prezentowane są jako „zaliczki na poczet przyszłych przychodów ze sprzedaży lokali”.

3.11. Instrumenty finansowe

Akcje własne

Akcje własne - wycenia się według ceny nabycia i ujmuje w kapitałach własnych jako wartość ujemną.

Jeśli Grupa nabywa własne instrumenty kapitałowe, to instrumenty te (nabyte akcje własne) odejmuje się od kapitału własnego. Nabycie, sprzedaż, emisja lub umorzenie własnych instrumentów kapitałowych przez jednostkę nie powoduje ujęcia w wyniku finansowym jednostki żadnych zysków lub strat. Takie akcje własne mogą być nabyte i zatrzymane przez jednostkę lub inną jednostkę będącą członkiem skonsolidowanej grupy. Kwoty zapłacone lub otrzymane ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym.

Własnych instrumentów kapitałowych Grupy nie zalicza się do aktywów finansowych, bez względu na przyczynę ich odkupienia. – Adatex S.A. stał się właścicielem akcji własnych w wyniku przejęcia Adatex Sp. z o.o., która pierwotnie posiadała akcje Adatex Deweloper S.A.. Zgodnie z UoR akcje własne wykazywane były w aktywach.

Instrumenty finansowe

Aktywa finansowe są klasyfikowane w następujących kategoriach:

- wycena według zamortyzowanego kosztu,
- wycena w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- oraz te, które mają być wyceniane według wartości godziwej poprzez inne całkowite dochody.

Utrata wartości aktywów finansowych

Grupa dokonuje oceny oczekiwanych strat kredytowych (ang. expected credit losses, „ECL”) związanych z instrumentami dłużnymi – należności z tytułu dostaw i usług - wycenianymi według zamortyzowanego kosztu i wartości godziwej niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości.

Odpis na oczekiwane straty kredytowe („OSK”) rozpoznaje się dla ekspozycji kredytowych z tytułu zrealizowanych dostaw i usług klasyfikowanych według zamortyzowanego kosztu.

Oczekiwane straty kredytowe są wyceniane na podstawie jednej z następujących zasad: 12-miesięczne OSK, które wynikają z możliwych zdarzeń powodujących brak spłaty w ciągu 12 miesięcy po dniu sprawozdawczym; i OSK w całym okresie życia, które wynikają ze wszystkich możliwych zdarzeń powodujących brak spłaty w oczekiwanym okresie istnienia instrumentu finansowego.

W przypadku należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów z umów Grupa stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia należności przy użyciu macierzy rezerw. Grupa wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości. W celu ustalenia oczekiwanych strat kredytowych należności z

tytułu poręczeń oraz pozostałe należności pogrupowane zostały na podstawie podobieństwa charakterystyki ryzyka kredytowego. Ze względu na charakter prowadzonej działalności przez Spółkę, inne kryteria jak na przykład segregacja geograficzna nie mają zastosowania.

Grupa ocenia, że ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od dnia jego początkowego ujęcia w przypadku, gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 30 dni.

Jednocześnie, Grupa ocenia, że niewykonanie zobowiązania przez dłużnika następuje w przypadku gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 90 dni.

Jeśli związane ze składnikiem aktywów finansowych przepływy pieniężne wynikające z umowy były renegotjowane lub modyfikowane i nie zaprzestano ujmowania składnika aktywów finansowych, każdorazowo Grupa dokonuje oceny, czy nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego związanego z danym instrumentem finansowym poprzez porównanie: ryzyka niewykonania zobowiązania na dzień sprawozdawczy (na podstawie zmodyfikowanych warunków umowy) oraz ryzyka niewykonania zobowiązania w momencie początkowego ujęcia (na podstawie pierwotnych, niezmodyfikowanych warunków umowy). W przypadku stwierdzenia, że nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia.

3.12. Wycena do wartości godziwej

Grupa wycenia instrumenty finansowe do wartości godziwej na każdy dzień bilansowy.

Wartość godziwa jest rozumiana jako cena, która byłaby otrzymana ze sprzedaży składnika aktywów, bądź zapłacona w celu przeniesienia zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach zbycia składnika aktywów między uczestnikami rynku na dzień wyceny w aktualnych warunkach rynkowych. Wycena wartości godziwej opiera się na założeniu, że transakcja sprzedaży składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania odbywa się albo na głównym rynku dla danego składnika aktywów bądź zobowiązania, a w przypadku braku głównego rynku, na najkorzystniejszym rynku dla danego składnika aktywów lub zobowiązania. Zarówno główny jak i najbardziej korzystny rynek muszą być dostępne dla Grupy.

Wartość godziwa składnika aktywów lub zobowiązania jest mierzona przy założeniu, że uczestnicy rynku przy ustalaniu ceny składnika aktywów lub zobowiązania działają w swoim najlepszym interesie gospodarczym.

Wycena wartości godziwej składnika aktywów niefinansowych uwzględnia zdolność uczestnika rynku do wytworzenia korzyści ekonomicznych poprzez jak największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów lub jego zbycie innemu uczestnikowi rynku, który zapewniłby jak największe i jak najlepsze wykorzystanie tego składnika aktywów.

Grupa stosuje techniki wyceny, które są odpowiednie do okoliczności i w przypadku których są dostępne dostateczne dane do wyceny wartości godziwej, przy maksymalnym wykorzystaniu odpowiednich obserwowalnych danych wejściowych i minimalnym wykorzystaniu nieobserwowalnych danych wejściowych.

Wszystkie aktywa oraz zobowiązania, które są wyceniane do wartości godziwej lub ich wartość godziwa jest ujawniana w sprawozdaniu finansowym są klasyfikowane w hierarchii wartości godziwej w sposób opisany poniżej na podstawie najniższego poziomu danych wejściowych który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość:

Poziom 1 – Notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnym rynku dla identycznych aktywów lub zobowiązań,

Poziom 2 – Techniki wyceny dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest bezpośrednio bądź pośrednio obserwowalny,

Poziom 3 – Techniki wyceny dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest nieobserwowalny.

3.13. Przychody

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody są rozpoznawane po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty.

Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych

Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia. Zobowiązanie do wykonania świadczenia uznaje się za spełnione w momencie spełnienia łącznie poniższych warunków:

- uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynków;
- wpłata 100% wartości lokalu z umowy deweloperskiej lub z umowy przedwstępnej;
- odbiór lokalu przez klienta protokołem przekazania;
- podpisanie umowy deweloperskiej lub aktu notarialnego przenoszącego własność.

Wpłaty otrzymane do klientów wynikające z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych do momentu spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia są prezentowane w pozycji „Rozliczenia międzyokresowe”.

3.14. Koszty

Grupa ujmuje koszty zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów oraz zasadą ostrożności. Koszty są prezentowane w układzie rodzajowym.

Ponadto kosztami okresu sprawozdawczego, wpływającymi na wynik finansowy okresu są:

- pozostałe koszty operacyjne, związane pośrednio z działalnością operacyjną, w tym:
 - straty ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych,
 - utworzone rezerwy na sprawy sporne,
 - odpisy aktualizujące wartość należności.
- koszty finansowe, związane z finansowaniem działalności Grupy, w tym:
 - odsetki oraz prowizje od kredytów, obligacji, zobowiązań.

3.15. Leasing / aktywa z tytułu prawa do użytkowania.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Grupa rozpoznaje aktywa z tytułu prawa do użytkowania w dacie rozpoczęcia leasingu (tj. dzień, kiedy bazowy składnik aktywów jest dostępny do użytkowania). Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wyceniane są według kosztu, pomniejszone o łączne odpisy amortyzacyjne i odpisy z tytułu utraty wartości, skorygowanego z tytułu jakiegokolwiek aktualizacji wyceny zobowiązań z tytułu leasingu. Koszt aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje kwotę ujętych zobowiązań z tytułu leasingu, poniesionych początkowych kosztów bezpośrednich oraz wszelkich opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszonych o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe. O ile Grupa nie ma wystarczającej pewności, że na koniec okresu leasingu uzyska tytuł własności przedmiotu leasingu, ujęte aktywa z tytułu prawa do użytkowania są amortyzowane metodą liniową przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania lub okres leasingu. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania podlegają testom na utratę wartości. Głównym składnikiem jest prawo do użytkowania zidentyfikowane na podstawie umowy najmu lokalu w którym jest prowadzona główna działalność gospodarcza spółek. Okres użyteczności przyjęty do wyceny Grupa określiła na 15 lat. Krańcowa stopa procentowa została określona na poziomie 7,5 % na podstawie wartości obligacji 12 letnich.

Zobowiązania z tytułu leasingu

W dacie rozpoczęcia leasingu Grupa wycenia zobowiązania z tytułu leasingu w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w tej dacie. Opłaty leasingowe obejmują opłaty stałe (w tym zasadniczo stałe opłaty leasingowe) pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe, zmienne opłaty, które zależą od indeksu lub stawki oraz kwoty, których zapłaty oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej. Opłaty leasingowe obejmują również cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć jej wykonanie przez Grupę oraz płatności kar pieniężnych za wypowiedzenie leasingu, jeżeli w warunkach leasingu przewidziano możliwość wypowiedzenia leasingu przez Grupę. Zmienne opłaty leasingowe, które nie zależą od indeksu lub stawki, są ujmowane jako koszty w okresie, w którym następuje zdarzenie lub warunek powodujący płatność.

Przy obliczaniu wartości bieżącej opłat leasingowych Grupa stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy w dniu rozpoczęcia leasingu, jeżeli stopy procentowej leasingu nie można z łatwością ustalić. Po dacie rozpoczęcia kwota zobowiązań z tytułu leasingu zostaje zwiększona w celu odzwierciedlenia odsetek i zmniejszona o dokonane płatności leasingowe. Ponadto wartość bilansowa zobowiązań z tytułu leasingu podlega ponownej wycenie w przypadku zmiany okresu leasingu, zmiany zasadniczo stałych opłat leasingowych lub zmiany osądu odnośnie zakupu aktywów bazowych.

3.16. Podatki

Podatek dochodowy, w tym podatek odroczony, jest ustalany i rozliczany odrębnie przez poszczególne jednostki wchodzące w skład Grupy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa podatkowego.

Jednostki Grupy nie tworzą podatkowej grupy kapitałowej w rozumieniu przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego są rozpoznawane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w odniesieniu do przejściowych różnic pomiędzy wartością bilansową aktywów i zobowiązań a ich wartością podatkową, ustalanych na poziomie poszczególnych jednostek Grupy.

Określenie „Grupa” używane w kontekście podatku dochodowego ma charakter wyłącznie sprawozdawczy i nie oznacza wspólnego opodatkowania jednostek wchodzących w jej skład.

3.16.1. Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy.

3.16.2. Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym. Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach - z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą: w innych całkowitych dochodach dotyczący pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym. Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

3.17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Grupa stosuje uproszczone metody wyceny w odniesieniu do zobowiązań krótkoterminowych jeżeli nie powoduje to zniekształcenia informacji zawartych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w szczególności w przypadku, gdy okres do momentu uregulowania zobowiązania nie przekracza 12 miesięcy. W takich przypadkach uproszczenie polega na odstąpieniu od kalkulacji zamortyzowanego kosztu i efektu dyskonta, co jest dopuszczalne zgodnie z MSSF 9, ponieważ okres do rozliczenia zobowiązania jest krótki, a zastosowanie pełnej metody efektywnej stopy procentowej nie miałoby istotnego wpływu na wartość bilansową ani na prezentację sytuacji finansowej. Zobowiązania prezentuje się w kwocie wymagającej zapłaty jako wartość, która najlepiej odzwierciedla przyszłe wpływy środków pieniężnych.

3.18. Inne zobowiązania finansowe

Inne zobowiązania

Inne zobowiązania obejmują zarówno zobowiązania finansowe w rozumieniu MSSF 9, jak i zobowiązania niefinansowe wynikające z innych standardów MSSF.

Zobowiązania finansowe

Do zobowiązań finansowych Grupa zalicza w szczególności zobowiązania wynikające z umów długoterminowych, w tym zobowiązania z tytułu zakupu udziałów, o ile rozliczenie następuje w formie pieniężnej lub w inny sposób skutkujący powstaniem instrumentu finansowego.

Zobowiązania finansowe wyceniane są w zamortyzowanym koszcie z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. W przypadku zobowiązań krótkoterminowych, których termin zapadalności nie przekracza 12 miesięcy, Grupa stosuje uproszczoną metodę wyceny w kwocie wymagającej zapłaty, jeżeli efekt dyskonta nie jest istotny.

Zobowiązania niefinansowe

Zobowiązania publicznoprawne, w tym z tytułu podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych danin publicznych, a także zobowiązania z tytułu wynagrodzeń wraz z narzutami, nie stanowią zobowiązań finansowych w rozumieniu MSSF 9 i ujmowane są zgodnie z właściwymi standardami, w szczególności MSR 12 oraz MSR 19.

Kaucje rezerwacyjne wpłacane przez klientów na poczet przyszłego zakupu lokali mieszkalnych stanowią zobowiązania wynikające z umów z klientami i ujmowane są zgodnie z MSSF 15 do momentu zawarcia umowy deweloperskiej lub zwrotu środków.

Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i wyemitowane obligacje

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i wyemitowane obligacje są ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i wyemitowane obligacje są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku ze zobowiązaniem.

Przychody i koszty są ujmowane w zysku lub stracie z chwilą usunięcia zobowiązania ze sprawozdania z sytuacji finansowej, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

Zobowiązania długoterminowe są dyskontowane (stopa dyskontowa jest ustalana jako stopa wynikająca z obligacji skarbowych o okresie najbardziej zbliżonym do okresu wymagalności zobowiązania).

4. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

4.1. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

2022

Przychody netto ze sprzedaży	Za bieżący rok obrotowy	Wynik ze sprzedaży
1	2	3
1. Lokale mieszkalne wraz z przynależnościami	72 738 848,30	7 617 705,10
Razem	72 738 848,30	7 617 705,10

2023

Przychody netto ze sprzedaży	Za bieżący rok obrotowy	Wynik ze sprzedaży
1	2	3
1. Lokale mieszkalne wraz z przynależnościami	60 064 509,63	7 249 733,40
Razem	60 064 509,63	7 249 733,40

2024

Przychody netto ze sprzedaży	Za bieżący rok obrotowy	Wynik ze sprzedaży
1	2	3
1. Lokale mieszkalne wraz z przynależnościami	74 491 833,58	13 397 844,43
Razem	74 491 833,58	13 397 844,43

Grupa prowadzi sprzedaż tylko i wyłącznie na terenie kraju. Nigdy nie wystąpiła sprzedaż za granicę i nie jest planowana, ze względu na specyfikę działalności. Głównymi klientami są osoby fizyczne.

Grupa identyfikuje tylko jeden segment operacyjny - segment działalności deweloperskiej, którego celem jest budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych wraz z przynależnościami.

Nie wystąpiły inne informacje na temat jednostki jako całości, o których mowa pkt. 31-34 MSSF 8 „Segmenty operacyjne” niż zamieszczone w notcie 4.1.

Grupa przeprowadziła analizę zgodnie z MSSF 8, w szczególności par. 5–12, dotyczącą identyfikacji segmentów operacyjnych oraz sposobu, w jaki kierownik jednostki (Chief Operating Decision Maker – CODM) ocenia wyniki działalności i alokuje zasoby. Na podstawie tej analizy stwierdzono, że Grupa posiada jeden segment operacyjny, ponieważ:

- decyzje operacyjne, finansowe oraz dotyczące alokacji zasobów są podejmowane na poziomie całej Grupy, a nie dla odrębnych komponentów (MSSF 8.7–8),
- kierownik jednostki otrzymuje i analizuje jeden łączny pakiet informacji finansowych obejmujący całość działalności Grupy (MSSF 8.9),

- oferowane produkty i usługi są jednorodne oraz podlegają tym samym procesom budowlanym, modelowi biznesowemu i ryzykom (MSSF 8.12),
- nie istnieją odrębne komponenty, które spełniałyby kryteria segmentów raportowych zgodnie z MSSF 8.13.

Zgodnie z MSSF 8.31–32, ponieważ Grupa raportuje jeden segment operacyjny, ujawniono informacje opisowe dotyczące charakteru działalności, głównych produktów i usług, obszarów geograficznych oraz rodzaju klientów.

4.2. Zmiana stanu produktów

Zmiana stanu produktów zgodnie ze Sprawozdaniem z całkowitych dochodów

Wyszczególnienie	rok zakończony 31.12.2024	rok zakończony 31.12.2023	rok zakończony 31.12.2022	rok zakończony 31.12.2021
Zmiana stanu produktów	18 608 085,72	25 171 234,62	23 266 832,43	23 049 340,95

Zmiana stanu produktów na poszczególnych pozycjach zapasów

Wyszczególnienie	rok zakończony 31.12.2024	rok zakończony 31.12.2023	rok zakończony 31.12.2022	rok zakończony 31.12.2021
Wyroby gotowe	- 21 087 719,18	- 8 558 969,45	23 350 717,28	4 011 699,03
Roboty w toku	39 687 225,90	33 731 459,24	- 96 732,28	19 031 348,13
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	8 579,00	- 1 255,17	12 847,43	6 293,79
Zmiana stanu produktów łącznie	18 608 085,72	25 171 234,62	23 266 832,43	23 049 340,95

4.3. Usługi obce

01.01.2022

Wyszczególnienie	Kwota
1	2
Usługi obce łącznie	73 981 592,74
Usługi bankowe	1 635 433,18
Usługi telekomunikacyjne	16 788,70
Usługi prawne	197 193,02
Usługi leasingowe	137 490,53
Usługi pocztowe	6 952,02
Usługi czynszowe	400 102,20
Usługi maklerskie, KNF	16 520,00
Koszty przygotowawcze	775 720,00
Koszty ogólne budowy	67 037 380,35
Koszty zakończonych prac budowlanych	1 069 234,69
Pozostałe usługi	1 548 568,46
Odsetki od kredytów związanych z budowami	1 140 209,59

2022

Wyszczególnienie	Kwota
1	2
Usługi obce łącznie	73 150 869,12
Usługi bankowe	840 448,26
Usługi telekomunikacyjne	17 154,23
Usługi prawne	161 967,25
Usługi leasingowe	53 777,47
Usługi pocztowe	4 576,50
Usługi czynszowe	371 597,75
Usługi maklerskie, KNF	35 282,59
Koszty przygotowawcze	768 928,62
Koszty ogólne budowy	66 962 371,10
Koszty zakończonych prac budowlanych	267 068,00
Pozostałe usługi	725 886,26
Odsetki od kredytów związanych z budowami	2 941 811,09

2023

Wyszczególnienie	Kwota
1	2
Usługi obce łącznie	68 668 196,27
Usługi bankowe	709 065,76
Usługi telekomunikacyjne	19 490,85
Usługi prawne	131 497,90
Usługi leasingowe	13 465,77
Usługi pocztowe	3 460,94
Usługi czynszowe	138 132,76
Usługi maklerskie, KNF	26 502,89
Koszty przygotowawcze	250 873,12
Koszty ogólne budowy	60 718 658,00
Koszty zakończonych prac budowlanych	50 852,75
Pozostałe usługi	1 464 738,37
Odsetki od kredytów związanych z budowami	5 141 457,16

2024

Wyszczególnienie	Kwota
1	2
Usługi obce łącznie	71 339 426,26
Usługi bankowe	1 150 954,16
Usługi telekomunikacyjne	23 375,83
Usługi prawne	252 157,60
Usługi leasingowe	3 972,25
Usługi pocztowe	2 715,13
Usługi czynszowe	421 460,69
Usługi maklerskie, KNF	176 890,06
Koszty przygotowawcze	79 651,56
Koszty ogólne budowy	64 035 408,36
Koszty zakończonych prac budowlanych	8 795,00
Pozostałe usługi	1 431 076,27
Odsetki od kredytów związanych z budowami	3 752 969,35

Objaśnienia:

Koszty przygotowawcze - są to koszty przygotowania nowych inwestycji - w głównej mierze koszty projektowania

Koszty ogólne budowy - w większości to koszty generalnego wykonawstwa inwestycji

Pozostałe usługi - są to wszystkie inne koszty niezaklasyfikowane do ww. podziału np. koszty projektowania na etapie budowy, koszty nadzoru inwestorskiego, koszty przyłączy oraz inne drobne koszty związane z prowadzeniem działalności

Usługi maklerskie, KNF - pozycja obejmuje koszty usług domu maklerskiego związanych z obsługą emisji instrumentów finansowych Emitenta oraz procesem dopuszczenia i wprowadzenia papierów wartościowych do obrotu, a także opłaty administracyjne i inne koszty ponoszone na rzecz Komisji Nadzoru Finansowego w związku z postępowaniami prowadzonymi przed KNF, w tym w szczególności w procesie zatwierdzania prospektu emisyjnego.

4.4. Wynagrodzenia firmy audytorskiej, wypłacone lub należne za rok obrotowy

2022

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia ogółem	W tym	
		wypłacone	należne na dzień bilansowy
1	2	3	4
Badanie ustawowe w rozumieniu art.2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach	10 000,00	-	10 000,00
Usługi doradztwa podatkowego			
Pozostałe usługi			
RAZEM	10 000,00	-	10 000,00

2023

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia ogółem	W tym	
		wypłacone	należne na dzień bilansowy
1	2	3	4
Badanie ustawowe w rozumieniu art.2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach	11 000,00	-	11 000,00
Usługi doradztwa podatkowego			
Pozostałe usługi			
RAZEM	11 000,00	-	11 000,00

2024

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia ogółem	W tym	
		wypłacone	należne na dzień bilansowy
1	2	3	4
Badanie ustawowe w rozumieniu art.2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach	50 000,00	-	50 000,00
Badanie historycznych informacji finansowych zgodnych z MSR za okres 2022-2024	140 000,00		140 000,00
Usługi doradztwa podatkowego			
Pozostałe usługi			
RAZEM	190 000,00	-	190 000,00

Ww. wynagrodzenia firm audytorskich zostały wypłacone.

Badanie ustawowe w rozumieniu art.2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach za lata 2022-2023 zostało przeprowadzone przez FEHU GLOBAL AUDYT Sp. z o.o. wpisane na listę firm audytorskich prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem 4102.

Badanie ustawowe w rozumieniu art.2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach za rok 2024 zostało przeprowadzone przez UHY ECA Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3886.

Badanie historycznych informacji finansowych zgodnych z MSR za okres 2022-2024 zostało przeprowadzone przez UHY ECA Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3886.

4.5. Wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów jednostki

2022

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia brutto wypłacone w bieżącym roku obrotowym		Wynagrodzenia należne na dzień bilansowy
	obciążające koszty	obciążające zysk	
1	2	3	4
Organ zarządzający- członkowie Zarządu	334 605,81	-	4 605,81
Organ nadzorujący – członkowie Rady Nadzorczej	255 629,02	-	-
RAZEM	590 234,83	-	4 605,81

Wynagrodzenia należne na dzień bilansowy zostały wypłacone.

2023

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia brutto wypłacone w bieżącym roku obrotowym		Wynagrodzenia należne na dzień bilansowy
	obciążające koszty	obciążające zysk	
1	2	3	4
Organ zarządzający- członkowie Zarządu	45 112,08	-	3 759,34
Organ nadzorujący – członkowie Rady Nadzorczej	187 878,42	-	9 055,97
RAZEM	232 990,50	-	12 815,31

Wynagrodzenia należne na dzień bilansowy zostały wypłacone.

2024

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia brutto wypłacone w bieżącym roku obrotowym		Wynagrodzenia należne na dzień bilansowy
	obciążające koszty	obciążające zysk	
1	2	3	4
Organ zarządzający- członkowie Zarządu	45 112,08	-	3 759,34
Organ nadzorujący – członkowie Rady Nadzorczej	108 671,64	-	9 004,61
RAZEM	153 783,72	-	12 763,95

Wynagrodzenia należne na dzień bilansowy zostały wypłacone.

4.6. Przeciętne zatrudnienie w podziale na grupy zawodowe

2022

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie
1	2
Pracownicy umysłowi	20,50
Pracownicy na stanowiskach roboczych	1,00
Pracownicy zatrudnieni poza granicami kraju	0,00
Uczniowie	0,00
Osoby przebywające na urloпах bezpłatnych i wychowawczych	0,00
RAZEM	21,50

2023

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie
1	2
Pracownicy umysłowi	13,50
Pracownicy na stanowiskach roboczych	1,00
Pracownicy zatrudnieni poza granicami kraju	0,00
Uczniowie	0,00
Osoby przebywające na urloпах bezpłatnych i wychowawczych	0,00
RAZEM	14,50

2024

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie
1	2
Pracownicy umysłowi	15,02
Pracownicy na stanowiskach roboczych	1,00
Pracownicy zatrudnieni poza granicami kraju	0,00
Uczniowie	0,00
Osoby przebywające na urloпах bezpłatnych i wychowawczych	0,00
RAZEM	16,02

4.7. Wyszczególnienie przychodów i kosztów operacyjnych oraz finansowych

2022

Wyszczególnienie	Kwota kosztu/przychodu
1	2
Pozostałe przychody operacyjne:	660 568,82
Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych - sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych	381 097,33
Inne przychody operacyjne w tym z tyt. odszkodowań i porozumień	279 471,49
Pozostałe koszty operacyjne:	758 718,49
Inne koszty operacyjne w tym:	758 718,49
- <i>kary umowne</i>	522 020,90
Przychody finansowe:	2 290 969,21
Odsetki w tym:	2 290 969,21
- <i>dyskonto zobowiązań długoterminowych</i>	974 243,81
- <i>dyskonto umowa najmu</i>	1 311 477,48
Koszty finansowe:	3 306 732,36
Odsetki	2 180 899,92
- <i>od kredytów i pożyczek</i>	1 565 159,33
- <i>budżetowe</i>	11 683,37
- <i>od zobowiązań</i>	9 082,28
- <i>od leasingów</i>	20 495,44
- <i>dyskonto umowa najmu</i>	574 479,50
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych - odstąpienie od umowy sprzedaży akcji	1 080 000,00
Odpisy na oczekiwane straty kredytowe	9 830,92
Opłaty i prowizje od kredytów i pożyczek	36 001,52

2023

Wyszczególnienie	Kwota kosztu/przychodu
1	2
Pozostałe przychody operacyjne:	1 099 678,54
Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych - sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych	259 634,14
Inne przychody operacyjne w tym:	840 044,40
- odszkodowanie z tyt. pożaru budynku	675 479,60
Pozostałe koszty operacyjne:	659 326,56
Inne koszty operacyjne w tym z tyt. odszkodowań i porozumień	380 835,33
Koszty refaktur mediów dla klientów	107 891,23
Darowizny	19 100,00
Korekta dotycząca ujęcia PCC w wartości firmy	151 500,00
Przychody finansowe:	158 465,66
Odsetki w tym:	94 046,25
- dyskonto zobowiązań długoterminowych	90 898,71
Odpisy na oczekiwane straty kredytowe	60 910,61
Inne przychody z tyt. operacji finansowych	3 508,80
Koszty finansowe:	3 277 510,98
Odsetki w tym:	3 035 808,93
- od kredytów i pożyczek	1 835 635,23
- budżetowe	16 638,58
- od zobowiązań	111 396,65
- od leasingów	7 411,38
- dyskonto umowa najmu	26 681,68
- dyskonto zobowiązań długoterminowych	1 038 045,41
Opłaty i prowizje od kredytów i pożyczek	241 702,05

2024

Wyszczególnienie	Kwota kosztu/przychodu
1	2
Pozostałe przychody operacyjne:	2 555 994,02
Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych - sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych	25 207,32
Inne przychody operacyjne w tym:	2 530 786,70
- <i>opłata licencyjna</i>	1 750 172,79
Pozostałe koszty operacyjne:	613 990,16
Koszty refaktur mediów dla klientów	286 890,05
Inne koszty operacyjne w tym z tyt. odszkodowań i porozumień	327 100,11
Przychody finansowe:	1 066 379,58
Odsetki w tym:	1 066 379,58
- <i>dyskonto zobowiązań długoterminowych</i>	1 027 520,18
- <i>odpisy aktualizujące wartość należności</i>	37 271,61
- odsetki od depozytu	1 587,79
Koszty finansowe:	1 728 560,49
Odsetki, w tym:	1 701 157,79
- od kredytów i pożyczek	1 487 537,24
- budżetowe	21 372,47
- od zobowiązań	49 983,74
- od leasingów	5 894,24
- <i>dyskonto umowa najmu</i>	24 918,05
- <i>dyskonto- odsetki obligacje</i>	111 452,05
Koszty emisji obligacji	27 333,33
Opłaty i prowizje od kredytów i pożyczek	69,37

**4.8. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym,
a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto
2022**

Wyszczególnienie	01.01.2022 - 31.12.2022		
	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto	6 503 792,28		6 503 792,28
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych, a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	-		-
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	-		-
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	11 522,13		11 522,13
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych, a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	772 949,92		772 949,92
- Odsetki za zwłokę z tytułu nieterminowych wpłat do budżetu	11 683,37		11 683,37
- amortyzacja środków trwałych od tej części ich wartości, która odpowiada poniesionym wydatkom zwróconym w jakiegokolwiek formie	106 052,76		106 052,76
- pozostałe koszty NKUP	655 213,79		655 213,79
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	1 476 787,34		1 476 787,34
- składki ZUS w części finansowanej przez pracodawcę	61 278,69		61 278,69
- naliczone, lecz niezapłacone odsetki od zobowiązań	1 415 508,65		1 415 508,65
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	654 625,97		654 625,97
- składki ZUS w części finansowanej przez pracodawcę	67 085,33		67 085,33
- zapłacone odsetki od zobowiązań naliczone w latach ubiegłych	426 663,05		426 663,05
- różnica między podatkowym, a bilansowym ujęciem kosztów leasingu (MSSF 16)	160 877,59		160 877,59
H. Strata z lat ubiegłych	4 005 509,19		4 005 509,19
I. Różnice w związku z zastosowaniem MSSF po raz pierwszy oraz wynikające z błędów lat ubiegłych	1 720 452,51		1 720 452,51
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	2 384 464,00		2 384 464,00
K. Podatek dochodowy 19 %	453 048,00		453 048,00
Efektywna stopa podatkowa	6,97%		

Informacja do pozycji „I. Różnice w związku z zastosowaniem MSSF po raz pierwszy oraz wynikające z błędów lat ubiegłych”:

Zmiany wynikające ze zmiany polityk rachunkowości w związku z zastosowaniem MSSF	- 727 167,06
Dyskonto dotyczące zobowiązań z tytułu prawa do aktywa	- 736 997,98
Odpis na oczekiwane straty kredytowe - należności - zmniejszenie	9 830,92
Zmiany wynikające z błędów z lat ubiegłych:	- 993 285,44
Rezerwy urlopowe	- 18 894,05
Inne całkowite dochody (rezerwa emerytalna)	- 147,58
Dyskonto dotyczące kredytów długoterminowych	- 974 243,81
Różnice w związku z zastosowaniem MSSF po raz pierwszy oraz wynikające z błędów lat ubiegłych	- 1 720 452,50

2023

Wyszczególnienie	01.01.2023 - 31.12.2023		
	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto	4 571 040,06		4 571 040,06
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych, a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	-		-
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	87,06		87,06
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	-		-
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych, a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	5 915 369,72		5 915 369,72
- Odsetki za zwłokę z tytułu nieterminowych wpłat do budżetu	15 714,64		15 714,64
- amortyzacja środków trwałych od tej części ich wartości, która odpowiada poniesionym wydatkom zwróconym w jakiegokolwiek formie	68 149,51		68 149,51
- amortyzacja wartości firmy NKUP	5 400 677,47		5 400 677,47
- pozostałe koszty NKUP	430 828,10		430 828,10
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	-		-
- składki ZUS w części finansowanej przez pracodawcę	-		-
- naliczone, lecz niezapłacone odsetki od zobowiązań	-		-
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	1 690 041,10		1 690 041,10
- składki ZUS w części finansowanej przez pracodawcę	46 719,28		46 719,28
- zapłacone odsetki od zobowiązań naliczone w latach ubiegłych	1 384 933,06		1 384 933,06
- nieodpłatne świadczenie-odsetki od pożyczki nieoprocentowanej	101 835,62		101 835,62
- różnica między podatkowym, a bilansowym ujęciem kosztów leasingu (MSSF 16)	156 553,14		156 553,14
H. Strata z lat ubiegłych	18 457,33		18 457,33
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - darowizny	19 100,00		19 100,00
I. Różnice w związku z zastosowaniem MSSF po raz pierwszy oraz wynikające z błędów lat ubiegłych	4 488 358,37		4 488 358,37
K. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	4 270 366,00		4 270 366,00
L. Podatek dochodowy 19 %	804 234,00		804 234,00
Efektywna stopa podatkowa	17,59%		

Informacja do pozycji „I. Różnice w związku z zastosowaniem MSSF po raz pierwszy oraz wynikające z błędów lat ubiegłych”:

Zmiany wynikające ze zmiany polityk rachunkowości w związku z zastosowaniem MSSF	- 5 525 805,11
Eliminacja amortyzacji wartości firmy	- 5 400 677,47
Dyskonto dotyczące zobowiązań długoterminowych	- 90 898,71
Odpis na oczekiwane straty kredytowe - należności	- 60 910,61
Dyskonto dotyczące zobowiązań z tytułu prawa do aktywa - wysięgowanie	26 681,68
Zmiany wynikające z błędów z lat ubiegłych:	1 037 446,74
Rezerwy urlopowe	- 15 103,90
Inne całkowite dochody (rezerwa emerytalna)	14 505,23
Dyskonto dotyczące kredytów długoterminowych	1 038 045,41
Różnice w związku z zastosowaniem MSSF po raz pierwszy oraz wynikające z błędów lat ubiegłych	- 4 488 358,37

2024

Wyszczególnienie	01.01.2024 - 31.12.2024		
	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto	14 677 667,31		14 677 667,31
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych, a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	1 750 385,79		1 750 385,79
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	1 682 755,33		1 682 755,33
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	-		-
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych, a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	147 516,13		147 516,13
- Odsetki za zwłokę z tytułu nieterminowych wpłat do budżetu	21 372,47		21 372,47
- amortyzacja środków trwałych od tej części ich wartości, która odpowiada poniesionym wydatkom zwróconym w jakiegokolwiek formie	13 726,81		13 726,81
- amortyzacja wartości firmy NKUP	-		-
- pozostałe koszty NKUP	112 416,85		112 416,85
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	1 237 142,61		1 237 142,61
- składki ZUS w części finansowanej przez pracodawcę	-		-
- naliczone, lecz niezapłacone odsetki od zobowiązań	1 237 142,61		1 237 142,61
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	1 000 807,62		1 000 807,62
- zapłacone odsetki od zobowiązań naliczone w latach ubiegłych	-		-
- nieodpłatne świadczenie-odsetki od pożyczki nieoprocentowanej	-		-
- różnica między podatkowym, a bilansowym ujęciem kosztów leasingu (MSSF 16)	16 807,62		16 807,62
- koszty emisji obligacji	984 000,00		984 000,00
H. Strata z lat ubiegłych	-		-
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania	-		-
K. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	11 628 376,00		11 628 376,00
L. Podatek dochodowy 19 %	2 290 108,00		2 290 108,00
Efektywna stopa podatkowa	15,60%		

4.9. Odroczonego podatek dochodowy

01.01.2022

Wyszczególnienie	Rezerwy na odroczonego podatek dochodowy		Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	
	odniesione na wynik finansowy	odniesione na kapitał (fundusz własny)	odniesione na wynik finansowy	odniesione na kapitał (fundusz własny)
1	2	3	4	5
1. Stan na początek roku obrotowego, w tym:	6 220,00	-	5 406,00	-
- z tytułu strat podatkowych				
2. Zwiększenia, w tym:	97 677,00	-	72 646,00	-
- z tytułu strat podatkowych				
3. Zmniejszenia, w tym:	6 220,00	-	5 406,00	-
- z tytułu strat podatkowych				
4. Stan na koniec roku obrotowego, w tym:	97 677,00	-	72 646,00	-
- z tytułu strat podatkowych				

2022

Wyszczególnienie	Rezerwy na odroczonego podatek dochodowy		Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	
	odniesione na wynik finansowy	odniesione na kapitał (fundusz własny)	odniesione na wynik finansowy	odniesione na kapitał (fundusz własny)
1	2	3	4	5
1. Stan na początek roku obrotowego, w tym:	97 677,00	-	72 646,00	-
- z tytułu strat podatkowych				
2. Zwiększenia, w tym:	310 009,00	-	88 484,00	-
- z tytułu strat podatkowych				
3. Zmniejszenia, w tym:	97 677,00	-	72 646,00	-
- z tytułu strat podatkowych				
4. Stan na koniec roku obrotowego, w tym:	310 009,00	-	88 484,00	-
- z tytułu strat podatkowych				

2023

Wyszczególnienie	Rezerwy na odroczony podatek dochodowy		Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	
	odniesione na wynik finansowy	odniesione na kapitał (fundusz własny)	odniesione na wynik finansowy	odniesione na kapitał (fundusz własny)
1	2	3	4	5
1. Stan na początek roku obrotowego, w tym:	310 009,00	-	88 484,00	-
- z tytułu strat podatkowych				
2. Zwiększenia, w tym:	256 421,00	-	75 553,00	-
- z tytułu strat podatkowych				
3. Zmniejszenia, w tym:	310 009,00	-	88 484,00	-
- z tytułu strat podatkowych				
4. Stan na koniec roku obrotowego, w tym:	256 421,00	-	75 553,00	-
- z tytułu strat podatkowych				

2024

Wyszczególnienie	Rezerwy na odroczony podatek dochodowy		Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	
	odniesione na wynik finansowy	odniesione na kapitał (fundusz własny)	odniesione na wynik finansowy	odniesione na kapitał (fundusz własny)
1	2	3	4	5
1. Stan na początek roku obrotowego, w tym:	256 421,00	-	75 553,00	-
- z tytułu strat podatkowych				
2. Zwiększenia, w tym:	239 397,00	-	33 746,00	-
- z tytułu strat podatkowych				
3. Zmniejszenia, w tym:	256 421,00	-	75 553,00	-
- z tytułu strat podatkowych				
4. Stan na koniec roku obrotowego, w tym:	239 397,00	-	33 746,00	-
- z tytułu strat podatkowych				

Aktywa z tytułu podatku odroczonego zostały utworzone w odniesieniu do ujemnych różnic przejściowych, w szczególności dotyczących rezerw na świadczenia pracownicze, rozliczeń leasingowych oraz pozostałych kosztów, które zgodnie z MSR 12 będą podlegały odliczeniu od podstawy opodatkowania w przyszłych okresach. Przy ustalaniu aktywów z tytułu podatku odroczonego Grupa oceniła, że istnieje wystarczające prawdopodobieństwo osiągnięcia dochodów podlegających opodatkowaniu, które pozwolą na wykorzystanie tych różnic przejściowych. W konsekwencji warunki określone w MSR 12 dotyczące ujęcia aktywów z tytułu podatku odroczonego zostały spełnione.

Aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego prezentowane są w sprawozdaniu po kompensacie, ponieważ dotyczą tego samego organu podatkowego, tej samej Grupy podlegającej opodatkowaniu oraz istnieje prawnie wykonalne prawo do kompensaty bieżącego podatku dochodowego. Spełnia to warunki kompensaty określone w MSR 12.

4.10. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk przypadający na jedną akcję obliczono, jako iloraz zysku netto danego okresu przypadającego na zwykłych akcjonariuszy i średniej ważonej liczby akcji zwykłych w ciągu okresu.

Zysk rozwodniony na jedną akcję jest równy zyskowi przypadającemu na jedną akcję, ponieważ nie wystąpiły żadne instrumenty rozwadniające.

Dane służące do obliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na jedną akcję:

	zysk netto za dany okres	ilość akcji	EPS
2021	6 019 969,24	5 400 000,00	1,11
2022	5 854 249,28	32 061 135,00	0,18
2023	3 807 463,06	32 061 135,00	0,12
2024	12 362 776,31	32 061 135,00	0,39

01.01.2022

Wyszczególnienie	01.01-31.12.2021
Zysk przypadający na jedną akcję w zł i gr	1,11
dotyczy działalności kontynuowanej	1,11
Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję w zł i gr	1,11
dotyczy działalności kontynuowanej	1,11

2022

Wyszczególnienie	01.01-31.12.2022
Zysk przypadający na jedną akcję w zł i gr	0,18
dotyczy działalności kontynuowanej	0,18
Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję w zł i gr	0,18
dotyczy działalności kontynuowanej	0,18

2023

Wyszczególnienie	01.01-31.12.2023
Zysk przypadający na jedną akcję w zł i gr	0,12
dotyczy działalności kontynuowanej	0,12
Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję w zł i gr	0,12
dotyczy działalności kontynuowanej	0,12

2024

Wyszczególnienie	01.01-31.12.2024
Zysk przypadający na jedną akcję w zł i gr	0,39
dotyczy działalności kontynuowanej	0,39
Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję w zł i gr	0,39
dotyczy działalności kontynuowanej	0,39

4.11. Podział zysku

01.01.2022

Wyszczególnienie	Kwota	Objaśnienia
1	2	3
Zysk roku bieżącego :	6 019 969,24	Zysk ustalony zgodnie z przepisami MSSF
Jednostka planuje pokryć stratę w kwocie:	- 2 364 138,13	Strata wygenerowana przez Adatex S.A. zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości które w roku 2021 obowiązywały jednostkę
z zysków lat przyszłych		
Jednostka planuje przeznaczyć zysk z roku bieżącego w kwocie:	8 413 368,96	Zysk wygenerowany przez Adatex Sp. Z o.o. zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, które w roku 2021 obowiązywały jednostkę
na kapitał zapasowy		
Zysk roku bieżącego :	6 049 230,83	Zysk ustalony zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości
Kwota zmniejszająca stan zysku (straty) z lat ubiegłych	- 29 261,59	Różnica pomiędzy zyskiem ustalonym zgodnie z Ustawą o rachunkowości, a MSSF

2022

Wyszczególnienie	Kwota	Objaśnienia
1	2	3
Zysk roku bieżącego :	5 854 249,28	Zysk ustalony zgodnie z przepisami MSSF
Jednostka planuje przeznaczyć zysk z roku bieżącego w kwocie:	2 139 258,85	Zysk wygenerowany przez Adatex S.A. zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, które w roku 2022 obowiązywały jednostkę
na pokrycie strat z lat ubiegłych		
Kwota zwiększająca stan zysku (straty) z lat ubiegłych	3 714 990,43	Różnica pomiędzy zyskiem ustalonym zgodnie z Ustawą o rachunkowości, a MSSF

2023

Wyszczególnienie	Kwota	Objaśnienia
1	2	3
Zysk roku bieżącego :	3 807 463,06	Zysk ustalony zgodnie z przepisami MSSF
Jednostka planuje pokryć stratę w kwocie: z zysków lat przyszłych	- 539 996,31	Zysk wygenerowany przez Adatex S.A. zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, które w roku 2023 obowiązywały jednostkę
Kwota zwiększająca stan zysku (straty) z lat ubiegłych	4 347 459,37	Różnica pomiędzy zyskiem ustalonym zgodnie z Ustawą o rachunkowości, a MSSF

2024

Wyszczególnienie	Kwota	Objaśnienia
1	2	3
Zysk roku bieżącego:	12 362 776,31	Zysk ustalony zgodnie z przepisami MSSF
Jednostka dominująca planuje przeznaczyć zysk z roku bieżącego w kwocie:	8 773 718,92	
- na pokrycie strat z lat ubiegłych		
- na wypłatę dywidendy	3 589 057,39	

4.12. Wartość firmy

Wartość firmy powstała w roku 2023 w związku z objęciem kontroli przez Adatex S.A. nad Adatex3Stawy Sp. z o.o. Jednostka zależna została objęta kontrolą w dniu: 27.04.2023 r. tj. w dniu zawarcia umowy nabycia udziałów.

Wartość godziwa całkowitej zapłaty: 15 150 000,00 zł.

Umowa kupna udziałów nie przewiduje zapłaty warunkowej.

Spółka ujęła w sprawozdaniu finansowym zidentyfikowane na dzień przejęcia zobowiązania warunkowe w kwocie 315 000,00 zł jako rezerwy. Zobowiązania warunkowe zostały ujęte w wartości godziwej i wpłynęły na ustalenie wartości firmy.

Wyszczególnienie	Wartość	Odpisy z tytułu utraty wartości
1	2	3
Wartość firmy - Adatex3Stawy Sp. z o.o.	2 521 522,18	-
RAZEM	2 521 522,18	-

*W latach 2023-2024 dla pozycji „wartość firmy” nie dokonano odpisów z tytułu utraty wartości.

Przejęcie kontroli nad spółką Adatex3Stawy Sp. z o.o. nastąpiło z dniem 27.04.2023.

Cena nabycia udziałów Spółki została określona na kwotę 15 150 000,00 zł.

Spółka dokonała przeszacowania do wartości godziwej do głównego aktywa spółki przejętej tj. do gruntów przeznaczonych pod zabudowę:

Wartość gruntów według ceny nabycia:	1 329 200,00
Wartość godziwa na bazie wyceny rzeczoznawcy:	14 308 500,00
Różnica z przeszacowania wartości gruntów do wartości godziwej:	12 979 300,00

Wycena bilansowa w Adatex3Stawy Sp. z o. o. - ujęcie działki w cenie nabycia na podstawie przepisów Ustawy o rachunkowości.

W skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych grunty zostały przyjęte w wartości godziwej tj. 14.308.500 pln i zostały wykazane w pozycji grunty przeznaczone pod zabudowę – zapasy

Wycena do wartości godziwej na podstawie operatu.

Operat szacunkowy ustalający na dzień 20.06.2023 wartość prawa do użytkowania wieczystego działki gruntowej nr 47/1 z realizowaną tam budową budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową z garażami podziemnymi położonej przy ul. Pułaskiego w Katowicach.

Przeszacowanie do wartości godziwej dotyczy gruntów, które były ujęte według historycznego kosztu, a zostały przeszacowane przez niezależnego rzeczoznawcę do wartości wynikających z cen rynkowych. Różnica wynika ze wzrostu wartości rynkowej gruntu jaka powstała pomiędzy datą przyjęcia do ksiąg rachunkowych, a datą sporządzenia operatu. Wskazana działka jest zlokalizowana w centralnej części Katowic, w rejonie tzw. „Trzech Stawów”, charakteryzującym się wysoką dostępnością komunikacyjną oraz istotnym popytem inwestycyjnym. Wartość rynkowa działki wynikająca z operatu szacunkowego sporządzona na dzień jest wyższa od wartości historycznej wykazanej w księgach z uwagi na wzrost cen gruntów w tej lokalizacji w okresie po dacie jej nabycia tj. 29.02.2008 roku.

Ustalenie wartości firmy:

wartość aktywów Adatex3Stawy wg. wartości księgowych na dzień objęcia kontroli:	1 367 083,58
wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania Adatex3Stawy wg. wartości księgowych na dzień objęcia kontroli:	- 1 717 905,76
wartość aktywów netto wg. wartości księgowych na dzień objęcia kontroli:	- 350 822,18
wartość przeszacowania aktywów z wartości księgowej do wartości godziwej (przeszacowanie wartości gruntów do cen rynkowych):	12 979 300,00
wartość godziwa przejętych aktywów netto:	12 628 477,82
Wartość godziwa całkowitej zapłaty	15 150 000,00
WARTOŚĆ FIRMY NA DZIEŃ OBJĘCIA KONTROLI	2 521 522,18

Wartość firmy jest obliczona jako różnica pomiędzy ceną nabycia, a wartością godziwą aktywów netto na dzień objęcia kontroli.

Test na utratę wartości firmy został przeprowadzony na koniec roku 2023 oraz na koniec roku 2024, testy które przeprowadzono nie wykazały przesłanek do konieczności tworzenia odpisów.

Dane z bilansu spółki przejmowanej Adatex3Stawy na dzień 26.04.2023:

Segment	Nazwa	Wartość księgowa na dzień 26.04.2023
-	AKTYWA	1 367 083,58
A	Aktywa trwałe	1 329 200,00
I	Wartości niematerialne i prawne	-
II	Rzeczowe aktywa trwałe	-
III	Należności długoterminowe	-
IV	Inwestycje długoterminowe (nieruchomości inwestycyjne)	1 329 200,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-
B	Aktywa obrotowe	37 883,58
I	Zapasy	6 981,00
II	Należności krótkoterminowe	7 958,00
III	Inwestycje krótkoterminowe	2 003,58
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	20 941,00
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	-
D	Udziały (akcje) własne	-
-	Aktywa razem	1 367 083,58
-	PASYWA	1 367 083,58
A	Kapitał (fundusz) własny	- 350 822,18
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	51 000,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	-
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	-
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	-

V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	- 391 289,38
VI	Zysk (strata) netto	- 10 532,80
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 717 905,76
I	Rezerwy na zobowiązania	-
II	Zobowiązania długoterminowe	-
III	Zobowiązania krótkoterminowe	717 905,76
IV	Rozliczenia międzyokresowe (zaliczka)	1 000 000,00

Skrócona informacja na temat przychodów, zysków i strat Adatex3Stawy Sp. z o.o.	za okres 01.01.2023 - 26.04.2023
Przychody netto ze sprzedaży	27 922,00
Koszty działalności operacyjnej	38 222,00
Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-10 300,00
Pozostałe przychody operacyjne	0,00
Pozostałe koszty operacyjne	0,00
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-10 300,00
Przychody finansowe	0,00
Koszty finansowe	232,80
Zysk (strata) brutto (F+G-H)	-10 532,80
Podatek dochodowy	0,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00
Zysk (strata) netto (I - J - K)	-10 532,80

4.13. Rzeczowe aktywa trwale, leasingi i prawo do użytkowania

01.01.2022

Nazwa grupy rodzajowej rzeczowych aktywów trwałych	Wartość początkowa (brutto) - stan na początek roku obrotowego	Zwiększenie wartości początkowej			Ogółem zwiększenie wartości początkowej (3+4+5)	Zmniejszenie wartości początkowej			Ogółem zmniejszenie wartości początkowej (7+8+9)	Wartość początkowa - stan na koniec roku obrotowego (2+6-10)
		aktualizacja	nabycie	przemieszczenie		zbycie	likwidacja	inne tytuły zmniejszeń		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Grunty	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Budynki i budowle - prawo do użytkowania	-	-	4 917 240,00	-	4 917 240,00	-	-	-	-	4 917 240,00
Urządzenia techniczne i maszyny	29 199,18	-	-	-	-	-	-	-	-	29 199,18
Środki transportu własne	400 978,07	-	6 864,23	-	6 864,23	76 000,00	-	-	76 000,00	331 842,30
Środki transportu w leasingu	81 300,81	-	437 215,06	-	437 215,06	-	-	-	-	518 515,87
Narzędzia, przyrządy, ruchomości, wyposażenie	56 436,79	-	-	-	-	-	-	-	-	56 436,79
RAZEM	567 914,85	-	5 361 319,29	-	5 361 319,29	76 000,00	-	-	76 000,00	5 853 234,14
Umorzenie rzeczowych aktywów trwałych	Umorzenie - stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia w ciągu roku obrotowego			Ogółem zwiększenie umorzenia (14+15+16)	Zmniejsze nie umorzenia	Umorzenie - stan na koniec roku obrotowego (13+17-18)	Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych		
		aktualizacja	amortyzacja za rok obrotowy	Inne tytuły zwiększeń				Stan na początek roku obrotowego (2-13)	Stan na koniec roku obrotowego (11-19)	
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
Grunty	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Budynki i budowle - prawo do użytkowania	-	-	437 088,00	-	437 088,00	-	437 088,00	-	4 480 152,00	
Urządzenia techniczne i maszyny	17 345,97	-	519,93	-	519,93	-	17 865,90	11 853,21	11 333,28	
Środki transportu własne	132 090,04	-	91 339,53	-	91 339,53	27 866,67	195 562,90	268 888,03	136 279,40	
Środki transportu w leasingu	-	-	55 782,04	-	55 782,04	-	55 782,04	81 300,81	462 733,83	
Narzędzia, przyrządy, ruchomości, wyposażenie	10 713,55	-	10 622,72	-	10 622,72	-	21 336,27	45 723,24	35 100,52	
RAZEM	160 149,56	-	595 352,22	-	595 352,22	27 866,67	727 635,11	407 765,29	5 125 599,03	

W pozycji "Budynki i budowle - prawo do użytkowania" na podstawie MSSF 16 spółka zaklasyfikowała umowę najmu lokalu biurowego w którym prowadzi działalność gospodarczą. Okres umowy najmu został oszacowany na 15 lat. Stopa dyskontowa została przyjęta w oparciu o obligacje Skarbu Państwa 12-letnie ROD o wartości 7,50 % (seria ROD1234).

W pozycji "środki transportu w leasingu" spółka zaklasyfikowała samochody osobowe na podstawie umów leasingu operacyjnego traktowego w księgach jako umowa leasingu finansowego.

2022

Nazwa grupy rodzajowej rzeczowych aktywów trwałych	Wartość początkowa (brutto) - stan na początek roku obrotowego	Zwiększenie wartości początkowej			Ogółem zwiększenie wartości początkowej (3+4+5)	Zmniejszenie wartości początkowej			Ogółem zmniejszenie wartości początkowej (7+8+9)	Wartość początkowa - stan na koniec roku obrotowego (2+6-10)
		aktualizacja	nabycie	przemieszczenie		zbycie	likwidacja	inne tytuły zmniejszeń		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Grunty	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Budynki i budowle - prawo do użytkowania	4 917 240,00	3 272 940,00	-	-	3 272 940,00	-	-	4 917 240,00	4 917 240,00	3 272 940,00
Urządzenia techniczne i maszyny	29 199,18	-	-	-	-	-	29 199,18	-	29 199,18	-
Środki transportu własne	331 842,30	-	175 609,75	-	175 609,75	123 894,34	-	-	123 894,34	383 557,71
Środki transportu w leasingu	518 515,87	-	23 495,93	-	23 495,93	-	-	-	-	542 011,80
Narzędzia, przyrządy, ruchomości, wyposażenie	56 436,79	-	-	-	-	-	-	-	-	56 436,79
RAZEM	5 853 234,14	3 272 940,00	199 105,68	-	3 472 045,68	123 894,34	29 199,18	4 917 240,00	5 070 333,52	4 254 946,30
Umorzenie rzeczowych aktywów trwałych	Umorzenie - stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia w ciągu roku obrotowego			Ogółem zwiększenie umorzenia (14+15+16)	Zmniejszenie umorzenia	Umorzenie - stan na koniec roku obrotowego (13+17-18)	Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych		
		aktualizacja	amortyzacja za rok obrotowy	Inne tytuły zwiększeń				Stan na początek roku obrotowego (2-13)	Stan na koniec roku obrotowego (11-19)	
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
Grunty	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Budynki i budowle - prawo do użytkowania	437 088,00	-	318 681,00	-	318 681,00	737 586,00	18 183,00	4 480 152,00	3 254 757,00	
Urządzenia techniczne i maszyny	17 865,90	-	-	-	-	17 865,90	-	11 333,28	-	
Środki transportu własne	208 510,71	-	92 503,37	-	92 503,37	102 146,14	198 867,94	123 331,59	184 689,77	
Środki transportu w leasingu	42 834,23	-	97 019,23	-	97 019,23	-	139 853,46	475 681,64	402 158,34	
Narzędzia, przyrządy, ruchomości, wyposażenie	21 336,27	-	21 022,72	-	21 022,72	24 000,00	18 358,99	35 100,52	38 077,80	
RAZEM	727 635,11	-	529 226,32	-	529 226,32	881 598,04	375 263,39	5 125 599,03	3 879 682,91	

W pozycji "Budynki i budowle - prawo do użytkowania" na podstawie MSSF 16 spółka zaklasyfikowała umowę najmu lokalu biurowego w którym prowadzi działalność gospodarczą. Okres umowy najmu został oszacowany na 15 lat. Stopa dyskontowa została przyjęta w oparciu o obligacje Skarbu Państwa 12-letnie ROD o wartości 7,50 % (seria ROD1234)

W pozycji "środki transportu w leasingu" spółka zaklasyfikowała samochody osobowe na podstawie umów leasingu operacyjnego traktowego w księgach jako umowa leasingu finansowego.

2023

Nazwa grupy rodzajowej rzeczowych aktywów trwałych	Wartość początkowa (brutto) - stan na początek roku obrotowego	Zwiększenie wartości początkowej			Ogółem zwiększenie wartości początkowej (3+4+5)	Zmniejszenie wartości początkowej			Ogółem zmniejszeni e wartości początkowe j (7+8+9)	Wartość początkowa - stan na koniec roku obrotowego (2+6-10)
		aktualizacja	nabycie	przemieszczenie		zbycie	likwidacja	inne tytuły zmniejsze ń		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Grunty	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Budynki i budowle - prawo do użytkowania	3 272 940,00	-	-	-	-	-	-	-	-	3 272 940,00
Urządzenia techniczne i maszyny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Środki transportu własne	383 557,71	-	88 646,35	-	88 646,35	60 975,61	-	-	60 975,61	411 228,45
Środki transportu w leasingu	542 011,80	-	-	-	-	404 825,20			404 825,20	137 186,60
Narzędzia, przyrządy, ruchomości, wyposażenie	56 436,79	-	-	-	-	-	-	-	-	56 436,79
RAZEM	4 254 946,30	-	88 646,35	-	88 646,35	465 800,81	-	-	465 800,81	3 877 791,84
Umorzenie rzeczowych aktywów trwałych	Umorzenie - stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia w ciągu roku obrotowego			Ogółem zwiększenie umorzenia (14+15+16)	Zmniejszeni e umorzenia	Umorzenie - stan na koniec roku obrotowego (13+17-18)	Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych		
		aktualizacja	amortyzacja za rok obrotowy	Inne tytuły zwiększeń				Stan na początek roku obrotowego (2-13)	Stan na koniec roku obrotowego (11-19)	
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
Grunty	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Budynki i budowle - prawo do użytkowania	18 183,00	-	218 196,00	-	218 196,00	-	236 379,00	3 254 757,00	3 036 561,00	
Urządzenia techniczne i maszyny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Środki transportu własne	198 867,94	-	71 383,28	-	71 383,28	16 260,16	253 991,06	184 689,77	157 237,39	
Środki transportu w leasingu	139 853,46		68 194,51		68 194,51	137 176,38	70 871,59	402 158,34	66 315,01	
Narzędzia, przyrządy, ruchomości, wyposażenie	18 358,99	-	7 222,72	-	7 222,72	-	25 581,71	38 077,80	30 855,08	
RAZEM	375 263,39	-	364 996,51	-	364 996,51	153 436,54	586 823,36	3 879 682,91	3 290 968,48	

W pozycji "Budynki i budowle - prawo do użytkowania" na podstawie MSSF 16 spółka zaklasyfikowała umowę najmu lokalu biurowego w którym prowadzi działalność gospodarczą. Okres umowy najmu został oszacowany na 15 lat. Stopa dyskontowa została przyjęta w oparciu o obligacje Skarbu Państwa 12-letnie ROD o wartości 7,50 % (seria ROD1234)

W pozycji "środki transportu w leasingu" spółka zaklasyfikowała samochody osobowe na podstawie umów leasingu operacyjnego traktowego w księgach jako umowa leasingu finansowego.

2024

Nazwa grupy rodzajowej rzeczowych aktywów trwałych	Wartość początkowa (brutto) - stan na początek roku obrotowego	Zwiększenie wartości początkowej			Ogółem zwiększenie wartości początkowej (3+4+5)	Zmniejszenie wartości początkowej			Ogółem zmniejszenie wartości początkowej (7+8+9)	Wartość początkowa - stan na koniec roku obrotowego (2+6-10)
		aktualizacja	nabycie	przemieszczenie		zbycie	likwidacja	inne tytuły zmniejszeń		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Grunty	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Budynki i budowle - prawo do użytkowania	3 272 940,00	-	-	-	-	-	-	-	-	3 272 940,00
Urządzenia techniczne i maszyny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Środki transportu własne	411 228,45	-	-	-	-	119 330,08	-	-	119 330,08	291 898,37
Środki transportu w leasingu	137 186,60	-	-	-	-	-	137 186,60	-	137 186,60	-
Narzędzia, przyrządy, ruchomości, wyposażenie	56 436,79	-	64 589,43	-	64 589,43	-	-	-	-	121 026,22
RAZEM	3 877 791,84	-	64 589,43	-	64 589,43	119 330,08	137 186,60	-	256 516,68	3 685 864,59
Umorzenie rzeczowych aktywów trwałych	Umorzenie - stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia w ciągu roku obrotowego			Ogółem zwiększenie umorzenia (14+15+16)	Zmniejszenia umorzenia	Umorzenie - stan na koniec roku obrotowego (13+17-18)	Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych		
		aktualizacja	amortyzacja za rok obrotowy	Inne tytuły zwiększeń				Stan na początek roku obrotowego (2-13)	Stan na koniec roku obrotowego (11-19)	
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
Grunty	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Budynki i budowle - prawo do użytkowania	236 379,00	-	218 196,00	-	218 196,00	-	454 575,00	3 036 561,00	2 818 365,00	
Urządzenia techniczne i maszyny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Środki transportu własne	253 991,06	-	58 379,68	-	58 379,68	119 330,08	193 040,66	157 237,39	98 857,71	
Środki transportu w leasingu	70 871,59	-	13 726,81	-	13 726,81	84 598,40	-	66 315,01	-	
Narzędzia, przyrządy, ruchomości, wyposażenie	25 581,71	-	10 990,44	-	10 990,44	-	36 572,15	30 855,08	84 454,07	
RAZEM	586 823,36	-	301 292,93	-	301 292,93	203 928,48	684 187,81	3 290 968,48	3 001 676,78	

W pozycji "Budynki i budowle - prawo do użytkowania" na podstawie MSSF 16 spółka zaklasyfikowała umowę najmu lokalu biurowego w którym prowadzi działalność gospodarczą. Okres umowy najmu został oszacowany na 15 lat. Stopa dyskontowa została przyjęta w oparciu o obligacje Skarbu Państwa 12-letnie ROD o wartości 7,50 % (seria ROD1234)

W pozycji "środki transportu w leasingu" spółka zaklasyfikowała samochody osobowe na podstawie umów leasingu operacyjnego traktowego w księgach jako umowa leasingu finansowego.

4.14. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe, w tym nakłady na ochronę środowiska

2022

Wyszczególnienie	Nakłady poniesione w roku obrotowym (bieżącym)	Nakłady planowane na rok następny
1	2	3
1. Wartości niematerialne i prawne	-	-
2. Środki trwałe przyjęte do użytkowania, w tym:	175 609,75	185 000,00
– na ochronę środowiska	-	-
3. Środki trwałe w budowie, w tym:	-	-
– na ochronę środowiska	-	-
4. Inwestycje w nieruchomości i prawa przyjęte do użytkowania	-	-

2023

Wyszczególnienie	Nakłady poniesione w roku obrotowym (bieżącym)	Nakłady planowane na rok następny
1	2	3
1. Wartości niematerialne i prawne	-	-
2. Środki trwałe przyjęte do użytkowania, w tym:	88 646,35	100 000,00
– na ochronę środowiska	-	-
3. Środki trwałe w budowie, w tym:	-	-
– na ochronę środowiska	-	-
4. Inwestycje w nieruchomości i prawa przyjęte do użytkowania	-	-

2024

Wyszczególnienie	Nakłady poniesione w roku obrotowym (bieżącym)	Nakłady planowane na rok następny
1	2	3
1. Wartości niematerialne i prawne	-	-
2. Środki trwałe przyjęte do użytkowania, w tym:	64 589,43	70 000,00
– na ochronę środowiska	-	-
3. Środki trwałe w budowie, w tym:	-	-
– na ochronę środowiska	-	-
4. Inwestycje w nieruchomości i prawa przyjęte do użytkowania	-	-

4.15. Zapasy oraz odpisy aktualizujące zapasy

2022

Wyszczególnienie	Wartość zapasów na BO 01.01.2022	zwiększenia wartości (opis poniżej tabeli)	przeklasyfikowanie gruntów na budowy w toku w momencie rozpoczęcia inwestycji	rozchody zapasów z tytułu sprzedaży (ujęte jako koszt własny sprzedaży)	rozchody zapasów z tytułu przeklasyfikowania inwestycji w toku na wyroby gotowe	rozliczenie końcowe zaliczek	Wartość zapasów na BZ 31.12.2022
1	2	3	4	5	6	7	8 (2 + 3 - 4 - 5 - 6)
Grunty przeznaczone pod zabudowę	42 250 531,90		- 33 486 619,00				8 763 912,90
Budowy w toku	74 355 749,72	74 003 043,88	33 486 619,00		111 600 946,48		70 244 466,12
Lokale, przynależności przeznaczone do sprzedaży	5 809 271,05	111 288 080,83		60 229 564,19			56 867 787,69
Zaliczki na dostawy i usługi	4 842 554,92	8 024 897,75				5 056 492,34	7 810 960,33
Zapasy ogółem, według ceny nabycia (kosztu wytworzenia)	127 258 107,59	193 316 022,46	-	60 229 564,19	111 600 946,48	5 056 492,34	143 687 127,04

2023

Wyszczególnienie	Wartość zapasów na BO 31.12.2022	zwiększenia wartości (opis poniżej tabeli)	przeklasyfikowanie gruntów na budowy w toku w momencie rozpoczęcia inwestycji	rozchody zapasów z tytułu sprzedaży (ujęte jako koszt własny sprzedaży)	rozchody zapasów z tytułu przeklasyfikowania inwestycji w toku na wyroby gotowe	rozliczenie końcowe zaliczek	Wartość zapasów na BZ 31.12.2023
1	2	3	4	5	6	7	8 (2 + 3 - 4 - 5 - 6)
Grunty przeznaczone pod zabudowę	8 763 912,90	14 308 500,00	- 5 616 752,90				17 455 660,00
Budowy w toku	70 244 466,12	68 182 054,82	5 616 752,90		35 665 385,21		108 377 888,63
Lokale, przynależności przeznaczone do sprzedaży	56 867 787,69	35 567 031,19		48 132 469,06			44 302 349,82
Zaliczki na dostawy i usługi	7 810 960,33	2 708 587,21				9 784 547,54	735 000,00
Zapasy ogółem, według ceny nabycia (kosztu wytworzenia)	143 687 127,04	120 766 173,22	-	48 132 469,06	35 665 385,21	9 784 547,54	170 870 898,45

2024

Wyszczególnienie	Wartość zapasów na BO 31.12.2023	zwiększenia wartości (opis poniżej tabeli)	przeklasyfikowanie gruntów na budowy w toku w momencie rozpoczęcia inwestycji	rozchody zapasów z tytułu sprzedaży (ujęte jako koszt własny sprzedaży)	rozchody zapasów z tytułu przeklasyfikowania inwestycji w toku na wyroby gotowe	rozliczenie końcowe zaliczek	Wartość zapasów na BZ 31.12.2024
1	2	3	4	5	6	7	8 (2 + 3 - 4 - 5 - 6)
Grunty przeznaczone pod zabudowę	17 455 660,00		-14 308 500,00				3 147 160,00
Budowy w toku	108 377 888,63	70 706 711,76	14 308 500,00		86 605 560,12		106 787 540,27
Lokale, przynależności przeznaczone do sprzedaży	44 302 349,82	86 605 560,12		55 512 048,98			75 395 860,96
Zaliczki na dostawy i usługi	735 000,00	3 441 947,28				754 447,28	3 422 500,00
Zapasy ogółem, według ceny nabycia (kosztu wytworzenia)	170 870 898,45	160 754 219,16	-	55 512 048,98	86 605 560,12	754 447,28	188 753 061,23

Informacja do kolumny „zwiększenia wartości”:	
Grunty przeznaczone pod zabudowę	zakup nowych działek pod inwestycje
Budowy w toku	zakup materiałów i usług do realizacji inwestycji
Lokale i przynależności przeznaczone do sprzedaży	przeklasyfikowanie inwestycji w toku w wyroby gotowe
Zaliczki na dostawy i usługi	zwiększenie z tytułu nowych faktur zaliczkowych na dostawy i usługi

Odpisy aktualizujące wartość zapasów				
Rok	Stan odpisu na BO	zawiązanie odpisu	odwrócenie odpisu	Stan odpisu na BZ
1	2	3	4	5 (2 + 3 - 4)
2021	-	-	-	-
2022	-	-	-	-
2023	-	-	-	-
2024	-	-	-	-

Grupa w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie tworzyła odpisów aktualizujących wartość zapasów z uwagi na brak przesłanek do ich zawiązania - ceny sprzedaży lokali są znacząco wyższe od poniesionych nakładów, a w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie zaniechano żadnego z projektów prezentowanych w budowach w toku.

Grupa nie posiada zapasów wycenianych w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży

Pozycja grunty przeznaczone pod zabudowę to działki, które są w posiadaniu Grupy i ich przeznaczeniem jest realizacja nowych inwestycji, ale na których jeszcze etap budowy się nie rozpoczął.

Pozycja budowy w toku odzwierciedla wartość realizowanych przez Grupę przedsięwzięć deweloperskich – budowy lokali mieszkaniowych wraz z towarzyszącymi im lokalami użytkowymi oraz miejscami postojowymi, obejmujących koszty gruntów oraz ponoszonych przez Grupę nakładów inwestycyjnych (koszty robocizny, materiałów budowlanych oraz koszty finansowania).

W przypadku przedsięwzięć deweloperskich Grupa szacuje, że normalny cykl operacyjny trwa około 3,5 roku.

Lokale i przynależności przeznaczone do sprzedaży to przede wszystkim poniesione nakłady inwestycyjne na ukończone lokale mieszkaniowe i użytkowe oraz miejsca postojowe.

Zaliczki na dostawy i usługi w badanym okresie to głównie zaliczki od Generalnego Wykonawcy na poczet robót budowlanych.

W latach 2021-2022 nie przeklasyfikowano do zapasów żadnych nieruchomości inwestycyjnych. W roku 2023 przeklasyfikowano do zapasów nieruchomości inwestycyjne o wartości 1 329 200 PLN.

W nielicznych przypadkach przewidzianych w MSR 23 koszty finansowania zewnętrznego zalicza się do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia zapasów. Grupa koszty takie zalicza odpowiednio do Budów w toku.

Wartość skapitalizowanych kosztów finansowania zewnętrznego wyniosła odpowiednio:

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w zapasach - Budowy w toku	
rok 2021	2 214 373,12
rok 2022	2 941 811,09
rok 2023	5 141 457,16
rok 2024	3 642 071,46

4.16. Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności

01.01.2022

Wyszczególnienie	Okres wymagalności								Razem	
	do 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat		powyżej 5 lat			
	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	(2 + 4 + 6 + 8 + 10)	(3 + 5 + 7 + 9 + 11)
1. Należności od podmiotów powiązanych	-	1 371 237,00	-	-	-	-	-	-	-	1 371 237,00
- z tytułu dostaw i usług		1 371 237,00							-	1 371 237,00
2. Należności od pozostałych jednostek	-	759 614,26	-	23 217 587,64	-	-	-	-	-	23 977 201,90
- z tytułu dostaw i usług		434 878,72							-	434 878,72
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		324 735,54							-	324 735,54
- pozostałe należności*				23 217 587,64					-	23 217 587,64
3. Należności od jednostek zaangażowanych w kapitale	-	4 191,00	-	-	-	-	-	-	-	4 191,00
- z tytułu dostaw i usług		4 191,00							-	4 191,00
RAZEM	-	2 130 851,26	-	23 217 587,64	-	-	-	-	-	25 352 629,90

*w kwocie „pozostałe należności” największą wartość stanowi należność z tyt. umowy sprzedaży akcji dla akcjonariusza R. Kijak - 22 680 000,00 zł; pozostałe wartości to wartości zabezpieczeń transakcji z bankami dot. kredytów.

2022

Wyszczególnienie	Okres wymagalności								Razem	
	do 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat		powyżej 5 lat			
	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	(2 + 4 + 6 + 8 + 10)	(3 + 5 + 7 + 9 + 11)
1. Należności od podmiotów powiązanych	1 371 237,00	666 544,39	-	-	-	-	-	-	1 371 237,00	666 544,39
- z tytułu dostaw i usług	1 371 237,00	666 544,39	-		-		-		1 371 237,00	666 544,39
2. Należności od pozostałych jednostek	759 614,26	867 433,17	23 217 587,64	1 162 082,54	-	-	-	-	23 977 201,90	2 029 515,71
- z tytułu dostaw i usług	434 878,72	109 679,19	-		-		-		434 878,72	109 679,19
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	324 735,54	624 447,98	-		-		-		324 735,54	624 447,98
- pozostałe należności*	-	133 306,00	23 217 587,64	1 162 082,54	-		-		23 217 587,64	1 295 388,54
3. Należności od jednostek zaangażowanych w kapitale	4 191,00	-	-	-	-	-	-	-	4 191,00	-
- z tytułu dostaw i usług	4 191,00	-							4 191,00	-
RAZEM	2 130 851,26	1 533 977,56	23 217 587,64	1 162 082,54	-	-	-	-	25 352 629,90	2 696 060,10

*kwota pozostałych należności na BZ to wartości zabezpieczeń transakcji z bankami dot. kredytów.

Wyszczególnienie	Okres wymagalności								Razem	
	do 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat		powyżej 5 lat			
	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	(2 + 4 + 6 + 8)	(3 + 5 + 7 + 9)
1. Należności od podmiotów powiązanych	666 544,39	777 958,02	-	-	-	-	-	-	666 544,39	777 958,02
- z tytułu dostaw i usług	666 544,39	777 958,02	-		-		-		666 544,39	777 958,02
2. Należności od pozostałych jednostek	867 433,17	302 864,36	1 162 082,54	694 972,84	-	-	-	-	2 029 515,71	997 837,20
- z tytułu dostaw i usług	109 679,19	66 446,33	-	-	-		-		109 679,19	66 446,03
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	624 447,98	234 124,30	-		-		-		624 447,98	234 124,30
- pozostałe należności*	133 306,00	2 293,73	1 162 082,54	694 972,84	-		-		1 295 388,54	697 266,57
RAZEM	1 533 977,56	1 080 822,38	1 162 082,54	694 972,84	-	-	-	-	2 696 060,10	1 775 795,22

*kwota pozostałych należności na BZ to wartości zabezpieczeń transakcji z bankami dot. kredytów.

Analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług wg dat zapadalności na podstawie niezdyktowanych wartości

Stan na 31.12.2023	do 1 miesiąca	powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	powyżej 1 roku	Razem
	1	2	3	4	5	(1+2+3+4+5)
Ryzyko wystąpienia niewykonania zobowiązania	66 446,33		2 293,73		167 481,96	236 222,02
Według stanu na 31.12.2024 (brutto)						-
Odpisy aktualizujące wartości należność (wartość ujemna)						-
Szacowane straty kredytowe wg MSSF	- 126 980,58					- 126 980,58
Razem	- 60 534,25	-	2 293,73	-	167 481,96	109 241,44

Analiza należności z tytułu dostaw i usług przed terminem płatności wg dat zapadalności na podstawie niezdyskontowanych wartości

Stan na 31.12.2023	do 1 miesiąca	powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	powyżej 1 roku	Razem
	1	2	3	4	5	(1+2+3+4+5)
Ryzyko wystąpienia niewykonania zobowiązania						-
Według stanu na 31.12.2024 (brutto)	1 139 062,90		408 920,88		118 570,00	1 666 553,78
Odpisy aktualizujące wartości należność (wartość ujemna)						-
Szacowane straty kredytowe wg MSSF						
Razem	1 139 062,90	-	408 920,88	-	118 570,00	1 666 553,78

Razem	1 078 528,65	-	411 214,61	-	286 051,96	1 775 795,22

2024

Wyszczególnienie	Okres wymagalności								Razem	
	do 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat		powyżej 5 lat			
	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	(2+4+6+8)	(3+5+7+9)
1. Należności od podmiotów powiązanych	777 958,02	520 383,33	-	-	-	-	-	-	777 958,02	520 383,33
- z tytułu dostaw i usług	777 958,02	54 383,33	-		-		-		777 958,02	54 383,33
- inne**	-	466 000,00	-		-		-		-	466 000,00
2. Należności od pozostałych jednostek	997 837,20	3 156 133,19	-	299 810,35	-	-	-	-	997 837,20	3 455 943,54
- z tytułu dostaw i usług	66 446,33	1 865 281,68	-	-	-		-		66 446,33	1 865 281,68
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	234 124,30	835 350,48	-		-		-		234 124,30	835 350,48
- pozostałe należności*	697 266,57	455 501,03		299 810,35	-		-		697 266,57	755 311,38
RAZEM	1 775 795,22	3 676 516,52	-	299 810,35	-	-	-	-	1 775 795,22	3 976 326,87

*kwota "pozostałych należności" na BZ to wartości zabezpieczeń transakcji z bankami dot. kredytów.

**kwota "inne" na BZ to wartość należności z tyt. zakupu akcji

Analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług wg dat zapadalności na podstawie niezdyskontowanych wartości

Stan na 31.12.2024	do 1 miesiąca	powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	powyżej 1 roku	Razem
	1	2	3	4	5	(1+2+3+4+5)
Ryzyko wystąpienia niewykonania zobowiązania						-
Według stanu na 31.12.2024 (brutto)			128 000,00		155 998,74	283 998,74
Odpisy aktualizujące wartości należność (wartość ujemna)			- 128 000,00			- 128 000,00
Szacowane straty kredytowe wg MSSF					- 123 030,39	- 123 030,39
Razem	-	-	-	-	32 968,35	32 968,35

Analiza należności z tytułu dostaw i usług przed terminem płatności wg dat zapadalności na podstawie niezdyskontowanych wartości

Stan na 31.12.2024	do 1 miesiąca	powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	powyżej 1 roku	Razem
	1	2	3	4	5	(1+2+3+4+5)
Ryzyko wystąpienia niewykonania zobowiązania						-
Według stanu na 31.12.2024 (brutto)	2 878 045,88	243 137,64	356 175,00	466 000,00		3 943 358,52
Odpisy aktualizujące wartości należność (wartość ujemna)						-
Szacowane straty kredytowe wg MSSF						
Razem	2 878 045,88	243 137,64	356 175,00	466 000,00	-	3 943 358,52

Razem	2 878 045,88	243 137,64	356 175,00	466 000,00	32 968,35	3 976 326,87

4.17. Odpisy aktualizujące rozrachunki

01.01.2022

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4)
1	2	3	4	5
Stan odpisów aktualizujących rozrachunki, w tym:	-	211 381,69	-	211 381,69
Odpisy na należności (na oczekiwane straty kredytowe - ECL)	-	211 381,69	-	211 381,69
Odpisy na roszczenia sporne	-	-	-	-
Odpisy na pozostałe należności	-	-	-	-
Odpisy na udzielone pożyczki	-	-	-	-

2022

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4)
1	2	3	4	5
Stan odpisów aktualizujących rozrachunki, w tym:	211 381,69	9 830,92	-	221 212,61
Odpisy na należności (na oczekiwane straty kredytowe - ECL)	211 381,69	9 830,92	-	221 212,61
Odpisy na roszczenia sporne	-	-	-	-
Odpisy na pozostałe należności	-	-	-	-
Odpisy na udzielone pożyczki	-	-	-	-

2023

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4)
1	2	3	4	5
Stan odpisów aktualizujących rozrachunki, w tym:	221 212,61	-	60 910,61	160 302,00
Odpisy na należności (na oczekiwane straty kredytowe - ECL)	221 212,61	-	60 910,61	160 302,00
Odpisy na roszczenia sporne	-	-	-	-
Odpisy na pozostałe należności	-	-	-	-
Odpisy na udzielone pożyczki	-	-	-	-

2024

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4)
1	2	3	4	5
Stan odpisów aktualizujących rozrachunki, w tym:	160 302,00	128 000,00	37 271,61	251 030,39
Odpisy na należności (na oczekiwane straty kredytowe - ECL)	160 302,00	-	37 271,61	123 030,39
Odpisy na roszczenia sporne	-	-	-	-
Odpisy na pozostałe należności	-	128 000,00	-	128 000,00
Odpisy na udzielone pożyczki	-	-	-	-

Odpisy na należności (na oczekiwane straty kredytowe - ECL) - należności z tytułu dostaw i usług krótkoterminowych.

4.18. Struktura środków pieniężnych przyjęta do rachunku przepływów pieniężnych

2022

Rodzaj środków pieniężnych	Rok poprzedni	Rok bieżący	Zmiana stanu środków pieniężnych	Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania
1	2	3	4	5
Środki pieniężne w kasie	277 210,53	123 712,55	- 153 497,98	-
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	160 673,36	206 245,83	45 572,47	-
Razem środki pieniężne	437 883,89	329 958,38	- 107 925,51	-

2023

Rodzaj środków pieniężnych	Rok poprzedni	Rok bieżący	Zmiana stanu środków pieniężnych	Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania
1	2	3	4	5
Środki pieniężne w kasie	123 712,55	241 279,47	117 566,92	-
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	206 245,83	816 125,45	609 879,62	13 365,12
Razem środki pieniężne	329 958,38	1 057 404,92	727 446,54	13 365,12

2024

Rodzaj środków pieniężnych	Rok poprzedni	Rok bieżący	Zmiana stanu środków pieniężnych	Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania
1	2	3	4	5
Środki pieniężne w kasie	241 279,47	512 983,07	271 703,60	-
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	816 125,45	9 694 774,40	8 878 648,95	5 717,74
Razem środki pieniężne	1 057 404,92	10 207 757,47	9 150 352,55	5 717,74

W latach 2022 – 2023 nie wystąpiły ekwiwalenty środków pieniężnych.

4.19. Komentarz do pozycji rachunku przepływów pieniężnych

2022

Wyszczególnienie	Kwota
1	2
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe	-
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych	-
konta o ograniczonej możliwości dysponowania - ZFŚS	-
kwota niezrealizowanych różnic kursowych	-

2023

Wyszczególnienie	Kwota
1	2
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe	13 365,12
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych	-
konta o ograniczonej możliwości dysponowania - ZFŚS	-
kwota niezrealizowanych różnic kursowych	-

2024

Wyszczególnienie	Kwota
1	2
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe	5 717,74
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych	-
konta o ograniczonej możliwości dysponowania - ZFŚS	-
kwota niezrealizowanych różnic kursowych	-

4.20. Czynne rozliczenia międzyokresowe

01.01.2022

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4)
1	2	3	4	5
1. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	40 980,12	265 909,17	259 615,38	47 273,91
- ubezpieczenia	32 273,86	91 446,55	79 239,72	44 480,69
- podatek od nieruchomości	-	159 436,00	159 436,00	-
- abonament, domeny	773,42	1 208,05	751,77	1 229,70
- usługi, giełda KNF, maklerskie	-	9 520,00	9 500,00	20,00
- reklama	1 836,70	2 755,05	4 591,75	-
- Gofin prenumerata	1 544,44	1 543,52	1 544,44	1 543,52
- opłata wstępne do leasingu	4 551,70		4 551,70	-

2022

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4)
1	2	3	4	5
1. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	47 273,91	291 880,85	267 195,78	71 958,98
- ubezpieczenia	44 480,69	103 307,99	103 195,50	44 593,18
- podatek od nieruchomości	-	143 641,00	143 641,00	-
- abonament, domeny	1 229,70	-	1 229,70	-
- usługi, giełda KNF, maklerskie	20,00	8 000,00	8 020,00	-
- reklama	-	4 000,00	1 333,32	2 666,68
- Gofin prenumerata	1 543,52	1 748,01	1 543,52	1 748,01
- rozliczenia kosztów PGNiG	-	1 376,06	-	1 376,06
- wieczyste użytkowanie	-	8 232,74	8 232,74	-
- VAT od ulgi na złe długi	-	21 575,05	-	21 575,05

2023

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4)
1	2	3	4	5
1. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	71 958,98	240 384,02	264 590,30	47 752,70
- ubezpieczenia	44 593,18	67 157,30	74 610,61	37 139,87
- podatek od nieruchomości	-	144 857,00	144 857,00	-
- abonament, domeny	-	6 787,53	227,49	6 560,04
- usługi, giełda KNF, maklerskie	-	8 000,00	8 000,00	-
- wieczyste użytkowanie	-	8 196,08	8 196,08	-
- reklama	2 666,68	4 000,00	4 000,00	2 666,68
- Gofin prenumerata	1 748,01	1 386,11	1 748,01	1 386,11
- rozliczenia kosztów PGNiG	1 376,06		1 376,06	-
- VAT od ulgi na złe długi	21 575,05	-	21 575,05	-

2024

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4)
1	2	3	4	5
1. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	47 752,70	360 414,76	351 835,76	56 331,70
- ubezpieczenia	37 139,87	76 531,07	67 634,75	46 036,19
- podatek od nieruchomości	-	147 451,40	147 451,40	-
- abonament, domeny	6 560,04	5 277,80	4 515,48	7 322,36
- usługi, giełda KNF, maklerskie	-	8 000,00	8 000,00	-
- wieczyste użytkowanie	-	74 965,94	74 965,94	-
- reklama	2 666,68	29 000,00	30 282,08	1 384,60
- Gofin prenumerata	1 386,11	1 588,55	1 386,11	1 588,55
- pozostałe RMK- wycinka drzew	-	17 600,00	17 600,00	-

4.21. Różnica na kapitałach w związku z przejściem na MSSF

01.01.2022

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Akcje własne (wielkość ujemna)	Zysk okresu	Kapitał przypisywany udziałom niekontrolującym	Kapitał (fundusz) własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kwota zgodnie z UOR	5 475 000,00	70 971 466,45	-	100 000,00	- 2 533 242,67	-	6 049 230,83	-	80 062 454,61
Korekta prezentacyjna (przeniesienie akcji własnych z aktywów do kapitałów własnych)						- 11 913 200,00			- 11 913 200,00
korekta błędów ujętych zgodnie z poprzednio stosowanymi politykami rachunkowości - rezerwy pracownicze			- 9 259,62						- 9 259,62
korekty wyniku na BO związane ze zmianą zasad rachunkowości i zastosowaniem MSSF po raz pierwszy					579 199,48				579 199,48
korekty zysku związane ze zmianą zasad rachunkowości i zastosowaniem MSSF po raz pierwszy							- 235 985,61		- 235 985,61
korekty błędów ujętych zgodnie z poprzednio stosowanymi politykami rachunkowości							206 724,02		206 724,02
Kwota zgodnie z MSSF	5 475 000,00	70 971 466,45	- 9 259,62	100 000,00	- 1 954 043,19	- 11 913 200,00	6 019 969,24	-	68 689 932,88

2022

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Akcje własne (wielkość ujemna)	Zysk okresu	Kapitał przypisywany udziałom niekontrolującym	Kapitał (fundusz) własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kwota zgodnie z UOR	32 061 135,00	189 964 402,17	-	100 000,00	- 4 897 380,80	-	2 139 258,85	-	219 367 415,22
Korekta prezentacyjna (przeniesienie akcji własnych z aktywów do kapitałów własnych)						- 33 513 200,00			- 33 513 200,00
korekta błędów ujętych zgodnie z poprzednio stosowanymi politykami rachunkowości - rezerwy pracownicze			- 9 407,20						- 9 407,20
korekta rozliczenia połączenia pod wspólną kontrolą związana ze zmianą zasad rachunkowości i zastosowaniem MSSF po raz pierwszy		- 110 597 000,76			- 26 586 135,00				- 137 183 135,76
korekty wyniku na BO związane ze zmianą zasad rachunkowości i zastosowaniem MSSF po raz pierwszy					502 606,33				502 606,33
korekty błędów z lat ubiegłych ujętych zgodnie z poprzednio stosowanymi politykami rachunkowości					47 331,56				47 331,56
korekty zysku związane ze zmianą zasad rachunkowości i zastosowaniem MSSF po raz pierwszy							2 721 704,99		2 721 704,99
korekty błędów ujętych zgodnie z poprzednio stosowanymi politykami rachunkowości							993 285,44		993 285,44
Kwota zgodnie z MSSF	32 061 135,00	79 367 401,41	- 9 407,20	100 000,00	- 30 933 577,91	- 33 513 200,00	5 854 249,28	-	52 926 600,58

2023

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Akcje własne (wielkość ujemna)	Zysk okresu	Kapitał przypisywany udziałom niekontrolującym	Kapitał (fundusz) własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kwota zgodnie z UOR	32 061 135,00	189 964 402,17	-	100 000,00	- 2 758 121,95	-	- 539 996,31	-	218 827 418,91
Korekta prezentacyjna (przeniesienie akcji własnych z aktywów do kapitałów własnych)						- 33 513 200,00			- 33 513 200,00
korekta błędów ujętych zgodnie z poprzednio stosowanymi politykami rachunkowości - rezerwy pracownicze			- 24 511,10						- 24 511,10
rozliczenie połączenia pod wspólną kontrolą		- 110 597 000,76			- 26 586 135,00				- 137 183 135,76
korekty na BO związane ze zmianą zasad rachunkowości i zastosowaniem MSSF po raz pierwszy					4 217 596,76				4 217 596,76
korekty błędów z lat ubiegłych ujętych zgodnie z poprzednio stosowanymi politykami rachunkowości					47 331,56				47 331,56
korekty zysku związane ze zmianą zasad rachunkowości i zastosowaniem MSSF po raz pierwszy							5 536 406,11		5 536 406,11
korekty błędów ujętych zgodnie z poprzednio stosowanymi politykami rachunkowości							-1 188 946,74		- 1 188 946,74
Kwota zgodnie z MSSF	32 061 135,00	79 367 401,41	- 24 511,10	100 000,00	- 25 079 328,63	- 33 513 200,00	3 807 463,06	-	56 718 959,74

Struktura własności kapitału rezerwowego

Wyszczególnienie	Przeznaczenie	Kwota
Kapitał rezerwowy utworzony z kapitału zapasowego na podstawie uchwały nr 6/2014	nabycie akcji własnych	100 000,00

4.22. Kapitał podstawowy

01.01.2022

Kapitał podstawowy ADATEX S.A.

Nazwa serii akcji	Liczba akcji	Wartość nominalna 1 akcji	Wartość nominalna serii
Seria A	5 200 000,00	0,10	520 000,00
Seria B	301 800,00	0,10	30 180,00
Seria C	4 000 000,00	0,10	400 000,00
Seria D	7 100 000,00	0,10	710 000,00
Seria E	32 500 000,00	0,10	3 250 000,00
Seria F	4 898 200,00	0,10	489 820,00
ŁĄCZNIE	54 000 000,00		5 400 000,00

Kapitał podstawowy ADATEX SP.Z O.O.

Imię i nazwisko udziałowca	Ilość udziałów	% udział	Wartość udziałów
Kijak Robert	38	51%	38 000,00
Kijak Sylwia	37	49%	37 000,00
ŁĄCZNIE	75	100%	75 000,00

Kapitał podstawowy łącznie:	5 475 000,00

Objaśnienie do ujawnienia informacji o kapitale podstawowym Adatex Sp. z o.o.:

Adatex Sp. z o.o. jest podmiotem, który został przejęty przez Adatex S.A.

Data przejęcia to 01.12.2022 r.

Do dnia przejęcia Adatex Sp. z o.o. była osobnym podmiotem, wraz z Adatex S.A. były jednostkami pozostającymi pod wspólną kontrolą.

Dane porównawcze zostały sporządzone tak gdyby połączenie miało miejsce na 01.01.2022 co wynika z przyjętych zasad rachunkowości.

Struktura akcjonariatu na 01.01.2022

Akcyonariusz	Akcje na okaziciela	% w kapitale	Liczba głosów	% w głosach
Robert Kijak*	40 523 400	75,04%	40 523 400	75,04%
Krzysztof Moska	2 837 102	5,25%	2 837 102	5,25%
Pozostali	10 639 498	19,71%	10 639 498	19,71%
Razem	54 000 000	100,00%	54 00 000	100,00%

*pośrednio wraz z Adatex Sp. z o.o. (w tym Robert Kijak: 27.550.000 akcji stanowiących 51,02% udziału w kapitale zakładowym i uprawniających do 51,02% głosów na walnym zgromadzeniu oraz Adatex Sp. z o.o.: 12.973.400 akcji stanowiących 24,02% udziału w kapitale zakładowym i uprawniających do 24,02% głosów na walnym zgromadzeniu).

2022

Nazwa serii akcji	Liczba akcji	Wartość nominalna 1 akcji	Wartość nominalna serii
Seria A	5 200 000,00	0,10	520 000,00
Seria B	301 800,00	0,10	30 180,00
Seria C	4 000 000,00	0,10	400 000,00
Seria D	7 100 000,00	0,10	710 000,00
Seria E	32 500 000,00	0,10	3 250 000,00
Seria F	4 898 200,00	0,10	489 820,00
Seria G	266 611 350,00	0,10	26 661 135,00
ŁĄCZNIE	320 611 350,00		32 061 135,00

Struktura akcjonariatu na 31.12.2022

Akcyonariusz	Akcje na okaziciela	% w kapitale	Liczba głosów	% w głosach
Porozumienie: p. Sylwia Kijak. p. Robert Kijak*	267 403 832	83,40%	267 403 832	83,40%
Adatex S.A. (akcje własne)	39 973 200	12,47%	39 973 200	12,47%
Pozostali	13 234 318	4,13%	13 234 318	4,13%
Razem	320 611 350	100,00%	320 611 350	100,00%

*Robert Kijak w porozumieniu z Sylwią Kijak (w tym Robert Kijak: 135.875.566 akcji stanowiących 42,38% udziału w kapitale zakładowym i uprawniających do 42,38% głosów na walnym zgromadzeniu Sylwia Kijak posiadała 131.528.266 akcji Spółki uprawniających do 131.528.266 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowiło 41,02% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 41,02% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

2023

Nazwa serii akcji	Liczba akcji	Wartość nominalna 1 akcji	Wartość nominalna serii
Seria A	5 200 000,00	0,10	520 000,00
Seria B	301 800,00	0,10	30 180,00
Seria C	4 000 000,00	0,10	400 000,00
Seria D	7 100 000,00	0,10	710 000,00
Seria E	32 500 000,00	0,10	3 250 000,00
Seria F	4 898 200,00	0,10	489 820,00
Seria G	266 611 350,00	0,10	26 661 135,00
ŁĄCZNIE	320 611 350,00		32 061 135,00

Struktura akcjonariatu na 31.12.2023

Akcyonariusz	Akcje na okaziciela	% w kapitale	Liczba głosów	% w głosach
Porozumienie: p. Sylwia Kijak. p. Robert Kijak*	267 610 609	83,47%	267 610 609	83,47%
Adatex S.A. (akcje własne)	39 973 200	12,47%	39 973 200	12,47%
Pozostali	13 027 541	4,06%	13 027 541	4,06%
Razem	320 611 350	100,00%	320 611 350	100,00%

*Robert Kijak w porozumieniu z Sylwią Kijak (w tym Robert Kijak: 136.082.343 akcji stanowiących 42,44% udziału w kapitale zakładowym i uprawniających do 42,44% głosów na walnym zgromadzeniu Sylwia Kijak posiadała 131.528.266 akcji Spółki uprawniających do 131.528.266 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowiło 41,02% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 41,02% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

2024

Nazwa serii akcji	Liczba akcji	0,1	Wartość nominalna serii
Seria A	5 200 000,00	0,10	520 000,00
Seria B	301 800,00	0,10	30 180,00
Seria C	4 000 000,00	0,10	400 000,00
Seria D	7 100 000,00	0,10	710 000,00
Seria E	32 500 000,00	0,10	3 250 000,00
Seria F	4 898 200,00	0,10	489 820,00
Seria G	266 611 350,00	0,10	26 661 135,00
ŁĄCZNIE	320 611 350,00		32 061 135,00

Struktura akcjonariatu na 31.12.2024

Akcjonariusz	Akcje na okaziciela	% w kapitale	Liczba głosów	% w głosach
Porozumienie: p. Sylwia Kijak. p. Robert Kijak*	272 010 609	84,84%	272 010 609	84,84%
Pozostali	48 600 741	15,16%	48 600 741	15,16%
Razem	320 611 350	100,00%	320 611 350	100,00%

*Robert Kijak w porozumieniu z Sylwią Kijak (w tym Robert Kijak: 140.482.343 akcji stanowiących 43,82% udziału w kapitale zakładowym i uprawniających do 43,82% głosów na walnym zgromadzeniu Sylwia Kijak posiadała 131.528.266 akcji Spółki uprawniających do 131.528.266 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowiło 41,02% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 41,02% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

4.23. Różnica zysku netto w związku z zastosowaniem MSSF po raz pierwszy oraz korekty błędów z lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym

01.01.2022

Wyszczególnienie	Kwota
1	2
Zysk (strata) netto zgodnie z Ustawą o rachunkowości	6 049 230,83
Zmiany wynikające ze zmiany polityki rachunkowości w związku z zastosowaniem MSSF	235 985,61
Dyskonto dotyczące zobowiązań z tytułu prawa do aktywa	4 832,92
Odpis na oczekiwane straty kredytowe - należności	211 381,69
Odroczony podatek dochodowy (prawo do użytkowania)	19 771,00
Zmiany wynikające z błędów z lat ubiegłych:	- 206 724,02
Rezerwy urlopowe	73 457,63
Inne całkowite dochody (rezerwa emerytalna)	- 9 259,62
Dyskonto dotyczące kredytów długoterminowych	- 270 922,03
Zysk (strata) netto zgodnie z MSSF	6 019 969,24

2022

Wyszczególnienie	Kwota
1	2
Zysk (strata) netto zgodnie z Ustawą o rachunkowości	4 305 457,78
Zmiany wynikające ze zmiany polityki rachunkowości w związku z zastosowaniem MSSF	- 555 506,06
Dyskonto dotyczące zobowiązań z tytułu prawa do aktywa	- 736 997,98
Odpis na oczekiwane straty kredytowe - należności - zmniejszenie	9 830,92
Odroczony podatek dochodowy (prawo do użytkowania)	171 661,00
Zmiany wynikające z błędów z lat ubiegłych:	- 993 285,44
Rezerwy urlopowe	- 18 894,05
Inne całkowite dochody (rezerwa emerytalna)	- 147,58
Dyskonto dotyczące kredytów długoterminowych	- 974 243,81
Zysk (strata) netto zgodnie z MSSF	5 854 249,28

2023

Wyszczególnienie	Kwota
1	2
Zysk (strata) netto zgodnie z Ustawą o rachunkowości	- 539 996,31
Zmiany wynikające ze zmiany polityk rachunkowości w związku z zastosowaniem MSSF	- 5 536 406,11
Eliminacja amortyzacji wartości firmy	- 5 400 677,47
Dyskonto dotyczące zobowiązań długoterminowych	- 90 898,71
Odpis na oczekiwane straty kredytowe - należności	- 60 910,61
Dyskonto dotyczące zobowiązań z tytułu prawa do aktywa - wysięgowanie	26 681,68
Odroczony podatek dochodowy (prawo do użytkowania)	- 10 601,00
Zmiany wynikające z błędów z lat ubiegłych:	1 188 946,74
Rezerwy urlopowe	- 15 103,90
Inne całkowite dochody (rezerwa emerytalna)	14 505,23
Dyskonto dotyczące kredytów długoterminowych	1 038 045,41
Błędne ujęcie wartości firmy – eliminacja błędnie ujętych kosztów PCC* w wartości firmy	151 500,00
Zysk (strata) netto zgodnie z MSSF	3 807 463,06

*PCC – Podatek od Czynności Cywilnoprawnych

2024

Wyszczególnienie	Kwota
1	2
Zysk (strata) netto zgodnie z Ustawą o rachunkowości	6 048 100,22
Zmiany wynikające ze zmiany polityki rachunkowości w związku z zastosowaniem MSSF	- 6 314 676,16
Eliminacja amortyzacji wartości firmy	- 5 400 677,47
Dyskonto dotyczące zobowiązań długoterminowych (przychody)	- 1 027 520,18
Odpis na oczekiwane straty kredytowe - należności	- 37 271,61
Dyskonto dotyczące zobowiązań z tytułu prawa do aktywa - wyksięgowanie	24 918,05
Odsetki obligacje	111 452,05
Rezerwy urlopowe	- 14 489,94
Inne całkowite dochody (rezerwa emerytalna)	4 092,94
Odroczony podatek dochodowy (prawo do użytkowania)	24 820,00
Zysk (strata) netto zgodnie z MSSF	12 362 776,38

Różnice w zysku netto wynikające ze zmiany zasad rachunkowości dotyczą przede wszystkim eliminacji kosztów amortyzacji wartości firmy.

01.12.2022 nastąpiło połączenie jednostek pod wspólną kontrolą (Adatex Deweloper S.A. oraz Adatex Sp. z o.o.), które zgodnie z poprzednimi zasadami rachunkowości zostało rozliczone metodą nabycia. W wyniku rozliczenia połączenia powstała wartość firmy, która podlegała amortyzacji. Zastosowanie metody nabycia do rozliczenia połączenia pod wspólną kontrolą przy stosowaniu przepisów ustawy o rachunkowości, nie zostało zidentyfikowane jako błąd lat ubiegłych.

W związku z przekształceniem na MSSF jednostka ponownie rozliczyła połączenie jednostek. Zmianie uległa metoda rozliczenia połączenia. W związku z faktem, iż MSSF nie regulują rozliczenia połączeń będących pod wspólną kontrolą Spółka zdecydowała się na wykorzystanie metody łączenia udziałów. W związku z czym rozliczenie połączenia ujęto bezpośrednio w kapitałach.

Pozostałe różnice w zysku netto dotyczą ujęcia odpisu na oczekiwane straty kredytowe zgodnie z MSSF9 oraz ujęcia dyskonta od zobowiązania z tytułu prawa do aktywa oraz odroczonego podatku dochodowego. W trakcie przekształcania danych porównawczych jednostka dokonała ujęcia korekt błędów z lat ubiegłych. Jako błędy traktuje się pozycje które powinny zostać ujęte zarówno zgodnie z poprzednio stosowanymi zasadami rachunkowości jak i MSSF. Błędy dotyczyły ujęcia zobowiązania z tytułu kredytów w wartościach nominalnych (brak dyskonta) oraz braku rezerw pracowniczych.

Nie zastosowano wyjątków o których mowa w Dodatku B i E do MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”.

4.24. Zyski (straty) z lat ubiegłych

01.01.2022

Wyszczególnienie	Zysk (strata) z lat ubiegłych
1	2
Kwota na 01.01.2021 - strata wygenerowana za lata 2016-2019	- 1 454 277,22
korekty wyniku na BO związane ze zmianą zasad rachunkowości i zastosowaniem MSSF po raz pierwszy	579 199,48
Z tytułu przeniesienia straty za rok 2020 zgodnie z przepisami UoR	- 1 078 965,45
Kwota na 01.01.2022 zgodnie z MSSF	- 1 954 043,19

2022

Wyszczególnienie	Zysk (strata) z lat ubiegłych
1	2
Kwota na 01.01.2022 zgodnie z UoR	- 2 533 242,67
korekty wyniku na BO związane ze zmianą zasad rachunkowości i zastosowaniem MSSF po raz pierwszy	579 199,48
Kwota na 01.01.2022 zgodnie z MSSF	- 1 954 043,19
korekty zysku w związku z zastosowaniem MSSF po raz pierwszy	- 26 662 728,15
korekty błędów z lat ubiegłych ujętych zgodnie z poprzednio stosowanymi politykami rachunkowości	47 331,56
Z tytułu przeniesienia straty za rok 2021 zgodnie z przepisami UoR	- 2 364 138,13
Kwota na 31.12.2022 zgodnie z MSSF	- 30 933 577,91

2023

Wyszczególnienie	Zysk (strata) z lat ubiegłych
1	2
Kwota na 01.01.2023 zgodnie z MSSF	- 30 933 577,91
pokrycie straty z lat ubiegłych z zysku roku 2022 zgodnie z przepisami UoR	2 139 258,85
pokrycie straty z lat ubiegłych z zysku roku 2022 zgodnie z przepisami MSSF	3 714 990,43
Kwota na 31.12.2023 zgodnie z MSSF	- 25 079 328,63

W związku z zastosowaniem MSSF po raz pierwszy Spółka była zmuszona dokonać korekty rozliczenia połączenia jednostek. Zgodnie z poprzednimi zasadami rachunkowości (Ustawą o rachunkowości) Spółka rozliczyła połączenie przy zastosowaniu metody nabycia (powstała wartość firmy). Natomiast w związku z faktem, iż zgodnie z MSSF 3 metoda nabycia nie może być stosowana dla rozliczenia połączenia spełniającego definicję połączenia pod wspólną kontrolą, Spółka zmuszona była do zastosowania zapisów MSR 8 i określenia zasad rachunkowości dla połączeń pod wspólną kontrolą. Połączenie zostało rozliczone przy użyciu metody łączenia udziałów opisanej w polityce rachunkowości Spółki. Korekta związana jest z zastosowaniem MSSF po raz pierwszy (nie stanowi korekty błędów).

4.25. Akcje własne

01.01.2022

Wyszczególnienie	Liczba akcji własnych	Wartość nominalna akcji własnych	Wartość księgowa akcji własnych	Równowartość nabytych lub sprzedanych odpłatnie akcji własnych	Część kapitału podstawowego, którą akcje własne reprezentują
1	2	3	4	5	6
Akcje własne na początek okresu	12 973 200,00	1 297 320,00	11 913 200,00		
Zwiększenia (z tytułu):	-	-	-		
-nabycie akcji własnych					
Zmniejszenia (z tytułu):	-	-	-		
-umorzenie akcji własnych					
-sprzedaż akcji własnych					
Akcje własne na koniec okresu	12 973 200,00	1 297 320,00	11 913 200,00		

Akcje własne wykazane na początek okresu wynikają z połączenia spółek Adatex S.A. oraz Adatex Sp. z o.o., które zostało przeprowadzone w dniu 1 grudnia 2022 r. Przed połączeniem Adatex Sp. z o.o. posiadała akcje Adatex S.A. W wyniku połączenia, zgodnie z zasadą sukcesji uniwersalnej, akcje te zostały przejęte przez Adatex S.A., który jest spółką przejmującą i jednocześnie podmiotem, który uprzednio wyemitował te akcje. W konsekwencji posiadane akcje zostały zaklasyfikowane jako akcje własne Grupy.

Ponieważ dane porównawcze prezentowane są w sposób odzwierciedlający sytuację jak gdyby połączenie miało miejsce 1 stycznia 2022 r., akcje własne zostały ujęte również w okresach porównawczych, zgodnie z przyjętymi zasadami rozliczania połączenia pod wspólną kontrolą oraz polityką rachunkowości Grupy.

2022

Wyszczególnienie	Liczba akcji własnych	Wartość nominalna akcji własnych	Wartość księgowa akcji własnych	Równowartość nabytych lub sprzedanych odpłatnie akcji własnych	Część kapitału podstawowego, którą akcje własne reprezentują
1	2	3	4	5	6
Akcje własne na początek okresu	12 973 200,00	1 297 320,00	11 913 200,00		
Zwiększenia (z tytułu):	27 000 000,00	2 700 000,00	21 600 000,00		
-nabycie akcji własnych	27 000 000,00	2 700 000,00	21 600 000,00		
Zmniejszenia (z tytułu):	-	-	-		
-umorzenie akcji własnych					
-sprzedaż akcji własnych					
Akcje własne na koniec okresu	39 973 200,00	3 997 320,00	33 513 200,00		

Pozycja „zwiększenie z tytułu nabycia akcji własnych” ujęta w 2022 roku dotyczy nabycia przez Adatex Sp. z o.o. dodatkowych akcji Adatex S.A. przed datą połączenia. W wyniku połączenia przeprowadzonego 1 grudnia 2022 r. wszystkie posiadane przez Adatex Sp. z o.o. akcje Adatex S.A. – zarówno nabyte wcześniej, jak i nabyte w 2022 roku przed datą 01.12.2022 – zostały przejęte przez spółkę przejmującą i zaklasyfikowane jako akcje własne Grupy.

2023

Wyszczególnienie	Liczba akcji własne	Wartość nominalna akcji własne	Wartość księgowa akcji własne	Równowartość nabytych lub sprzedanych odpłatnie akcji własnych	Część kapitału podstawowego, którą akcje własne reprezentują
1	2	3	4	5	6
Akcje własne na początek okresu	39 973 200,00	3 997 320,00	33 513 200,00		
Zwiększenia (z tytułu):	-	-	-		
-nabycie akcji własnych					
Zmniejszenia (z tytułu):	-	-	-		
-umorzenie akcji własnych					
-sprzedaż akcji własnych					
Akcje własne na koniec okresu	39 973 200,00	3 997 320,00	33 513 200,00		

2024

Wyszczególnienie	Liczba akcji własnych	Wartość nominalna akcji własnych	Wartość księgowa akcji własnych	Równowartość nabytych lub sprzedanych odpłatnie akcji własnych	Część kapitału podstawowego, którą akcje własne reprezentują
1	2	3	4	5	6
Akcje własne na początek okresu	39 973 200,00	3 997 320,00	33 513 200,00		
Zwiększenia (z tytułu):	-	-	-		
-nabycie akcji własnych					
Zmniejszenia (z tytułu):	39 973 200,00	3 997 320,00	33 513 200,00		
-umorzenie akcji własnych					
-sprzedaż akcji własnych	39 973 200,00	3 997 320,00	33 513 200,00		
Akcje własne na koniec okresu	-	-	-		

Pozycja „zmniejszenie z tytułu sprzedaży akcji własnych” odnosi się do transakcji zbycia przez Grupę całości posiadanych akcji własnych.

4.26. Kredyty, pożyczki, zabezpieczenia ustanowione na aktywach Grupy, zobowiązania warunkowe, poręczenia

Kredytobiorca – Grupa Adatex S.A. (01.01.2022)							
NAZWA KREDYTODAWCY/ POŻYCZKODAWCY	PRZYZNANA KWOTA KREDYTU /POŻYCZKI W PLN	DATA ZAWARCIA UMOWY	TERMIN SPŁATY	OPROCENTOWANIE	GLÓWNE ZABEZPIECZENIA	KWOTA ZABEZPIECZEŃ W PLN	KWOTA ZADŁUŻENIA W PLN (NIE OBEJMUJE ODSETEK) NA 01.01.2022
Bank Spółdzielczy Silesia	15 105 600,00	29.09.2021	29.12.2023	5,21% w stosunku rocznym, co stanowi sumę stawki WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 0,21 p.p. i stałej marży Banku w wysokości 5,00 p.p.	A)	33 300 000,00	7 196 365,66
Konsorcjum - BS Tychy, BS Ziem Górskich Karpatia	6 000 000,00	02.03.2021	29.02.2024	4,99% w stosunku rocznym, co stanowi sumę stopy redyskontowej NBP ustalonej przez RPP obowiązującej w dniu zawarcia umowy oraz marży Banku w wysokości 4,88 p.p.	B)	12 000 000,00	3 468 735,83
mBank	8 976 000,00	03.02.2021	28.12.2023	oprocentowane równie stopie bazowej WIBOR 1 z notowania na dwa dni robocze przed datą ciągnięcia i przed dniem aktualizacji Stopy bazowej, powiększonej o marżę Banku w wysokości 2,9 p.p.	C)	13 464 000,00	3 936 986,20
Bank Spółdzielczy w Tychach	2 000 000,00	27.01.2021	04.03.2021	4,99% w stosunku rocznym, co stanowi sumę stopy redyskontowej NBP ustalonej przez RPP obowiązującej w dniu zawarcia umowy oraz marży Banku w wysokości 4,88 p.p.	D)	4 000 000,00	-
Bank Spółdzielczy Silesia	6 244 000,00	17.06.2021	29.12.2023	4,71% w stosunku rocznym, co stanowi sumę stawki WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 0,21 p.p. i stałej marży Banku w wysokości 4,50 p.p.	E)	11 178 860,00	2 769 569,96
Bank Spółdzielczy Silesia	10 564 000,00	19.06.2019	31.12.2021	5,22% w stosunku rocznym, co stanowi sumę stopy referencyjnej WIBOR 3M obowiązującej w dniu sporządzenia Umowy kredytu tj. 1,72% oraz marży w wysokości 3,50%	F)	33 300 000,00	-
Mikołowski Bank Spółdzielczy	6 575 800,00	11.12.2019	31.12.2021	7,00% w stosunku rocznym, WIBOR 3M aktualnie obowiązująca stawka tj. 1,71% powiększone o marżę w wysokości 4,29 p.p.	G)	11 178 860,00	-

Bank Spółdzielczy Silesia	8 200 000,00	26.10.2020	30.12.2022	5,22% w stosunku rocznym, co stanowi sumę stopy referencyjnej WIBOR 3M obowiązującej w dniu sporządzenia Umowy kredytu tj. 0,22% oraz marży w wysokości 5,00%	H)	33 300 000,00	-
Bank Spółdzielczy w Jastrzębiu Zdroju	3 700 000,00	10.12.2019	31.03.2021	5,50% w stosunku rocznym	I)	5 555 000,00	-
Bank Spółdzielczy w Tychach	8 000 000,00	02.10.2019	31.08.2022	5,50% w stosunku rocznym, co stanowi sumę stopy redyskontowej NBP ustalonej przez RPP obowiązującej w dniu zawarcia Umowy oraz marży Banku w wysokości 3,75 p.p.	J)	16 000 000,00	479 529,41
Badimex Sp. z o.o.	17 600 000,00	01.02.2021	31.12.2022	oprocentowanie pożyczki odnawialnej na dzień zawarcia pożyczki wynosi 2,21 % (WIBOR 3M) w skali roku; oprocentowanie zostało ustalone z zastosowaniem uproszczenia safe harbour dla transakcji zawieranych pomiędzy podmiotami powiązanymi na podstawie obwieszczenia MF dot. bazowej stopy procentowej i marży na potrzeby cen transferowych	-	-	13 026 200,00
Robert Kijak	740 500,00	05.11.2021	31.12.2022	oprocentowanie 12% w skali roku	-	-	500 500,00
Adatex Sp. z o.o.	1 000 000,00	05.11.2021	31.12.2022	oprocentowanie pożyczki odnawialnej na dzień zawarcia pożyczki wynosi 3,56 % w skali roku (WIBOR 3M); oprocentowanie zostało ustalone z zastosowaniem uproszczenia safe harbour dla transakcji zawieranych pomiędzy podmiotami powiązanymi na podstawie obwieszczenia MF dot. bazowej stopy procentowej i marży na potrzeby cen transferowych	-	-	905 000,00
SUMA	94 705 900,00					173 276 720,00	32 282 887,06

W kwocie zadłużenia nie uwzględniona jest kwota odsetek. Odsetki od kredytów bankowych są księgowane bezpośrednio z rachunków bieżących w koszty okresu, kwoty te nie mają wpływu na wysokość zobowiązania. Odsetki od pożyczek otrzymanych są wyliczane na koniec okresu sprawozdawczego tj. na dzień bilansowy, kwoty te widoczne są w zobowiązaniach w tytule kredytów i pożyczek, na dzień 01.01.2022 kwota naliczonych i niezapłaconych odsetek to kwota 406 530,59 zł. Wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek zawiera także wartość otrzymanej Subwencji PFR w kwocie 565 358,07 zł. Wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek jest pomniejszona o kwotę dyskonta kredytów i pożyczek długoterminowych o wartości 270 922,03 zł. Łącznie kwota zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek na 01.01.2022 to kwota 32 983 853,69 zł - zgodna z kwotą w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Kredytobiorca – Grupa Adatex S.A. (2022)							
NAZWA KREDYTODAWCY/ POŻYCZKODAWCY	PRZYZNANA KWOTA KREDYTU/ POŻYCZKI W PLN	DATA ZAWARCIA UMOWY	TERMIN SPŁATY	WARUNKI OPROCENTOWANIA	GŁÓWNE ZABEZPIECZENIA	KWOTA ZABEZPIECZENIA W PLN	KWOTA ZADŁUŻENIA W PLN (NIE OBEJMUJE ODSETEK) NA 31.12.2022
Bank Spółdzielczy Silesia	15 105 600,00	29.09.2021	29.12.2023	5,21% w stosunku rocznym, co stanowi sumę stawki WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 0,21 p.p. i stałej marży Banku w wysokości 5,00 p.p.	A)	33 300 000,00	9 395 138,16
Bank Spółdzielczy Silesia Konsorcjum	20 800 000,00	30.03.2022	31.12.2024	6,34% w stosunku rocznym, co stanowi sumę stawki WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 2,54 p.p. i stałej marży Banku w wysokości 3,80 p.p.	K)	-	10 737 275,85
mBank	21 970 923,00	26.04.2022	30.12.2024	oprocentowanie równe Stopie bazowej WIBOR 1M z notowania na dwa dni robocze przed data ciągnięcia i przed dniem aktualizacji Stopy bazowej, powiększonej o marżę Banku w wysokości 2,9 p.p.	L)	33 000 000,00	10 692 458,30
Bank Spółdzielczy Silesia w Konsorcjum	14 200 000,00	15.11.2022	31.12.2025	10,21 w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego miesiąca kalendarzowego tj. 7,21% i stałej marży Banku w wysokości 3,00%	Ł)	21 300 000,00	4 552 000,00
Konsorcjum - BS Tychy, BS Ziem Górskich Karpatia	6 000 000,00	02.03.2021	29.02.2024	4,99% w stosunku rocznym, co stanowi sumę stopy redyskontowej NBP ustalonej przez RPP obowiązującej w dniu zawarcia umowy oraz marży Banku w wysokości 4,88 p.p.	B)	12 000 000,00	2 460 488,92
mBank	8 976 000,00	03.02.2021	28.12.2023	oprocentowane równie stopie bazowej WIBOR 1M z notowania na dwa dni robocze przed datą ciągnięcia i przed dniem aktualizacji Stopy bazowej, powiększonej o marżę Banku w wysokości 2,9 p.p.	C)	13 464 000,00	4 939 878,97
mBank	9 122 120,00	26.01.2022	31.12.2024	oprocentowane równie stopie bazowej WIBOR 1M z notowania na dwa dni robocze przed datą ciągnięcia i przed dniem aktualizacji Stopy bazowej, powiększonej o marżę Banku w wysokości 2,9 p.p.	M)	25 000 000,00	8 394 274,00
Bank Spółdzielczy Silesia	6 244 000,00	17.06.2021	10.02.2022	4,71% w stosunku rocznym, co stanowi sumę stawki WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 0,21 p.p. i stałej marży Banku w wysokości 4,50 p.p.	E)	11 178 860,00	-

Bank Spółdzielczy w Tychach	8 000 000,00	02.10.2019	31.08.2022	5,50% w stosunku rocznym, co stanowi sumę stopy redyskontowej NBP ustalonej przez RPP obowiązującej w dniu zawarcia Umowy oraz marży Banku w wysokości 3,75 p.p.	J)	16 000 000,00	-
Badimex Sp. z o.o.	17 600 000,00	01.02.2021	31.12.2024	oprocentowanie pożyczki odnawialnej na dzień zawarcia pożyczki wynosi 2,21 % w skali roku; oprocentowanie zostało ustalone z zastosowaniem uproszczenia safe harbour dla transakcji zawieranych pomiędzy podmiotami powiązanymi na podstawie obwieszczenia MF dot. bazowej stopy procentowej i marży na potrzeby cen transferowych	-	-	16 855 200,00
	20 000 000,00	02.03.2022	31.12.2023	oprocentowanie pożyczki odnawialnej na dzień zawarcia pożyczki wynosi 6,17 % w skali roku (WIBOR 3M + marża 2,5 pp); oprocentowanie zostało ustalone z zastosowaniem uproszczenia safe harbour dla transakcji zawieranych pomiędzy podmiotami powiązanymi na podstawie obwieszczenia MF dot. bazowej stopy procentowej i marży na potrzeby cen transferowych			
Maxxinwest Sp.z o.o.	250 000,00	31.01.2022	31.12.2023	oprocentowanie 5,02% w skali roku	-	-	250 000,00
Prymus S.A.	2 500 000,00	27.10.2022	26.01.2023	oprocentowanie 12% w skali roku	-	-	2 500 000,00
Prymus S.A.	1 000 000,00	14.11.2022	15.03.2023	oprocentowanie 13,5% w skali roku	-	-	1 000 000,00
SUMA	151 768 643,00					165 242 860,00	71 776 714,20

W kwocie zadłużenia nie uwzględniona jest kwota odsetek. Odsetki od kredytów bankowych są księgowane bezpośrednio z rachunków bieżących w koszty okresu, kwoty te nie mają wpływu na wysokość zobowiązania. Odsetki od pożyczek otrzymanych są wyliczane na koniec okresu sprawozdawczego tj. na dzień bilansowy, kwoty te widoczne są w zobowiązaniach w tytule kredytów i pożyczek, na dzień 31.12.2022 kwota naliczonych i niezapłaconych odsetek to kwota 1 347 987,86 zł. Wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek zawiera także wartość otrzymanej Subwencji PFR w kwocie 219 861,49 zł. Wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek jest pomniejszona o kwotę dyskonta kredytów i pożyczek długoterminowych o wartości 1 245 165,84 zł. Łącznie kwota zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek na 31.12.2022 to kwota 72 099 397,71 zł - zgodna z kwotą w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Kredytobiorca – Grupa Adatex S.A. (2023)							
NAZWA KREDYTODAWCY/ POŻYCZKODAWCY	PRYZNANA KWOTA KREDYTU/ POŻYCZKI W PLN	DATA ZAWARCIA UMOWY	TERMIN SPŁATY	WARUNKI OPROCENTOWANIA		KWOTA ZABEZPIECZENIA W PLN	KWOTA ZADŁUŻENIA W PLN (NIE OBEJMUJE ODSETEK) NA 31.12.2023
Bank Spółdzielczy Silesia	15 105 600,00	29.09.2021	29.12.2023	5,21% w stosunku rocznym, co stanowi sumę stawki WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 0,21 p.p. i stałej marży Banku w wysokości 5,00 p.p.	A)	33 300 000,00	0,00
Bank Spółdzielczy Silesia Konsorcjum	20 800 000,00	30.03.2022	31.12.2023	6,34% w stosunku rocznym, co stanowi sumę stawki WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 2,54 p.p. i stałej marży Banku w wysokości 3,80 p.p.	K)	-	-
mBank	21 970 923,00	26.04.2022	30.12.2024	oprocentowanie równe Stopie bazowej WIBOR 1M z notowania na dwa dni robocze przed datą ciążnienia i przed dniem aktualizacji Stopy bazowej, powiększonej o marżę Banku w wysokości 2,9 p.p.	L)	33 000 000,00	17 683 189,51
Bank Spółdzielczy Silesia w Konsorcjum	14 200 000,00	15.11.2022	31.12.2025	10,21 w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego miesiąca kalendarzowego tj. 7,21% i stałej marży Banku w wysokości 3,00%	Ł)	21 300 000,00	10 489 226,41
Konsorcjum - BS Tychy, BS Ziem Górskich Karpatia	6 000 000,00	02.03.2021	31.07.2023	4,99% w stosunku rocznym, co stanowi sumę stopy redyskontowej NBP ustalonej przez RPP obowiązującej w dniu zawarcia umowy oraz marży Banku w wysokości 4,88 p.p.	B)	12 000 000,00	0,00
mBank	8 976 000,00	03.02.2021	28.12.2023	oprocentowane równie stopie bazowej WIBOR 1M z notowania na dwa dni robocze przed datą ciążnienia i przed dniem aktualizacji Stopy bazowej, powiększonej o marżę Banku w wysokości 2.9 p.p.	C)	13 464 000,00	0,00
mBank	9 122 120,00	26.01.2022	31.12.2024	oprocentowane równie stopie bazowej WIBOR 1M z notowania na dwa dni robocze przed datą ciążnienia i przed dniem aktualizacji Stopy bazowej, powiększonej o marżę Banku w wysokości 2.9 p.p.	M)	25 000 000,00	8 137 427,19
BS Tychy w Konsorcjum	20 000 000,00	14.07.2023	31.12.2026	10,30% w stosunku rocznym, co stanowi sumę stopy redyskontowej NBP ustalonej przez RPP obowiązującej w	N)	40 000 000,00	4 380 264,37

				dniu zawarcia Umowy oraz marży Banku w wysokości 3,50 p.p.			
Bank Spółdzielczy Silesia	5 500 000,00	01.08.2023	31.12.2026	9,60% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 6,90% i stałej marży Banku w wysokości 3,00%	O)	8 250 000,00	2 310 528,96
Bank Spółdzielczy Silesia	10 600 000,00	28.11.2023	31.12.2026	8,27% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 5,77% i stałej marży Banku w wysokości 2,50%	P)	15 900 000,00	4 721 312,00
Badimex Sp. z o.o.	17 600 000,00	01.02.2021	31.12.2024	oprocentowanie pożyczki odnawialnej na dzień zawarcia pożyczki wynosi 2,21 % w skali roku; oprocentowanie zostało ustalone z zastosowaniem uproszczenia safe harbour dla transakcji zawieranych pomiędzy podmiotami powiązanymi na podstawie obwieszczenia MF dot. bazowej stopy procentowej i marży na potrzeby cen transferowych	-	-	21 509 200,00
	20 000 000,00	02.03.2022	31.12.2023	oprocentowanie pożyczki odnawialnej na dzień zawarcia pożyczki wynosi 6,17 % w skali roku (WIBOR 3M + marża 2,5 pp); oprocentowanie zostało ustalone z zastosowaniem uproszczenia safe harbour dla transakcji zawieranych pomiędzy podmiotami powiązanymi na podstawie obwieszczenia MF dot. bazowej stopy procentowej i marży na potrzeby cen transferowych			
Rokicki Jakub	3 000 000,00	25.09.2023	28.04.2024	pożyczka nieoprocentowana	-	-	3 000 000,00
Rokicki Jakub	375 983,76	15.01.2021	31.12.2025	pożyczka nieoprocentowana	-	-	375 983,76
Nawrot Krzysztof	315 000,00	23.10.2008	30.06.2025	pożyczka nieoprocentowana	-	-	315 000,00
SUMA	173 565 626,76					202 214 000,00	72 922 132,20

W kwocie zadłużenia nie uwzględniona jest kwota odsetek. Odsetki od kredytów bankowych są księgowane bezpośrednio z rachunków bieżących w koszty okresu, kwoty te nie mają wpływu na wysokość zobowiązania. Odsetki od pożyczek otrzymanych są wyliczane na koniec okresu sprawozdawczego tj. na dzień bilansowy, kwoty te widoczne są w zobowiązaniach w tytule kredytów i pożyczek, na dzień 31.12.2023 kwota naliczonych i niezapłaconych odsetek to kwota 52 619,01 zł. Wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek jest pomniejszona o kwotę dyskonta kredytów i pożyczek długoterminowych o wartości 207 120,43 zł. Łącznie kwota zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek na 31.12.2023 to kwota 72 767 630,78 zł - zgodna z kwotą w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Kredytobiorca – Grupa Adatex S.A. (2024)							
NAZWA KREDYTODAWCY/ POŻYCZKODAWCY	PRYZNANA KWOTA KREDYTU/ POŻYCZKI W PLN	DATA ZAWARCIA UMOWY	TERMIN SPŁATY	WARUNKI OPROCENTOWANIA		KWOTA ZABEZPIECZENIA W PLN	KWOTA ZADŁUŻENIA W PLN (NIE OBEJMUJE ODSETEK) NA 31.12.2024
mBank	21 970 923,00	26.04.2022	30.12.2024	oprocentowanie równe Stopie bazowej WIBOR 1M z notowania na dwa dni robocze przed data ciągnięcia i przed dniem aktualizacji Stopy bazowej, powiększonej o marżę Banku w wysokości 2,9 p.p.	L)	33 000 000,00	0,00
Bank Spółdzielczy Silesia w Konsorcjum	14 200 000,00	15.11.2022	31.12.2025	10,21 w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego miesiąca kalendarzowego tj. 7,21% i stałej marży Banku w wysokości 3,00%	Ł)	21 300 000,00	0,00
mBank	9 122 120,00	26.01.2022	31.12.2024	oprocentowane równie stopie bazowej WIBOR 1M z notowania na dwa dni robocze przed datą ciągnięcia i przed dniem aktualizacji Stopy bazowej, powiększonej o marżę Banku w wysokości 2.9 p.p.	M)	25 000 000,00	6 407 427,19
BS Tychy w Konsorcjum	20 000 000,00	14.07.2023	31.12.2026	10,30% w stosunku rocznym, co stanowi sumę stopy redyskontowej NBP ustalonej przez RPP obowiązującej w dniu zawarcia Umowy oraz marży Banku w wysokości 3,50 p.p.	N)	40 000 000,00	13 320 921,73
Bank Spółdzielczy Silesia	5 500 000,00	01.08.2023	31.12.2026	9,60% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 6,90% i stałej marży Banku w wysokości 3,00%	O)	8 250 000,00	479 856,47
Bank Spółdzielczy Silesia	10 600 000,00	28.11.2023	31.12.2026	8,27% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 5,77% i stałej marży Banku w wysokości 2,50%	P)	15 900 000,00	9 097 010,40
Bank Spółdzielczy Silesia w Konsorcjum	28 242 000,00	11.09.2024	31.12.2027	8,35% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 5,85% i stałej marży Banku w wysokości 2,50%	R)	42 363 000,00	10 012 500,00
mBank	44 000 000,00	12.03.2024	12.03.2028	oprocentowane równie stopie bazowej WIBOR 1M powiększonej o marżę Banku w wysokości 2.9 p.p.	S)	73 500 000,00	11 790 121,94
	5 000 000,00	12.03.2024	12.03.2028				457 883,00

Badimex Sp. z o.o.	30 000 000,00	01.02.2021	31.12.2027	oprocentowanie skonsolidowanej pożyczki odnawialnej na dzień zawarcia porozumienia tj. na dzień 02.02.2024 wynosi 8,36 % w skali roku (WIBOR 3M + marża 2,5 pp); oprocentowanie zostało ustalone z zastosowaniem uproszczenia safe harbour dla transakcji zawieranych pomiędzy podmiotami powiązanymi na podstawie obwieszczenia MF dot. bazowej stopy procentowej i marży na potrzeby cen transferowych	-	-	7 300 000,00
Rokicki Jakub	375 983,76	15.01.2021	31.12.2025	pożyczka nieoprocentowana	-	-	375 983,76
Nawrot Krzysztof	315 000,00	23.10.2008	30.06.2025	pożyczka nieoprocentowana	-	-	275 000,00
SUMA	189 326 026,76					259 313 000,00	59 516 704,49

W kwocie zadłużenia nie uwzględniona jest kwota odsetek. Odsetki od kredytów bankowych są księgowane bezpośrednio z rachunków bieżących w koszty okresu, kwoty te nie mają wpływu na wysokość zobowiązania. Odsetki od pożyczek otrzymanych są wyliczane na koniec okresu sprawozdawczego tj. na dzień bilansowy, kwoty te widoczne są w zobowiązaniach w tytułu kredytów i pożyczek, na dzień 31.12.2024 kwota naliczonych i niezapłaconych odsetek to kwota 487 856,47 zł. Wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek zawiera także wartość otrzymanej pożyczki leasingowej w kwocie 33 015,36 zł. Wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek jest pomniejszona o kwotę dyskonta kredytów i pożyczek długoterminowych o wartości 515 686,34 zł. Łącznie kwota zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek na 31.12.2024 to kwota 59 521 503,49 zł - zgodna z kwotą w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Łączna wartość zabezpieczeń na aktywach Grupy została wskazana w tabelach powyżej. Zabezpieczenia te dotyczą hipotek ustanowionych na inwestycjach (zapasach). Zabezpieczenia dot. wyemitowanych obligacji opisane są w nocie 4.27.

Zabezpieczenia ustanowione na aktywach Grupy zgodnie z umowami:

A)

- hipoteka umowna łączna
- cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości
- weksel własny in blanco
- pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami
- poręczenie wekslowe oraz poręczenie wg prawa cywilnego: Robert Kijak, Sylwia Kijak
- blokada wydzielonego rachunku pomocniczego

B)

Dla wszystkich banków - uczestników konsorcjum

- hipoteka umowna łączna
- cesja praw z polisy ubezpieczeniowej
- dwa weksle in blanco
- nieodwołalne pełnomocnictwo do rachunku bieżącego
- oświadczenie Spółki o poddaniu się egzekucji
- zastaw rejestrowy na wierzytelności
- nieodwołalne pełnomocnictwo do rachunku powierniczego

Dla Banku Spółdzielczego w Tychach - Banku inicjującego

- dwa weksle in blanco
- nieodwołalne pełnomocnictwo do rachunku bieżącego
- oświadczenie Spółki o poddaniu się egzekucji
- nieodwołalne pełnomocnictwo do rachunków powierniczych

Dla Bank Spółdzielczy Ziemi Górskich KARPATIA - Banku uczestniczącego

- dwa weksle in blanco
- nieodwołalne pełnomocnictwo do rachunku bieżącego.
- oświadczenie Spółki o poddaniu się egzekucji
- nieodwołalne pełnomocnictwo do rachunków powierniczych

C)

- hipoteka umowna łączna
- cesja praw z umowy ubezpieczenia nieruchomości
- umowa Podporządkowania Pożyczek i Wsparcia

D)

- hipoteka umowna łączna
- cesja praw z polisy ubezpieczeniowej
- dwa weksle in blanco
- nieodwołalne pełnomocnictwo do rachunku bieżącego
- oświadczenie Spółki o poddaniu się egzekucji
- zastaw rejestrowy na wierzytelności
- nieodwołalne pełnomocnictwo do rachunku powierniczego

E)

- hipoteka umowna łączna
 - cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości
 - weksel własny in blanco
 - pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi
 - poręczenie wekslowe oraz poręczenie wg prawa cywilnego: Robert Kijak, Sylwia Kijak
 - blokada wydzielonego rachunku pomocniczego
 - kaucja pieniężna
 - blokada rachunku pomocniczego
-

F)

- hipoteka umowna
 - cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości
 - weksel własny in blanco
 - poręczenie wekslowe: Robert Kijak, Sylwia Kijak, Badimex Sp. z o.o.
 - pełnomocnictwo do wszystkich rachunków
-

G)

- trzy sztuki weksli własnych in blanco
 - hipoteka umowna
 - cesja praw z polisy ubezpieczeniowej
 - umowa przelewu wierzytelności na rzecz uczestników Konsorcjum
 - oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji
 - poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez Roberta Kijak
 - oświadczenie Roberta Kijak o dobrowolnym poddaniu się egzekucji
 - poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez Sylwię Kijak
 - oświadczenie Sylwii Kijak o dobrowolnym poddaniu się egzekucji
 - poręczenie według prawa cywilnego udzielone przez Badimex sp. z o.o.
 - oświadczenie Badimex sp. z o.o. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji
 - nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania środkami zgromadzonymi na rachunku bankowym
 - nieodwołalne pełnomocnictwo do rachunku powierniczego
-

H)

- hipoteka umowna
 - cesja praw z polisy ubezpieczeniowej
 - weksel własny in blanco
 - poręczenie wekslowe: Robert Kijak, Sylwia Kijak, Badimex Sp. z o.o.
 - pełnomocnictwo do wszystkich rachunków
 - blokada wydzielonego rachunku
-

I)

- weksel in blanco
 - weksel własny in blanco
 - oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji
 - poręczenie wg prawa cywilnego udzielone przez Spółkę BADIMEX Sp. z o.o.
 - oświadczenie Poręczyciela wg prawa cywilnego tj. Spółki BADIMEX Sp. z o.o.
 - pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bieżącym
 - hipoteka umowna
 - gwarancja spłaty kredytu Banku Gospodarstwa Krajowego
-

J)

Dla wszystkich banków - uczestników konsorcjum:

- hipoteka umowna
- cesja praw z polisy ubezpieczeniowej
- zastaw rejestrowy na wierzytelności

Dla Banku Spółdzielczego w Tychach- Banku inicjującego

- dwa weksle in blanco
- nieodwołalne pełnomocnictwo do rachunku bieżącego
- oświadczenie Spółki o poddaniu się egzekucji
- nieodwołalne pełnomocnictwo do rachunku powierniczego

Dla ABS Banku Spółdzielczego w Andrychowie - Banku uczestniczącego

- dwa weksle in blanco
- nieodwołalne pełnomocnictwo do rachunku bieżącego

- oświadczenie Spółki o poddaniu się egzekucji
- nieodwołalne pełnomocnictwo do rachunku powierniczego

Dla ETNO Banku Spółdzielczego - Banku uczestniczącego

- dwa weksle in blanco
- nieodwołalne pełnomocnictwo do rachunku bieżącego
- oświadczenie Spółki o poddaniu się egzekucji
- nieodwołalne pełnomocnictwo do rachunku powierniczego

Dla Banku Spółdzielczego w Wilamowicach- uczestnik konsorcjum

- dwa weksle in blanco
- nieodwołalne pełnomocnictwo do rachunku bieżącego
- oświadczenie Spółki o poddaniu się egzekucji
- nieodwołalne pełnomocnictwo do rachunku powierniczego

K)

- weksel własny in blanco
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji
- nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi
- blokada wydzielonego rachunku pomocniczego
- blokada rachunku pomocniczego
- hipoteki umowne
- cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości

L)

- hipoteka umownej

Ł)

- weksel własny in blanco
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji
- nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi
- blokada rachunku pomocniczego
- hipoteka umowna łączna
- cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej

M)

- hipoteka umowna łączna
- cesja praw z umowy ubezpieczenia nieruchomości
- Umowa Wsparcia

N)

Dla wszystkich banków - uczestników konsorcjum:

- hipoteka umowna łączna
- cesja praw z polisy ubezpieczeniowej od ognia i innych zdarzeń losowych budynków w trakcie budowy
- cesja praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej nie sprzedanych lokali mieszkalnych
- dwa weksle in blanco
- pełnomocnictwo na rzecz banku do rachunku bieżącego
- oświadczenie spółki o poddaniu się egzekucji
- zastaw rejestrowy na wierzytelności
- pełnomocnictwo do rachunków powierniczych

Dla Banku Spółdzielczego w Tychach- Banku inicjującego

- dwa weksle in blanco
 - nieodwołalne pełnomocnictwo
 - oświadczenie spółki o poddaniu się egzekucji
 - pełnomocnictwo do rachunków powierniczych
- Dla Banku Spółdzielczego w Białej Rawskiej - uczestnik konsorcjum

- dwa weksle in blanco
- nieodwołalne pełnomocnictwo do rachunku bieżącego
- oświadczenie spółki o poddaniu się egzekucji
- pełnomocnictwo do rachunków powierniczych

Dla Między powiatowego Banku Spółdzielczego w Myszkowie - uczestnik w konsorcjum

- dwa weksle in blanco
- nieodwołalne pełnomocnictwo do rachunku bieżącego
- oświadczenie spółki o poddaniu się egzekucji
- pełnomocnictwo do rachunków powierniczych

Dla Banku Spółdzielczego Ziemi Górskich KARPATIA – uczestnik w konsorcjum

- dwa weksle in blanco
- nieodwołalne pełnomocnictwo do rachunku bieżącego
- oświadczenie spółki o poddaniu się egzekucji
- pełnomocnictwo do rachunków powierniczych

Dla Banku Spółdzielczego w Andrespolu – uczestnik w konsorcjum

- dwa weksle in blanco
- nieodwołalne pełnomocnictwo do rachunku bieżącego
- oświadczenie spółki o poddaniu się egzekucji
- pełnomocnictwo do rachunków powierniczych

O)

- hipoteka umowna łączna
- cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej
- weksel własny in blanco
- pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji
- blokada rachunku środków na wyodrębnione cele

P)

- hipoteka umowna
- cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości
- weksel własny in blanco
- nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji
- blokada rachunku środków na wyodrębnione

R)

- hipoteka umowna
- cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej
- weksel własny in blanco
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji
- nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami
- blokada rachunku na wyodrębnione cele
- blokada rachunku

S)

- hipoteka umowna
- poręczenie Sponsora do kwoty stanowiącej łączną wartość praw i roszczeń
- dobrowolne poddanie się przez Sponsora egzekucji na rzecz Banku
- zastaw finansowy oraz zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia,
- dobrowolne poddanie się przez Wspólnika egzekucji na rzecz Banku z wszystkich udziałów w kapitale zakładowym Kredytobiorcy
- zastaw rejestrowy z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia na wierzytelnościach przyszłych Kredytobiorcy
- zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy na wierzytelnościach ze wszystkich pozostałych Rachunków Bankowych Projektu
- pełnomocnictwo do rozporządzania wszystkimi Rachunkami Bankowymi Projektu i do blokowania kwot zdeponowanych na tych rachunkach
- przelew obecnych oraz przyszłych praw i roszczeń przysługujących Kredytobiorcy

- wsparcie finansowe Projektu przez Sponsora
- dobrowolne poddanie się przez Sponsora egzekucji na rzecz Banku
- podporządkowanie zobowiązań Kredytobiorcy z tytułu pożyczek oraz innych płatności należnych od Kredytobiorcy Podporządkowanym Wierzycielom
- dobrowolne poddanie się przez Kredytobiorcę egzekucji na rzecz Banku.

Poreczenia

ING BANK ŚLĄSKI – kredyt dla MrHamburger S.A.

Numer umowy: 856/2015/00001513/00

Wysokość: 500 000,00 zł

Wysokość zabezpieczenia: 374 000,00 zł

Daty: od 2022 do 2025

W dniu 10 stycznia 2022 roku Dłużnik Rzeczowy, na podstawie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki umownej łącznej z dnia 10 stycznia 2022 roku, w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań Klienta zgodnie z Umową Kredytu 1 oraz Umową Kredytu 2 do kwoty 374.000,00 zł (trzysta siedemdziesiąt cztery tysiące złotych), ustanowił na rzecz Banku hipotekę łączną do kwoty 374.000,00 zł (trzysta siedemdziesiąt cztery tysiące złotych) współobciążającą wszystkie opisane poniżej nieruchomości, a mianowicie:

1) nieruchomość o powierzchni 0,2092 ha (dwa tysiące dziewięćdziesiąt dwa metry kwadratowe), położoną w Dąbrowie Górniczej przy ul. Srokowskiego, dla której Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej prowadzi księgę wieczystą numer KA1D/00035663/4, oraz

2) nieruchomość o powierzchni 0,1050 ha (jeden tysiąc pięćdziesiąt metrów kwadratowych), położoną w Dąbrowie Górniczej przy ul. Srokowskiego, dla której Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej prowadzi księgę wieczystą numer KA1D/00058449/5.

4.27. Wyemitowane obligacje

Emitent	Termin zapadalności	Waluta	Stopa procentowa	Liczba oferowanych Obligacji	Łączna wartość nominalna serii	Częstotliwość płatności odsetek	Zobowiązanie na 31-12-2024
1	2	3	4	5	6	7	8
ADATEX S.A.	31.12.2027	PLN	Zmienna WIBOR6M plus 5,5 pp w skali roku	200 000,00	20 000 000,00	co 6 miesięcy	19 091 178,62

Zabezpieczenie obligacji:

Roszczenia Obligatariuszy wobec Emitenta wynikające z emisji Obligacji serii A są zabezpieczone hipoteką umowną ustanowioną na nieruchomościach należących do Emitenta. Hipoteka zabezpiecza wszystkie roszczenia wynikające z Obligacji serii A, w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym).

4.28. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

01.01.2022

Wyszczególnienie	Zobowiązania		Okres wymagalności			
	BO	BZ	do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
1	2	3	4	5	6	7
1. Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		21 682 770,85	4 387 154,68	13 389 830,73	0,00	3 905 785,44
- pożyczki		13 894 931,75	505 101,02	13 389 830,73		
- zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania*		3 905 785,44				3 905 785,44
- z tytułu dostaw i usług		3 882 053,66	3 882 053,66			
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		23 583 991,10	13 117 332,32	10 466 658,78	0,00	0,00
- kredyty i pożyczki		19 088 856,20	9 000 665,60	10 088 190,60		
- zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania*		368 551,66	183 083,48	185 468,18		
- z tytułu dostaw i usług		423 418,33	423 418,33			
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		2 785 292,23	2 785 292,23			
- z tytułu wynagrodzeń		119 411,68	119 411,68			
- inne**		798 461,00	605 461,00	193 000,00		
RAZEM		45 266 761,95	17 504 487,00	23 856 489,51	0,00	3 905 785,44

* W pozycji "zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania" wykazywane jest kwota zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania z tytułu umowy najmu lokalu biurowego (siedziba Grupy) zawartej z podmiotem powiązanym w kwocie 3 905 785,44zł.

**w kwocie "inne" największą wartość stanowią kaucje rezerwacyjne na poczet zakupu lokali mieszkalnych wpłacane przez nabywców - 798 000,00 zł

2022

Wyszczególnienie	Zobowiązania		Okres wymagalności			
	BO	BZ	do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
1	2	3	4	5	6	7
1. Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	21 682 770,85	24 006 972,54	5 127 107,92	16 936 472,16	0,00	1 943 392,46
- pożyczki	13 894 931,75	16 936 472,16		16 936 472,16		
- zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania**	3 905 785,44	1 943 392,46				1 943 392,46
- z tytułu dostaw i usług	3 882 053,66	5 127 107,92	5 127 107,92			
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	23 583 991,10	56 648 610,14	32 689 822,00	23 958 788,14	0,00	0,00
- kredyty i pożyczki	19 088 856,20	55 162 925,55	31 479 375,70	23 683 549,85		
- zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania**	368 551,66	209 596,81	180 063,22	29 533,59		
- z tytułu dostaw i usług	423 418,33	522 939,00	522 939,00			
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	2 785 292,23	118 810,61	118 810,61			
- z tytułu wynagrodzeń	119 411,68	65 403,06	65 403,06			
- inne**	798 461,00	568 935,11	323 230,41	245 704,70		
RAZEM	45 266 761,95	80 655 582,68	37 816 929,92	40 895 260,30	0,00	1 943 392,46

* W pozycji "zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania" wykazywane jest kwota zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania z tytułu umowy najmu lokalu biurowego (siedziba Grupy) zawartej z podmiotem powiązanym w kwocie 1 943 392,46 zł.

**w kwocie "inne" największą wartość stanowią kaucje rezerwacyjne na poczet zakupu lokali mieszkalnych wpłacane przez nabywców - 568 114,70 zł

2023

Wyszczególnienie	Zobowiązania		Okres wymagalności			
	BO	BZ	do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
1	2	3	4	5	6	7
1. Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	24 006 972,54	29 740 914,55	6 427 890,88	21 561 145,53	0,00	1 751 878,14
- pożyczki	16 936 472,16	21 561 145,53		21 561 145,53		
- zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania*	1 943 392,46	1 751 878,14				1 751 878,14
- z tytułu dostaw i usług	5 127 107,92	6 427 890,88	6 427 890,88			
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	56 648 610,14	65 447 018,44	31 002 048,60	34 444 969,84	0,00	0,00
- kredyty i pożyczki	55 162 925,55	51 206 485,25	28 820 616,70	22 385 868,55		
- zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania*	209 596,81	17 489,73	17 489,73			
- z tytułu dostaw i usług	522 939,00	419 258,62	419 258,62			
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	118 810,61	849 419,57	849 419,57			
- z tytułu wynagrodzeń	65 403,06	112 613,55	112 613,55			
- inne**	568 935,11	12 841 751,72	782 650,43	12 059 101,29		
RAZEM	80 655 582,68	95 187 932,99	37 429 939,48	56 006 115,37	0,00	1 751 878,14

**W pozycji "zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania" wykazywane jest kwota zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania z tytułu umowy najmu lokalu biurowego (siedziba Grupy) zawartej z podmiotem powiązanym w kwocie 1 751 878,17 zł.

** Pozycje „inne” zobowiązania wobec pozostałych jednostek do roku - stanowią kaucje rezerwacyjne na poczet zakupu lokali mieszkalnych wpłacane przez nabywców. W pozycji powyżej roku do 3 lat znajduje się zobowiązanie z tyt. zakupu udziałów w Adatex3Stawy Sp. z o.o.

Analiza zobowiązań wg dat zapadalności

Według stanu na 31.12.2023	do 1 miesiąca	powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	Powyżej 1 roku	Przeterminowane	Razem
	1	2	3	4	5	6	(1+2+3+4+5+6)
Kredyty i pożyczki		52 619,01	3 000 000,00		69 715 011,77		72 767 630,78
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	4 358 844,18	108 000,00			2 377 890,00	2 415,32	6 847 149,50
Pozostałe zobowiązania	890 930,27	73 255,63		17 489,73	14 591 477,08		15 573 152,71
RAZEM	5 249 774,45	233 874,64	3 000 000,00	17 489,73	86 684 378,85	2 415,32	95 187 932,99

*pozostałe zobowiązania – to wszystkie zobowiązania nie zawierające się w pozycjach „kredyty i pożyczki” oraz „zobowiązania z tytułu dostaw i usług, a opisane w tabeli z wyszczególnieniem zobowiązań za rok 2023 tzn.:

- zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania,
- zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania,
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych,
- z tytułu wynagrodzeń,
- inne (opisane w tabeli w roku 2023).

2024

Wyszczególnienie	Zobowiązania		Okres wymagalności			
	BO	BZ	do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
1	2	3	4	5	6	7
1. Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	29 740 914,55	11 201 157,85	1 855 087,68	9 346 070,17	-	-
- pożyczki	21 561 145,53	7 787 469,98		7 787 469,98		
- zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania**	1 751 878,14	1 558 600,19		1 558 600,19		-
- z tytułu dostaw i usług	6 427 890,88	1 855 087,68	1 855 087,68			
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	65 447 018,44	92 580 805,35	18 199 678,70	74 381 126,65	-	-
- kredyty i pożyczki	51 206 485,25	51 734 033,51	7 091 426,31	44 642 607,20		
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	19 091 178,62	111 452,05	18 979 726,57		
- zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania	17 489,73	0,00				
- z tytułu dostaw i usług	419 258,62	8 836 659,72	8 836 659,72			
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	849 419,57	1 609 606,85	1 609 606,85			
- z tytułu wynagrodzeń	112 613,55	105 022,51	105 022,51			
- inne**	12 841 751,72	11 204 304,14	445 511,26	10 758 792,88		
RAZEM	95 187 932,99	103 781 963,20	20 054 766,38	83 727 196,82	-	-

*W pozycji "zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania" wykazywane jest kwota zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania z tytułu umowy najmu lokalu biurowego (siedziba Grupy) zawartej z podmiotem powiązanym w kwocie 1 558 600,19 zł.

**Pozycje „inne” zobowiązania wobec pozostałych jednostek do roku - stanowią kaucje rezerwacyjne na poczet zakupu lokali mieszkalnych wpłacane przez nabywców. W pozycji powyżej roku do 3 lat znajduje się zobowiązanie z tyt. zakupu udziałów w Adatex3Stawy Sp. z o.o.

Analiza zobowiązań wg dat zapadalności

Według stanu na 31.12.2024	do 1 miesiąca	powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	powyżej 1 roku	Przeterminowane	Razem
	1	2	3	4	5	6	(1+2+3+4+5+6)
Kredyty i pożyczki				7 058 410,95	52 430 077,18		59 488 488,13
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	10 260 772,70			414 887,64		16 087,13	10 691 747,47
Emisja dłużnych papierów wartościowych				111 452,05	18 979 726,57		19 091 178,62
Pozostałe zobowiązania	232 915,37	1 484 863,97			12 745 810,87	46 958,84	14 510 549,05
RAZEM	10 493 688,07	1 484 863,97	-	7 584 750,64	84 155 614,62	63 045,97	103 781 963,27

*pozostałe zobowiązania – to wszystkie zobowiązania nie zawierające się w pozycjach „kredyty i pożyczki” oraz „zobowiązania z tytułu dostaw i usług, a opisane w tabeli z wyszczególnieniem zobowiązań za rok 2024 tzn.:

- zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania,
- zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania,
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych,
- z tytułu wynagrodzeń,
- inne (opisane w tabeli w roku 2024).

4.29. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi

2022

Nazwa podmiotu powiązanego oraz charakter powiązania	Charakter operacji (opis)	Należności	Zobowiązania	Przepływy	Przychody	Koszty
1	2	3	4	5	6	7
Badimex Sp.z o.o. - powiązanie osobowe	należności z tyt. dostaw i usług - przychody, aktywa			788 406,12	437 000,00	
	zobowiązania - zakup usług budowlanych, najem lokalu		5 127 107,92	73 025 441,83		66 405 323,25
	pożyczka wraz z odsetkami		18 181 638,00			1 326 438,00
akcjonariusze - Robert i Sylwia Kijak - działający w porozumieniu - powiązanie osobowe	należności - zakup nieruchomości	848 387,00		2 694 779,99	1 970 904,91	
	wynagrodzenia		3 735,82	276 264,00		334 605,81
	należności - zakup nieruchomości			450 000,00	416 666,67	
członkowie Rady Nadzorczej - powiązania osobowe	wynagrodzenia		694,88	181 550,18		255 629,02
Mr Hamburger S.A. - powiązanie osobowe	należności - przychody, aktywa			9 202,68	7 481,85	
	pożyczka wraz z odsetkami			506 701,18		6 635,44

2023

Nazwa podmiotu powiązanego oraz charakter powiązania	Charakter operacji (opis)	Należności	Zobowiązania	Przepływy	Przychody	Koszty
1	2	3	4	5	6	7
Badimex Sp. z o.o. - powiązanie osobowe	należności z tyt. dostaw i usług - przychody, aktywa			896 079,42	220 000,00	
	zobowiązania - zakup usług budowlanych, najem lokalu		5 077 890,88	57 914 719,56		59 477 954,00
	pożyczka wraz z odsetkami		21 561 819,01	6 747 019,44		1 564 200,45
akcjonariusze - Robert i Sylwia Kijak - działający w porozumieniu - powiązanie osobowe	należności - zakup nieruchomości			848 837,00		
	zobowiązania - najem lokalu			49 500,00		49 500,00
	wynagrodzenia		6 500,00	127 724,04		187 878,42
członkowie Rady Nadzorczej - powiązania osobowe	należności - zakup nieruchomości	899 938,60		2 098 921,91	2 459 539,83	
	wynagrodzenia		3 500,00	40 315,09		49 947,43

2024

Nazwa podmiotu powiązanego oraz charakter powiązania	Charakter operacji (opis)	Należności	Zobowiązania	Przepływy	Przychody	Koszty
1	2	3	4	5	6	7
Badimex Sp. z o.o. - powiązanie osobowe	należności z tyt. dostaw i usług - przychody, aktywa	54 291,43		949 038,85		
	zobowiązania - zakup usług budowlanych, najem lokalu		9 737 975,32	65 779 918,53		46 694 928,29
	pożyczka wraz z odsetkami		7 787 469,98	18 465 718,40		1 487 469,98
akcjonariusze - Robert i Sylwia Kijak - działający w porozumieniu - powiązanie osobowe	należności - zakup nieruchomości			1 948 000,00	357 748,15	
	zobowiązania - najem lokalu			54 000,00		54 000,00
	zakup akcji własnych			704 000,00		
	wynagrodzenia		6 425,64	78 349,12	108 671,64	
członkowie Rady Nadzorczej - powiązania osobowe	należności - zakup nieruchomości	91,90		1 262 558,00	638 599,91	
	sprzedaż akcji własnych	466 000,00		6 073 712,00		
	wynagrodzenia		4 500,00	52 482,61		66 474,32

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi zostały przeprowadzone na warunkach rynkowych.
Jednostką dominującą jest Adatex S.A.
Badimex Sp. z o.o. nie należy do Grupy Adatex S.A., ale jest podmiotem powiązanym w rozumieniu MSR 24 "Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych"

4.30. Rezerwy

01.01.2022

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia			Stan na koniec roku obrotowego (2 + 3 - 6)
			wykorzystanie (rozliczone z zobowiązaniami)	rozwiązanie (uznanie rezerwy za zbędną)	razem (4 + 5)	
1	2	3	4	5	6	7
1. Rezerwy długoterminowe	-	106 935,62	-	-	-	106 935,62
- na świadczenia pracownicze - rezerwa emerytalna	-	9 259,62			-	9 259,62
- na udzielone gwarancje i poręczenia					-	-
- na pozostałe koszty					-	-
- na podatek dochodowy	-	97 676,00			-	97 676,00
2. Rezerwy krótkoterminowe	-	64 198,01	-	-	-	64 198,01
- na świadczenia pracownicze - rezerwa urlopową		64 198,01			-	64 198,01
- na udzielone gwarancje i poręczenia					-	-
- na pozostałe koszty					-	-
RAZEM	-	171 133,63	-	-	-	171 133,63

2022

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia			Stan na koniec roku obrotowego (2 + 3 - 6)
			wykorzystanie (rozliczone z zobowiązaniami)	rozwiązanie (uznanie rezerwy za zbędną)	razem (4 + 5)	
1	2	3	4	5	6	7
1. Rezerwy długoterminowe	106 935,62	212 480,58	-	-	-	319 416,20
- na świadczenia pracownicze - rezerwa emerytalna	9 259,62	147,58			-	9 407,20
- na udzielone gwarancje i poręczenia	-				-	-
- na pozostałe koszty	-				-	-
- na podatek dochodowy	97 676,00	212 333,00			-	310 009,00
2. Rezerwy krótkoterminowe	64 198,01	-	19 041,63	-	19 041,63	45 156,38
- na świadczenia pracownicze - rezerwa urlopową	64 198,01		19 041,63		19 041,63	45 156,38
- na udzielone gwarancje i poręczenia	-				-	-
- na pozostałe koszty	-				-	-
RAZEM	171 133,63	212 480,58	19 041,63	-	19 041,63	364 572,58

2023

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia			Stan na koniec roku obrotowego (2 + 3 - 6)
			wykorzystanie (rozliczone z zobowiązaniami)	rozwiązanie (uznanie rezerwy za zbędną)	razem (4 + 5)	
1	2	3	4	5	6	7
1. Rezerwy długoterminowe	319 416,20	18 831,90	57 316,00	-	57 316,00	280 932,10
- na świadczenia pracownicze - rezerwa emerytalna	9 407,20	15 103,90			-	24 511,10
- na udzielone gwarancje i poręczenia	-				-	-
- na pozostałe koszty	-				-	-
- na podatek dochodowy	310 009,00	3 728,00	57 316,00		57 316,00	256 421,00
2. Rezerwy krótkoterminowe	45 156,38	-	598,67	-	598,67	44 557,71
- na świadczenia pracownicze - rezerwa urlopową	45 156,38		598,67		598,67	44 557,71
- na udzielone gwarancje i poręczenia	-				-	-
- na pozostałe koszty	-				-	-
RAZEM	364 572,58	18 831,90	57 914,67	-	57 914,67	325 489,81

2024

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia			Stan na koniec roku obrotowego (2 + 3 - 6)
			wykorzystanie (rozliczone z zobowiązaniami)	rozwiązanie (uznanie rezerwy za zbędną)	razem (4 + 5)	
1	2	3	4	5	6	7
1. Rezerwy długoterminowe	280 932,10	-	21 116,94	-	21 116,94	259 815,16
- na świadczenia pracownicze - rezerwa emerytalna	24 511,10		4 092,94		4 092,94	20 418,16
- na udzielone gwarancje i poręczenia	-				-	-
- na pozostałe koszty	-				-	-
- na podatek dochodowy	256 421,00		17 024,00		17 024,00	239 397,00
2. Rezerwy krótkoterminowe	44 557,71	-	10 397,00	-	10 397,00	34 160,71
- na świadczenia pracownicze - rezerwa urlopową	44 557,71		10 397,00		10 397,00	34 160,71
- na udzielone gwarancje i poręczenia	-				-	-
- na pozostałe koszty	-				-	-
RAZEM	325 489,81	-	31 513,94	-	31 513,94	293 975,87

4.31. Sprawy sądowe

Na dzień 31 grudnia 2024 roku łączna wartość postępowań toczących się przed sądami dotyczących potencjalnych zobowiązań Grupy wyniosła około 2,4 mln PLN. Spory te dotyczą głównie roszczeń odszkodowawczych od klientów oraz wspólnot reprezentujących klientów. W odniesieniu do tych roszczeń Grupa nie zawiązała rezerw.

Rezerwy na sprawy sądowe tworzone są, gdy szacowane ryzyko przegrania sprawy i zasądzenia kwoty na rzecz powoda przekracza 50% (przegranie sprawy jest prawdopodobne). W przypadku sporów co do których spółka nie zawiązała rezerwy prawdopodobieństwo przegranej oszacowane zostało na poniżej 50%. Wartość jednostkowa tych sporów jest nieistotna.

Zarząd ocenia na tym etapie ryzyko przegrania sprawy sądowej jako niskie, w związku z czym Grupa nie tworzy rezerwy na sprawy sądowe, nie traktuje ich jako zobowiązania warunkowe, a są one zaklasyfikowane do zobowiązań pozabilansowych.

4.32. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

01.01.2022

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4)
1	2	3	4	5
Darowizna środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz wartości niematerialnych i prawnych				-
Dotacje na sfinansowanie środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych				-
Otrzymane lub należne środki z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w przyszłości:	22 656 490,43	82 368 461,19	59 942 117,63	45 082 833,99
- zaliczki na poczet przyszłych dostaw (mieszkania)	22 656 490,43	82 368 461,19	59 942 117,63	45 082 833,99
Razem:	22 656 490,43	82 368 461,19	59 942 117,63	45 082 833,99

2022

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4)
1	2	3	4	5
Darowizna środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz wartości niematerialnych i prawnych				-
Dotacje na sfinansowanie środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych				-
Otrzymane lub należne środki z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w przyszłości:	45 082 833,99	41 295 761,23	69 572 079,65	16 806 515,57
- zaliczki na poczet przyszłych dostaw (mieszkania)	45 082 833,99	41 282 420,80	69 572 079,65	16 793 175,14
Pozostałe z tyt. ulgi na złe długi		13 340,43	-	13 340,43
Razem:	45 082 833,99	41 295 761,23	69 572 079,65	16 806 515,57

2023

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4)
1	2	3	4	5
Darowizna środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz wartości niematerialnych i prawnych				-
Dotacje na sfinansowanie środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych				-
Otrzymane lub należne środki z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w przyszłości:	16 806 515,57	55 664 670,23	45 063 673,39	27 407 512,41
- zaliczki na poczet przyszłych dostaw (mieszkania)	16 793 175,14	55 664 670,23	45 063 673,39	27 394 171,98
Pozostałe z tyt. ulgi na złe długi	13 340,43	-	-	13 340,43
Razem:	16 806 515,57	55 664 670,23	45 063 673,39	27 407 512,41

2024

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4)
1	2	3	4	5
Darowizna środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz wartości niematerialnych i prawnych	-			-
Dotacje na sfinansowanie środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych	-			-
Otrzymane lub należne środki z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w przyszłości:	27 407 512,41	95 042 419,57	93 504 989,88	28 944 942,10
- zaliczki na poczet przyszłych dostaw (mieszkania)	27 394 171,98	95 042 419,57	93 504 989,88	28 931 601,67
Pozostałe z tyt. ulgi na złe długi	13 340,43	-	-	13 340,43
Razem:	27 407 512,41	95 042 419,57	93 504 989,88	28 944 942,10

4.33. Hierarchia wartości aktywów wg poziomów wartości godziwej

01.01.2022

Wyszczególnienie	Kategoria wyceny bilansowej	01 stycznia 2022	Hierarchia wartości godziwej		
		Wartość bilansowa	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
1	2	3	4	5	6
Należności z tytułu dostaw i usług	zamortyzowany koszt	1 810 306,72		1 810 306,72	
Pozostałe należności finansowe	zamortyzowany koszt	23 542 323,18		23 542 323,18	
Środki pieniężne	wartość nominalna	1 354 406,02		1 354 406,02	
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	zamortyzowany koszt	32 983 787,95		32 983 787,95	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	zamortyzowany koszt	4 305 471,99		4 305 471,99	
Pozostałe zobowiązania finansowe	zamortyzowany koszt	7 977 502,01		7 977 502,01	

2022

Wyszczególnienie	Kategoria wyceny bilansowej	31 grudnia 2022	Hierarchia wartości godziwej		
		Wartość bilansowa	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
1	2	3	4	5	6
Należności z tytułu dostaw i usług	zamortyzowany koszt	776 223,58		776 223,58	
Pozostałe należności finansowe	zamortyzowany koszt	1 919 836,52		1 919 836,52	
Środki pieniężne	wartość nominalna	329 958,38		329 958,38	
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	zamortyzowany koszt	72 099 397,71		72 099 397,71	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	zamortyzowany koszt	5 650 046,92		5 650 046,92	
Pozostałe zobowiązania finansowe	zamortyzowany koszt	2 906 138,05		2 906 138,05	

2023

Wyszczególnienie	Kategoria wyceny bilansowej	31 grudnia 2023	Hierarchia wartości godziwej		
		Wartość bilansowa	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
1	2	3	4	5	6
Należności z tytułu dostaw i usług	zamortyzowany koszt	844 404,35		844 404,35	
Pozostałe należności finansowe	zamortyzowany koszt	931 390,87		931 390,87	
Środki pieniężne	wartość nominalna	1 057 404,92		1 057 404,92	
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	zamortyzowany koszt	72 767 630,78		72 767 630,78	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	zamortyzowany koszt	6 847 149,50		6 847 149,50	
Pozostałe zobowiązania finansowe	zamortyzowany koszt	15 573 152,71		15 573 152,71	

2024

Wyszczególnienie	Kategoria wyceny bilansowej	31 grudnia 2024	Hierarchia wartości godziwej		
		Wartość bilansowa	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
1	2	3	4	5	6
Należności z tytułu dostaw i usług	zamortyzowany koszt	1 919 665,01		1 919 665,01	
Pozostałe należności finansowe	zamortyzowany koszt	2 056 661,86		2 056 661,86	
Środki pieniężne	wartość nominalna	10 207 757,47		10 207 757,47	
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	zamortyzowany koszt	59 521 503,49		59 521 503,49	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	zamortyzowany koszt	10 691 747,40		10 691 747,40	
Obligacje	zamortyzowany koszt	19 091 178,62		19 091 178,62	
Pozostałe zobowiązania finansowe	zamortyzowany koszt	14 477 533,69		14 477 533,69	

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły przesunięcia pomiędzy poziomami hierarchii wartości godziwej.

Poziom 1 – Notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnym rynku dla identycznych aktywów lub zobowiązań,

Poziom 2 – Techniki wyceny dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest bezpośrednio bądź pośrednio obserwowalny,

Poziom 3 – Techniki wyceny dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest nieobserwowalny.

W pozycji pozostałe należności finansowe zawierają się pozycje ze sprawozdania z sytuacji finansowej:

- należności z tytułu podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych w tym należności z tyt. podatku dochodowego,
- pozostałe należności.

W pozycji pozostałe zobowiązania finansowe zawierają się pozycje ze sprawozdania z sytuacji finansowej:

- zobowiązania z tytułu podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych w tym zobowiązania z tyt. podatku dochodowego,
- zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania,
- inne,
- zobowiązania z tytułu wynagrodzeń.

4.34. Połączenie jednostek

Wyszczególnienie	Opis/dane liczbowe
1	2
1. Nazwa i opis przedmiotu działalności jednostki przejmowanej	<i>ADATEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (adres: 41-300 Dąbrowa Górnicza, ul. Graniczna 34B/U24) wpisana do Rejestru Przedsiębiorców KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000370992, NIP 6372178453, REGON 121404123, kapitał zakładowy: 75.000,00 zł,- działalność deweloperska</i>
2. Data połączenia (wpis do rejestru sądowego)	<i>01.12.2022</i>
3. Informacja o połączonych danych finansowych	<i>Dane finansowe jednostek połączonych zostały wykazane tak jakby połączenie miało miejsce na 01.01.2022.</i>
4. Liczba, wartość nominalna i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia	<i>Akcje Emisji Połączeniowej – 266 611 350 (słownie: dwieście sześćdziesiąt sześć milionów sześćset jedenaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt) sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii G w kapitale zakładowym Spółki Przejmującej, o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda</i>
5. Główne przyczyny połączenia przedsięwzięć oraz opis tego, w jaki sposób jednostka przejmująca objęła kontrolę nad jednostką przejmowaną	<i>Połączenie nastąpiło zgodnie z Planem Połączenia w drodze przejęcia przez Spółkę Przejmującą Spółki Przejmowanej w trybie określonym w art. 492 § 1 pkt 1) k.s.h., tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą (połączenie przez przejęcie) w zamian za nowo wyemitowane Akcje Emisji Połączeniowej, które Spółka Przejmująca wydała udziałowcom Spółki Przejmowanej proporcjonalnie do posiadanych przez nich udziałów w kapitale zakładowym Spółki Przejmowanej. Połączenie nastąpiło na podstawie przepisów k.s.h., dotyczących połączenia spółek kapitałowych, w szczególności na podstawie art. 491-515 k.s.h. W wyniku połączenia powstał podmiot o mocnej pozycji konkurencyjnej w branży deweloperskiej. Adatex Sp. z o. o. posiadał kompetencje i 12 letnie doświadczenie w zakresie realizacji projektów deweloperskich wielkomieszkaniowych osiedli oraz obiektów biurowo – usługowych. W ocenie zarządów obu spółek skonsolidowanie zasobów oraz zbudowanie mocnej linii biznesowej przyniosło korzyści w postaci efektów synergii, osiąganych zarówno w obszarze sprzedaży jak i kosztów. Długoterminowym celem połączenia jest wzrost wartości łączących się spółek.</i>
6. Informacje księgowe o połączeniu	<i>Połączenie dotyczyło jednostek pod wspólną kontrolą i zostało rozliczone wg. metody ustalonej przez spółkę zgodnie z MSR 8 tj. metody łączenia udziałów. Połączenie zostało rozliczone w jednostkowym (statutowym) sprawozdaniu finansowym Adatex S.A. w roku 2022. W historycznych informacjach finansowych Grupy (HIF) skutki połączenia zostały odpowiednio uwzględnione w prezentowanych skonsolidowanych danych finansowych. Nie powstała wartość firmy, ani zysk na okazjonalnym nabyciu - a różnicę pomiędzy wartością całkowitej zapłaty, a wartością netto aktywów odniesiono na kapitał własny.</i>

Dane finansowe jednostki przejmowanej tj. Adatex Sp. z o.o.

Skrócone dane z bilansu jednostki przejmowanej

	Nazwa	na dzień 30.11.2022
A	Aktywa trwałe	33 741 998,53
I	Wartości niematerialne i prawne	-
II	Rzeczowe aktywa trwałe	228 798,53
III	Należności długoterminowe	-
IV	Inwestycje długoterminowe	33 513 200,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-
B	Aktywa obrotowe	80 111 036,17
I	Zapasy	76 582 882,11
II	Należności krótkoterminowe	3 226 860,36
III	Inwestycje krótkoterminowe	257 138,28
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	44 155,42
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	-
D	Udziały (akcje) własne	-
-	Aktywa razem	113 853 034,70
-	PASYWA	113 853 034,70
A	Kapitał (fundusz) własny	46 261 347,17
		75
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	000,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	44 020 148,24
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-
VI	Zysk (strata) netto	2 166 198,93
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	67 591 687,53
I	Rezerwy na zobowiązania	-
II	Zobowiązania długoterminowe	281 319,51
III	Zobowiązania krótkoterminowe	53 610 144,27
IV	Rozliczenia międzyokresowe	13 700 223,75

Skrócona informacja na temat przychodów, zysków i strat

	Nazwa	Na dzień 30.11.2022
A	Przychody netto ze sprzedaży	59 383 536,14
B	Koszty działalności operacyjnej	55 887 868,61
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	3 495 667,53
D	Pozostałe przychody operacyjne	505 408,24
E	Pozostałe koszty operacyjne	119 112,91
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	3 881 962,86
G	Przychody finansowe	5 247,92
H	Koszty finansowe	1 275 937,85
I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	2 611 272,93
J	Podatek dochodowy	445 074,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	-
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)	2 166 198,93

4.35. Zdarzenia po dniu bilansowym

	Opis zdarzenia po dniu bilansowym
1	W dniu 17.02.2025 Zarząd Spółki poinformował o wykorzystaniu środków z emisji obligacji serii A. Z pozyskanych środków z emisji Obligacji, w łącznej kwocie 20.000.000, 00 (słownie: dwadzieścia milionów 00/100) złotych Spółka: a) uregulowała koszty przygotowania i realizacji emisji obligacji serii A oraz koszty ustanowienia zabezpieczeń obligacji serii A w łącznej kwocie 980.000,00 zł (słownie: dziewięćset osiemdziesiąt tysięcy złotych), b) dokonała spłaty kredytów na rzecz Banku Spółdzielczego w Tychach, Banku Spółdzielczego w Andrychowie, Banku Spółdzielczego w Skoczowie oraz Banku Spółdzielczego w Skawinie zgodnie z warunkami emisji obligacji serii A w łącznej wartości 9.481.099,39 (słownie: dziewięć milionów czterysta osiemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćdziesiąt dziewięć 39/100) złotych, c) dokonała częściowej zapłaty ceny nabycia nieruchomości pod inwestycję znajdującą się w Chorzowie na podstawie umowy przedwstępnej w wysokości 1.000.000,00 (słownie: jeden milion 00/100) złotych. W związku z powyższym, środki pozyskane w ramach emisji obligacji serii A nie zostały jeszcze w pełni wykorzystane.
2	W dniu 05.09.2025 sfinalizowana została procedura scalenia akcji Emitenta w stosunki 5:1. Obecnie liczba wyemitowanych akcji wynosi 64 122 270.
3	W dniu 03.10.2025 zawarto dwie umowy o kredyt obrotowy na kwoty 11.000.000 zł (jedenaście milionów złotych) oraz 3.404.000 zł (trzy miliony czterysta cztery tysiące złotych). Przedmiotowe kredyty zabezpieczone zostały w postaci hipotek ustanowionych na gotowych mieszkaniach.
4	W dniu 16.10.2025 zawarto umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu zlokalizowanego w Chorzowie (woj. Śląskie) za cenę 14.800.000 zł netto (czternaście milionów osiemset tysięcy złotych). Szacowany PUM możliwy do uzyskania w trakcie realizacji inwestycji wynosi około 17-18.000 m ² . Ostateczna wartość PUM zostanie określona po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na budowę.
5	W dniu 09.10.2025 zawiązane zostały nowe spółki zależne wobec Adatex S.A., które będą prowadzić działalność pod firmą: - Adatex Zenit sp. z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej, - Adatex Stawiki sp. z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej. łącznie zwane dalej Spółkami zależnymi. Kapitał zakładowy każdej ze Spółek zależnych został określony na 250.000,00 zł, który dzieli się na 250 udziałów wartości nominalnej 1.000,00 zł każdy. Wszystkie udziały w Spółkach zależnych objęte zostały przez Adatex S.A. i pokryte zostały w całości wkładem pieniężnym. Zarząd wskazuje, iż powołanie nowych Spółek zależnych jest elementem rozbudowy grupy kapitałowej, w ramach, której obok jednostki dominującej Adatex S.A. będą funkcjonować wyspecjalizowane spółki zależne, w tym prowadzące działalność budowlaną i deweloperską.
6	W dniu 29.10.2025 r. Zarząd Adatex S.A. podjął uchwałę nr 1/29/10/2025 w sprawie emisji obligacji serii B. Działając na podstawie upoważnienia udzielonego przez Radę Nadzorczą w uchwale nr 1/20/11/2024 z dnia 20.11.2024 r. w sprawie wyrażenia zgody do łącznej kwoty 50.000.000 (pięćdziesiąt milionów) PLN lub równowartość tej kwoty wyrażonej w EURO w ramach jednej lub więcej serii obligacji postanowiono o emisji do 10.000 sztuk Obligacji Serii B na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda i o łącznej wartości nominalnej do 10.000.000 złotych "Obligacje Serii B". Wykup Obligacji Serii B nastąpi w terminie 3 lat od dnia przydziału, który przewidywany jest na dzień 21 listopada 2025 roku. W dniu wykupu Spółka wypłaci każdemu posiadaczowi Obligacji Serii B zwanemu dalej "Obligatariuszem", kwotę równą iloczynowi liczby Obligacji Serii B i ich wartości nominalnej. Obligacje Serii B będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej określonej szczegółowo w Warunkach Obligacji Serii B. Cena nominalna i cena emisyjna jednej Obligacji będzie równa 1.000,00 złotych. Obligacje Serii B nie będą miały formy dokumentu i będą zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o obligacjach został określony na poziomie 10 000 Obligacji. Obligacje zostaną zabezpieczone w sposób określony w Warunkach Emisji Obligacji Serii B. Celem emisji Obligacji Serii B jest: - a pokrycie kosztów emisji Obligacji; - b finansowanie prowadzonych przez Emitenta projektów deweloperskich w Polsce; Emisja Obligacji Serii B nastąpi w ramach Programu Emisji Obligacji do kwoty 50.000.000 złotych ustanowionego uchwałą Zarządu spółki Adatex S.A. nr 1/20/11/2024 z dnia 20.11.2024 r.

7	Informacje dotyczące zakończonej oferty publicznej obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej 10.000.000 PLN i dokonaniu rejestracji z Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych w dniu 21 listopada 2025 r Podsumowanie informacji o Obligacjach: Okres subskrypcji: 29 października-10 listopada 2025 r. Data warunkowego przydziału papierów wartościowych: 12 listopada 2025 r. Data emisji: 21 listopada 2025 r. Liczba obligacji objętych subskrypcją: 10.000. Liczba papierów wartościowych, na które złożono zapisy w ramach subskrypcji: 55.305 Obligacji Średnia stopa redukcji: 81,92% Liczba papierów wartościowych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji: 10.000. Cena po jakiej instrumenty finansowe były obejmowane: 1.000 PLN Wartość nominalna instrumentów finansowych: 1.000 PLN Liczba podmiotów, które złożyły zapisy na papiery wartościowe objęte subskrypcją: 111 Liczba podmiotów, którym przydzielono papiery wartościowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji: 111 Informacja czy osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu: Podmioty powiązane z Emitentem nie nabywały Obligacji. Nazwy firmy subemitentów, którzy objęli obligacje w ramach wykonywania umów o subemisję: w ofercie obligacji nie uczestniczyli subemitenci. Wysokość łącznych kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji: Łączne koszty przeprowadzenia emisji Obligacji wyniosły 531.000 PLN netto słownie: pięćset trzydzieści jeden tysięcy złotych 00/100 złotych. Obligacje były obejmowane wyłącznie za wkłady pieniężne. Koszty związane z Emisją obciążają koszty finansowe Emitenta. Data rejestracji przez KDPW: 19 listopada 2025 r. Kod ISIN: PLPIK0000067.
8	W dniu 15 grudnia 2025 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie powołania Pana Błażeja Stodulskiego do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej.
9	15 stycznia 2026 roku na posiedzeniu Rada Nadzorcza Adatex S.A. powołała Komitet Audytu oraz wybrała jego Przewodniczącego. Komitet Audytu powołany został zgodnie z warunkami określonymi w art. 128 ust. 1 i art. 129 ust. 1 Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1035 ze zm. W skład Komitetu Audytu Adatex S.A. wchodzi: 1. Pan Błażej Stodulski - Przewodniczący 2. Pan Michał Bizoń 3. Pan Michał Nowak
10	26.01.2026 r. zawarto umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu zlokalizowanego w Katowicach woj. śląskie za cenę 12.000.000 zł (dwanaście milionów złotych). Szacowany PUM możliwy do uzyskania w trakcie realizacji inwestycji wynosi około 11-12.000 m2. Ostateczna wartość PUM zostanie określona po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na budowę.

Adatex Spółka Akcyjna | Historyczne informacje finansowe obejmujące skonsolidowane sprawozdania finansowe sporządzone zgodnie z MSSF za lata 2022-2024.



Podpisy:

Podpis osoby sporządzającej Skonsolidowane historyczne informacje finansowe

Główna księgowa

Izabela Fajer

*Podpisuje
z Cencert*



Podpisany elektronicznie przez:
IZABELA FAJER
06.05.2026
12:26:18 +02'00'

Podpisy Członków Zarządu

Prezes Zarządu

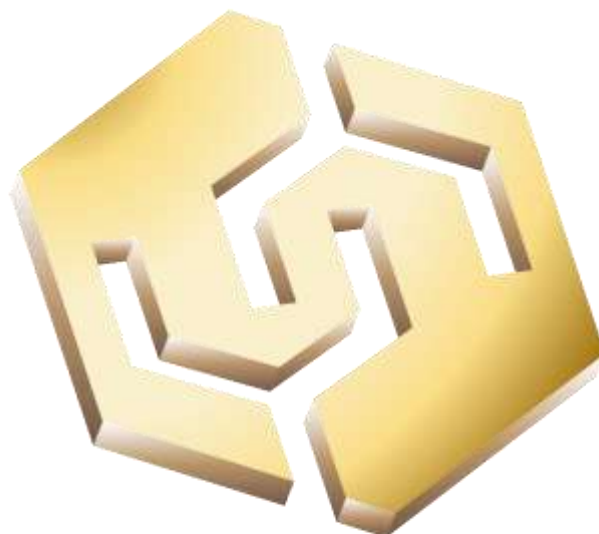
Robert Kijak

*Podpisuje
z Cencert*



Podpisany elektronicznie przez:
Robert Paweł Kijak
06.05.2026
12:27:24 +02'00'

22.3. Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe za rok 2025



ADATEX

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MSSF ZA ROK 2025

GRUPA KAPITAŁOWA ADATEX S.A.

26 maja 2026

ADATEX S.A.

Ul. Graniczna 34B/U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza

Spis treści

<u>Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów</u>	344
<u>Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej</u>	345
<u>Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych</u>	347
<u>Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym</u>	349
1. Informacje ogólne	350
1.1. <u>Informacje o Grupie Kapitałowej i jej działalności</u>	350
1.2. <u>Skład grupy kapitałowej</u>	350
1.3. <u>Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej jednostki dominującej</u>	353
1.4. <u>Cel sporządzenia</u>	353
1.5. <u>Założenie kontynuacji działalności</u>	353
1.6. <u>Oświadczenie o zgodności z MSSF</u>	354
1.7. <u>Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie</u>	354
1.8. <u>Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego</u>	355
1.9. <u>Korekta błędów lat ubiegłych</u>	355
1.10. <u>Zatwierdzanie sprawozdania finansowego</u>	355
1.11. <u>Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie</u>	355
1.11.1. <u>Profesjonalny osąd</u>	355
1.11.2. <u>Niepewność szacunków</u>	356
2. Zarządzanie ryzykiem finansowym	357
2.1. <u>Ryzyko stopy procentowej</u>	357
2.2. <u>Ryzyko walutowe</u>	357
2.3. <u>Ryzyko kredytowe</u>	357
2.4. <u>Ryzyko związane z płynnością</u>	358
3. Przyjęte zasady rachunkowości	358
3.1. <u>Zasady konsolidacji</u>	358
3.2. <u>Połączenia jednostek</u>	359
3.3. <u>Rzeczowe aktywa trwałe</u>	360
3.4. <u>Zapasy</u>	361
3.5. <u>Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności</u>	362
3.6. <u>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</u>	362
3.7. <u>Udziały i akcje w jednostkach zależnych</u>	362
3.8. <u>Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe, które nie w pełni podlegają kontroli jednostki</u>	364
3.9. <u>Świadczenia pracownicze</u>	365
3.10. <u>Rozliczenia międzyokresowe przychodów</u>	365
3.11. <u>Instrumenty finansowe</u>	366
3.12. <u>Wycena do wartości godziwej</u>	367

<u>3.13.</u>	<u>Przychody</u>	367
<u>3.14.</u>	<u>Koszty</u>	368
<u>3.15.</u>	<u>Leasing / aktywa z tytułu prawa do użytkowania</u>	368
<u>3.16.</u>	<u>Podatki</u>	369
<u>3.16.1.</u>	<u>Podatek bieżący</u>	369
<u>3.16.2.</u>	<u>Podatek odroczony</u>	369
<u>3.17.</u>	<u>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług</u>	370
<u>3.18.</u>	<u>Inne zobowiązania</u>	371
<u>4.</u>	<u>Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego</u>	372
<u>4.1.</u>	<u>Informacje dotyczące segmentów operacyjnych</u>	372
<u>4.2.</u>	<u>Zmiana stanu produktów</u>	372
<u>4.3.</u>	<u>Usługi obce</u>	373
<u>4.4.</u>	<u>Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych</u>	373
<u>4.5.</u>	<u>Wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów jednostki</u>	375
<u>4.6.</u>	<u>Przeciętne zatrudnienie w podziale na grupy zawodowe</u>	375
<u>4.7.</u>	<u>Wyszczególnienie przychodów i kosztów operacyjnych oraz finansowych</u>	376
<u>4.8.</u>	<u>Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym, a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto</u>	376
<u>4.9.</u>	<u>Odroczony podatek dochodowy</u>	377
<u>4.10.</u>	<u>Zysk przypadający na jedną akcję</u>	378
<u>4.11.</u>	<u>Podział zysku</u>	379
<u>4.12.</u>	<u>Zmiana wartości początkowej i umorzenia wartości niematerialnych i prawnych</u>	380
<u>4.13.</u>	<u>Wartość firmy</u>	381
<u>4.14.</u>	<u>Rzeczowe aktywa trwałe, leasingi i prawo do użytkowania</u>	384
<u>4.15.</u>	<u>Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe, w tym nakłady na ochronę środowiska</u>	386
<u>4.16.</u>	<u>Zapasy oraz odpisy aktualizujące zapasy</u>	387
<u>4.17.</u>	<u>Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności</u>	389
<u>4.18.</u>	<u>Odpisy aktualizujące rozrachunki</u>	393
<u>4.19.</u>	<u>Struktura środków pieniężnych przyjęta do rachunku przepływów pieniężnych</u>	394
<u>4.20.</u>	<u>Komentarz do pozycji rachunku przepływów pieniężnych</u>	394
<u>4.21.</u>	<u>Czynne rozliczenia międzyokresowe</u>	395
<u>4.22.</u>	<u>Kapitał podstawowy</u>	396
<u>4.23.</u>	<u>Zyski (straty) z lat ubiegłych</u>	397
<u>4.24.</u>	<u>Kredyty, pożyczki, zabezpieczenia ustanowione na aktywach Grupy, polecenia</u>	398
<u>4.25.</u>	<u>Wyemitowane obligacje</u>	405
<u>4.26.</u>	<u>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</u>	405
<u>4.27.</u>	<u>Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi</u>	407
<u>4.28.</u>	<u>Rezerwy</u>	409

<u>4.29.</u>	<u>Sprawy sądowe</u>	411
<u>4.30.</u>	<u>Rozliczenia międzyokresowe przychodów</u>	412
<u>4.31.</u>	<u>Hierarchia wartości aktywów wg poziomów wartości godziwej</u>	413
<u>4.32.</u>	<u>Połączenie jednostek</u>	415
<u>4.33.</u>	<u>Zdarzenia po dniu bilansowym</u>	417

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nazwa	Nota	Za okres 01.01.- 31.12.2025	Za okres 01.01.- 31.12.2024
A	Przychody ze sprzedaży		102 850 148,14	93 099 919,30
I	Przychody ze sprzedaży produktów	4.1	75 887 191,88	74 491 833,58
II	Zmiana stanu produktów (zw.-wart.dod.,zm.-wart.uj)	4.2	26 962 956,26	18 608 085,72
B	Koszty działalności operacyjnej		92 893 995,32	79 702 074,87
I	Amortyzacja		285 225,82	301 292,93
II	Zużycie materiałów i energii		6 342 245,14	4 260 819,39
III	Usługi obce	4.3; 4.4	82 114 506,10	71 339 426,26
IV	Podatki i opłaty		616 643,85	375 166,47
V	Wynagrodzenia	4.5; 4.6	1 822 775,99	1 680 447,48
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		336 936,94	392 103,34
VII	Pozostałe koszty rodzajowe		1 375 661,48	1 352 819,00
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)		9 956 152,82	13 397 844,43
D	Pozostałe przychody operacyjne	4.7	337 770,24	2 555 994,02
E	Pozostałe koszty operacyjne	4.7	241 606,37	613 990,16
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)		10 052 316,69	15 339 848,29
G	Przychody finansowe	4.7	2 223 855,71	1 066 379,58
H	Koszty finansowe	4.7	4 152 929,25	1 728 560,49
I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)		8 123 243,15	14 677 667,38
J	Podatek dochodowy	4.8; 4.9	1 017 370,00	2 314 891,00
K	Zysk (strata) netto (I - J)	4.10	7 105 873,15	12 362 776,38
-	przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	4.10	7 105 873,15	12 362 776,38
-	przypadające udziałowcom niekontrolującym		-	-
L	Inne całkowite dochody:		13 567,59	4 092,94
-	aktualizacja rezerw emerytalnych		13 567,59	4 092,94
-	podatek bieżący dotyczący innych całkowitych dochodów		-	-
M	Całkowite dochody brutto		8 136 810,74	14 681 760,32
N	Całkowite dochody netto		7 119 440,74	12 366 869,32
-	przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		7 119 440,74	12 366 869,32
-	przypadające udziałowcom niekontrolującym		-	-

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nazwa	Nota	Na 31.12.2025	Na 31.12.2024
-	AKTYWA		244 886 264,09	208 550 422,23
A	Aktywa trwałe		5 270 532,28	5 556 944,96
I	Wartości niematerialne i prawne	4.12; 4.15	20 882,80	0,00
II	Wartość firmy	4.13	2 521 522,18	2 521 522,18
III	Rzeczowe aktywa trwałe	4.14	2 683 190,30	3 001 676,78
1	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	4.14	2 600 169,00	2 818 365,00
2	środki transportu	4.14	28 658,53	98 857,71
3	inne środki trwałe	4.14	54 362,77	84 454,07
IV	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4.9; 4.28	44 937,00	33 746,00
B	Aktywa obrotowe		239 615 731,81	202 993 477,27
I	Zapasy	4.16	224 279 905,89	188 753 061,23
1	Grunty przeznaczone pod zabudowę	4.16	17 183 653,36	3 147 160,00
2	Budowy w toku	4.16	148 005 271,00	106 787 540,27
3	Lokale i przynależności przeznaczone do sprzedaży	4.16	57 067 481,53	75 395 860,96
4	Zaliczki na dostawy i usługi	4.16	2 023 500,00	3 422 500,00
II	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4.17	4 603 039,49	3 976 326,87
1	należności z tytułu dostaw i usług	4.17; 4.18	1 076 418,75	1 919 665,01
2	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych w tym:	4.17	2 603 292,00	835 350,48
-	należności z tyt. podatku dochodowego	4.17	309 831,00	0,00
3	pozostałe należności	4.17	923 328,74	1 221 311,38
III	Krótkoterminowe inne aktywa finansowe	4.19; 4.20	10 693 780,88	10 207 757,47
1	środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4.19; 4.20	10 693 780,88	10 207 757,47
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4.21	39 005,55	56 331,70
-	Aktywa razem		244 886 264,09	208 550 422,23
-	PASYWA		244 886 264,09	208 550 422,23
A	Kapitał (fundusz) własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		81 613 981,80	75 529 541,06
-	Udziały niekontrolujące		0,00	0,00
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	4.22	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	- 20 418,16
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		100 000,00	100 000,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	4.23	- 9 944 089,19	- 21 271 865,57
VI	Zysk (strata) netto	4.11	7 105 873,15	12 362 776,38
B	Zobowiązania i rezerwy		163 272 282,29	133 020 881,17
I	Zobowiązania i rezerwy długoterminowe		110 146 549,44	83 507 155,51
1	kredyty i pożyczki	4.24	80 912 473,88	51 950 220,71

2	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	4.25	27 616 004,02	18 979 726,57
3	zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania	4.26	1 379 245,97	1 558 600,19
4	inne	4.26	0,0	10 758 792,88
5	rezerwy	4.28	238 825,57	259 815,16
II	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe		32 860 803,27	20 568 783,56
1	kredyty i pożyczki	4.24	7 464 016,71	7 571 282,78
2	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	4.25	189 967,12	111 452,05
3	zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania	4.26	0,00	0,00
4	zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4.26	13 329 649,63	10 691 747,40
5	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych w tym:	4.26	106 020,96	1 609 606,85
-	zobowiązanie z tyt. podatku dochodowego	4.26	0,00	1 427 122,00
6	z tytułu wynagrodzeń	4.26	83 172,95	105 022,51
7	inne	4.26	11 638 373,05	445 511,26
8	rezerwy	4.28	49 602,85	34 160,71
III	Rozliczenia międzyokresowe	4.30	20 264 929,58	28 944 942,10
1	Zaliczki na poczet przyszłych przychodów ze sprzedaży lokali	4.30	20 264 929,58	28 944 942,10

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	rok zakończony 31.12.2025	rok zakończony 31.12.2024
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia (I+II+III)	- 31 116 065,00	4 261 668,28
I. Zysk brutto	8 370 453,68	14 677 667,38
II. Korekty razem	4 233 996,64	3 530 357,44
1. Zyski (straty) udziałów niekontrolujących		
2. Amortyzacja	285 225,82	301 074,73
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	6 999 991,24	5 544 173,71
5. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej		0,00
6. Podatek dochodowy zapłacony	- 1 264 580,53	-2 314 891,00
7. Inne korekty	- 1 786 639,89	
III. Zmiany w kapitale obrotowym	- 43 720 515,32	-13 946 356,54
1. Zmiana stanu rezerw	- 5 547,45	-31 513,94
2. Zmiana stanu zapasów	- 35 526 844,66	-17 882 162,78
3. Zmiana stanu należności krótkoterminowych (bez należności z tyt. CIT)	- 626 712,62	-2 200 531,65
4. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych tyt. dostaw i usług, wynagrodzeń oraz z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych z wyłączeniem CIT	2 539 588,78	3 307 543,14
5. Zmiana stanu rozrachunków z tytułu CIT	- 1 427 122,00	1 289 651,00
6. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych czynnych i biernych	- 8 673 877,37	1 570 657,69
B.Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej (I+II)	12 377,86	-11 783,03
I.Wpływy	48 176,94	0,00
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	48 176,94	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Wpływy z tytułu udzielonych pożyczek		
4. Wpływy z tytułu dywidend		
5. Zbycie pozostałych aktywów finansowych i inne wpływy inwestycyjne		
6. Inne wpływy z działalności inwestycyjnej		
II.Wydatki	- 35 799,08	-11 783,03
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	- 35 799,08	-11 783,03
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wart.niem.i prawne		
3. Spłata pożyczek otrzymanych		
4. Inne wydatki inwestycyjne		
C.Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej (I+II)	31 589 710,55	4 900 467,30
I.Wpływy	86 533 832,11	93 958 443,65
1. Wpływy netto z emisji akcji i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	
2. Wpływy z tytułu kredytów	76 533 832,11	68 423 553,03

3. Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	10 000 000,00	19 091 178,62
4. Inne wpływy finansowe – sprzedaż akcji własnych		6 443 712,00
II. Wydatki	-54 944 121,56	-89 057 976,35
1. Nabycie akcji własnych		
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4. Spłaty kredytów i pożyczek	- 47 678 845,01	-81 698 602,74
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	434 068,91	-1 637 447,58
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	- 179 354,22	-177 752,32
8. Odsetki od kredytów, pożyczek, leasingów, obligacji	- 6 999 991,24	-5 544 173,71
9. Inne wydatki finansowe - koszty emisji obligacji	- 520 000,00	
D. Przepływy środków pieniężnych razem (A + B + C)	486 023,41	9 150 352,55
E. Bilansowa zmiana środków pieniężnych (G - F)	486 023,41	9 150 352,55
F. Stan środków pieniężnych na początek okresu	10 207 757,47	1 057 404,92
G. Stan środków pieniężnych na koniec okresu	10 693 780,88	10 207 757,47

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

DANE ZA OKRES 01.01.-31.12.2024

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Akcje własne (wielkość ujemna)	Zysk (strata) netto	Kapitał przypisywany udziałom niekontrolującym	Kapitał (fundusz) własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej
stan na dzień 01.01.2024:	32 061 135,00	79 367 401,41	- 24 511,10	100 000,00	- 25 079 328,63	- 33 513 200,00	3 846 815,11	-	56 758 311,79
Zwiększenia:	-	-	-	-	3 807 463,06	-	12 362 776,38	-	-
- przeniesienie zysku do rozliczenia					3 807 463,06				
- zysk okresu							12 362 776,38		
Zmniejszenia	-	- 27 069 488,00	4 092,94	-	-	33 513 200,00	- 3 846 815,11	-	-
- aktualizacja wartości rezerwy emerytalnej			4 092,94				- 3 846 815,11		
- zbycie akcji własnych						33 513 200,00			
- strata na zbyciu akcji własnych		- 27 069 488,00							
stan na dzień 31.12.2024:	32 061 135,00	52 297 913,41	- 20 418,16	100 000,00	- 21 271 865,57	-	12 362 776,38	-	75 529 541,06

DANE ZA OKRES 01.01.-31.12.2025

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Akcje własne (wielkość ujemna)	Zysk (strata) netto	Kapitał przypisywany udziałom niekontrolującym	Kapitał (fundusz) własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej
stan na dzień 01.01.2025:	32 061 135,00	52 297 913,41	- 20 418,16	100 000,00	- 21 271 865,57	-	12 362 776,38	-	75 529 541,06
Zwiększenia:	-	-	-	-	12 362 776,38	-	7 105 873,15	-	-
- przeniesienie zysku z roku 2024 do rozliczenia					12 362 776,38				
- zysk (strata) netto							7 105 873,15		
Zmniejszenia	-	-	13 567,59	-	- 1 035 000,00	-	- 12 362 776,38	-	-
- aktualizacja wartości rezerwy emerytalnej			13 567,59						
- przeniesienie zysku z roku 2024 do rozliczenia							- 12 362 776,38		
- ujawnienie pożyczki spółki zależnej					- 1 035 000,00				
stan na dzień 31.12.2025:	32 061 135,00	52 297 913,41	- 6 850,57	100 000,00	- 9 944 089,19	-	7 105 873,15	-	81 613 981,80

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o Grupie Kapitałowej i jej działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) obejmuje rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.

Grupa Kapitałowa Adatex S.A. („Grupa” lub „Grupa Kapitałowa”) składa się z Adatex S.A. i jej jednostek zależnych. Na dzień 31.12.2025 w Grupie Kapitałowej identyfikowane było 8 jednostek zależnych.

Jednostka dominująca została utworzona aktem notarialnym z dnia 14 lutego 2013 roku. Siedziba Spółki mieści się w Dąbrowie Górniczej, ul. Graniczna 34B/U24. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice - Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000451245.

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest:

- PKD 68.12.A Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych.

Grupa realizuje projekty budowlane, zarówno kompleksy mieszkalno-apartamentowe, jak i obiekty biurowo-usługowe, głównie na terenie województwa Śląskiego i Mazowieckiego.

Spółka Adatex S.A. jest podmiotem dominującym najwyższego szczebla Grupy Kapitałowej Adatex S.A. („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”).

1.2. Skład grupy kapitałowej

W dniu 27.04.2023 Adatex S.A. stał się właścicielem 100 % udziałów spółki TXL Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach, co w efekcie doprowadziło do powstania Grupy Kapitałowej. W tym samym dniu na mocy uchwały spółka zależna zmieniła nazwę na Adatex3Stawy Sp. z o.o. oraz zmieniła siedzibę działalności na Dąbrowę Górniczą. Spółka zależna jest w posiadaniu gruntu w Katowicach, na którym powstanie nowa inwestycja, dlatego też spółka ta jest spółką celową i jej głównym przedmiotem jest działalność deweloperska.

W dniu 06.05.2024 Emitent stał się właścicielem 100 % udziałów nowopowstałej spółki: Adatex Nowa Dąbrowa Sp. z o.o. w organizacji, z siedzibą w Dąbrowie Górniczej. Jest to spółka celowa powołana do kontynuacji realizowania inwestycji o nazwie Nowa Dąbrowa, jej głównym przedmiotem jest działalność deweloperska.

W dniu 06.06.2024 Emitent stał się właścicielem 100 % udziałów w nowopowstałych spółkach:

- Adatex Zielona Podkowa Sp. z o.o.
- Adatex Gwiazdna Sp. z o.o.
- Adatex Kaskada Sp. z o.o.
- Adatex Dębowy Park Sp. z o.o.

Są to spółki celowe powołane do kontynuacji realizowania inwestycji rozpoczętych przez Adatex S.A., a ich głównym przedmiotem jest działalność deweloperska.

W dniu 09.10.2025 Emitent stał się właścicielem 100 % udziałów w nowopowstałych spółkach:

- Adatex Zenit Sp. z o.o.
- Adatex Stawiki Sp. z o.o.

Są to spółki celowe powołane do kontynuacji realizowania inwestycji rozpoczętych przez Adatex S.A., a ich głównym przedmiotem jest działalność deweloperska.

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 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 Gwiazdna 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: 5 000,00 zł
- Liczba posiadanych udziałów przez Spółkę: 5

- 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 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: 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%

Na dzień 31 grudnia 2025 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiocie zależnym jest równy jej udziałowi w kapitale tych jednostek.

Jednostka dominująca posiada pełne prawo podejmowania decyzji w spółce zależnej. Nie występują ograniczenia możliwości dostępu jednostki dominującej do aktywów lub ich używania oraz rozliczenia zobowiązań grupy.

W okresie objętym sprawozdaniem oraz na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie występuje podmiot dominujący wobec Adatex S.A.

1.3. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej jednostki dominującej

Skład Zarządu Spółki Adatex S.A. na dzień 1 stycznia 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

- Prezes Zarządu: Robert Kijak

Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

Skład Rady Nadzorczej na 31.12.2025:

- Michał Nowak,
- Michał Bizoń,
- Marcin Kijak,
- Sylwia Kijak,
- Agnieszka Mitka,
- Błażej Stodulkiwicz.

Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie nastąpiły zmiany w składzie Rady nadzorczej.

1.4. Cel sporządzenia

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone jako sprawozdanie roczne.

Na mocy Uchwały Akcjonariuszy z dnia 07.11.2024 r. zmianie uległy dotychczasowe zasady rachunkowości (Ustawa o Rachunkowości) i Grupa postanowiła o przyjęciu MSSF.

1.5. Założenie kontynuacji działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę Adatex w okresie co najmniej 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego. Zarząd Adatex S.A. oświadcza, że na dzień zatwierdzenia niniejszego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego nie stwierdzono istnienia faktów ani okoliczności, które mogłyby wskazywać na zagrożenie zdolności Grupy do kontynuowania działalności gospodarczej od dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w szczególności w wyniku zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności. Zarząd ocenia sytuację finansową Grupy jako stabilną. Grupa co roku wypracowuje zysk z działalności gospodarczej, posiada dodatnie kapitały własne. Dodatkowo wypełnione są zobowiązania wynikające z umów kredytowych, na bieżąco regulowane są zobowiązania oraz zapewnione jest kredytowanie w postaci kredytów obrotowych deweloperskich na finansowanie poszczególnych inwestycji.

Wpływ wojny zarówno w Ukrainie jak i na Bliskim Wschodzie, na bieżącą sytuację gospodarczą w Polsce jest regularnie oceniany, szczególnie w aspekcie wpływu na sytuację Grupy. Według oceny

Zarządu, obecnie ww. działania militarne nie mają istotnego wpływu na możliwość kontynuacji działalności.

1.6. Oświadczenie o zgodności z MSSF

Na mocy Uchwały Akcjonariuszy z dnia 07.11.2024 r. zmianie uległy dotychczasowe zasady rachunkowości i Grupa postanowiła o przyjęciu MSSF. Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) w brzmieniu przyjętym przez Unię Europejską (dalej: „MSSF UE”), spełniając tym samym wymóg MSR 1 punkt 16. Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy obejmuje wszystkie obowiązujące na dzień bilansowy standardy MSSF UE oraz towarzyszące im interpretacje. Grupa nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania żadnych standardów ani interpretacji, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, ale wejdą w życie dopiero po dniu bilansowym.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone po raz pierwszy zgodnie z MSSF za rok obrotowy 01.01-31.12.2024 r. Datą przejścia na MSSF jest 1 stycznia 2022 r., który stanowi początek najwcześniejszego okresu (Sprawozdanie otwarcia) prezentowanego w pierwszym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy jest sprawozdaniem skonsolidowanym niezawierającym sprawozdań finansowych wewnętrznych jednostek organizacyjnych.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej wg stanów na dzień 31 grudnia 2025 roku, porównywalne dane na dzień 31 grudnia 2024 roku,
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym dzień 31 grudnia 2025 roku, porównywalne dane na dzień 31 grudnia 2024 roku,
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów obejmujące dane za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku, dane porównywalne za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku,
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych obejmujące dane za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku oraz dane porównywalne za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku,
- oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości i inne informacje objaśniające.

1.

1.7. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie

Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, i weszły w życie od 1 stycznia 2025 roku.

- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” brak wymienialności (opublikowano dnia 15 sierpnia 2023 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2025 roku lub później.

Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie.

- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” - doprecyzowanie zagadnień dotyczących skonsolidowanych sprawozdań finansowych oraz MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” Wzmocnienie przejrzystości informacji finansowej poprzez dokładniejsze ujawnianie informacji o zobowiązaniach i przepływach pieniężnych oraz do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” w zakresie ujawnień dotyczących pierwszego zastosowania MSSF, ukierunkowane na zwiększenie przejrzystości wpływu przejścia na

MSSF na sytuację finansową oraz wynik jednostki- mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później

- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe – ujawnienia informacji” - zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych oraz kontrakty oparte o energię elektryczną zależną od czynników naturalnych – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później
- MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych” - wprowadzenie nowej struktury rachunku zysków i strat, zastosowanie sum częściowych wymaganych przez MSSF 18, takich jak zysk lub strata z działalności operacyjnej, zysk lub strata przed finansowaniem i podatkami dochodowymi oraz zysk lub strata, rozszerzone wytyczne dotyczące zasad agregacji i dezagregacji, nowe obowiązki w zakresie ujawnień na temat "miar wyników zdefiniowanych przez zarząd", zasad prezentacji kategorii przychodów i kosztów oraz rozszerzonych ujawnień, w tym wskaźników definiowanych przez zarząd - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później;

Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie zostały zatwierdzone przez UE.

- MSSF 19 “Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji” - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później;
- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów walutowych: przeliczenie na hiperinflacyjną walutę prezentacji”- do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później.

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie. Powyższe opisane standardy i interpretacje nie mają wpływu na sporządzone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, nie powodują wprowadzenia zmian w niniejszym sprawozdaniu.

1.8. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego

Walutą funkcjonalną Grupy i walutą sprawozdawczą niniejszego sprawozdania finansowego jest złoty polski (PLN).

Wszelkie kwoty w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym podane zostały w złotych i groszach, chyba że wskazano inaczej.

1.9. Korekta błędów lat ubiegłych

W okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie zidentyfikowano błędów z lat ubiegłych.

1.10. Zatwierdzanie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 26.05.2026.

1.11. Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie

1.11.1. Profesjonalny osąd

Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy wymaga od Zarządu dokonania osądów, szacunków oraz założeń, które mają wpływ na prezentowane przychody, koszty, aktywa i zobowiązania oraz powiązane z nimi noty i ujawnienia dotyczące zobowiązań warunkowych. Niepewność, co do tych założeń i szacunków może spowodować istotne korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w przyszłości.

1.11.2. Niepewność szacunków

Zarząd jednostki dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest ryzyko korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku finansowym.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Grupa przeanalizowała przesłanki do utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych zgodnie z MSR 36 Utrata wartości aktywów. W ocenie jednostki dominującej nie wystąpiły przesłanki wskazujące na utratę wartości.

Utrata wartości należności z tytułu dostaw i usług

Grupa wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości. W celu ustalenia oczekiwanych strat kredytowych, należności z tytułu dostaw i usług zostały pogrupowane na podstawie podobieństwa charakterystyki ryzyka kredytowego, a klasa ryzyka kredytowego jest oceniana na podstawie dni przeterminowania danej należności z tytułu dostaw i usług.

Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz aktywów niematerialnych. Grupa corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, ponad to rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej. Gdy istnieje niepewność, co do tego, czy i w jakim zakresie organ podatkowy będzie akceptował poszczególne rozliczenia podatkowe transakcji, Grupa ujmuje te rozliczenia uwzględniając ocenę niepewności.

2. Zarządzanie ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, umowy leasingu oraz środki pieniężne. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności, zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością, ryzyko walutowe oraz ryzyko kredytowe.

2.1. Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stóp procentowych występuje przede wszystkim w związku z korzystaniem przez Grupę z kredytów bankowych, leasingu oraz wyemitowanych obligacji. Transakcje te oparte są głównie na zmiennej stopie procentowej co naraża Grupę na ryzyko zmiany wyniku i przepływów pieniężnych. Leasing nie ma decydującego znaczenia w finansowaniu Grupy (dotyczy głównie zakupów taboru samochodowego). Kredyty bankowe, leasingi oraz wyemitowane obligacje wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej.

Grupa zgodnie z wymogami MSSF 7 przeprowadziła analizę ilościową wpływu możliwej zmiany rynkowej stopy procentowej na wynik finansowy. Analizę przeprowadzono w oparciu o zmiany WIBOR 6M, który jest stosowany w umowach kredytowych i przy emisji obligacyjnych jako zmienna stopa procentowa.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Grupa posiadała zobowiązania o zmiennym oprocentowaniu powiązanym ze stawką WIBOR, obejmujące kredyty i pożyczki w łącznej kwocie 88,4 mln zł oraz obligacje serii A i B o łącznej wartości nominalnej 30,0 mln zł.

Analiza wrażliwości:

Instrument	Ekspozycja na zmienną stopę procentową	+ 1 p.p. WIBOR („+” wyższe odsetki)	– 1 p.p. WIBOR („-” niższe odsetki)
Kredyty i pożyczki	88 376 490,59	883 764,91	-883 764,91
Obligacje seria A	20 000 000,00	200 000,00	-200 000,00
Obligacje seria B	10 000 000,00	100 000,00	-100 000,00
Łącznie	118 376 490,59	1 183 764,91	-1 183 764,91

Wzrost lub spadek stopy WIBOR o 1,0 p.p. spowodowałby odpowiednio wzrost lub spadek kosztów odsetkowych o ok. 1 184 tys. zł rocznie, co przekłada się pośrednio na wynik finansowy Grupy. Analiza została przygotowana przy założeniu niezmiennego poziomu długu przez pełny rok oraz bazowego poziomu WIBOR 6M wynoszącego 3,87% na dzień 31 grudnia 2025 r.

2.2. Ryzyko walutowe

Grupa co do zasady nie zawiera transakcji w walutach obcych. Sumaryczna wartość transakcji w walutach obcych w Grupie jest nieistotna. Biorąc pod uwagę powyższe, ryzyko walutowe można uznać za znikome.

Ryzyko kredytowe

Głównymi aktywami finansowymi posiadanymi przez Grupę są: gotówka na rachunkach bankowych, należności z tytułu dostaw i usług, z którymi związane jest ryzyko kredytowe, na jakie narażona jest Grupa w związku z posiadanymi aktywami finansowymi. W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak pożyczki udzielone, środki pieniężne, ryzyko kredytowe Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy i jest skorygowane o oczekiwane straty finansowe i wartości pieniądza w czasie, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

2.3. Ryzyko związane z płynnością

W celu minimalizacji ryzyka utraty płynności Grupa stara się utrzymywać odpowiednią ilość środków pieniężnych. Ponadto na bieżąco prognozuje oraz monitoruje przepływy pieniężne. Działania te wspomagane są systemowymi rozwiązaniami w zakresie ustalania spodziewanych oraz pomiaru rzeczywiście zrealizowanych wpływów i wydatków Grupy.

Grupa nie obawia się utraty dostępności do finansowania, instytucje finansowe na bieżąco analizują wyniki finansowe zarówno jednostki dominującej jak i jednostek zależnych. Daje to Grupie zabezpieczenie finansowe w przypadku spełnienia się ryzyk związanych, m.in. z pogorszeniem sytuacji rynkowej, ograniczeniem akcji kredytowej banków, a także umożliwia wykorzystanie okazji rynkowych.

Grupa w celu realizacji inwestycji zawiera umowy o kredyty obrotowe deweloperskie, które służą zarówno do finansowania, jak i refinansowania przedsięwzięć deweloperskich. Dodatkowo, w celu dywersyfikacji struktury finansowania oraz zapewnienia płynności niezbędnej do prowadzenia działalności deweloperskiej, Grupa przeprowadziła w 2024 roku pierwszą emisję obligacji, a w 2025 roku kolejną emisję dłużnych papierów wartościowych. Zobowiązania z tytułu obligacji podlegają wykupowi w ustalonych terminach, co wpływa na profil zapadalności długu i jest uwzględniane w zarządzaniu ryzykiem płynności. Źródło finansowania stanowią również wpłaty od klientów, realizowane na podstawie dyspozycji wypłaty środków pieniężnych z rachunków powierniczych nabywców lokali, które Emitent ujmuje jako „Zaliczki na poczet przyszłych przychodów ze sprzedaży lokali” w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

3. Przyjęte zasady rachunkowości

Główne zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzaniu niniejszych skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawione zostały poniżej.

W przypadku braku szczegółowych regulacji dotyczących danego zagadnienia w MSSF, Grupa stosuje zasady określone w MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów, w szczególności pkt 10–12. Przy doborze zasad rachunkowości Zarząd dokonuje osądu w celu zapewnienia, że informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym są przydatne dla użytkowników oraz rzetelnie odzwierciedlają sytuację finansową, wyniki finansowe i przepływy pieniężne Grupy.

3.1. Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2025 r. obejmuje sprawozdania finansowe Adatex S.A. oraz ośmiu jednostek zależnych, których wykaz przedstawiono w pkt 1.2 „Skład Grupy Kapitałowej”.

Dane porównawcze za rok zakończony 31 grudnia 2024 r. obejmuje sprawozdania finansowe Adatex S.A. oraz sześciu jednostek zależnych, których wykaz przedstawiono w pkt 1.2 „Skład Grupy Kapitałowej”.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam rok sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze.

W procesie konsolidacji eliminowane są wszystkie transakcje pomiędzy jednostkami wchodzącymi w skład Grupy oraz salda rozrachunków. Eliminowana jest również wartość udziałów posiadanych przez Spółkę i inne jednostki objęte konsolidacją w jednostkach zależnych, która opowiada udziałowi Spółki i innych jednostek Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją w kapitale własnym jednostek zależnych.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia utraty kontroli.

3.2. Połączenia jednostek

Połączenia jednostek i wyodrębnionych części działalności co do zasady rozlicza się metodą przejęcia o której mowa w MSSF 3. Wartość firmy wynika z wystąpienia na dzień nabycia nadwyżki ceny przejęcia jednostki nad wartością godziwą identyfikowalnych składników aktywów i pasywów przejętej jednostki, skorygowanej o ujęte w bilansie zobowiązania warunkowe ustalone na dzień przejęcia. Nadwyżkę udziału Spółki w wartości godziwej aktywów netto nad ceną przejęcia, stanowiącą zysk z okazynego przejęcia, ujmuje się bezpośrednio w zysku lub stracie. Zapłatę za przejęcie wycenia się w wartości godziwej stanowiącej sumę wartości godziwych przekazanych aktywów, zobowiązań zaciągniętych oraz wyemitowanych udziałów kapitałowych na dzień przejęcia. Zapłata za przejęcie obejmuje również wszelkie aktywa oraz zobowiązania wynikające z ustaleń dotyczących warunkowej zapłaty, jeśli ustalenia takie mają miejsce. Koszty związane z przejęciem rozlicza się jako koszty okresu, w którym są ponoszone, przy czym koszty emisji dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych ujmuje się zgodnie z MSSF 9. Możliwe do zidentyfikowania aktywa nabyte oraz zobowiązania przejęte w ramach połączenia jednostek gospodarczych, wycenia się na dzień przejęcia według ich wartości godziwej.

Połączenie jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą

W przypadkach transakcji znajdujących się pod wspólną kontrolą, dla których MSSF 3 nie przewiduje szczegółowych zasad rozliczania, Grupa stosuje przepisy MSR 8 i przyjmuje własną politykę rachunkowości zapewniającą spójność i porównywalność danych.

Określenie czy połączenie dotyczy jednostek pod wspólną kontrolą następuje w oparciu o zapisy MSSF 3 - Połączenia jednostek.

W przypadku połączeń obejmujących jednostki znajdujące się pod wspólną kontrolą, wobec braku uregulowań w MSSF 3 co do sposobów rozliczenia tego rodzaju transakcji, Grupa przyjęła metodę łączenia udziałów opisaną w ustawie o rachunkowości do rozliczania połączeń jednostek gospodarczych znajdujących się pod wspólną kontrolą.

W przypadku połączeń z jednostkami znajdującymi się pod wspólną kontrolą takie połączenie rozliczane jest poprzez zsumowanie poszczególnych wartości księgowych odpowiednich pozycji aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów połączonych spółek poniesionych od dnia przejęcia kontroli przez Spółkę nad jednostką, z którą nastąpiło połączenie, według stanu na dzień połączenia, po uprzednim doprowadzeniu ich wartości do jednolitych metod wyceny i dokonaniu wyłączeń. W przypadku połączenia w sensie prawnym wyłączeniu podlega wartość kapitału

zakładowego spółki, której majątek został przeniesiony na inną spółkę, lub spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru. Po dokonaniu tego wyłączenia odpowiednie pozycje kapitału własnego spółki, na którą przechodzi majątek połączonych spółek lub nowo powstałej spółki koryguje się o różnicę pomiędzy sumą aktywów i pasywów. Wyłączeniu podlegają również:

- wzajemne należności i zobowiązania oraz inne rozrachunki o podobnym charakterze łączących się spółek,
- przychody i koszty operacji gospodarczych dokonywanych w danym roku obrotowym przed połączeniem między łączącymi się jednostkami,
- zyski lub straty operacji gospodarczych dokonanych przed połączeniem między łączącymi się spółkami, zawarte w wartościach podlegających łączeniu aktywów i pasywów, przy czym w przypadku nieistotnego wpływu braku tych wyłączeń, nie dokonuje się ich.

Połączenie jednostek gospodarczych metodą łączenia udziałów nie prowadzi do rozpoznania i ujęcia jakiegokolwiek wartości firmy lub ujemnej wartości firmy, ani też do rozpoznania i ujęcia jakichkolwiek dodatkowych aktywów i zobowiązań, poza tymi, które wynikają z opisanych powyżej wartości księgowych.

W przypadku połączeń pod wspólną kontrolą jako dane porównawcze wykazuje się dane tak jakby połączenie miało miejsce na pierwszy dzień okresu porównawczego.

3.3. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe to środki trwałe:

- o przewidywanym okresie użytkowania dłuższym niż rok,
- w stosunku, do których istnieje prawdopodobieństwo, iż Grupa uzyska w przyszłości korzyści ekonomiczne związane ze składnikiem majątkowym oraz,
- których wartość można określić w sposób wiarygodny.

Najistotniejsze rzeczowe aktywa trwałe Grupy stanowią samochody osobowe. Na dzień początkowego ujęcia rzeczowe aktywa trwałe wycenia się w cenie nabycia/koszcie wytworzenia. Cenę nabycia/koszt wytworzenia powiększają koszty finansowania zewnętrznego zaciągniętego na nabycie lub wytworzenie dostosowywanego składnika rzeczowych aktywów trwałych. Na koniec okresu sprawozdawczego rzeczowe aktywa trwałe wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonych o skumulowane odpisy amortyzacyjne i skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Późniejsze nakłady ponoszone na składnik rzeczowych aktywów trwałych (np. w celu zwiększenia przydatności składnika, zamiany części lub jego odnowienia) uwzględnia się w wartości bilansowej danego środka trwałego tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tych nakładów nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Spółki, zaś wysokość nakładów można wiarygodnie wycenić. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są do wyniku w okresie, w którym zostały poniesione.

Stawki amortyzacyjne

Uśrednione stawki amortyzacyjne wynikają z tabel prezentujących naliczenie amortyzacji za okres i wartość brutto (początkową) dla każdej kategorii środków trwałych. Środki trwałe i wartości niematerialne amortyzowane są w następujących okresach:

Grupa	Okres	Stawka amortyzacji rocznej
Budynki i budowle	40 lat	2,5%
Maszyny i urządzenia	2 – 10 lat	10-50%
Środki transportu	3 – 7 lat	14-33%
Narzędzia, przyrządy, ruchomości, wyposażenie	1 – 10 lat	10-100%
Licencje i oprogramowanie komputerowe	2 – 5 lat	20-50%
Pozostałe wartości niematerialne	5 lat	20%

W Grupie nie występują wartości niematerialne o nieokreślonym czasie użytkowania, inne niż wartość firmy wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym transakcje leasingu zwrotnego nie wystąpiły.

Środki trwałe są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich użytkowania. Corocznie Zarząd Grupy dokonuje regularnych przeglądów rzeczowych aktywów trwałych pod kątem adekwatności stosowanych okresów użytkowania, wartości końcowej i metod amortyzacji do bieżących warunków prowadzenia działalności. Amortyzację rozpoczyna się, gdy środek trwały jest dostępny do użytkowania.

Amortyzacji zaprzestaje się na wcześniejszą z dat, gdy środek trwały zostaje zaklasyfikowany jako przeznaczony do sprzedaży (lub zawarty w grupie do zbycia, która jest zaklasyfikowana jako przeznaczona do sprzedaży) zgodnie z MSSF 5 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana, lub zostaje usunięty z ewidencji bilansowej na skutek likwidacji, sprzedaży bądź wycofania z użytkowania.

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się, i w razie konieczności – koryguje, na koniec każdego roku obrotowego.

3.4. Zapasy

Pozycja budowy w toku odzwierciedla wartość realizowanych przez Grupę przedsięwzięć deweloperskich – czyli budowy budynków mieszkalnych lub mieszkalno – usługowych wraz z przynależnościami (tj. miejsca postojowe, garażowe, komórki lokatorskie i inne), wraz z kosztami gruntów oraz ponoszonymi przez Grupę nakładami inwestycyjnymi tj. wszelkie prace wykonywane przez generalnego wykonawcę i podwykonawców, koszty finansowania zewnętrznego, koszty planowania oraz projektu, a także narzuty kosztów administracyjnych bezpośrednio związanych z budową oraz pozostałe koszty dotyczące budowy.

Wartość składników zapasów dla pozycji budowy w toku ustalana jest na podstawie szczegółowej identyfikacji na poziomie poszczególnych inwestycji. W ramach danej inwestycji koszt bezpośrednich materiałów i robocizny oraz odpowiedni narzut pośrednich kosztów produkcji, wraz z kosztami finansowania zewnętrznego.

W przypadku przedsięwzięć deweloperskich Grupa szacuje, że normalny cykl operacyjny trwa około 3,5 roku od rozpoczęcia budowy do finalizacji sprzedaży.

Na lokale mieszkalne i przynależności przeznaczone do sprzedaży składają się oddane do użytkowania budynki z wyszczególnionymi lokalami mieszkalnymi lub usługowymi z przynależnościami, które zostały wytworzone przez jednostkę.

Grunty przeznaczone pod zabudowę odzwierciedlają wartość gruntów na których jeszcze nie rozpoczęły się inwestycje. W momencie uzyskania pozwolenia na budowę i rozpoczęcia prac, grunty te zostają przeklasyfikowane do pozycji budowy w toku, natomiast w momencie przekazania budynku do użytkowania wartość gruntu przypisana do danej inwestycji zostaje przeksięgowana do pozycji lokale, przynależności przeznaczone do sprzedaży. W przypadku zamiaru sprzedaży ww. grunty zostaną przeklasyfikowane do aktywów do sprzedaży.

Zaliczki na dostawy i usługi stanowią kwoty zaliczek wpłaconych na poczet robót budowlanych.

Zapasy wyceniane są według niższej z wartości: ceny nabycia/kosztu lub możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Koszty finansowania zewnętrznego (odsetki od kredytów bankowych na realizację konkretnego przedsięwzięcia deweloperskiego) zalicza się do kosztu wytworzenia zapasów zgodnie z MSR 23. Rozchód zapasów wycenia się metodą szczegółowej identyfikacji.

Grupa dokonuje odpisu aktualizującego w momencie stwierdzenia, że brak jest możliwości ich odsprzedaży. Kwotę wszelkich odpisów wartości zapasów do poziomu wartości netto możliwej do uzyskania oraz wszystkie straty w zapasach ujmuje się jako koszt okresu, w którym odpis lub strata miały miejsce. Odwrócenie odpisu wartości zapasów, wynikające ze zwiększenia ich wartości netto możliwej do uzyskania, ujmuje się jako zmniejszenie kwoty zapasów ujętych jako koszt okresu, w którym odwrócenie odpisu wartości miało miejsce.

3.5. Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności:

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot oczekiwanej zapłaty, z uwzględnieniem odpisu na oczekiwane straty kredytowe w całym okresie życia.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Pozostałe należności obejmują w szczególności zaliczki przekazane z tytułu przyszłych zakupów rzeczowych aktywów trwałych, aktywów niematerialnych oraz zapasów. Zaliczki są prezentowane zgodnie z charakterem aktywów, do jakich się odnoszą - odpowiednio jako aktywa trwałe lub obrotowe. Jako aktywa pieniężne zaliczki nie podlegają dyskontowaniu.

Należności budżetowe prezentowane są w pozycji należności z tytułu podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych, z wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, które stanowią w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odrębną pozycję.

3.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne wycenia się według wartości nominalnej.

Środki pieniężne obejmują: gotówkę w kasie i na rachunkach bankowych.

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania obejmują środki pieniężne zgromadzone na rachunkach VAT, które w ocenie Zarządu jednostki dominującej spełniają definicję środków pieniężnych.

Środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych (OMRP), są to środki wpłacane przez nabywców lokali mieszkalnych w związku z realizacją inwestycji deweloperskiej. Środki zgromadzone na rachunku pozostają pod kontrolą banku i są przekazywane Deweloperowi transzami, w miarę postępu prac budowlanych, po ich weryfikacji.

Adatex S.A. oraz jednostki z Grupy kapitałowej są stronami umów o prowadzenie otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych (OMRP). Występują w umowach bankowych jako „Powiernik lub Deweloper” przy udziale nabywców lokali mieszkalnych. Umowy są zawierane w celu zapewnienia ochrony wpłat dokonywanych przez Powierzających na podstawie umów deweloperskich. Deweloper jest obowiązany do posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego. Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy. Bank zobowiązuje się do przyjmowania i przechowywania środków pieniężnych wpłaconych przez Powierzającego. Środki pieniężne zgromadzone na OMRP są nieoprocentowane. Wpłata środków zdeponowanych na OMRP odbywa się zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonym w Umowie o prowadzenie OMRP. Bank przed każdą wypłatą dokonuje sprawdzenia czy Deweloper spełnił wszystkie warunki określone w Umowie o prowadzenie OMRP, a także dokonuje ustalenia przez Doradcę technicznego czy Deweloper zakończył określony w harmonogramie etap realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.

Środki pieniężne zgromadzone na OMRP, wpłacone przez klientów i niezwolnione przez bank do dyspozycji, nie zostały ujęte w aktywach ani w zobowiązaniach, w śródrocznym skróconym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, ze względu na przyjęcie przez Zarząd Adatex S.A., że kwoty te nie są istotne. Przyjęty próg istotności to 3 % sumy bilansowej czyli na 31.12.2025 wartość sumy bilansowej wynosiła 244 887 683,34, a 3 % wartości to 7 346 630,50 zł.

Wartość salda środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP, wpłaconych przez klientów i niezwolnionych przez bank do dyspozycji, które nie zostały ujęte w aktywach i zobowiązaniach, w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2025 to 5 218 969,10 zł.

W przypadku przekroczenia poziomu istotności przyjętego przez Zarząd Adatex S.A., środki pieniężne zgromadzone na OMRP, wpłacone przez klientów i niezwolnione przez bank do dyspozycji, zostaną ujęte w aktywach i zobowiązaniach, w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Grupa ujmuje środki wypłacone przez bank z OMRP, zgodnie z dyspozycją i po spełnieniu warunków określonych w ustawie deweloperskiej i umowie z bankiem. Wypłacone kwoty ujmuje się jako wpływ środków pieniężnych oraz jednocześnie, po wystawieniu faktur zaliczkowych, jako „zaliczki na poczet przyszłych przychodów ze sprzedaży lokali”.

3.7. Udziały i akcje w jednostkach zależnych

Udziały w jednostkach zależnych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Grupa ujmuje początkowo według kosztu nabycia. Po początkowym ujęciu inwestycje wycenia się w wartości godziwej zgodnie z hierarchią wartości przez wynik bieżącego okresu. Koszt początkowy obejmuje: wartość godziwą zapłaty oraz koszty transakcyjne.

Test na utratę wartości inwestycji w jednostkę zależną przeprowadza się, gdy występują przesłanki na utratę wartości. W przypadku wystąpienia przesłanek, dokonuje się ustalenia wartości odzyskiwalnej tej inwestycji tj. wyższej z dwóch kwot: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży i wartości użytkowej. Odpis z tytułu utraty wartości ustala się w wysokości nadwyżki wartości bilansowej nad wartością odzyskiwalną i ujmuje w wyniku finansowym w pozycji Pozostałe koszty operacyjne.

3.8. Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe

Na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz 31 grudnia 2024 r. Grupa dokonała analizy potencjalnych zobowiązań warunkowych które nie w pełni podlegają kontroli jednostki oraz obowiązków mogących skutkować koniecznością ujęcia rezerw, zgodnie z wymogami MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”.

Rezerwy

Zgodnie z MSR 37 rezerwy ujmowane są w sprawozdaniu finansowym wyłącznie w przypadku, gdy:

- na Grupie ciąży obecny obowiązek prawny lub zwyczajowo oczekiwany wynikający ze zdarzeń przeszłych,
- prawdopodobny jest wypływ środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne,
- można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty zobowiązania.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz 31 grudnia 2024 r. Grupa ujęła rezerwy wyłącznie w przypadkach spełniających powyższe kryteria, które zostały zaprezentowane i szczegółowo opisane w odpowiednich notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Poza ujawnionymi rezerwami Grupa nie zidentyfikowała innych zdarzeń, które wymagałyby utworzenia dodatkowych rezerw zgodnie z MSR 37.

Zobowiązania warunkowe

Zgodnie z MSR 37 zobowiązania warunkowe obejmują:

- możliwe obowiązki wynikające ze zdarzeń przeszłych, których istnienie zostanie potwierdzone dopiero przez wystąpienie lub niewystąpienie jednego bądź więcej niepewnych zdarzeń przyszłych pozostających poza kontrolą Grupy, lub
- obecne obowiązki wynikające ze zdarzeń przeszłych, które nie są ujmowane w sprawozdaniu finansowym, ponieważ wypływ środków jest mało prawdopodobny lub nie można wiarygodnie oszacować ich kwoty.

Na podstawie przeprowadzonej analizy Grupa nie zidentyfikowała zobowiązań warunkowych, które spełniałyby kryteria ujawnienia określone w MSR 37, w szczególności:

- Grupa nie udzielała istotnych poręczeń, gwarancji ani zabezpieczeń na rzecz podmiotów trzecich,
- Grupa nie była stroną istotnych postępowań sądowych, administracyjnych ani podatkowych, które mogłyby skutkować powstaniem obowiązku zapłaty,
- Grupa nie była stroną umów ani innych zdarzeń, z których wynikałyby możliwe obowiązki, co do których istniałoby istotne ryzyko wypływu środków ekonomicznych.

W konsekwencji, na wskazane dni bilansowe nie występowały zobowiązania warunkowe wymagające ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Aktywa warunkowe

Aktywa warunkowe są możliwymi aktywami wynikającymi ze zdarzeń przeszłych, których istnienie zostanie potwierdzone dopiero w wyniku wystąpienia lub niewystąpienia jednego bądź więcej przyszłych zdarzeń, które nie w pełni podlegają kontroli jednostki. Aktywa warunkowe nie są ujmowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Informacje o nich ujawnia się w dodatkowych notach objaśniających, jeżeli wpływ korzyści ekonomicznych jest prawdopodobny.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowymi aktywa warunkowe nie wystąpiły.

3.9. Świadczenia pracownicze

Odprawy emerytalne

Pracownicy zatrudnieni w Grupie uprawnieni są do otrzymania odpraw emerytalnych w określonej wysokości w momencie przejścia na emeryturę. Grupa nie wydziela aktywów, które w przyszłości służyłyby uregulowaniu zobowiązań z tytułu odpraw emerytalnych. Zyski/straty aktuarialne ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach. Grupa tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów, których dotyczą.

Wysokość rezerwy aktualizowana jest na każdy dzień kończący okres sprawozdawczy. Korekta zwiększająca lub zmniejszająca wysokość rezerwy odnoszona jest w inne całkowite dochody.

Wykorzystanie tego typu rezerw powoduje zmniejszenie rezerwy (nie jest dopuszczalne bieżące obciążenie kosztów działalności kwotami wypłaconych świadczeń z jednoczesną korektą rezerwy na koniec okresu). Realizacja rezerwy wpływa na kapitał z aktualizacji wyceny.

Rozwiązanie powyższej rezerwy koryguje (zmniejsza) koszty świadczeń pracowniczych, a zyski prezentowane są w innych całkowitych dochodach.

Świadczenie związane z ustaniem stosunku pracy

W przypadku rozwiązania stosunku pracy pracownikom Grupy przysługują świadczenia przewidziane przez obowiązujące w Polsce przepisy prawa pracy, między innymi ekwiwalent z tytułu niewykorzystanego urlopu wypoczynkowego.

3.10. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują kwoty otrzymanych od Nabywców zaliczek na poczet dostawy lokali mieszkalnych i usługowych. Zgodnie z MSSF 15 zaliczki te nie stanowią przychodu, gdyż Grupa nie spełniła jeszcze obowiązku wykonania świadczenia w rozumieniu standardu.

Zaliczki ujęte są w pozycji „Zaliczki na poczet przyszłych przychodów ze sprzedaży lokali” w pasywach sprawozdania z sytuacji finansowej. Kwoty te odzwierciedlają zobowiązanie Grupy do dostarczenia Nabywcy lokalu zgodnie z umową deweloperską.

Wpłaty Nabywców, po pozytywnej weryfikacji etapu prac przez bank prowadzący otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są wypłacane na rachunek bieżący Grupy. W momencie wpływu środków Grupa ujmuje należność z tytułu dostaw i usług wobec Nabywcy oraz równolegle wpływ środków pieniężnych. Jednocześnie Grupa wystawia fakturę zaliczkową zgodnie z dyspozycją bankową. W wyniku tej operacji należność brutto z tytułu faktury zaliczkowej rozlicza się z wcześniej ujętą wpłatą z dyspozycji, natomiast wartość netto faktury ujmowana jest jako rozliczenie międzyokresowe przychodów z tytułu otrzymanych zaliczek i prezentowana w pozycji „Zaliczki na poczet przyszłych przychodów ze sprzedaży lokali”.

Wartość rozliczeń międzyokresowych przychodów ustalana jest na podstawie szczegółowej identyfikacji wpłat przyporządkowanych do poszczególnych inwestycji. Kwoty ujmowane są w wysokości należnej zapłaty.

Przychód z tytułu sprzedaży lokali ujmowany jest dopiero w momencie przeniesienia kontroli nad lokalem na Nabywcę, tj. w chwili zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność. Do czasu spełnienia obowiązku wykonania świadczenia wszystkie wpłaty ujmowane w związku z realizacją

umów deweloperskich, które po wystawieniu faktur zaliczkowych tworzą saldo netto należne od Nabywców, prezentowane są jako „zaliczki na poczet przyszłych przychodów ze sprzedaży lokali”.

3.11. Instrumenty finansowe

Instrumenty finansowe

Aktywa finansowe są klasyfikowane w następujących kategoriach:

- wycena według zamortyzowanego kosztu,
- wycena w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- oraz te, które mają być wyceniane według wartości godziwej poprzez inne całkowite dochody.

Utrata wartości aktywów finansowych

Grupa dokonuje oceny oczekiwanych strat kredytowych (ang. expected credit losses, „ECL”) związanych z instrumentami dłużnymi – należności z tytułu dostaw i usług - wycenianymi według zamortyzowanego kosztu i wartości godziwej niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości.

Odpis na oczekiwane straty kredytowe („OSK”) rozpoznaje się dla ekspozycji kredytowych z tytułu zrealizowanych dostaw i usług klasyfikowanych według zamortyzowanego kosztu.

Oczekiwane straty kredytowe są wyceniane na podstawie jednej z następujących zasad: 12-miesięczne OSK, które wynikają z możliwych zdarzeń powodujących brak spłaty w ciągu 12 miesięcy po dniu sprawozdawczym; i OSK w całym okresie życia, które wynikają ze wszystkich możliwych zdarzeń powodujących brak spłaty w oczekiwanym okresie istnienia instrumentu finansowego.

W przypadku należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów z umów Grupa stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia należności przy użyciu macierzy rezerw. Grupa wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości. W celu ustalenia oczekiwanych strat kredytowych należności z tytułu poręczeń oraz pozostałe należności pogrupowane zostały na podstawie podobieństwa charakterystyki ryzyka kredytowego. Ze względu na charakter prowadzonej działalności przez Spółkę, inne kryteria jak na przykład segregacja geograficzna nie mają zastosowania.

Grupa ocenia, że ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od dnia jego początkowego ujęcia w przypadku, gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 30 dni.

Jednocześnie, Grupa ocenia, że niewykonanie zobowiązania przez dłużnika następuje w przypadku gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 90 dni.

Jeśli związane ze składnikiem aktywów finansowych przepływy pieniężne wynikające z umowy były renegocjowane lub modyfikowane i nie zaprzestano ujmowania składnika aktywów finansowych, każdorazowo Grupa dokonuje oceny, czy nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego związanego z danym instrumentem finansowym poprzez porównanie: ryzyka niewykonania zobowiązania na dzień sprawozdawczy (na podstawie zmodyfikowanych warunków umowy) oraz ryzyka niewykonania zobowiązania w momencie początkowego ujęcia (na podstawie pierwotnych, niezamodyfikowanych warunków umowy). W przypadku stwierdzenia, że nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia.

3.12. Wycena do wartości godziwej

Grupa wycenia instrumenty finansowe do wartości godziwej na każdy dzień bilansowy.

Wartość godziwa jest rozumiana jako cena, która byłaby otrzymana ze sprzedaży składnika aktywów, bądź zapłacona w celu przeniesienia zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach zbycia składnika aktywów między uczestnikami rynku na dzień wyceny w aktualnych warunkach rynkowych. Wycena wartości godziwej opiera się na założeniu, że transakcja sprzedaży składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania odbywa się albo na głównym rynku dla danego składnika aktywów bądź zobowiązania, a w przypadku braku głównego rynku, na najkorzystniejszym rynku dla danego składnika aktywów lub zobowiązania. Zarówno główny jak i najbardziej korzystny rynek muszą być dostępne dla Grupy.

Wartość godziwa składnika aktywów lub zobowiązania jest mierzona przy założeniu, że uczestnicy rynku przy ustalaniu ceny składnika aktywów lub zobowiązania działają w swoim najlepszym interesie gospodarczym.

Wycena wartości godziwej składnika aktywów niefinansowych uwzględnia zdolność uczestnika rynku do wytworzenia korzyści ekonomicznych poprzez jak największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów lub jego zbycie innemu uczestnikowi rynku, który zapewniłby jak największe i jak najlepsze wykorzystanie tego składnika aktywów.

Grupa stosuje techniki wyceny, które są odpowiednie do okoliczności i w przypadku których są dostępne dostateczne dane do wyceny wartości godziwej, przy maksymalnym wykorzystaniu odpowiednich obserwowalnych danych wejściowych i minimalnym wykorzystaniu nieobserwowalnych danych wejściowych.

Wszystkie aktywa oraz zobowiązania, które są wyceniane do wartości godziwej lub ich wartość godziwa jest ujawniana w sprawozdaniu finansowym są klasyfikowane w hierarchii wartości godziwej w sposób opisany poniżej na podstawie najniższego poziomu danych wejściowych który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość:

Poziom 1 – Notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnym rynku dla identycznych aktywów lub zobowiązań,

Poziom 2 – Techniki wyceny dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest bezpośrednio bądź pośrednio obserwowalny,

Poziom 3 – Techniki wyceny dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest nieobserwowalny.

3.13. Przychody

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody są rozpoznawane po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty.

Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych

Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia. Zobowiązanie do wykonania świadczenia uznaje się za spełnione w momencie spełnienia łącznie poniższych warunków:

- uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynków;

- wpłata 100% wartości lokalu z umowy deweloperskiej lub z umowy przedwstępnej;
- odbiór lokalu przez klienta protokołem przekazania;
- podpisanie umowy deweloperskiej lub aktu notarialnego przenoszącego własność.

Wpłaty otrzymane do klientów wynikające z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych do momentu spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia są prezentowane w pozycji „Rozliczenia międzyokresowe”.

3.14. Koszty

Grupa ujmuje koszty zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów oraz zasadą ostrożności. Koszty są prezentowane w układzie rodzajowym.

Ponadto kosztami okresu sprawozdawczego, wpływającymi na wynik finansowy okresu są:

- pozostałe koszty operacyjne, związane pośrednio z działalnością operacyjną, w tym:

- straty ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych,
- utworzone rezerwy na sprawy sporne,
- odpisy aktualizujące wartość należności.

2.

- koszty finansowe, związane z finansowaniem działalności Grupy, w tym:

- odsetki oraz prowizje od kredytów, obligacji, zobowiązań.

3.

3.15. Leasing / aktywa z tytułu prawa do użytkowania.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Grupa rozpoznaje aktywa z tytułu prawa do użytkowania w dacie rozpoczęcia leasingu (tj. dzień, kiedy bazowy składnik aktywów jest dostępny do użytkowania). Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wyceniane są według kosztu, pomniejszone o łączne odpisy amortyzacyjne i odpisy z tytułu utraty wartości, skorygowanego z tytułu jakiegokolwiek aktualizacji wyceny zobowiązań z tytułu leasingu. Koszt aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje kwotę ujętych zobowiązań z tytułu leasingu, poniesionych początkowych kosztów bezpośrednich oraz wszelkich opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszonych o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe. O ile Grupa nie ma wystarczającej pewności, że na koniec okresu leasingu uzyska tytuł własności przedmiotu leasingu, ujęte aktywa z tytułu prawa do użytkowania są amortyzowane metodą liniową przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania lub okres leasingu. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania podlegają testom na utratę wartości. Głównym składnikiem jest prawo do użytkowania zidentyfikowane na podstawie umowy najmu lokalu w którym jest prowadzona główna działalność gospodarcza spółek. Okres użyteczności przyjęty do wyceny Grupa określiła na 15 lat. Krańcowa stopa procentowa została określona na poziomie 7,5 % na podstawie wartości obligacji 12 letnich.

Zobowiązania z tytułu leasingu

W dacie rozpoczęcia leasingu Grupa wycenia zobowiązania z tytułu leasingu w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w tej dacie. Opłaty leasingowe obejmują opłaty stałe (w tym zasadniczo stałe opłaty leasingowe) pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe, zmienne opłaty, które zależą od indeksu lub stawki oraz kwoty, których zapłaty oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej. Opłaty leasingowe obejmują również cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć jej wykonanie przez Grupę oraz płatności kar pieniężnych za wypowiedzenie leasingu, jeżeli w warunkach leasingu przewidziano możliwość

wypowiedzenia leasingu przez Grupę. Zmienne opłaty leasingowe, które nie zależą od indeksu lub stawki, są ujmowane jako koszty w okresie, w którym następuje zdarzenie lub warunek powodujący płatność.

Przy obliczaniu wartości bieżącej opłat leasingowych Grupa stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy w dniu rozpoczęcia leasingu, jeżeli stopy procentowej leasingu nie można z łatwością ustalić. Po dacie rozpoczęcia kwota zobowiązań z tytułu leasingu zostaje zwiększona w celu odzwierciedlenia odsetek i zmniejszona o dokonane płatności leasingowe. Ponadto wartość bilansowa zobowiązań z tytułu leasingu podlega ponownej wycenie w przypadku zmiany okresu leasingu, zmiany zasadniczo stałych opłat leasingowych lub zmiany osądu odnośnie zakupu aktywów bazowych.

3.16. Podatki

Podatek dochodowy, w tym podatek odroczony, jest ustalany i rozliczany odrębnie przez poszczególne jednostki wchodzące w skład Grupy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa podatkowego.

Jednostki Grupy nie tworzą podatkowej grupy kapitałowej w rozumieniu przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego są rozpoznawane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w odniesieniu do przejściowych różnic pomiędzy wartością bilansową aktywów i zobowiązań a ich wartością podatkową, ustalanych na poziomie poszczególnych jednostek Grupy.

Określenie „Grupa” używane w kontekście podatku dochodowego ma charakter wyłącznie sprawozdawczy i nie oznacza wspólnego opodatkowania jednostek wchodzących w jej skład.

3.16.1. Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy.

3.16.2. Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym. Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach - z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat

podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą: w innych całkowitych dochodach dotyczący pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym. Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

3.17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Grupa stosuje uproszczone metody wyceny w odniesieniu do zobowiązań krótkoterminowych jeżeli nie powoduje to zniekształcenia informacji zawartych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w szczególności w przypadku, gdy okres do momentu uregulowania zobowiązania nie przekracza 12 miesięcy. W takich przypadkach uproszczenie polega na

odstąpieniu od kalkulacji zamortyzowanego kosztu i efektu dyskonta, co jest dopuszczalne zgodnie z MSSF 9, ponieważ okres do rozliczenia zobowiązania jest krótki, a zastosowanie pełnej metody efektywnej stopy procentowej nie miałyby istotnego wpływu na wartość bilansową ani na prezentację sytuacji finansowej. Zobowiązania prezentuje się w kwocie wymagającej zapłaty jako wartość, która najlepiej odzwierciedla przyszłe wypływy środków pieniężnych.

3.18. Inne zobowiązania

Inne zobowiązania

Inne zobowiązania obejmują zarówno zobowiązania finansowe w rozumieniu MSSF 9, jak i zobowiązania niefinansowe wynikające z innych standardów MSSF.

Zobowiązania finansowe

Do zobowiązań finansowych Grupa zalicza w szczególności zobowiązania wynikające z umów długoterminowych, w tym zobowiązania z tytułu zakupu udziałów, o ile rozliczenie następuje w formie pieniężnej lub w inny sposób skutkujący powstaniem instrumentu finansowego.

Zobowiązania finansowe wyceniane są w zamortyzowanym koszcie z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. W przypadku zobowiązań krótkoterminowych, których termin zapadalności nie przekracza 12 miesięcy, Grupa stosuje uproszczoną metodę wyceny w kwocie wymagającej zapłaty, jeżeli efekt dyskonta nie jest istotny.

Zobowiązania niefinansowe

Zobowiązania publicznoprawne, w tym z tytułu podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych danin publicznych, a także zobowiązania z tytułu wynagrodzeń wraz z narzutami, nie stanowią zobowiązań finansowych w rozumieniu MSSF 9 i ujmowane są zgodnie z właściwymi standardami, w szczególności MSR 12 oraz MSR 19.

Kaucje rezerwacyjne wpłacane przez klientów na poczet przyszłego zakupu lokali mieszkalnych stanowią zobowiązania wynikające z umów z klientami i ujmowane są zgodnie z MSSF 15 do momentu zawarcia umowy deweloperskiej lub zwrotu środków.

Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i wyemitowane obligacje

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i wyemitowane obligacje są ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i wyemitowane obligacje są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku ze zobowiązaniem.

Przychody i koszty są ujmowane w zysku lub stracie z chwilą usunięcia zobowiązania ze sprawozdania z sytuacji finansowej, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

Zobowiązania długoterminowe są dyskontowane (stopa dyskontowa jest ustalana jako stopa wynikająca z obligacji skarbowych o okresie najbardziej zbliżonym do okresu wymagalności zobowiązania).

4. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

4.1. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Grupa raportuje jeden segment operacyjny, ujawniono informacje opisowe dotyczące charakteru działalności, głównych produktów i usług, obszarów geograficznych oraz rodzaju klientów.

Grupa prowadzi sprzedaż tylko i wyłącznie na terenie kraju. Nigdy nie wystąpiła sprzedaż za granicę i nie jest planowana, ze względu na specyfikę działalności. Głównymi klientami są osoby fizyczne.

Grupa identyfikuje tylko jeden segment operacyjny - segment działalności deweloperskiej, którego celem jest budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych wraz z przynależnościami.

Nie wystąpiły inne informacje na temat jednostki jako całości, o których mowa pkt. 31-34 MSSF 8 „Segmenty operacyjne” niż zamieszczone w notcie 4.1.

Grupa przeprowadziła analizę zgodnie z MSSF 8, w szczególności par. 5–12, dotyczącą identyfikacji segmentów operacyjnych oraz sposobu, w jaki kierownik jednostki (Chief Operating Decision Maker – CODM) ocenia wyniki działalności i alokuje zasoby. Na podstawie tej analizy stwierdzono, że Grupa posiada jeden segment operacyjny, ponieważ:

- decyzje operacyjne, finansowe oraz dotyczące alokacji zasobów są podejmowane na poziomie całej Grupy, a nie dla odrębnych komponentów (MSSF 8.7–8),
- kierownik jednostki otrzymuje i analizuje jeden łączny pakiet informacji finansowych obejmujący całość działalności Grupy (MSSF 8.9),
- oferowane produkty i usługi są jednorodne oraz podlegają tym samym procesom budowlanym, modelowi biznesowemu i ryzykom (MSSF 8.12),
- nie istnieją odrębne komponenty, które spełniałyby kryteria segmentów raportowych zgodnie z MSSF 8.13.

Zgodnie z MSSF 8.31–32, ponieważ Grupa raportuje jeden segment operacyjny, ujawniono informacje opisowe dotyczące charakteru działalności, głównych produktów i usług, obszarów geograficznych oraz rodzaju klientów.

Przychody netto ze sprzedaży	Za okres 01.01–31.12.2024	Wynik ze sprzedaży
1. Lokale mieszkalne wraz z przynależnościami	74 491 833,58	13 397 844,43
Razem	74 491 833,58	13 397 844,43

Przychody netto ze sprzedaży	Za okres 01.01–31.12.2025	Wynik ze sprzedaży
1. Lokale mieszkalne wraz z przynależnościami	75 887 191,88	9 956 152,82
Razem	75 887 191,88	9 956 152,82

4.2. Zmiana stanu produktów

Zmiana stanu produktów zgodnie ze sprawozdaniem z całkowitych dochodów

Wyszczególnienie	rok zakończony 31.12.2025	rok zakończony 31.12.2024
Zmiana stanu produktów	26 962 956,26	18 608 085,72

Zmiana stanu produktów na poszczególnych pozycjach zapasów

Wyszczególnienie	rok zakończony 31.12.2025	rok zakończony 31.12.2024
Wyroby gotowe	8 430 477,41	- 21 087 719,18
Roboty w toku	18 580 981,31	39 687 225,90
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	- 48 502,46	8 579,00
Zmiana stanu produktów łącznie	26 962 956,26	18 608 085,72

4.3. Usługi obce

Wyszczególnienie	Za okres 01.01–31.12.2025	Za okres 01.01–31.12.2024
Usługi obce łącznie	82 114 506,10	71 339 426,26
Usługi bankowe	823 378,46	1 150 954,16
Usługi telekomunikacyjne	25 467,14	23 375,83
Usługi prawne	224 897,54	252 157,60
Usługi leasingowe	-	3 972,25
Usługi pocztowe	3 345,32	2 715,13
Usługi czynszowe	519 869,01	421 460,69
Usługi maklerskie, KNF	38 300,00	176 890,06
Koszty przygotowawcze	1 129 481,80	79 651,56
Koszty ogólne budowy	70 719 348,33	64 035 408,36
Koszty zakończonych prac budowlanych	2 265 744,00	8 795,00
Pozostałe usługi	1 731 627,75	1 431 076,27
Odsetki od kredytów związanych z budowlami	4 633 046,75	3 752 969,35

Objaśnienia:

Koszty przygotowawcze - są to koszty przygotowania nowych inwestycji - w głównej mierze koszty projektowania

Koszty ogólne budowy - w większości to koszty generalnego wykonawstwa inwestycji

Pozostałe usługi - są to wszystkie inne koszty niezaklasyfikowane do ww. podziału np. koszty projektowania na etapie budowy, koszty nadzoru inwestorskiego, koszty przyłączy oraz inne drobne koszty związane z prowadzeniem działalności

Usługi maklerskie, KNF - pozycja obejmuje koszty usług domu maklerskiego związanych z obsługą emisji instrumentów finansowych Emitenta oraz procesem dopuszczenia i wprowadzenia papierów wartościowych do obrotu, a także opłaty administracyjne i inne koszty ponoszone na rzecz Komisji Nadzoru Finansowego w związku z postępowaniami prowadzonymi przed KNF, w tym w szczególności w procesie zatwierdzania prospektu emisyjnego.

4.4. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia ogółem za rok 2024
Badanie ustawowe w rozumieniu art.2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach, w tym:	50 000,00
- badanie jednostkowe Adatex S.A.	10 000,00
- badanie skonsolidowane Grupy Adatex S.A.	40 000,00
Badanie historycznych informacji finansowych zgodnych z MSR za okres 2022-2024	140 000,00
Usługi doradztwa podatkowego	0,00
RAZEM	190 000,00

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia ogółem za rok 2025
Badanie ustawowe w rozumieniu art.2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach, w tym:	50 000,00
- badanie jednostkowe Adatex S.A.	10 000,00
- badanie skonsolidowane Grupy Adatex S.A.	40 000,00
Usługi doradztwa podatkowego	0,00
RAZEM	50 000,00

Badanie ustawowe w rozumieniu art.2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach za lata 2024-2025 zostało przeprowadzone przez UHY ECA Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3886.

Badanie historycznych informacji finansowych zgodnych z MSR za okres 2022-2024 zostało przeprowadzone przez UHY ECA Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3886.

4.5. Wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów jednostki

Wynagrodzenia za rok 2024

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia brutto wypłacone w bieżącym roku obrotowym		Wynagrodzenia należne na dzień bilansowy
	obciążające koszty	obciążające zysk	
Organ zarządzający	45 112,08		3 759,34
Organ nadzorujący	108 671,64		9 004,61
Organ administrujący	0,00		0,00
RAZEM	153 783,72	0,00	12 763,95

Wynagrodzenia za rok 2025

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia brutto wypłacone w bieżącym roku obrotowym		Wynagrodzenia należne na dzień bilansowy
	obciążające koszty	obciążające zysk	
Organ zarządzający	45 112,08		3 000,00
Organ nadzorujący	109 430,18		7 061,55
Organ administrujący	0,00		0,00
RAZEM	154 542,26	0,00	10 061,55

Wynagrodzenia należne na dzień bilansowy zostały wypłacone.

4.6. Przeciętne zatrudnienie w podziale na grupy zawodowe

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie za rok 2025	Przeciętne zatrudnienie za rok 2024
Pracownicy umysłowi	11,35	15,02
Pracownicy na stanowiskach roboczych	1,00	1,00
Pracownicy zatrudnieni poza granicami kraju	0,00	0,00
Uczniowie	0,00	0,00
Osoby przebywające na urloпах bezpłatnych i wychowawczych	0,67	0,00
RAZEM	13,02	16,02

4.7. Wyszczególnienie przychodów i kosztów operacyjnych oraz finansowych

Wyszczególnienie	Kwota kosztu/przychodu za okres 01.01– 31.12.2025	Kwota kosztu/przychodu za okres 01.01– 31.12.2024
Pozostałe przychody operacyjne:	337 770,24	2 555 994,02
Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych - sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych	145 522,24	25 207,32
Inne przychody operacyjne w tym:	192 248,00	2 530 786,70
Pozostałe koszty operacyjne:	241 606,37	613 990,16
Koszty refaktur mediów dla klientów	87 486,03	286 890,05
Inne koszty operacyjne w tym z tyt. odszkodowań i porozumień	154 120,34	327 100,11
Przychody finansowe:	2 223 855,71	1 066 379,58
Odsetki w tym:	2 223 763,47	1 066 379,58
- dyskonto zobowiązań długoterminowych	966 620,64	1 027 520,18
- odpisy aktualizujące wartość należności	1 186 166,99	37 271,61
- odsetki od depozytu	70 975,84	1 587,79
Inne przychody z tyt. operacji finansowych	92,24	0,00
Koszty finansowe:	4 152 929,25	1 728 560,49
Odsetki, w tym:	3 690 045,73	1 701 157,79
- od kredytów i pożyczek	767 083,28	1 487 537,24
- budżetowe	6 265,07	21 372,47
- od zobowiązań	36 171,70	49 983,74
- od leasingów	1 438,64	5 894,24
- dyskonto umowa najmu	562 545,72	24 918,05
- dyskonto, odsetki obligacje	2 316 515,07	111 452,05
Koszty emisji obligacji	342 444,44	27 333,33
Opłaty i prowizje od kredytów i pożyczek	0,00	69,37
Inne koszty finansowe	120 439,08	0,00

4.8. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym, a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto

	31.12.2025	31.12.2024
Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem	8 123 243,15	14 677 667,31
Przychody trwale niebędące podstawą opodatkowania	4 428 526,79	3 433 141,12
Koszty trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	-1 519 935,66	-
Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	- 1 213 487,05	- 1 384 658,74
Koszty podatkowe pozabilansowe	- 218 196,00	- 1 000 807,62
Darowizny	- 9 000,00	-
Podatek dochodowy zapłacony wg. stawki wynoszącej 19 %	1 017 377,00	2 290 108,00
Efektywna stopa podatkowa %	5,49%	15,60%

Zysk brutto	8 123 243,15	14 677 667,31
Podatek dochodowy	1 017 377,00	2 290 108,00

4.9. Odroczonego podatek dochodowy

2024

Wyszczególnienie	Rezerwy na odroczonego podatek dochodowy		Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	
	odniesione na wynik finansowy	odniesione na kapitał (fundusz własny)	odniesione na wynik finansowy	odniesione na kapitał (fundusz własny)
1. Stan na początek roku obrotowego, w tym:	256 421,00	-	75 553,00	-
- z tytułu strat podatkowych				
2. Zwiększenia, w tym:	239 397,00	-	33 746,00	-
- z tytułu strat podatkowych				
3. Zmniejszenia, w tym:	256 421,00	-	75 553,00	-
- z tytułu strat podatkowych				
4. Stan na koniec roku obrotowego, w tym:	239 397,00	-	33 746,00	-
- z tytułu strat podatkowych				

2025

Wyszczególnienie	Rezerwy na odroczonego podatek dochodowy		Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	
	odniesione na wynik finansowy	odniesione na kapitał (fundusz własny)	odniesione na wynik finansowy	odniesione na kapitał (fundusz własny)
1. Stan na początek roku obrotowego, w tym:	239 397,00	-	33 746,00	-
- z tytułu strat podatkowych				
2. Zwiększenia, w tym:	231 975,00	-	44 937,00	-
- z tytułu strat podatkowych				
3. Zmniejszenia, w tym:	239 397,00	-	33 746,00	-
- z tytułu strat podatkowych				
4. Stan na koniec roku obrotowego, w tym:	231 975,00	-	44 937,00	-
- z tytułu strat podatkowych				

Aktywa z tytułu podatku odroczonego zostały utworzone w odniesieniu do ujemnych różnic przejściowych, w szczególności dotyczących rezerw na świadczenia pracownicze, rozliczeń leasingowych oraz pozostałych kosztów, które zgodnie z MSR 12 będą podlegały odliczeniu od podstawy opodatkowania w przyszłych okresach. Przy ustalaniu aktywów z tytułu podatku odroczonego Grupa oceniła, że istnieje wystarczające prawdopodobieństwo osiągnięcia dochodów podlegających opodatkowaniu, które pozwolą na wykorzystanie tych różnic przejściowych. W konsekwencji warunki określone w MSR 12 dotyczące ujęcia aktywów z tytułu podatku odroczonego zostały spełnione.

Aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego prezentowane są w sprawozdaniu po kompensacie, ponieważ dotyczą tego samego organu podatkowego, tej samej Grupy podlegającej opodatkowaniu oraz

istnieje prawnie wykonalne prawo do kompensaty bieżącego podatku dochodowego. Spełnia to warunki kompensaty określone w MSR 12.

4.10. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk przypadający na jedną akcję obliczono, jako iloraz zysku netto danego okresu przypadającego na zwykłych akcjonariuszy i średniej ważonej liczby akcji zwykłych w ciągu okresu.

Zysk rozwodniony na jedną akcję jest równy zyskowi przypadającemu na jedną akcję, ponieważ nie wystąpiły żadne instrumenty rozwadniające.

Dane służące do obliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na jedną akcję:

zysk netto za dany okres		ilość akcji	EPS
2024	12 362 776,38	32 061 135,00	0,39
2025	7 105 873,15	32 061 135,00	0,22

Rok 2024:

Wyszczególnienie	01.01-31.12.2024
Zysk przypadający na jedną akcję w zł i gr	0,39
dotyczy działalności kontynuowanej	0,39
Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję w zł i gr	0,39
dotyczy działalności kontynuowanej	0,39

Rok 2025:

Wyszczególnienie	01.01-31.12.2025
Zysk przypadający na jedną akcję w zł i gr	0,22
dotyczy działalności kontynuowanej	0,22
Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję w zł i gr	0,22
dotyczy działalności kontynuowanej	0,22

4.11. Podział zysku

Rok 2024:

Wyszczególnienie	Kwota
Zysk roku bieżącego:	12 362 776,31
Jednostka dominująca planuje przeznaczyć zysk z roku bieżącego w kwocie:	
- na pokrycie strat z lat ubiegłych	8 773 718,92
- na wypłatę dywidendy	3 589 057,39

Rok 2025:

Wyszczególnienie	Kwota
Zysk roku bieżącego:	7 105 873,15
Jednostka dominująca planuje przeznaczyć zysk z roku bieżącego w kwocie:	
- na pokrycie strat z lat ubiegłych	4 344 666,05
- na wypłatę dywidendy	2 762 626,35

4.12. Zmiana wartości początkowej i umorzenia wartości niematerialnych i prawnych

Nazwa wartości niematerialnych i prawnych	Wartość początkowa (brutto) - stan na początek roku obrotowego	Zwiększenie wartości początkowej			Ogółem zwiększenie wartości początkowej (3+4+5)	Zmniejszenie wartości początkowej			Ogółem zmniejszenie wartości początkowej (7+8+9)	Wartość początkowa - stan na koniec roku obrotowego (2+6-10)
		aktualizacja	przychody	przemieszczenie		zbycie	likwidacja	inne		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Koszty prac rozwojowych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wartość firmy	-	-		-	-	-	-	-	-	-
Inne wartości niematerialne i prawne	-	-	35 799,08	-	35 799,08	-	-	-	-	35 799,08
RAZEM	-	-	35 799,08	-	35 799,08	-	-	-	-	35 799,08
Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych	Umorzenie - stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia w ciągu roku obrotowego			Ogółem zwiększenie umorzenia (14+15+16)	Zmniejszenie umorzenia	Umorzenie - stan na koniec roku obrotowego (13+17-18)	Wartość netto wartości niematerialnych i prawnych		
		aktualizacja	amortyzacja za rok obrotowy	inne				Stan na początek roku obrotowego (2-13)	Stan na koniec roku obrotowego (11-19)	
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
Zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Koszty prac rozwojowych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Wartość firmy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Inne wartości niematerialne i prawne	-	-	14 916,28	-	14 916,28	-	14 916,28	-	20 882,80	
RAZEM	-	-	14 916,28	-	14 916,28	-	14 916,28	-	20 882,80	

Inne wartości niematerialne i prawne to licencja na program komputerowy zakupiony w roku 2025.

4.13. Wartość firmy

Wartość firmy powstała w roku 2023 w związku z objęciem kontroli przez Adatex S.A. nad Adatex3Stawy Sp. z o.o. Jednostka zależna została objęta kontrolą w dniu: 27.04.2023 r. tj. w dniu zawarcia umowy nabycia udziałów.

Wartość godziwa całkowitej zapłaty: 15 150 000,00 zł.

Umowa kupna udziałów nie przewiduje zapłaty warunkowej.

Grupa ujęła w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych, zidentyfikowane na dzień przejęcia zobowiązania warunkowe w kwocie 315 000,00 zł jako rezerwy. Zobowiązania warunkowe zostały ujęte w wartości godziwej i wpłynęły na ustalenie wartości firmy.

Wyszczególnienie	Wartość	Odpisy z tytułu utraty wartości
Wartość firmy - Adatex3Stawy Sp. z o.o.	2 521 522,18	-
RAZEM	2 521 522,18	-

*W latach 2023-2024 dla pozycji „wartość firmy” nie dokonano odpisów z tytułu utraty wartości.

Przejęcie kontroli nad spółką Adatex3Stawy Sp. z o.o. nastąpiło z dniem 27.04.2023.

Cena nabycia udziałów Spółki została określona na kwotę 15 150 000,00 zł.

Grupa dokonała przeszacowania do wartości godziwej do głównego aktywa spółki przejętej tj. do gruntów przeznaczonych pod zabudowę:

Wartość gruntów według ceny nabycia:	1 329 200,00
Wartość godziwa na bazie wyceny rzeczoznawcy:	14 308 500,00
Różnica z przeszacowania wartości gruntów do wartości godziwej:	12 979 300,00

Wycena bilansowa w Adatex3Stawy Sp. z o. o. - ujęcie działki w cenie nabycia na podstawie przepisów Ustawy o rachunkowości.

W skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych grunty zostały przyjęte w wartości godziwej tj. 14.308.500 PLN i zostały wykazane w pozycji grunty przeznaczone pod zabudowę – zapasy.

Wycena do wartości godziwej na podstawie operatu.

Operat szacunkowy ustalający na dzień 20.06.2023 wartość prawa do użytkowania wieczystego działki gruntowej nr 47/1 z realizowaną tam budową budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową z garażami podziemnymi położonej przy ul. Pułaskiego w Katowicach.

Przeszacowanie do wartości godziwej dotyczy gruntów, które były ujęte według historycznego kosztu, a zostały przeszacowane przez niezależnego rzeczoznawcę do wartości wynikających z cen rynkowych. Różnica wynika ze wzrostu wartości rynkowej gruntu jaka powstała pomiędzy datą przyjęcia do ksiąg rachunkowych, a datą sporządzenia operatu. Wskazana działka jest zlokalizowana w centralnej części Katowic, w rejonie tzw. „Trzech Stawów”, charakteryzującym się wysoką dostępnością komunikacyjną oraz istotnym popytem inwestycyjnym. Wartość rynkowa działki wynikająca z operatu szacunkowego sporządzonego na dzień 20.06.2023 jest wyższa od wartości historycznej wykazanej w księgach z uwagi na wzrost cen gruntów w tej lokalizacji w okresie po dacie jej nabycia tj. 29.02.2008 roku.

Ustalenie wartości firmy:

wartość aktywów Adatex3Stawy wg. wartości księgowych na dzień objęcia kontroli:	1 367 083,58
wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania Adatex3Stawy wg. wartości księgowych na dzień objęcia kontroli:	- 1 717 905,76
wartość aktywów netto wg. wartości księgowych na dzień objęcia kontroli:	- 350 822,18
wartość przeszacowania aktywów z wartości księgowej do wartości godziwej (przeszacowanie wartości gruntów do cen rynkowych):	12 979 300,00
wartość godziwa przejętych aktywów netto:	12 628 477,82
Wartość godziwa całkowitej zapłaty	15 150 000,00
WARTOŚĆ FIRMY NA DZIEŃ OBJĘCIA KONTROLI	2 521 522,18

Wartość firmy jest obliczona jako różnica pomiędzy ceną nabycia, a wartością godziwą aktywów netto na dzień objęcia kontroli.

Test na utratę wartości firmy został przeprowadzony na koniec roku 2023 oraz na koniec roku 2024, testy które przeprowadzono nie wykazały przesłanek do konieczności tworzenia odpisów.

Dane z bilansu spółki przejmowanej Adatex3Stawy na dzień 26.04.2023:

Segment	Nazwa	Wartość księgowa na dzień 26.04.2023
-	AKTYWA	1 367 083,58
A	Aktywa trwałe	1 329 200,00
I	Wartości niematerialne i prawne	-
II	Rzeczowe aktywa trwałe	-
III	Należności długoterminowe	-
IV	Inwestycje długoterminowe (nieruchomości inwestycyjne)	1 329 200,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-
B	Aktywa obrotowe	37 883,58
I	Zapasy	6 981,00
II	Należności krótkoterminowe	7 958,00
III	Inwestycje krótkoterminowe	2 003,58
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	20 941,00
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	-
D	Udziały (akcje) własne	-
-	Aktywa razem	1 367 083,58
-	PASYWA	1 367 083,58
A	Kapitał (fundusz) własny	- 350 822,18
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	51 000,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	-

III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	-
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	-
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	- 391 289,38
VI	Zysk (strata) netto	- 10 532,80
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 717 905,76
I	Rezerwy na zobowiązania	-
II	Zobowiązania długoterminowe	-
III	Zobowiązania krótkoterminowe	717 905,76
IV	Rozliczenia międzyokresowe (zaliczka)	1 000 000,00

Skrócona informacja na temat przychodów, zysków i strat Adatex3Stawy Sp. z o.o.	za okres 01.01.2023 - 26.04.2023
Przychody netto ze sprzedaży	27 922,00
Koszty działalności operacyjnej	38 222,00
Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-10 300,00
Pozostałe przychody operacyjne	0,00
Pozostałe koszty operacyjne	0,00
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-10 300,00
Przychody finansowe	0,00
Koszty finansowe	232,80
Zysk (strata) brutto (F+G-H)	-10 532,80
Podatek dochodowy	0,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00
Zysk (strata) netto (I - J - K)	-10 532,80

4.14. Rzeczowe aktywa trwale, leasingi i prawo do użytkowania

Rok 2024

Nazwa grupy rodzajowej rzeczowych aktywów trwałych	Wartość początkowa (brutto) - stan na początek roku obrotowego	Zwiększenie wartości początkowej			Ogółem zwiększenie wartości początkowej (3+4+5)	Zmniejszenie wartości początkowej			Ogółem zmniejszenie wartości początkowej (7+8+9)	Wartość początkowa - stan na koniec roku obrotowego (2+6-10)
		aktualizacja	nabycie	przemieszczenie		zbycie	likwidacja	inne tytuły zmniejszeń		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Grunty	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Budynki i budowle - prawo do użytkowania	3 272 940,00	-	-	-	-	-	-	-	-	3 272 940,00
Urządzenia techniczne i maszyny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Środki transportu własne	411 228,45	-	-	-	-	119 330,08	-	-	119 330,08	291 898,37
Środki transportu w leasingu	137 186,60	-	-	-	-	-	137 186,60	-	137 186,60	-
Narzędzia, przyrządy, ruchomości, wyposażenie	56 436,79	-	64 589,43	-	64 589,43	-	-	-	-	121 026,22
RAZEM	3 877 791,84	-	64 589,43	-	64 589,43	119 330,08	137 186,60	-	256 516,68	3 685 864,59
Umorzenie rzeczowych aktywów trwałych	Umorzenie - stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia w ciągu roku obrotowego			Ogółem zwiększenie umorzenia (14+15+16)	Zmniejszenie umorzenia	Umorzenie - stan na koniec roku obrotowego (13+17-18)	Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych		
		aktualizacja	amortyzacja za rok obrotowy	Inne tytuły zwiększeń				Stan na początek roku obrotowego (2-13)	Stan na koniec roku obrotowego (11-19)	
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
Grunty	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Budynki i budowle - prawo do użytkowania	236 379,00	-	218 196,00	-	218 196,00	-	454 575,00	3 036 561,00	2 818 365,00	
Urządzenia techniczne i maszyny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Środki transportu własne	253 991,06	-	58 379,68	-	58 379,68	119 330,08	193 040,66	157 237,39	98 857,71	
Środki transportu w leasingu	70 871,59	-	13 726,81	-	13 726,81	84 598,40	-	66 315,01	-	
Narzędzia, przyrządy, ruchomości, wyposażenie	25 581,71	-	10 990,44	-	10 990,44	-	36 572,15	30 855,08	84 454,07	
RAZEM	586 823,36	-	301 292,93	-	301 292,93	203 928,48	684 187,81	3 290 968,48	3 001 676,78	

W pozycji "Budynki i budowle - prawo do użytkowania" na podstawie MSSF 16 Grupa zaklasyfikowała umowę najmu lokalu biurowego w którym prowadzi działalność gospodarczą. Okres umowy najmu został oszacowany na 15 lat. Stopa dyskontowa została przyjęta w oparciu o obligacje Skarbu Państwa 12-letnie ROD o wartości 7,50 % (seria ROD1234).

W pozycji "środki transportu w leasingu" Grupa zaklasyfikowała samochody osobowe na podstawie umów leasingu operacyjnego traktowego w księgach jako umowa leasingu finansowego

Rok 2025

Nazwa grupy rodzajowej rzeczowych aktywów trwałych	Wartość początkowa (brutto) - stan na początek roku obrotowego	Zwiększenie wartości początkowej			Ogółem zwiększenie wartości początkowej (3+4+5)	Zmniejszenie wartości początkowej			Ogółem zmniejszenie wartości początkowej (7+8+9)	Wartość początkowa - stan na koniec roku obrotowego (2+6-10)
		aktualizacja	nabycie	przemieszczenie		zbycie	likwidacja	inne		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Grunty	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Budynki i budowle - prawo do użytkowania	3 272 940,00	-	-	-	-	-	-	-	-	3 272 940,00
Urządzenia techniczne i maszyny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Środki transportu własne	291 898,37	-	-	-	-	132 955,29	-	-	132 955,29	158 943,08
Środki transportu w leasingu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe środki trwałe	121 026,22	-	-	-	-	40 646,34	-	-	40 646,34	80 379,88
RAZEM	3 685 864,59	-	-	-	-	173 601,63	-	-	173 601,63	3 512 262,96
Umorzenie rzeczowych aktywów trwałych	Umorzenie - stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia w ciągu roku obrotowego			Ogółem zwiększenie umorzenia (14+15+16)	Zmniejszenie umorzenia	Umorzenie - stan na koniec roku obrotowego (13+17-18)	Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych		
		aktualizacja	amortyzacja za rok obrotowy	inne				Stan na początek roku obrotowego (2-13)	Stan na koniec roku obrotowego (11-19)	
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
Grunty	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Budynki i budowle - prawo do użytkowania	454 575,00	-	218 196,00	-	218 196,00	-	672 771,00	2 818 365,00	2 600 169,00	
Urządzenia techniczne i maszyny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Środki transportu własne	193 040,66	-	40 651,82	-	40 651,82	103 407,93	130 284,55	98 857,71	28 658,53	
Środki transportu w leasingu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Pozostałe środki trwałe	36 572,15	-	11 461,72	-	11 461,72	22 016,76	26 017,11	84 454,07	54 362,77	
RAZEM	684 187,81	-	270 309,54	-	270 309,54	125 424,69	829 072,66	3 001 676,78	2 683 190,30	

W pozycji "Budynki i budowle - prawo do użytkowania" na podstawie MSSF 16 Grupa zaklasyfikowała umowę najmu lokalu biurowego w którym prowadzi działalność gospodarczą. Okres umowy najmu został oszacowany na 15 lat. Stopa dyskontowa została przyjęta w oparciu o obligacje Skarbu Państwa 12-letnie ROD o wartości 7,50 % (seria ROD1234).

4.15. Nakłady na niefinansowe aktywa trwale, w tym nakłady na ochronę środowiska

Rok 2024

Wyszczególnienie	Nakłady poniesione w roku obrotowym (bieżącym)	Nakłady planowane na rok następny
1. Wartości niematerialne i prawne	-	-
2. Środki trwałe przyjęte do użytkowania, w tym:	64 589,43	70 000,00
– na ochronę środowiska	-	-
3. Środki trwałe w budowie, w tym:	-	-
– na ochronę środowiska	-	-
4. Inwestycje w nieruchomości i prawa przyjęte do użytkowania	-	-

Rok 2025

Wyszczególnienie	Nakłady poniesione w roku obrotowym (bieżącym)	Nakłady planowane na rok następny
1. Wartości niematerialne i prawne	35 799,08	-
2. Środki trwałe przyjęte do użytkowania, w tym:	--	50 000,00
– na ochronę środowiska	-	-
3. Środki trwałe w budowie, w tym:	-	-
– na ochronę środowiska	-	-
4. Inwestycje w nieruchomości i prawa przyjęte do użytkowania	-	-

4.16. Zapasy oraz odpisy aktualizujące zapasy

Rok 2024

Wyszczególnienie	Wartość zapasów na BO 31.12.2023	zwiększenia wartości (opis poniżej tabeli)	przeklasyfikowanie gruntów na budowy w toku w momencie rozpoczęcia inwestycji	rozchody zapasów z tytułu sprzedaży (ujęte jako koszt własny sprzedaży)	rozchody zapasów z tytułu przeklasyfikowania inwestycji w toku na wyroby gotowe	rozliczenie końcowe zaliczek	Wartość zapasów na BZ 31.12.2024
1	2	3	4	5	6	7	8 (2 + 3 - 4 - 5 - 6)
Grunty przeznaczone pod zabudowę	17 455 660,00		- 14 308 500,00				3 147 160,00
Budowy w toku	108 377 888,63	70 706 711,76	14 308 500,00		60 041 360,09		133 351 740,30
Lokale, przynależności przeznaczone do sprzedaży	44 302 349,82	60 041 360,09		55 512 048,98			48 831 660,93
Zaliczki na dostawy i usługi	735 000,00	3 441 947,28				754 447,28	3 422 500,00
Zapasy ogółem, według ceny nabycia (kosztu wytworzenia)	170 870 898,45	134 190 019,13	-	55 512 048,98	60 041 360,09	754 447,28	188 753 061,23

Rok 2025

Wyszczególnienie	Wartość zapasów na BO 31.12.2024	zwiększenia wartości (opis poniżej tabeli)	przeklasyfikowanie gruntów na budowy w toku w momencie rozpoczęcia inwestycji	rozchody zapasów z tytułu sprzedaży (ujęte jako koszt własny sprzedaży)	rozchody zapasów z tytułu przeklasyfikowania inwestycji w toku na wyroby gotowe	rozliczenie końcowe zaliczek	Wartość zapasów na BZ 31.12.2025
1	2	3	4	5	6	7	8 (2 + 3 - 4 - 5 - 6)
Grunty przeznaczone pod zabudowę	3 147 160,00	15 214 099,36	-1 177 606,00				17 183 653,36
Budowy w toku	133 351 740,30	74 780 097,98	1 177 606,00		61 304 173,28		148 005 271,00
Lokale, przynależności przeznaczone do sprzedaży	48 831 660,93	61 304 173,28		53 068 352,68			57 067 481,53
Zaliczki na dostawy i usługi	3 422 500,00					1 399 000,00	2 023 500,00
Zapasy ogółem, według ceny nabycia (kosztu wytworzenia)	188 753 061,23	151 298 370,62	-	53 068 352,68	61 304 173,28	1 399 000,00	224 279 905,89

Informacja do kolumny „zwiększenia wartości”:	
Grunty przeznaczone pod zabudowę	zakup nowych działek pod inwestycje
Budowy w toku	zakup materiałów i usług do realizacji inwestycji
Lokale i przynależności przeznaczone do sprzedaży	przeklasyfikowanie inwestycji w toku w wyroby gotowe
Zaliczki na dostawy i usługi	zwiększenie z tytułu nowych faktur zaliczkowych na dostawy i usługi

Odpisy aktualizujące wartość zapasów				
Rok	Stan odpisu na BO	zawiązanie odpisu	odwrócenie odpisu	Stan odpisu na BZ
1	2	3	4	5 (2 + 3 - 4)
2024	-	-	-	-
2025	-	-	-	-

Grupa w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie tworzyła odpisów aktualizujących wartość zapasów z uwagi na brak przesłanek do ich zawiązania - ceny sprzedaży lokali są znacząco wyższe od poniesionych nakładów, a w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie zaniechano żadnego z projektów prezentowanych w budowach w toku.

Grupa nie posiada zapasów wycenianych w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży

Pozycja grunty przeznaczone pod zabudowę to działki, które są w posiadaniu Grupy i ich przeznaczeniem jest realizacja nowych inwestycji, ale na których jeszcze etap budowy się nie rozpoczął. Pozycja budowy w toku odzwierciedla wartość realizowanych przez Grupę przedsięwzięć deweloperskich – budowy lokali mieszkaniowych wraz z towarzyszącymi im lokalami użytkowymi oraz miejscami postojowymi, obejmujących koszty gruntów oraz ponoszonych przez Grupę nakładów inwestycyjnych (koszty robocizny, materiałów budowlanych oraz koszty finansowania).

W przypadku przedsięwzięć deweloperskich Grupa szacuje, że normalny cykl operacyjny trwa około 3,5 roku.

Lokale i przynależności przeznaczone do sprzedaży to przede wszystkim poniesione nakłady inwestycyjne na ukończone lokale mieszkaniowe i użytkowe oraz miejsca postojowe.

Zaliczki na dostawy i usługi w badanym okresie to głównie zaliczki od Generalnego Wykonawcy na poczet robót budowlanych.

W latach 2024-2025 nie przeklasyfikowano do zapasów żadnych nieruchomości inwestycyjnych.

W nielicznych przypadkach przewidzianych w MSR 23 koszty finansowania zewnętrznego zalicza się do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia zapasów. Grupa koszty takie zalicza odpowiednio do Budów w toku.

Wartość skapitalizowanych kosztów finansowania zewnętrznego wyniosła odpowiednio:

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w zapasach - Budowy w toku	
rok 2024	3 642 071,46
rok 2025	4 633 046,75

4.17. Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności**2024**

Wyszczególnienie	Okres wymagalności								Razem	
	do 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat		powyżej 5 lat			
	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	(2+4+6+8)	(3+5+7+9)
1. Należności od podmiotów powiązanych	777 958,02	520 383,33	-	-	-	-	-	-	777 958,02	520 383,33
- z tytułu dostaw i usług	777 958,02	54 383,33	-	-	-	-	-	-	777 958,02	54 383,33
- inne**	-	466 000,00	-	-	-	-	-	-	-	466 000,00
2. Należności od pozostałych jednostek	997 837,20	3 156 133,19	-	299 810,35	-	-	-	-	997 837,20	3 455 943,54
- z tytułu dostaw i usług	66 446,33	1 865 281,68	-	-	-	-	-	-	66 446,33	1 865 281,68
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	234 124,30	835 350,48	-	-	-	-	-	-	234 124,30	835 350,48
- pozostałe należności*	697 266,57	455 501,03	-	299 810,35	-	-	-	-	697 266,57	755 311,38
RAZEM	1 775 795,22	3 676 516,52	-	299 810,35	-	-	-	-	1 775 795,22	3 976 326,87

*kwota "pozostałych należności" na BZ to wartości zabezpieczeń transakcji z bankami dot. kredytów.

**kwota "inne" na BZ to wartość należności z tyt. zakupu akcji

Analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług wg dat zapadalności na podstawie niezdyskontowanych wartości

Stan na 31.12.2024	do 1 miesiąca	powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	powyżej 1 roku	Razem
	1	2	3	4	5	(1+2+3+4+5)
Ryzyko wystąpienia niewykonania zobowiązania						-
Według stanu na 31.12.2024 (brutto)			128 000,00		155 998,74	283 998,74
Odpisy aktualizujące wartości należność (wartość ujemna)			- 128 000,00			- 128 000,00
Szacowane straty kredytowe wg MSSF					- 123 030,39	- 123 030,39
Razem	-	-	-	-	32 968,35	32 968,35

Analiza należności z tytułu dostaw i usług przed terminem płatności wg dat zapadalności na podstawie niezdyskontowanych wartości

Stan na 31.12.2024	do 1 miesiąca	powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	powyżej 1 roku	Razem
	1	2	3	4	5	(1+2+3+4+5)
Ryzyko wystąpienia niewykonania zobowiązania						-
Według stanu na 31.12.2024 (brutto)	2 878 045,88	243 137,64	356 175,00	466 000,00		3 943 358,52
Odpisy aktualizujące wartości należność (wartość ujemna)						-
Szacowane straty kredytowe wg MSSF						
Razem	2 878 045,88	243 137,64	356 175,00	466 000,00	-	3 943 358,52

Razem	2 878 045,88	243 137,64	356 175,00	466 000,00	32 968,35	3 976 326,87

2025

Wyszczególnienie	Okres wymagalności								Razem	
	do 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat		powyżej 5 lat			
	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	(2 + 4 + 6 + 8)	(3 + 5 + 7 + 9)
1. Należności od jednostek powiązanych	520 383,33	370 000,00	-	-	-	-	-	-	520 383,33	370 000,00
- z tytułu dostaw i usług	54 383,33		-		-		-		54 383,33	-
- inne**	466 000,00	370 000,00	-		-		-		466 000,00	370 000,00
2. Należności od pozostałych jednostek	3 156 133,19	4 077 033,75	-	-	-	155 998,74	-	-	3 156 133,19	4 233 032,49
- z tytułu dostaw i usług	1 865 281,68	1 072 418,75							1 865 281,68	1 072 418,75
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	835 350,48	2 603 285,00							835 350,48	2 603 285,00
- pozostałe należności*	455 501,03	401 330,00	299 810,35	-		155 998,74			755 311,38	557 328,74
RAZEM	3 676 516,52	4 447 033,75	-	-	-	155 998,74	-	-	3 676 516,52	4 603 032,49

*kwota "pozostałych należności" na BZ to wartości zabezpieczeń transakcji z bankami dot. kredytów.

**kwota "inne" na BZ to wartość należności z tyt. zakupu akcji

Analiza przeterminowanych należności handlowych wg dat zapadalności na podstawie niezdyskontowanych wartości

Stan na 31.12.2025	do 1 miesiąca	powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	powyżej 1 roku	Razem
	1	2	3	4	5	(1+2+3+4+5)
Ryzyko wystąpienia niewykonania zobowiązania						-
Według stanu na 31.12.2025 (brutto)					336 053,29	336 053,29
Odpisy aktualizujące wartości należność (wartość ujemna)					- 180 054,55	- 180 054,55
Szacowane straty kredytowe wg MSSF	-					-
Razem	-	-	-	-	155 998,74	155 998,74

Analiza należności handlowych przed terminem płatności wg dat zapadalności na podstawie niezdyskontowanych wartości

Stan na 31.12.2025	do 1 miesiąca	powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	powyżej 1 roku	Razem
	1	2	3	4	5	(1+2+3+4+5)
Ryzyko wystąpienia niewykonania zobowiązania						-
Według stanu na 31.12.2025 (brutto)	3 675 703,75		20 000,00	751 330,00		4 447 040,75
Odpisy aktualizujące wartości należność (wartość ujemna)						-
Szacowane straty kredytowe wg MSSF						
Razem	3 675 703,75	-	20 000,00	751 330,00	-	4 447 040,75

Razem	3 675 703,75 zł	- zł	20 000,00 zł	751 330,00	155 998,74 zł	4 603 039,49 zł

4.18. Odpisy aktualizujące rozrachunki

Rok 2024

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4)
1	2	3	4	5
Stan odpisów aktualizujących rozrachunki, w tym:	160 302,00	128 000,00	37 271,61	251 030,39
Odpisy na należności (na oczekiwane straty kredytowe - ECL)*	160 302,00	-	37 271,61	123 030,39
Odpisy na roszczenia sporne	-	-	-	-
Odpisy na pozostałe należności**	-	128 000,00	-	128 000,00
Odpisy na udzielone pożyczki	-	-	-	-

*Odpisy na należności (na oczekiwane straty kredytowe - ECL) - należności z tytułu dostaw i usług krótkoterminowych.

**Odpisy na pozostałe należności dotyczą należności z tytułu obciążenia dłużnika za spłatę kredytu.

Rok 2025

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4)
1	2	3	4	5
Stan odpisów akt. rozrachunki, w tym:	251 030,39	-	70 975,84	180 054,55
Odpisy na należności (na oczekiwane straty kredytowe - ECL)*	123 030,39	-	70 975,84	52 054,55
Odpisy na roszczenia sporne	-	-	-	-
Odpisy na pozostałe należności**	128 000,00	-	-	128 000,00
Odpisy na udzielone pożyczki	-	-	-	-

*Odpisy na należności (na oczekiwane straty kredytowe - ECL) - należności z tytułu dostaw i usług krótkoterminowych.

**Odpisy na pozostałe należności dotyczą należności z tytułu obciążenia dłużnika za spłatę kredytu.

4.19. Struktura środków pieniężnych przyjęta do rachunku przepływów pieniężnych

Rok 2024

Rodzaj środków pieniężnych	Rok poprzedni	Rok bieżący	Zmiana stanu środków pieniężnych	Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania
Środki pieniężne w kasie	241 279,47	512 983,07	271 703,60	0,00
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	816 125,45	9 694 774,40	8 878 648,95	0,00
Razem środki pieniężne	1 057 404,92	10 207 757,47	9 150 352,55	0,00

Rok 2025

Rodzaj środków pieniężnych	Rok poprzedni	Rok bieżący	Zmiana stanu środków pieniężnych	Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania
Środki pieniężne w kasie	512 983,07	1 460 942,59	947 959,52	0,00
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	9 694 774,40	9 232 838,29	-461 936,11	108 969,86
Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 207 757,47	10 693 780,88	486 023,41	108 969,86

W latach 2024 – 2025 nie wystąpiły ekwiwalenty środków pieniężnych.

4.20. Komentarz do pozycji rachunku przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	Kwota na 31.12.2025	Kwota na 31.12.2024
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe	108 969,86	0,00
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych	-	-
konta o ograniczonej możliwości dysponowania - ZFŚS	-	-
kwota niezrealizowanych różnic kursowych	-	-

4.21. Czynne rozliczenia międzyokresowe

Rok 2024

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4)
1	2	3	4	5
1. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	47 752,70	360 414,76	351 835,76	56 331,70
- ubezpieczenia	37 139,87	76 531,07	67 634,75	46 036,19
- podatek od nieruchomości	-	147 451,40	147 451,40	-
- abonament, domeny	6 560,04	5 277,80	4 515,48	7 322,36
- usługi, giełda KNF, maklerskie	-	8 000,00	8 000,00	-
- wieczyste użytkowanie	-	74 965,94	74 965,94	-
- reklama	2 666,68	29 000,00	30 282,08	1 384,60
- Gofin prenumerata	1 386,11	1 588,55	1 386,11	1 588,55
- pozostałe RMK- wycinka drzew	-	17 600,00	17 600,00	-

Rok 2025

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4)
1	2	3	4	5
1. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	56 331,70	346 583,31	376 812,46	39 005,55
- ubezpieczenia	46 036,19	40 147,31	65 026,85	21 156,65
- podatek od nieruchomości	-	161 907,66	161 907,66	-
- abonament, domeny	7 322,36	8 524,80	12 401,26	3 445,90
- usługi, giełda KNF, maklerskie	-	8 000,00	8 000,00	-
- wieczyste użytkowanie	-	122 003,54	122 003,54	-
- reklama	1 384,60	6 000,00	5 884,60	1 500,00
- Gofin prenumerata	1 588,55	-	1 588,55	-
- ulga na złe długi	-	-	-12 903,00	12 903,00

4.22. Kapitał podstawowy

Rok 2024

Nazwa serii akcji	Liczba akcji	Wartość nominalna 1 akcji	Wartość nominalna serii
Seria A	5 200 000,00	0,10	520 000,00
Seria B	301 800,00	0,10	30 180,00
Seria C	4 000 000,00	0,10	400 000,00
Seria D	7 100 000,00	0,10	710 000,00
Seria E	32 500 000,00	0,10	3 250 000,00
Seria F	4 898 200,00	0,10	489 820,00
Seria G	266 611 350,00	0,10	26 661 135,00
ŁĄCZNIE	320 611 350,00		32 061 135,00

Struktura akcjonariatu na 31.12.2024

Akcyonariusz	Akcje na okaziciela	% w kapitale	Liczba głosów	% w głosach
Porozumienie: p. Sylwia Kijak. p. Robert Kijak*	272 010 609	84,84%	272 010 609	84,84%
Pozostali	48 600 741	15,16%	48 600 741	15,16%
Razem	320 611 350	100,00%	320 611 350	100,00%

*Robert Kijak w porozumieniu z Sylwią Kijak (w tym Robert Kijak: 140.482.343 akcji stanowiących 43,82% udziału w kapitale zakładowym i uprawniających do 43,82% głosów na walnym zgromadzeniu Sylwia Kijak posiadała 131.528.266 akcji Spółki uprawniających do 131.528.266 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowiło 41,02% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 41,02% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Rok 2025

W dniu 25 lipca 2025 r. Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji zmian Statutu Spółki, wprowadzonych na podstawie Uchwały nr 20/06/2025 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 30 czerwca 2025 r., a obejmujących scalenie akcji Emitenta. W dniu 05.09.2025 r. sfinalizowana została procedura scalenia akcji Emitenta w stosunki 5:1. Obecnie liczba wyemitowanych akcji wynosi 64 122 270.

Nazwa serii akcji	Liczba akcji	Wartość nominalna 1 akcji	Wartość nominalna serii
Seria A	1 040 000,00	0,50	520 000,00
Seria B	60 360,00	0,50	30 180,00
Seria C	800 000,00	0,50	400 000,00
Seria D	1 420 000,00	0,50	710 000,00
Seria E	6 500 000,00	0,50	3 250 000,00
Seria F	979 640,00	0,50	489 820,00
Seria G	53 322 270,00	0,50	26 661 135,00
ŁĄCZNIE	64 122 270,00		32 061 135,00

Struktura akcjonariatu na 31.12.2025

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	64 122 170	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).

4.23. Zyski (straty) z lat ubiegłych

Wyszczególnienie	Zysk (strata) z lat ubiegłych
Kwota na 01.01.2024	- 25 079 328,63
Zysk za rok 2023 rozdysponowany na pokrycie straty z lat ubiegłych	3 807 463,06
Kwota na 31.12.2024	- 21 271 865,57
Zysk Grupy za rok 2024 rozdysponowany na:	12 362 776,38
- wypłata dywidendy do Spółki dominującej Adatex S.A.	4 531 659,26
- przeniesienie straty z roku 2024	- 942 601,87
- ujawnienie zobowiązania nie ujętego w księgach lat ubiegłych	- 1 035 000,00
- pokrycie straty z lat ubiegłych	8 773 718,99
Kwota zysku (straty) z lat ubiegłych na 31.12.2025	- 9 944 089,19

4.24. Kredyty, pożyczki, zabezpieczenia ustanowione na aktywach Grupy, poręczenia

Kredytobiorca – Grupa Adatex S.A. (2024)							
NAZWA KREDYTODAWCY/ POŻYCZKODAWCY	PRYZNANA KWOTA KREDYTU/ POŻYCZKI W PLN	DATA ZAWARCIA UMOWY	TERMIN SPŁATY	WARUNKI OPROCENTOWANIA	RODZAJ ZABEZPIECZENIA	KWOTA ZABEZPIECZENIA W PLN	KWOTA ZADŁUŻENIA W PLN (NIE OBEJMUJE ODSETEK) NA 31.12.2024
mBank	21 970 923,00	26.04.2022	30.12.2024	oprocentowanie równe Stopie bazowej WIBOR 1M z notowania na dwa dni robocze przed data ciążnienia i przed dniem aktualizacji Stopy bazowej, powiększonej o marżę Banku w wysokości 2,9 p.p.	J)	33 000 000,00	0,00
Bank Spółdzielczy Silesia w Konsorcjum	14 200 000,00	15.11.2022	31.12.2025	10,21 w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego miesiąca kalendarzowego tj. 7,21% i stałej marży Banku w wysokości 3,00%	K)	21 300 000,00	0,00
mBank	9 122 120,00	26.01.2022	31.12.2024	oprocentowane równie stopie bazowej WIBOR 1M z notowania na dwa dni robocze przed datą ciążnienia i przed dniem aktualizacji Stopy bazowej, powiększonej o marżę Banku w wysokości 2,9 p.p.	A)	25 000 000,00	6 407 427,19
BS Tychy w Konsorcjum	20 000 000,00	14.07.2023	31.12.2026	10,30% w stosunku rocznym, co stanowi sumę stopy redyskontowej NBP ustalonej przez RPP obowiązującej w dniu zawarcia Umowy oraz marży Banku w wysokości 3,50 p.p.	B)	40 000 000,00	13 320 921,73
Bank Spółdzielczy Silesia	5 500 000,00	01.08.2023	31.12.2026	9,60% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 6,90% i stałej marży Banku w wysokości 3,00%	C)	8 250 000,00	479 856,47
Bank Spółdzielczy Silesia	10 600 000,00	28.11.2023	31.12.2026	8,27% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 5,77% i stałej marży Banku w wysokości 2,50%	D)	15 900 000,00	9 097 010,40
Bank Spółdzielczy Silesia w Konsorcjum	28 242 000,00	11.09.2024	31.12.2027	8,35% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 5,85% i stałej marży Banku w wysokości 2,50%	E)	42 363 000,00	10 012 500,00
mBank	44 000 000,00	12.03.2024	12.03.2028		H)	73 500 000,00	11 790 121,94

	5 000 000,00	12.03.2024	12.03.2028	oprocentowane równie stopie bazowej WIBOR 1M powiększonej o marżę Banku w wysokości 2.9 p.p.			457 883,00
SUMA	158 635 043,00 zł					259 313 000,00	51 085 864,26 zł

W kwocie zadłużenia nie uwzględniona jest kwota odsetek. Odsetki od kredytów bankowych są księgowane bezpośrednio z rachunków bieżących w koszty okresu, kwoty te nie mają wpływu na wysokość zobowiązania. Odsetki od pożyczek otrzymanych są wyliczane na koniec okresu sprawozdawczego tj. na dzień bilansowy, kwoty te widoczne są w zobowiązaniach w tytule kredytów i pożyczek, na dzień 31.12.2024 kwota naliczonych i niezapłaconych odsetek to kwota 487 856,47 zł. Wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek zawiera także wartość otrzymanej pożyczki leasingowej w kwocie 33 015,36 zł. Wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek jest pomniejszona o kwotę dyskonta kredytów i pożyczek długoterminowych o wartości 515 686,34 zł. Łącznie kwota zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek na 31.12.2024 to kwota 59 521 503,49 zł - zgodna z kwotą w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Kredytobiorca – Grupa Adatex S.A. (2025)

NAZWA KREDYTODAWCY/ POŻYCZKODAWCY	PRYZNANA KWOTA KREDYTU/ POŻYCZKI W PLN	DATA ZAWARCIA UMOWY	TERMIN SPŁATY	OPROCENTOWANIE	RODZAJ ZABEZPIECZENIA	KWOTA ZABEZPIECZENIA W PLN	KWOTA ZADŁUŻENIA W PLN (NIE OBEJMUJE ODSETEK) NA 31.12.2025
mBank	9 122 120,00	26.01.2022	30.06.2025	oprocentowane równie stopie bazowej WIBOR 1M z notowania na dwa dni robocze przed datą ciągnięcia i przed dniem aktualizacji Stopy bazowej, powiększonej o marżę Banku w wysokości 2.9 p.p.	A)	25 000 000,00	0,00
Bs Tychy w Konsorcjum	20 000 000,00	14.07.2023	31.12.2026	10,30% w stosunku rocznym, co stanowi sumę stopy redyskontowej NBP ustalonej przez RPP obowiązującej w dniu zawarcia Umowy oraz marży Banku w wysokości 3,50 p.p.	B)	40 000 000,00	6 561 514,97
Bank Spółdzielczy Silesia	5 500 000,00	01.08.2023	31.05.2025	9,60% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 6,90% i stałej marży Banku w wysokości 3,00%	C)	8 250 000,00	0,00
Bank Spółdzielczy Silesia	10 600 000,00	28.11.2023	31.12.2026	8,27% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 5,77% i stałej marży Banku w wysokości 2,50%	D)	15 900 000,00	0,00
Bank Spółdzielczy Silesia w Konsorcjum	28 242 000,00	11.09.2024	31.12.2027	8,35% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 5,85% i stałej marży Banku w wysokości 2,50%	E)	42 363 000,00	24 956 485,26
Bank Spółdzielczy Silesia	7 104 000,00	03.10.2025	31.12.2027	7,52% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 4,72% i stałej marży Banku w wysokości 2,80%	F)	16 650 000,00	10 157 606,00
	3 996 000,00	03.10.2025	31.12.2027				
Bank Spółdzielczy Silesia	3 404 000,00	03.10.2025	31.01.2026	7,52% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 4,72% i stałej marży Banku w wysokości 2,80%	G)	5 106 000,00	91 419,00

mBank	44 000 000,00	12.03.2024	12.03.2028	oprocentowane równie stopie bazowej WIBOR 1M powiększonej o marżę Banku w wysokości 2.9 p.p.	H)	73 500 000,00	30 765 353,34
	5 000 000,00	12.03.2024	12.03.2028				917 884,34
Badimex Sp.z o.o.	30 000 000,00	01.02.2021	31.12.2027	oprocentowanie skonsolidowanej pożyczki odnawialnej na dzień zawarcia porozumienia tj. na dzień 02.02.2024 wynosi 8,36 % w skali roku (WIBOR 3M + marża 2,5 pp); oprocentowanie zostało ustalone z zastosowaniem uproszczenia safe harbour dla transakcji zawieranych pomiędzy podmiotami powiązаныmi na podstawie obwieszczenia MF dot. bazowej stopy procentowej i marży na potrzeby cen transferowych	-	0,00	7 300 000,00
mBank	16 000 000,00	17.10.2025	29.06.2029	oprocentowane równie stopie bazowej WIBOR 1M powiększonej o marżę Banku w wysokości 2.9 p.p.	I)	26 000 000,00	7 977 601,46
	1 158 000,00	17.10.2025	30.12.2027				487 200,00
Rokicki Jakub	375 983,76	15.01.2021	31.12.2025	pożyczka nieoprocentowana	-	0,00	375 983,76
Nawrot Krzysztof	315 000,00	23.10.2008	30.06.2025	pożyczka nieoprocentowana	-	0,00	-
SUMA	184 817 103,76					252 769 000,00	89 591 048,13

W kwocie zadłużenia nie uwzględniona jest kwota odsetek. Odsetki od kredytów bankowych są księgowane bezpośrednio z rachunków bieżących w koszty okresu, kwoty te nie mają wpływu na wysokość zobowiązania. Odsetki od pożyczek otrzymanych są wyliczane na koniec okresu sprawozdawczego tj. na dzień bilansowy, kwoty te widoczne są w zobowiązaniach w tytule kredytów i pożyczek, na dzień 31.12.2025 kwota naliczonych i niezapłaconych odsetek to kwota 11 680,00 zł. Wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek jest pomniejszona o kwotę dyskonta kredytów i pożyczek długoterminowych o wartości 1 202 877,54 zł. Łącznie kwota zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek na 31.12.2025 to kwota 88 376 490,59 zł - zgodna z kwotą w sprawozdaniu z sytuacji finansowej

A)

- hipoteka umowna łączna
- cesja praw z umowy ubezpieczenia nieruchomości
- Umowa Wsparcia

B)

Dla wszystkich banków - uczestników konsorcjum:

- hipoteka umowna łączna
- cesja praw z polisy ubezpieczeniowej od ognia i innych zdarzeń losowych budynków w trakcie budowy
- cesja praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej nie sprzedanych lokali mieszkalnych
- dwa weksle in blanco
- pełnomocnictwo na rzecz banku do rachunku bieżącego
- oświadczenie spółki o poddaniu się egzekucji
- zastaw rejestrowy na wierzytelności
- pełnomocnictwo do rachunków powierniczych

Dla Banku Spółdzielczego w Tychach- Banku inicjującego

- dwa weksle in blanco
- nieodwołalne pełnomocnictwo
- oświadczenie spółki o poddaniu się egzekucji
- pełnomocnictwo do rachunków powierniczych

Dla Banku Spółdzielczego w Białej Rawskiej - uczestnik konsorcjum

- dwa weksle in blanco
- nieodwołalne pełnomocnictwo do rachunku bieżącego
- oświadczenie spółki o poddaniu się egzekucji
- pełnomocnictwo do rachunków powierniczych

Dla Między powiatowego Banku Spółdzielczego w Myszkowie - uczestnik w konsorcjum

- dwa weksle in blanco
- nieodwołalne pełnomocnictwo do rachunku bieżącego
- oświadczenie spółki o poddaniu się egzekucji
- pełnomocnictwo do rachunków powierniczych

Dla Banku Spółdzielczego Ziemi Górskich KARPATIA – uczestnik w konsorcjum

- dwa weksle in blanco
- nieodwołalne pełnomocnictwo do rachunku bieżącego
- 1.- oświadczenie spółki o poddaniu się egzekucji

- pełnomocnictwo do rachunków powierniczych

Dla Banku Spółdzielczego w Andrespolu – uczestnik w konsorcjum

- dwa weksle in blanco
- nieodwołalne pełnomocnictwo do rachunku bieżącego
- oświadczenie spółki o poddaniu się egzekucji
- pełnomocnictwo do rachunków powierniczych

C)

- hipoteka umowna łączna
- cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej
- weksel własny in blanco
- pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji
- blokada rachunku środków na wyodrębnione cele

D)

- hipoteka umowna
- cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości
- weksel własny in blanco

- nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji
- blokada rachunku środków na wyodrębnione

E)

- hipoteka umowna
- cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej
- weksel własny in blanco
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji
- nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami
- blokada rachunku na wyodrębnione cele
- blokada rachunku

F)

- hipoteka umowna
- cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej
- weksel własny in blanco
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji
- pełnomocnictwo do dysponowania środkami
- gwarancja de minimis KFG BGK

G)

- hipoteka umowna
- cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej
- dwa weksle własne in blanco
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji
- pełnomocnictwo do dysponowania środkami
- gwarancja deminimis KFG BGK
- przystąpienie do długu przez Adatex Gwiedzna sp. z o.o.

H)

- hipoteka umowna
- poręczenie Sponsora do kwoty stanowiącej łączną wartość praw i roszczeń
- dobrowolne poddanie się przez Sponsora egzekucji na rzecz Banku
- zastaw finansowy oraz zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia,
- dobrowolne poddanie się przez Wspólnika egzekucji na rzecz Banku z wszystkich udziałów w kapitale zakładowym Kredytobiorcy
- zastaw rejestrowy z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia na wierzytelnościach przyszłych Kredytobiorcy
- zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy na wierzytelnościach ze wszystkich pozostałych Rachunków Bankowych Projektu
- pełnomocnictwo do rozporządzania wszystkimi Rachunkami Bankowymi Projektu i do blokowania kwot zdeponowanych na tych rachunkach
- przelew obecnych oraz przyszłych praw i roszczeń przysługujących Kredytobiorcy
- wsparcie finansowe Projektu przez Sponsora
- dobrowolne poddanie się przez Sponsora egzekucji na rzecz Banku
- podporządkowanie zobowiązań Kredytobiorcy z tytułu pożyczek oraz innych płatności należnych od Kredytobiorcy Podporządkowanym Wierzycielom
- dobrowolne poddanie się przez Kredytobiorcę egzekucji na rzecz Banku da rachunku

I)

- 2.- hipoteka umowna

3.- cesja praw z umowy ubezpieczeniowej

4.- Umowa Wsparcia

5.

J)

- hipoteka umowna

K)

- weksel własny in blanco
 - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
 - nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi
 - blokada rachunku pomocniczego
 - hipoteka umowna łączna
 - cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej
-

4.25. Wyemitowane obligacje

Rok 2024

Emitent	Seria obligacji	Termin zapadalności	Waluta	Stopa procentowa	Liczba oferowanych Obligacji	Łączna wartość nominalna serii	Częstotliwość płatności odsetek	Zobowiązanie na 31-12-2024
ADATEX S.A.	Seria A	31.12.2027	PLN	Zmienna WIBOR6M plus 5,5 pp w skali roku	200 000,00	20 000 000,00	co 6 miesięcy	19 091 178,62

Rok 2025

Emitent	Seria obligacji	Termin zapadalności	Waluta	Stopa procentowa	Liczba oferowanych Obligacji	Łączna wartość nominalna serii	Częstotliwość płatności odsetek	Zobowiązanie na 31-12-2025
ADATEX S.A.	Seria A	31.12.2027	PLN	Zmienna WIBOR6M plus 5,5 pp w skali roku	200 000,00	20 000 000,00	co 6 miesięcy	17 934 051,13 zł
ADATEX S.A.	Seria B	21.11.2028	PLN	Zmienna WIBOR6M plus 5,5 pp w skali roku	100 000,00	10 000 000,00	co 6 miesięcy	9 026 069,40 zł

Zabezpieczenie obligacji:

Obligacje serii A i B

Roszczenia Obligatariuszy wobec Emitenta wynikające z emisji Obligacji serii A oraz B są zabezpieczone hipoteką umowną ustanowioną na nieruchomościach należących do Emitenta. Hipoteka zabezpiecza wszystkie roszczenia wynikające z Obligacji serii A i B, w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym).

4.26. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania**2024**

Wyszczególnienie	Zobowiązania		Okres wymagalności			
	BO	BZ	do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
1	2	3	4	5	6	7
1. Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	29 740 914,55	11 201 157,85	1 855 087,68	9 346 070,17	-	-
- pożyczki	21 561 145,53	7 787 469,98	-	7 787 469,98		
- zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania	1 751 878,14	1 558 600,19		1 558 600,19		-
- z tytułu dostaw i usług	6 427 890,88	1 855 087,68	1 855 087,68			
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	65 447 018,44	92 580 805,35	18 199 678,70	74 381 126,65	-	-
- kredyty i pożyczki	51 206 485,25	51 734 033,51	7 091 426,31	44 642 607,20		
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	19 091 178,62	111 452,05	18 979 726,57		
- zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania**	17 489,73	-				
- z tytułu dostaw i usług	419 258,62	8 836 659,72	8 836 659,72			
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	849 419,57	1 609 606,85	1 609 606,85			
- z tytułu wynagrodzeń	112 613,55	105 022,51	105 022,51			
- inne**	12 841 751,72	11 204 304,14	445 511,26	10 758 792,88		
RAZEM	95 187 932,99	103 781 963,20	20 054 766,38	83 727 196,82	-	-

Analiza zobowiązań wg dat zapadalności

Według stanu na 31.12.2024	do 1 miesiąca	powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	powyżej 1 roku	Przeterminowane	Razem
	1	2	3	4	5	6	(1+2+3+4+5+6)
Kredyty i pożyczki				7 058 410,95	52 430 077,18		59 488 488,13
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	10 260 772,70			414 887,64		16 087,13	10 691 747,47
Emisja dłużnych papierów wartościowych				111 452,05	18 979 726,57		19 091 178,62
Pozostałe zobowiązania	232 915,37	1 484 863,97			12 745 810,87	46 958,84	14 510 549,05
RAZEM	10 493 688,07	1 484 863,97	-	7 584 750,64	84 155 614,62	63 045,97	103 781 963,27

2025

Wyszczególnienie	Zobowiązania		Okres wymagalności			
	BO	BZ	do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
1	2	3	4	5	6	7
1. Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	11 201 157,85	9 016 550,97	337 305,00	8 679 245,97	-	-
- pożyczki	7 787 469,98	7 300 000,00		7 300 000,00		
- zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania	1 558 600,19	1 379 245,97		1 379 245,97		-
- z tytułu dostaw i usług	1 855 087,68	337 305,00	337 305,00			
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	92 580 805,35	133 702 373,32	21 191 398,60	112 510 974,72	-	-
- kredyty i pożyczki	51 734 033,51	81 076 490,59	7 464 016,71	73 612 473,88		
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	19 091 178,62	27 805 971,14	189 967,12	27 616 004,02		
- zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania**	-	0,00				
- z tytułu dostaw i usług	8 836 659,72	12 992 344,63	12 992 344,63			
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 609 606,85	106 020,96	106 020,96			
- z tytułu wynagrodzeń	105 022,51	83 172,95	83 172,95			
- inne**	11 204 304,14	11 638 373,05	11 638 373,05			
RAZEM	103 781 963,20	142 718 924,29	32 811 200,42	109 907 723,87	-	-

Analiza zobowiązań wg dat zapadalności

Według stanu na 31.12.2025	do 1 miesiąca	powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	powyżej 1 roku	Przeterminowane	Razem
	1	2	3	4	5	6	(1+2+3+4+5+6)
Kredyty i pożyczki	91 419,00			6 937 498,73	81 347 572,86		88 376 490,59
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	13 313 562,50					16 087,13	13 329 649,63
Emisja dłużnych papierów wartościowych				189 967,12	27 616 004,02		27 805 971,14
Pozostałe zobowiązania	194 534,81			11 282 496,82	1 729 781,30		13 206 812,93
RAZEM	13 599 516,31	-	-	18 409 962,67	110 693 358,18	16 087,13	142 718 924,29

4.27. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi**Rok 2024:**

Nazwa podmiotu powiązanego oraz charakter powiązania	Charakter operacji (opis)	Należności	Zobowiązania	Przepływy	Przychody	Koszty
Badimex Sp. z o.o. - powiązanie osobowe	należności z tyt. dostaw i usług - przychody, aktywa	54 291,43		949 038,85		
	zobowiązania - zakup usług budowlanych, najem lokalu		9 737 975,32	65 779 918,53		46 694 928,29
	pożyczka wraz z odsetkami		7 787 469,98	18 465 718,40		1 487 469,98
akcjonariusze - Robert i Sylwia Kijak - działający w porozumieniu - powiązanie osobowe	należności - zakup nieruchomości			1 948 000,00	357 748,15	
	zobowiązania - najem lokalu			54 000,00		54 000,00
	zakup akcji własnych			704 000,00		
	wynagrodzenia		6 425,64	78 349,12	108 671,64	
członkowie Rady Nadzorczej - powiązania osobowe	należności - zakup nieruchomości	91,90		1 262 558,00	638 599,91	
	sprzedaż akcji własnych	466 000,00		6 073 712,00		
	wynagrodzenia		4 500,00	52 482,61		66 474,32

Rok 2025:

Nazwa podmiotu powiązanego oraz charakter powiązania	Charakter operacji (opis)	Należności	Zobowiązania	Przepływy	Przychody	Koszty
Badimex Sp. z o.o. - powiązanie osobowe	zobowiązania - zakup usług budowlanych, najem lokalu		13 734 088,34	76 892 054,18		64 287 472,17
	pożyczka wraz z odsetkami		7 300 000,00	980 219,98		481 070,00
akcjonariusze - Robert i Sylwia Kijak - działający w porozumieniu - powiązanie osobowe	zobowiązania - najem lokalu			49 500,00		49 500,00
	wynagrodzenia		5 000,00	60 000,00		78 829,68
członkowie Rady Nadzorczej - powiązania osobowe	sprzedaż akcji własnych	370 000,00	4 000,00	100 000,00		0,00
	wynagrodzenia		6 561,55	53 636,20		75 712,58

4.28. Rezerwy**2024**

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia			Stan na koniec roku obrotowego (2 + 3 - 6)
			wykorzystanie (rozliczone z zobowiązaniami)	rozwiązanie (uznanie rezerwy za zbędną)	razem (4 + 5)	
1	2	3	4	5	6	7
1. Rezerwy długoterminowe	280 932,10	-	21 116,94	-	21 116,94	259 815,16
- na świadczenia pracownicze - rezerwa emerytalna	24 511,10		4 092,94		4 092,94	20 418,16
- na udzielone gwarancje i poręczenia	-				-	-
- na pewne lub prawdopodobne straty z operacji w toku	-				-	-
- na pozostałe koszty	-				-	-
- na podatek dochodowy	256 421,00		17 024,00		17 024,00	239 397,00
2. Rezerwy krótkoterminowe	44 557,71	-	10 397,00	-	10 397,00	34 160,71
- na świadczenia pracownicze - rezerwa urlopową	44 557,71		10 397,00		10 397,00	34 160,71
- na udzielone gwarancje i poręczenia	-				-	-
- na pewne lub prawdopodobne straty z operacji w toku	-				-	-
- na pozostałe koszty	-				-	-
RAZEM	325 489,81	-	31 513,94	-	31 513,94	293 975,87

2025

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia			Stan na koniec roku obrotowego (2 + 3 - 6)
			wykorzystanie (rozliczone z zobowiązaniami)	rozwiązanie (uznanie rezerwy za zbędną)	razem (4 + 5)	
1	2	3	4	5	6	7
1. Rezerwy długoterminowe	259 815,16	231 975,00	252 964,59	-	252 964,59	238 825,57
- na świadczenia pracownicze - rezerwa emerytalna	20 418,16		13 567,59		13 567,59	6 850,57
- na udzielone gwarancje i poręczenia	-				-	-
- na pewne lub prawdopodobne straty z operacji w toku	-				-	-
- na pozostałe koszty	-				-	-
- na podatek dochodowy	239 397,00	231 975,00	239 397,00		239 397,00	231 975,00
2. Rezerwy krótkoterminowe	34 160,71	15 442,14	-	-	-	49 602,85
- na świadczenia pracownicze - rezerwa urlopową	34 160,71	15 442,14			-	49 602,85
- na udzielone gwarancje i poręczenia	-				-	-
- na pewne lub prawdopodobne straty z operacji w toku	-				-	-
- na pozostałe koszty	-				-	-
RAZEM	293 975,87	247 417,14	252 964,59	-	252 964,59	288 428,42

4.29. Sprawy sądowe

Na dzień 31 grudnia 2025 roku łączna wartość postępowań toczących się przed sądami dotyczących potencjalnych zobowiązań Grupy wyniosła około 2,6 mln PLN. Spory te dotyczą głównie roszczeń odszkodowawczych od klientów oraz wspólnot reprezentujących klientów. W odniesieniu do tych roszczeń Grupa nie zawiązała rezerw.

Rezerwy na sprawy sądowe tworzone są, gdy szacowane ryzyko przegrania sprawy i zasądzenia kwoty na rzecz powoda przekracza 50% (przegranie sprawy jest prawdopodobne). W przypadku sporów co do których Grupa nie zawiązała rezerwy prawdopodobieństwo przegranej oszacowane zostało na poniżej 50%. Wartość jednostkowa tych sporów jest nieistotna.

Zarząd ocenia na tym etapie ryzyko przegrania sprawy sądowej jako niskie, w związku z czym Grupa nie tworzy rezerwy na sprawy sądowe, nie traktuje ich jako zobowiązania warunkowe. W przypadku toczących się spraw sądowych Grupa dokonała oceny zgodnie z MSR 37 pkt 16(b) oraz pkt 86 i uznała, że możliwość wypływu środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne jest znikoma, w związku z czym nie rozpoznano ani rezerw, ani zobowiązań warunkowych.

4.30. Rozliczenia międzyokresowe przychodów**Rok 2024:**

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4)
1	2	3	4	5
Darowizna środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz wartości niematerialnych i prawnych	-			-
Dotacje na sfinansowanie środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych	-			-
Otrzymane lub należne środki z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w przyszłości:	27 407 512,41	95 042 419,57	93 504 989,88	28 944 942,10
- zaliczki na poczet przyszłych dostaw (mieszkania)	27 394 171,98	95 042 419,57	93 504 989,88	-
Pozostałe	13 340,43	-	-	13 340,43
Razem:	27 407 512,41	95 042 419,57	93 504 989,88	28 944 942,10

Rok 2025:

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2+3-4)
1	2	3	4	5
Darowizna środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz wartości niematerialnych i prawnych	-			-
Dotacje na sfinansowanie środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych	-			-
Otrzymane lub należne środki z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w przyszłości:	28 944 942,10	46 564 934,92	37 884 922,40	20 264 929,58
- zaliczki na poczet przyszłych dostaw (mieszkania)	28 931 601,67	46 564 934,92	37 884 922,40	20 251 589,15
Pozostałe	13 340,43			13 340,43
Razem:	28 944 942,10	46 564 934,92	37 884 922,40	20 264 929,58

4.31. Hierarchia wartości aktywów wg poziomów wartości godziwej**Rok 2024:**

Wyszczególnienie	Kategoria wyceny bilansowej	31 grudnia 2024	Hierarchia wartości godziwej		
		Wartość bilansowa	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Należności z tytułu dostaw i usług	zamortyzowany koszt	1 919 665,01		1 919 665,01	
Pozostałe należności finansowe	zamortyzowany koszt	2 056 661,86		2 056 661,86	
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	wartość nominalna	10 207 757,47		10 207 757,47	
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	zamortyzowany koszt	59 521 503,49		59 521 503,49	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	zamortyzowany koszt	10 691 747,40		10 691 747,40	
Obligacje	zamortyzowany koszt	19 091 178,62		19 091 178,62	
Pozostałe zobowiązania finansowe	zamortyzowany koszt	14 477 533,69		14 477 533,69	

Rok 2025:

Wyszczególnienie	Kategoria wyceny bilansowej	31 grudnia 2025	Hierarchia wartości godziwej		
		Wartość bilansowa	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Należności z tytułu dostaw i usług	zamortyzowany koszt	1 442 418,75		1 442 418,75	
Pozostałe należności finansowe	zamortyzowany koszt	3 160 613,74		3 160 613,74	
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	wartość nominalna	10 695 207,13		10 695 207,13	
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	zamortyzowany koszt	88 134 529,46		88 134 529,46	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	zamortyzowany koszt	13 329 649,63		13 329 649,63	
Obligacje	zamortyzowany koszt	27 805 971,14		27 805 971,14	
Pozostałe zobowiązania finansowe	zamortyzowany koszt	13 206 812,93		13 206 812,93	

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły przesunięcia pomiędzy poziomami hierarchii wartości godziwej.

Poziom 1 – Notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnym rynku dla identycznych aktywów lub zobowiązań,

Poziom 2 – Techniki wyceny dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest bezpośrednio bądź pośrednio obserwowalny,

Poziom 3 – Techniki wyceny dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest nieobserwowalny.

*W pozycji pozostałe należności finansowe zawierają się pozycje ze sprawozdania z sytuacji finansowej:

- należności z tytułu podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych w tym należności z tyt. podatku dochodowego,

- pozostałe należności.

******W pozycji pozostałe zobowiązania finansowe zawierają się pozycje ze sprawozdania z sytuacji finansowej:

- zobowiązania z tytułu podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych w tym zobowiązania z tyt. podatku dochodowego,
- zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania,
- inne,
- zobowiązania z tytułu wynagrodzeń.

W odniesieniu do instrumentów finansowych wycenianych w kategorii zamortyzowanego kosztu, Grupa stosuje uproszczone podejście do ustalania wartości godziwej.

Dla krótkoterminowych należności i zobowiązań finansowych, w szczególności należności z tytułu dostaw i usług, pozostałych należności oraz zobowiązań z tytułu dostaw i usług, ich wartość godziwa została uznana za zbliżoną do wartości bilansowej, ze względu na krótki termin zapadalności oraz brak istotnego wpływu dyskonta.

W przypadku pozostałych instrumentów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu, w tym zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek oraz obligacji, wartość godziwa została oszacowana przy zastosowaniu technik wyceny opartych na zdyskontowanych przepływach pieniężnych, z wykorzystaniem rynkowych stóp procentowych właściwych dla podobnych instrumentów finansowych.

4.32. Połączenie jednostek

Wyszczególnienie	Opis/dane liczbowe
1	2
1. Nazwa i opis przedmiotu działalności jednostki przejmowanej	<i>ADATEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (adres: 41-300 Dąbrowa Górnicza, ul. Graniczna 34B/U24) wpisana do Rejestru Przedsiębiorców KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000370992, NIP 6372178453, REGON 121404123, kapitał zakładowy: 75.000,00 zł,- działalność deweloperska</i>
2. Data połączenia (wpis do rejestru sądowego)	<i>01.12.2022</i>
3. Informacja o połączonych danych finansowych	<i>Dane finansowe jednostek połączonych zostały wykazane tak jakby połączenie miało miejsce na 01.01.2022.</i>
4. Liczba, wartość nominalna i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia	<i>Akcje Emisji Połączeniowej – 266 611 350 (słownie: dwieście sześćdziesiąt sześć milionów sześćset jedenaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt) sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii G w kapitale zakładowym Spółki Przejmującej, o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda</i>
5. Główne przyczyny połączenia przedsięwzięć oraz opis tego, w jaki sposób jednostka przejmująca objęła kontrolę nad jednostką przejmowaną	<i>Połączenie nastąpiło zgodnie z Planem Połączenia w drodze przejścia przez Spółkę Przejmującą Spółki Przejmowanej w trybie określonym w art. 492 § 1 pkt 1) k.s.h., tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą (połączenie przez przejęcie) w zamian za nowo wyemitowane Akcje Emisji Połączeniowej, które Spółka Przejmująca wydała udziałowcom Spółki Przejmowanej proporcjonalnie do posiadanych przez nich udziałów w kapitale zakładowym Spółki Przejmowanej. Połączenie nastąpiło na podstawie przepisów k.s.h., dotyczących połączenia spółek kapitałowych, w szczególności na podstawie art. 491-515 k.s.h. W wyniku połączenia powstał podmiot o mocnej pozycji konkurencyjnej w branży deweloperskiej. Adatex Sp. z o. o. posiadał kompetencje i 12 letnie doświadczenie w zakresie realizacji projektów deweloperskich wielkomieszkaniowych osiedli oraz obiektów biurowo – usługowych. W ocenie zarządów obu spółek skonsolidowanie zasobów oraz zbudowanie mocnej linii biznesowej przyniosło korzyści w postaci efektów synergii, osiąganych zarówno w obszarze sprzedaży jak i kosztów. Długoterminowym celem połączenia jest wzrost wartości łączących się spółek.</i>
6. Informacje księgowe o połączeniu	<i>Połączenie dotyczyło jednostek pod wspólną kontrolą i zostało rozliczone wg. metody ustalonej przez spółkę zgodnie z MSR 8 tj. metody łączenia udziałów. Połączenie zostało rozliczone w jednostkowym (statutowym) sprawozdaniu finansowym Adatex S.A. w roku 2022. W historycznych informacjach finansowych Grupy (HIF) skutki połączenia zostały odpowiednio uwzględnione w prezentowanych skonsolidowanych danych finansowych. Nie powstała wartość firmy, ani zysk na okazjonalnym nabyciu - a różnicę pomiędzy wartością całkowitej zapłaty, a wartością netto aktywów odniesiono na kapitał własny.</i>

Dane finansowe jednostki przejmowanej tj. Adatex Sp. z o.o.**Skrócone dane z bilansu jednostki przejmowanej**

	Nazwa	na dzień 30.11.2022
A	Aktywa trwale	33 741 998,53
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00
II	Rzeczowe aktywa trwale	228 798,53
III	Należności długoterminowe	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	33 513 200,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00
B	Aktywa obrotowe	80 111 036,17
I	Zapasy	76 582 882,11
II	Należności krótkoterminowe	3 226 860,36
III	Inwestycje krótkoterminowe	257 138,28
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	44 155,42
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00
D	Udziały (akcje) własne	0,00
-	Aktywa razem	113 853 034,70
-	PASYWA	113 853 034,70
A	Kapitał (fundusz) własny	46 261 347,17
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	75 000,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	44 020 148,24
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00
VI	Zysk (strata) netto	2 166 198,93
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	67 591 687,53
I	Rezerwy na zobowiązania	0,00
II	Zobowiązania długoterminowe	281 319,51
III	Zobowiązania krótkoterminowe	53 610 144,27
IV	Rozliczenia międzyokresowe	13 700 223,75

Skrócona informacja na temat przychodów, zysków i strat

	Nazwa	Na dzień 30.11.2022
A	Przychody netto ze sprzedaży	59 383 536,14
B	Koszty działalności operacyjnej	55 887 868,61
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	3 495 667,53
D	Pozostałe przychody operacyjne	505 408,24
E	Pozostałe koszty operacyjne	119 112,91
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	3 881 962,86
G	Przychody finansowe	5 247,92
H	Koszty finansowe	1 275 937,85
I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	2 611 272,93
J	Podatek dochodowy	445 074,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	0,00
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)	2 166 198,93

4.33. Zdarzenia po dniu bilansowym

Opis zdarzenia po dniu bilansowym	
1	15 stycznia 2026 roku na posiedzeniu Rada Nadzorcza Adatex S.A. powołała Komitet Audytu oraz wybrała jego Przewodniczącego. Komitet Audytu powołany został zgodnie z warunkami określonymi w art. 128 ust. 1 i art. 129 ust. 1 Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1035 ze zm. W skład Komitetu Audytu Adatex S.A. wchodzi: 1. Pan Błażej Stodółkiewicz - Przewodniczący 2. Pan Michał Bizoń 3. Pan Michał Nowak
2	26.01.2026 r. zawarto umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu zlokalizowanego w Katowicach woj. śląskie za cenę 12.000.000 zł (dwanaście milionów złotych). Szacowany PUM możliwy do uzyskania w trakcie realizacji inwestycji wynosi około 11-12.000 m2. Ostateczna wartość PUM zostanie określona po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na budowę.

Podpisy:

Podpis osoby sporządzającej skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Główna księgowa

Izabela Fajer

Podpisuje
z Cencert



Podpisany elektronicznie przez:
IZABELA FAJER
26.05.2026
14:25:07 +02'00'

Podpisy Członków Zarządu

Prezes Zarządu

Robert Kijak

Podpisuje
z Cencert



Podpisany elektronicznie przez:
Robert Paweł Kijak
26.05.2026
14:32:02 +02'00'

22.4. Sprawozdanie z badania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za 2025 rok



UHY ECA Audyt Sp. z o.o.
ul. Polczyńska 31A
01-377 Warszawa

E biuro@uhy-pl.com
uhy-pl.com

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Adatex S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Adatex S.A. („Grupa”), w której Jednostką dominującą jest Adatex S.A. („Jednostka dominująca”), które zawiera skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r. oraz informację dodatkową zawierającą istotne informacje dotyczące zasad (polityki) rachunkowości i inne informacje objaśniające („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz Innych dokumentów, z późn. zm. oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38/I/2022 z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie krajowych standardów kontroli jakości oraz Krajowego Standardu Badania 220 (Zmienionego) („KSB”), a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1891 – „Ustawa o biegłych rewidentach”). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy, są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Audit | Outsourcing | Tax | Consulting

UHY ECA Audyt Sp. z o.o. - członek UHY International, sieci prawnie niezależnych firm audytorskich i konsultingowych.

Niezależność i etyka

Jesteśmy niezależni od spółek Grupy zgodnie z zasadami etyki określonymi w „Podręczniku Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności)” przyjętym uchwałą nr 207/7a/2023 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 17 grudnia 2023 r. w sprawie ustanowienia zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm. („Kodeks etyki”) oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem etyki. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od spółek Grupy zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu naszej opinii oraz podsumowaliśmy naszą reakcję na te rodzaje ryzyka, a w przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne, przedstawiliśmy najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

Kluczowa sprawa badania	Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy
UJĘCIE PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY	
Przychody uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych za rok zakończony 31 grudnia 2025 r. wyniosły 75,9 mln zł. W zakresie przychodów zidentyfikowano m.in. ryzyko związane z ich niewłaściwym ujęciem i wyceną oraz ryzyko związane z ujmowaniem fikcyjnych transakcji bądź ujęciem ich w niewłaściwym okresie sprawozdawczym.	Nasze procedury w kwestii zidentyfikowanej kluczowej sprawy badania obejmowały między innymi: • zapoznaliśmy się z zasadami (polityką) rachunkowości w zakresie ujmowania przychodów ze sprzedaży, • oceniliśmy, czy przychody są ujmowane zgodnie z wymogami MSSF, • omówiliśmy procesy oraz zidentyfikowaliśmy mechanizmy kontrolne funkcjonujące w Jednostce dominującej dotyczące tego obszaru, a następnie przeprowadziliśmy testy kontroli, • wykonaliśmy testy na kompletność i występowanie transakcji, zweryfikowaliśmy prawidłowość rozgraniczenia w czasie przychodów ze sprzedaży,
Odniesienie do ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Ujawnienia dotyczące przychodów zaprezentowano w nocie 4.1, a opis przyjętej polityki rachunkowości został przedstawiony w punkcie 3.13 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.	

	• przeanalizowaliśmy kompletność ujawnień. Na podstawie przeprowadzonych procedur uznaliśmy uzyskane dowody badania za wystarczające i odpowiednie, aby stanowiły podstawę naszego wniosku w odniesieniu do tego obszaru badania.

ZAPASY

Zapasy na dzień 31 grudnia 2025 r. obejmowały grunty przeznaczone pod zabudowę, budowy w toku, lokale i przynależności przeznaczone do sprzedaży oraz zaliczki na dostawy i usługi. Zagadnienie zostało uznane za kluczową sprawę badania z uwagi na to, iż zapasy stanowią najistotniejszą pozycję sprawozdania z sytuacji finansowej. Wartość zapasów na 31 grudnia 2025 r. wynosi 224 mln zł, co stanowi 91% sumy bilansowej. Odniesienie do ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Ujawnienia dotyczące zapasów zostały przedstawione w notce 4.16 „Zapasy”, a opis przyjętej polityki rachunkowości został przedstawiony w punkcie 3.4 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.	Nasze procedury w kwestii zidentyfikowanej kluczowej sprawy badania obejmowały między innymi: • zapoznaliśmy się z zasadami (polityką) rachunkowości w zakresie ujmowania i wyceny zapasów, • oceniliśmy, czy zapasy są ujmowane zgodnie z wymogami MSSF, • omówiliśmy procesy oraz zidentyfikowaliśmy mechanizmy kontrolne funkcjonujące w Jednostce dominującej dotyczące tego obszaru, • na wybranej próbie przeprowadziliśmy procedury wiarygodności dotyczące kosztów poniesionych na wytworzenie zapasów, • przeanalizowaliśmy kompletność ujawnień. Na podstawie przeprowadzonych procedur uznaliśmy uzyskane dowody badania za wystarczające i odpowiednie, aby stanowiły podstawę naszego wniosku w odniesieniu do tego obszaru badania.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Grupy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Grupę przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Jednostki dominującej uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd Jednostki dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki dominującej oraz Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 522 z późn. zm. – „Ustawa o rachunkowości”). Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyko istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej;

- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej Jednostki dominującej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Składamy Radzie Nadzorczej Jednostki dominującej oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz, że będziemy informować ich o wszystkich powiązaniach i innych sprawach, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o zastosowanych zabezpieczeniach.

Spośród spraw przekazywanych Radzie Nadzorczej Jednostki dominującej ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ich ujawnienia lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być przedstawiona w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności Grupy

Inne informacje

Na Inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. („Sprawozdanie z działalności Grupy”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego, które jest wyodrębnioną częścią tego Sprawozdania z działalności Grupy oraz Raport Roczny za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. („Raport Roczny”) (razem „Inne informacje”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Innych informacji zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Jednostki dominującej oraz Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Grupy wraz z wyodrębnioną częścią spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Innych informacji. W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z Innymi informacjami, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy Inne informacje nie są istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydają się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenia w Innych informacjach, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania.

Nie mamy nic do przekazania odnośnie Innych informacji.

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy Sprawozdanie z działalności Grupy, w zakresie nie dotyczącym sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto jesteśmy zobowiązani do wydania opinii, czy Jednostka dominująca w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje.

Sprawozdanie z działalności Grupy uzyskaliśmy przed datą niniejszego sprawozdania z badania, a Raport Roczny będzie dostępny po tej dacie. W przypadku, kiedy stwierdzimy istotne zniekształcenie w Raporcie Rocznym, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym Radę Nadzorczą Jednostki dominującej.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności Grupy

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Grupy:

- zostało sporządzone zgodnie z wymogami art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Oświadczenie na temat Sprawozdania z działalności Grupy

Oświadczamy, że w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Grupy istotnych zniekształceń.

Opinia o oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Jednostka dominująca zawarła informacje wymagane zgodnie z zakresem określonym w regulaminach, o których mowa w art. 61 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 592). Ponadto stwierdzamy, że informacje zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest dr Roman Seredyński

 Digitally signed by
Roman Seredyński
Date: 2026.05.26
16:56:32 CEST

Nr ewidencyjny 10395

działający w imieniu UHY ECA Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3886, w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Warszawa, 26.05.2026 r.



**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE SPORZĄDZONE ZGODNIE
Z MSR 34 ZA OKRES 3 MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY 31.03.2026
GRUPA KAPITAŁOWA ADATEX S.A.**

29 MAJA 2026
ADATEX S.A.
Ul. Graniczna 34B/U24, 41-300 Dąbrowa Górnicza

Spis treści

<u>Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów</u>	431
<u>Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej</u>	432
<u>Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych</u>	434
<u>Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym</u>	436
1. Informacje ogólne	437
1.1. <u>Informacje o Grupie Kapitałowej i jej działalności</u>	437
1.2. <u>Skład grupy kapitałowej</u>	437
1.3. <u>Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej jednostki dominującej</u>	440
1.4. <u>Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego</u>	440
1.5. <u>Założenie kontynuacji działalności</u>	440
1.6. <u>Oświadczenie o zgodności z MSSF</u>	441
1.7. <u>Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie</u>	441
1.8. <u>Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego</u>	442
1.9. <u>Korekta błędów lat ubiegłych</u>	442
1.10. <u>Zatwierdzanie sprawozdania finansowego</u>	442
1.11. <u>Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie</u>	443
1.11.1. <u>Profesjonalny osąd</u>	443
1.11.2. <u>Niepewność szacunków</u>	443
2. Zarządzanie ryzykiem finansowym	444
2.1. <u>Ryzyko stopy procentowej</u>	444
2.2. <u>Ryzyko walutowe</u>	444
2.3. <u>Ryzyko kredytowe</u>	444
2.4. <u>Ryzyko związane z płynnością</u>	445
3. Przyjęte zasady rachunkowości	445
3.1. <u>Zasady konsolidacji</u>	445
3.2. <u>Połączenia jednostek</u>	446
3.3. <u>Rzeczowe aktywa trwałe</u>	447
3.4. <u>Zapasy</u>	448
3.5. <u>Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności</u>	449
3.6. <u>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</u>	450
3.7. <u>Udziały i akcje w jednostkach zależnych</u>	451
3.8. <u>Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe</u>	451
3.9. <u>Świadczenia pracownicze</u>	452
3.10. <u>Rozliczenia międzyokresowe przychodów</u>	452
3.11. <u>Instrumenty finansowe</u>	453
3.12. <u>Wycena do wartości godziwej</u>	454

<u>3.13.</u>	<u>Przychody</u>	454
<u>3.14.</u>	<u>Koszty</u>	455
<u>3.15.</u>	<u>Leasing / aktywa z tytułu prawa do użytkowania</u>	455
<u>3.16.</u>	<u>Podatki</u>	456
<u>3.16.1.</u>	<u>Podatek bieżący</u>	456
<u>3.16.2.</u>	<u>Podatek odroczony</u>	456
<u>3.17.</u>	<u>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług</u>	458
<u>3.18.</u>	<u>Inne zobowiązania</u>	458
<u>4.</u>	<u>Noty do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego</u>	459
<u>4.1.</u>	<u>Informacje dotyczące segmentów operacyjnych</u>	459
<u>4.2.</u>	<u>Zmiana stanu produktów</u>	460
<u>4.3.</u>	<u>Usługi obce</u>	460
<u>4.4.</u>	<u>Wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów jednostki</u>	461
<u>4.5.</u>	<u>Przeciętne zatrudnienie w podziale na grupy zawodowe</u>	461
<u>4.6.</u>	<u>Wyszczególnienie przychodów i kosztów operacyjnych oraz finansowych</u>	462
<u>4.7.</u>	<u>Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym, a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto</u>	463
<u>4.8.</u>	<u>Odroczony podatek dochodowy</u>	463
<u>4.9.</u>	<u>Zysk przypadający na jedną akcję</u>	465
<u>4.10.</u>	<u>Zmiana wartości początkowej i umorzenia wartości niematerialnych i prawnych</u>	466
<u>4.11.</u>	<u>Wartość firmy</u>	469
<u>4.12.</u>	<u>Rzeczowe aktywa trwałe, leasingi i prawo do użytkowania</u>	472
<u>4.13.</u>	<u>Zapasy oraz odpisy aktualizujące zapasy</u>	475
<u>4.14.</u>	<u>Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności</u>	478
<u>4.15.</u>	<u>Odpisy aktualizujące rozrachunki</u>	484
<u>4.16.</u>	<u>Struktura środków pieniężnych przyjęta do rachunku przepływów pieniężnych</u>	485
<u>4.17.</u>	<u>Komentarz do pozycji rachunku przepływów pieniężnych</u>	486
<u>4.18.</u>	<u>Czynne rozliczenia międzyokresowe</u>	487
<u>4.19.</u>	<u>Kapitał podstawowy</u>	488
<u>4.20.</u>	<u>Kredyty, pożyczki, zabezpieczenia ustanowione na aktywach Grupy, poręczenia</u>	490
<u>4.21.</u>	<u>Wyemitowane obligacje</u>	498
<u>4.22.</u>	<u>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</u>	498
<u>4.23.</u>	<u>Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi</u>	501
<u>4.24.</u>	<u>Rezerwy</u>	504
<u>4.25.</u>	<u>Sprawy sądowe</u>	506
<u>4.26.</u>	<u>Rozliczenia międzyokresowe przychodów</u>	507
<u>4.27.</u>	<u>Hierarchia wartości aktywów wg poziomów wartości godziwej</u>	509
<u>4.28.</u>	<u>Połączenie jednostek</u>	512

<u>4.29.</u>	<u>Zdarzenia po dniu bilansowym</u>	514

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nazwa	Za okres 01.01.- 31.03.2026	Za okres 01.01.- 31.03.2025
A	Przychody ze sprzedaży	24 697 382,59	17 319 186,37
I	Przychody ze sprzedaży produktów	18 917 595,15	15 916 319,02
II	Zmiana stanu produktów (zw.-wart.dod.,zm.-wart.uj)	5 779 787,44	1 402 867,35
B	Koszty działalności operacyjnej	23 546 040,38	15 835 888,25
I	Amortyzacja	66 370,34	74 055,98
II	Zużycie materiałów i energii	2 311 696,02	917 215,08
III	Usługi obce	19 873 580,35	13 785 023,23
IV	Podatki i opłaty	411 773,82	386 005,30
V	Wynagrodzenia	450 485,65	362 976,76
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	89 120,49	72 598,92
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	343 013,71	238 012,98
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	1 151 342,21	1 483 298,12
D	Pozostałe przychody operacyjne	94 381,90	796 158,51
E	Pozostałe koszty operacyjne	120 759,30	46 625,83
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	1 124 964,81	2 232 830,80
G	Przychody finansowe	58,03	92,15
H	Koszty finansowe	3 469,49	5 004,77
I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	1 121 553,35	2 227 918,18
J	Podatek dochodowy	271 897,00	290 583,00
K	Zysk (strata) netto (I - J - K)	849 656,35	1 937 335,18
-	przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	849 656,35	1 937 335,18
-	przypadające udziałowcom niekontrolującym	-	-
L	Inne całkowite dochody:	-	-
-	aktualizacja rezerw emerytalnych	-	-
-	podatek bieżący dotyczący innych całkowitych dochodów	-	-
M	Całkowite dochody brutto	1 121 553,35	2 227 918,18
N	Całkowite dochody netto	849 656,35	1 937 335,18
-	przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	849 656,35	1 937 335,18
-	przypadające udziałowcom niekontrolującym	-	-

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	Nazwa	Stan na dzień 31.03.2026	Stan na dzień 31.12.2025	Stan na dzień 31.03.2025
-	AKTYWA	254 503 861,81	244 886 264,09	200 660 472,91
A	Aktywa trwałe	5 367 988,77	5 270 532,28	5 645 071,59
I	<i>Wartości niematerialne i prawne</i>	<i>16 407,91</i>	<i>20 882,80</i>	<i>34 307,45</i>
II	<i>Wartość firmy</i>	<i>2 521 522,18</i>	<i>2 521 522,18</i>	<i>2 673 022,18</i>
III	<i>Rzeczowe aktywa trwałe</i>	<i>2 785 121,68</i>	<i>2 683 190,30</i>	<i>2 903 995,96</i>
1	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 545 620,00	2 600 169,00	2 763 816,00
2	środki transportu	186 753,65	28 658,53	59 146,31
3	inne środki trwałe	52 748,03	54 362,77	81 033,65
III	<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	<i>44 937,00</i>	<i>44 937,00</i>	<i>33 746,00</i>
B	Aktywa obrotowe	249 135 873,04	239 615 731,81	195 015 401,32
I	<i>Zapasy</i>	<i>238 958 595,59</i>	<i>224 279 905,89</i>	<i>187 361 183,35</i>
1	Grunty przeznaczone pod zabudowę	29 319 980,99	17 183 653,36	18 900 360,23
2	Budowy w toku	104 716 469,55	148 005 271,00	130 265 583,49
3	Lokale i przynależności przeznaczone do sprzedaży	83 288 905,50	57 067 481,53	36 737 739,63
4	Zaliczki na dostawy i usługi	794 400,00	2 023 500,00	1 457 500,00
II	<i>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności</i>	<i>3 184 883,41</i>	<i>4 603 039,49</i>	<i>4 562 720,03</i>
1	należności z tytułu dostaw i usług	951 711,53	1 076 418,75	1 367 356,84
2	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych w tym:	1 675 766,26	2 603 292,00	649 964,45
-	należności z tyt. podatku dochodowego	76 418,00	309 831,00	1 912,00
3	pozostałe należności	557 405,62	923 328,74	2 545 398,74
III	<i>Krótkoterminowe inne aktywa finansowe</i>	<i>6 658 436,73</i>	<i>10 693 780,88</i>	<i>2 840 345,74</i>
1	środki pieniężne	6 658 436,73	10 693 780,88	2 840 345,74
IV	<i>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</i>	<i>333 957,31</i>	<i>39 005,55</i>	<i>251 152,20</i>
-	Aktywa razem	254 503 861,81	244 886 264,09	200 660 472,91
-	PASYWA	254 503 861,81	244 886 264,09	200 660 472,91
A	Kapitał (fundusz) własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	82 463 638,15	81 613 981,80	77 618 376,24
-	Udziały niekontrolujące	0,00	0,00	0,00
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	32 061 135,00	32 061 135,00	32 061 135,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	52 297 913,41	52 297 913,41	52 297 913,41
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	- 6 850,57	- 6 850,57	-20 418,16
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	100 000,00	100 000,00	100 000,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	- 2 838 216,04	- 9 944 089,19	-8 757 589,19
VI	Zysk (strata) netto	849 656,35	7 105 873,15	1 937 335,18
B	Zobowiązania i rezerwy	172 040 223,66	163 272 282,29	123 042 096,67
I	Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	110 187 817,01	110 146 549,44	76 041 246,84
1	kredyty i pożyczki	69 725 793,63	80 912 473,88	44 427 408,99
2	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	27 616 004,02	27 616 004,02	19 091 178,62

3	zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania	1 324 696,97	1 379 245,97	1 504 051,19
4	inne	11 282 496,82	0,00	10 758 792,88
5	rezerwy	238 825,57	238 825,57	259 815,16
II	Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	44 404 327,70	32 860 803,27	22 095 476,71
1	kredyty i pożyczki	23 096 640,41	7 464 016,71	16 854 599,53
2	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	189 967,12	189 967,12	0,00
3	zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania	153 701,77	0,00	13 483,76
4	zobowiązania z tytułu dostaw i usług	19 930 572,34	13 329 649,63	4 267 905,31
5	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych w tym:	455 268,13	106 020,96	458 342,33
-	zobowiązanie z tyt. podatku dochodowego	1 802,00	0,00	17 864,00
6	z tytułu wynagrodzeń	94 265,21	83 172,95	64 292,00
7	inne	434 309,87	11 638 373,05	402 693,07
8	rezerwy	49 602,85	49 602,85	34 160,71
III	Rozliczenia międzyokresowe	17 448 078,95	20 264 929,58	24 905 373,12
1	Zaliczki na poczet przyszłych przychodów ze sprzedaży lokali	17 448 078,95	20 264 929,58	24 905 373,12

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Za okres 01.01.- 31.03.2026	Za okres 01.01.- 31.03.2025
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia (I+II+III)	- 6 296 597,08	- 8 415 217,06
I. Zysk brutto	1 121 553,35	2 227 918,18
II. Korekty razem	2 128 065,53	401 606,64
1. Zyski (straty) udziałów niekontrolujących		-
2. Amortyzacja	66 370,34	74 055,98
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		-
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 470 418,58	618 133,66
5. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej		-
6. Podatek dochodowy zapłacony	- 271 897,00	- 290 583,00
7. Inne korekty	863 173,61	-
III. Zmiany w kapitale obrotowym	- 9 546 215,96	- 11 044 741,88
1. Zmiana stanu rezerw	-	-
2. Zmiana stanu zapasów	- 14 813 831,79	- 608 122,12
3. Zmiana stanu należności krótkoterminowych (bez należności z tyt. CIT)	1 418 156,08	1 415 518,91
4. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych tyt. dostaw i usług, wynagrodzeń oraz z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych z wyłączeniem CIT	6 959 460,14	- 6 206 579,19
5. Zmiana stanu rozrachunków z tytułu CIT	1 802,00	- 1 411 170,00
6. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych czynnych i biernych	- 3 111 802,39	- 4 234 389,48
		-
B.Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej (I+II)	- 163 826,83	- 10 682,61
I.Wpływy	-	-
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Wpływy z tytułu udzielonych pożyczek	-	-
4. Wpływy z tytułu dywidend	-	-
5. Zbycie pozostałych aktywów finansowych i inne wpływy inwestycyjne	-	-
6. Inne wpływy z działalności inwestycyjnej	-	-
II.Wydatki	- 163 826,83	- 10 682,61
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	- 163 826,83	- 10 682,61
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wart. niem.i prawne		-
3. Spłata pożyczek otrzymanych	-	-
4. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
		-

C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej (I+II)	2 425 079,76	1 058 487,94
I.Wpływy	15 445 513,41	9 501 732,07
1. Wpływy netto z emisji akcji i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Wpływy z tytułu kredytów	15 445 513,41	9 501 732,07
3. Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
4. Inne wpływy finansowe – sprzedaż akcji własnych	-	-
II.Wydatki	- 13 020 433,65	- 8 443 244,13
1. Nabycie akcji własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	- 11 727 601,48	- 7 708 211,68
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	78 433,64	- 42 818,19
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	99 152,77	- 74 080,60
8. Odsetki od kredytów, pożyczek, leasingów, obligacji	- 1 470 418,58	- 618 133,66
9. Inne wydatki finansowe - koszty emisji obligacji	-	-
		-
D. Przepływy środków pieniężnych razem (A + B + C)	- 4 035 344,15	- 7 367 411,73
E. Bilansowa zmiana środków pieniężnych (G - F)	- 4 035 344,15	- 7 367 411,73
F. Stan środków pieniężnych na początek okresu	10 693 780,88	10 207 757,47
G. Stan środków pieniężnych na koniec okresu	6 658 436,73	2 840 345,74

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

DANE ZA OKRES 01.01.-31.03.2025

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Akcje własne (wielkość ujemna)	Zysk (strata) netto	Kapitał przypisywany udziałom niekontrolującym	Kapitał (fundusz) własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej
stan na dzień 01.01.2025:	32 061 135,00	52 297 913,41	-20 418,16	100 000,00	-21 120 365,57	0,00	12 362 776,38	0,00	75 681 041,06
Zwiększenia:	-	-	-	-	12 362 776,38		1 937 335,18		
- przeniesienie zysku z roku 2024 do rozliczenia					12 362 776,38				
- zysk (strata) netto							1 937 335,18		
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-12 362 776,38	-	-
- aktualizacja wartości rezerwy emerytalnej									
- przeniesienie zysku z roku 2024 do rozliczenia							-12 362 776,38		
- ujawnienie pożyczki spółki zależnej									
stan na dzień 31.12.2025:	32 061 135,00	52 297 913,41	-20 418,16	100 000,00	-8 757 589,19	0,00	1 937 335,18	0,00	77 618 376,24

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM ZA OKRES 01.01.-31.03.2026

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Akcje własne (wielkość ujemna)	Zysk (strata) netto	Kapitał przypisywany udziałom niekontrolującym	Kapitał (fundusz) własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej
stan na dzień 01.01.2026:	32 061 135,00	52 297 913,41	- 6 850,57	100 000,00	- 9 944 089,19	0,00	7 105 873,15	0,00	81 613 981,80
Zwiększenia:	-	-	-	-	7 105 873,15	-	849 656,35	-	
- przeniesienie zysku z roku 2025 do rozliczenia					7 105 873,15				
- zysk (strata) netto							849 656,35		
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	- 7 105 873,15	-	-
- aktualizacja wartości rezerwy emerytalnej									
- przeniesienie zysku z roku 2025 do rozliczenia							- 7 105 873,15		
stan na dzień 31.03.2026:	32 061 135,00	52 297 913,41	- 6 850,57	100 000,00	- 2 838 216,04	0,00	849 656,35	0,00	82 463 638,15

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o Grupie Kapitałowej i jej działalności

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” obejmuje okres zakończony dnia 31 marca 2026 roku oraz zawiera dane porównawcze za okres zakończony 31 marca 2025 roku.

Grupa Kapitałowa Adatex S.A. („Grupa” lub „Grupa Kapitałowa”) składa się z Adatex S.A. i jej jednostek zależnych. Na dzień 31.03.2026 w Grupie Kapitałowej identyfikowane było 8 jednostek zależnych.

Jednostka dominująca została utworzona aktem notarialnym z dnia 14 lutego 2013 roku. Siedziba Spółki mieści się w Dąbrowie Górniczej, ul. Graniczna 34B/U24. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice - Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000451245.

Czas trwania jednostki dominującej oraz jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest nieoznaczony.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest:

- PKD 68.12.A Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych.

Grupa realizuje projekty budowlane, zarówno kompleksy mieszkalno-apartamentowe, jak i obiekty biurowo-usługowe, głównie na terenie województwa Śląskiego i Mazowieckiego.

Spółka Adatex S.A. jest podmiotem dominującym najwyższego szczebla Grupy Kapitałowej Adatex S.A. („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”).

1.2. Skład grupy kapitałowej

W dniu 27.04.2023 Adatex S.A. stał się właścicielem 100 % udziałów spółki TXL Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach, co w efekcie doprowadziło do powstania Grupy Kapitałowej. W tym samym dniu na mocy uchwały spółka zależna zmieniła nazwę na Adatex3Stawy Sp. z o.o. oraz zmieniła siedzibę działalności na Dąbrowę Górniczą. Spółka zależna jest w posiadaniu gruntu w Katowicach, na którym powstanie nowa inwestycja, dlatego też spółka ta jest spółką celową i jej głównym przedmiotem jest działalność deweloperska.

W dniu 06.05.2024 Emitent stał się właścicielem 100 % udziałów nowopowstałej spółki: Adatex Nowa Dąbrowa Sp. z o.o. w organizacji, z siedzibą w Dąbrowie Górniczej. Jest to spółka celowa powołana do kontynuacji realizowania inwestycji o nazwie Nowa Dąbrowa, jej głównym przedmiotem jest działalność deweloperska.

W dniu 06.06.2024 Emitent stał się właścicielem 100 % udziałów w nowopowstałych spółkach:

- Adatex Zielona Podkowa Sp. z o.o.
- Adatex Gwiazdka Sp. z o.o.
- Adatex Kaskada Sp. z o.o.
- Adatex Dębowy Park Sp. z o.o.

Są to spółki celowe powołane do kontynuacji realizowania inwestycji rozpoczętych przez Adatex S.A., a ich głównym przedmiotem jest działalność deweloperska.

W dniu 09.10.2025 Emitent stał się właścicielem 100 % udziałów w nowopowstałych spółkach:

- Adatex Zenit Sp. z o.o.
- Adatex Stawiki Sp. z o.o.

Są to spółki celowe powołane do kontynuacji realizowania inwestycji rozpoczętych przez Adatex S.A., a ich głównym przedmiotem jest działalność deweloperska.

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 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 Gwiezdna 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 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: 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%

Na dzień 31 marca 2025 roku udział w ogólnej liczbie głosów posiadany przez Spółkę dominującą w podmiocie zależnym jest równy jej udziałowi w kapitale tych jednostek.

Jednostka dominująca posiada pełne prawo podejmowania decyzji w spółce zależnej. Nie występują ograniczenia możliwości dostępu jednostki dominującej do aktywów lub ich używania oraz rozliczenia zobowiązań grupy.

W okresie objętym sprawozdaniem oraz na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie występuje podmiot dominujący wobec Adatex S.A.

1.3. Skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej jednostki dominującej

Skład Zarządu Spółki Adatex S.A. na dzień 1 stycznia 2026 roku oraz na dzień 31 marca 2026 roku nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

- Prezes Zarządu: Robert Kijak

Do dnia zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

Skład Rady Nadzorczej na 31.03.2026:

- Michał Nowak,
- Michał Bizoń,
- Marcin Kijak,
- Sylwia Kijak,
- Agnieszka Mitka,
- Błażej Stodulkiwicz.

Do dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie nastąpiły zmiany w składzie Rady nadzorczej.

1.4. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” jako sprawozdanie za okres 3 miesięcy zakończone 31.03.2026.

Na mocy Uchwały Akcjonariuszy z dnia 07.11.2024 r. zmianie uległy dotychczasowe zasady rachunkowości (Ustawa o Rachunkowości) i Grupa postanowiła o przyjęciu MSSF.

1.5. Założenie kontynuacji działalności

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę Adatex w okresie co najmniej 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego. Zarząd Adatex S.A. oświadcza, że na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego nie stwierdzono istnienia faktów ani okoliczności, które mogłyby wskazywać na zagrożenie zdolności Grupy do kontynuowania działalności gospodarczej od dnia zatwierdzenia niniejszego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w szczególności w wyniku zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności. Zarząd ocenia sytuację finansową Grupy jako stabilną. Grupa co roku wypracowuje zysk z działalności gospodarczej, posiada dodatnie kapitały własne. Dodatkowo wypełnione są zobowiązania wynikające z umów kredytowych, na bieżąco regulowane są zobowiązania oraz zapewnione jest kredytowanie w postaci kredytów obrotowych deweloperskich na finansowanie poszczególnych inwestycji.

Wpływ wojny zarówno w Ukrainie jak i na Bliskim Wschodzie, na bieżącą sytuację gospodarczą w Polsce jest regularnie oceniany, szczególnie w aspekcie wpływu na sytuację Grupy. Według oceny Zarządu, obecnie ww. działania militarne nie mają istotnego wpływu na możliwość kontynuacji działalności.

1.6. Oświadczenie o zgodności z MSSF

Na mocy Uchwały Akcjonariuszy z dnia 07.11.2024 r. zmianie uległy dotychczasowe zasady rachunkowości i Grupa postanowiła o przyjęciu MSSF.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” w brzmieniu przyjętym przez Unię Europejską oraz zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Unię Europejską („MSSF UE”).

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji i ujawnień wymaganych dla rocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych sporządzanych zgodnie z MSSF UE i powinno być czytane łącznie z ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy.

Grupa nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania żadnych standardów ani interpretacji, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, ale wejdą w życie dopiero po dniu bilansowym.

Pierwsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSSF za rok obrotowy 01.01-31.12.2024 r. Datą przejścia na MSSF jest 1 stycznia 2022 r., który stanowi początek najwcześniejszego okresu (Sprawozdanie otwarcia) prezentowanego w pierwszym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej wg stanów na dzień 31 marca 2026 roku, porównywalne dane na dzień 31 marca 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025,
 - skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym dzień 31 marca 2026 roku, porównywalne dane na dzień 31 marca 2025 roku,
 - skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów obejmujące dane za okres od 1 stycznia 2026 roku do 31 marca 2026 roku, dane porównywalne za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 marca 2025 roku,
 - skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych obejmujące dane za okres od 1 stycznia 2026 roku do 31 marca 2026 roku oraz dane porównywalne za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 marca 2025 roku,
 - oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości i inne informacje objaśniające.
- 4.

1.7. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie

Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, i weszły w życie od 1 stycznia 2025 roku.

- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” brak wymienialności (opublikowano dnia 15 sierpnia 2023 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2025 roku lub później.

Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie.

- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” - doprecyzowanie zagadnień dotyczących skonsolidowanych sprawozdań finansowych oraz MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” Wzmocnienie przejrzystości informacji finansowej poprzez dokładniejsze ujawnianie informacji o zobowiązaniach i przepływach pieniężnych oraz do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” w zakresie ujawnień dotyczących pierwszego zastosowania MSSF, ukierunkowane na zwiększenie przejrzystości wpływu przejścia na MSSF na sytuację finansową oraz wynik jednostki- mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później
- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe – ujawnienia informacji” - zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych oraz kontrakty oparte o energię elektryczną zależną od czynników naturalnych – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później
- MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych” - wprowadzenie nowej struktury rachunku zysków i strat, zastosowanie sum częściowych wymaganych przez MSSF 18, takich jak zysk lub strata z działalności operacyjnej, zysk lub strata przed finansowaniem i podatkami dochodowymi oraz zysk lub strata, rozszerzone wytyczne dotyczące zasad agregacji i dezagregacji, nowe obowiązki w zakresie ujawnień na temat "miar wyników zdefiniowanych przez zarząd", zasad prezentacji kategorii przychodów i kosztów oraz rozszerzonych ujawnień, w tym wskaźników definiowanych przez zarząd - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później;

Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie zostały zatwierdzone przez UE.

- MSSF 19 “Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji” - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później;
- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów walutowych: przeliczenie na hiperinflacyjną walutę prezentacji”- do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później.

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie. Powyższe opisane standardy i interpretacje nie mają wpływu na sporządzone śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz nie powodują wprowadzenia zmian w niniejszym sprawozdaniu.

1.8. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego

Walutą funkcjonalną Grupy i walutą sprawozdawczą niniejszego sprawozdania finansowego jest złoty polski (PLN).

Wszelkie kwoty w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym podane zostały w złotych i groszach, chyba że wskazano inaczej.

1.9. Korekta błędów lat ubiegłych

W okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie zidentyfikowano błędów z lat ubiegłych.

1.10. Zatwierdzanie sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 29.05.2026

1.11. Informacja o istotnych wartościach szacunkowych i profesjonalnym osądzie

1.11.1. Profesjonalny osąd

Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy wymaga od Zarządu dokonania osądów, szacunków oraz założeń, które mają wpływ na prezentowane przychody, koszty, aktywa i zobowiązania oraz powiązane z nimi noty i ujawnienia dotyczące zobowiązań warunkowych. Niepewność, co do tych założeń i szacunków może spowodować istotne korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w przyszłości.

1.11.2. Niepewność szacunków

Zarząd jednostki dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowanych standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Poniżej omówiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest ryzyko korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku finansowym.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Grupa przeanalizowała przesłanki do utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych zgodnie z MSR 36 Utrata wartości aktywów. W ocenie jednostki dominującej nie wystąpiły przesłanki wskazujące na utratę wartości.

Utrata wartości należności z tytułu dostaw i usług

Grupa wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości. W celu ustalenia oczekiwanych strat kredytowych, należności z tytułu dostaw i usług zostały pogrupowane na podstawie podobieństwa charakterystyki ryzyka kredytowego, a klasa ryzyka kredytowego jest oceniana na podstawie dni przeterminowania danej należności z tytułu dostaw i usług.

Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz aktywów niematerialnych. Grupa corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

Niepewność związana z rozliczeniami podatkowymi

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, ponad to rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. W konsekwencji, kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku ostatecznej decyzji organu kontroli podatkowej. Gdy istnieje niepewność, co do tego, czy i w jakim zakresie organ podatkowy będzie akceptował poszczególne rozliczenia podatkowe transakcji, Grupa ujmuje te rozliczenia uwzględniając ocenę niepewności.

2. Zarządzanie ryzykiem finansowym

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, umowy leasingu oraz środki pieniężne. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności, zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością, ryzyko walutowe oraz ryzyko kredytowe.

2.1. Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stóp procentowych występuje przede wszystkim w związku z korzystaniem przez Grupę z kredytów bankowych, leasingu oraz wyemitowanych obligacji. Transakcje te oparte są głównie na zmiennej stopie procentowej co naraża Grupę na ryzyko zmiany wyniku i przepływów pieniężnych. Leasing nie ma decydującego znaczenia w finansowaniu Grupy (dotyczy głównie zakupów taboru samochodowego). Kredyty bankowe, leasingi oraz wyemitowane obligacje wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej.

Grupa zgodnie z wymogami MSSF 7 przeprowadziła analizę ilościową wpływu możliwej zmiany rynkowej stopy procentowej na wynik finansowy. Analizę przeprowadzono w oparciu o zmiany WIBOR 6M, który jest stosowany w umowach kredytowych i przy emisji obligacyjnych jako zmienna stopa procentowa.

Na dzień 31 marca 2026 r. Grupa posiadała zobowiązania o zmiennym oprocentowaniu powiązanym ze stawką WIBOR, obejmujące kredyty i pożyczki w łącznej kwocie 92,8 mln zł oraz obligacje serii A i B o łącznej wartości nominalnej 30,0 mln zł.

Analiza wrażliwości:

Instrument	Ekspozycja na zmienną stopę procentową	+ 1 p.p. WIBOR („+” wyższe odsetki)	- 1 p.p. WIBOR („-” niższe odsetki)
Kredyty i pożyczki	92 822 434,04	928 224,34	- 928 224,34
Obligacje seria A	20 000 000,00	200 000,00	-200 000,00
Obligacje seria B	10 000 000,00	100 000,00	-100 000,00
Łącznie	122 822 434,04	1 228 224,34	- 1 228 224,34

Wzrost lub spadek stopy WIBOR o 1,0 p.p. spowodowałby odpowiednio wzrost lub spadek kosztów odsetkowych o ok. 1 228 tys. zł rocznie, co przekłada się pośrednio na wynik finansowy Grupy. Analiza została przygotowana przy założeniu niezmiennego poziomu długu przez pełny rok oraz bazowego poziomu WIBOR 6M wynoszącego 3,89% na dzień 31 marca 2026 r.

2.2. Ryzyko walutowe

Grupa co do zasady nie zawiera transakcji w walutach obcych. Sumaryczna wartość transakcji w walutach obcych w Grupie jest nieistotna. Biorąc pod uwagę powyższe, ryzyko walutowe można uznać za znikome.

2.3. Ryzyko kredytowe

Głównymi aktywami finansowymi posiadanymi przez Grupę są: gotówka na rachunkach bankowych, należności z tytułu dostaw i usług, z którymi związane jest ryzyko kredytowe, na jakie narażona jest Grupa w związku z posiadanymi aktywami finansowymi. W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak pożyczki udzielone, środki pieniężne, ryzyko kredytowe Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy i jest skorygowane o oczekiwane straty finansowe i wartości pieniądza w czasie, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

2.4. Ryzyko związane z płynnością

W celu minimalizacji ryzyka utraty płynności Grupa stara się utrzymywać odpowiednią ilość środków pieniężnych. Ponadto na bieżąco prognozuje oraz monitoruje przepływy pieniężne. Działania te wspomagane są systemowymi rozwiązaniami w zakresie ustalania spodziewanych oraz pomiaru rzeczywiście zrealizowanych wpływów i wydatków Grupy.

Grupa nie obawia się utraty dostępności do finansowania, instytucje finansowe na bieżąco analizują wyniki finansowe zarówno jednostki dominującej jak i jednostek zależnych. Daje to Grupie zabezpieczenie finansowe w przypadku spełnienia się ryzyk związanych, m.in. z pogorszeniem sytuacji rynkowej, ograniczeniem akcji kredytowej banków, a także umożliwia wykorzystanie okazji rynkowych.

Grupa w celu realizacji inwestycji zawiera umowy o kredyty obrotowe deweloperskie, które służą zarówno do finansowania, jak i refinansowania przedsięwzięć deweloperskich. Dodatkowo, w celu dywersyfikacji struktury finansowania oraz zapewnienia płynności niezbędnej do prowadzenia działalności deweloperskiej, Grupa przeprowadziła w 2024 roku pierwszą emisję obligacji, a w 2025 roku kolejną emisję dłużnych papierów wartościowych. Zobowiązania z tytułu obligacji podlegają wykupowi w ustalonych terminach, co wpływa na profil zapadalności długu i jest uwzględniane w zarządzaniu ryzykiem płynności. Źródło finansowania stanowią również wpłaty od klientów, realizowane na podstawie dyspozycji wypłaty środków pieniężnych z rachunków powierniczych nabywców lokali, które Emitent ujmuje jako „Zaliczki na poczet przyszłych przychodów ze sprzedaży lokali” w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

3. Przyjęte zasady rachunkowości

Główne zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzaniu niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowych przedstawione zostały poniżej.

W przypadku braku szczegółowych regulacji dotyczących danego zagadnienia w MSSF, Grupa stosuje zasady określone w MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów, w szczególności pkt 10–12. Przy doborze zasad rachunkowości Zarząd dokonuje osądu w celu zapewnienia, że informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym są przydatne dla użytkowników oraz rzetelnie odzwierciedlają sytuację finansową, wyniki finansowe i przepływy pieniężne Grupy.

3.1. Zasady konsolidacji

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 r. obejmuje sprawozdania finansowe Adatex S.A. oraz ośmiu jednostek zależnych, których wykaz przedstawiono w pkt 1.2 „Skład Grupy Kapitałowej”.

Dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 r. obejmuje sprawozdania finansowe Adatex S.A. oraz sześciu jednostek zależnych, których wykaz przedstawiono w pkt 1.2 „Skład Grupy Kapitałowej”.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam rok sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze.

W procesie konsolidacji eliminowane są wszystkie transakcje pomiędzy jednostkami wchodzącymi w skład Grupy oraz salda rozrachunków. Eliminowana jest również wartość udziałów posiadanych przez Spółkę i inne jednostki objęte konsolidacją w jednostkach zależnych, która opowiada udziałowi Spółki i innych jednostek Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją w kapitale własnym jednostek zależnych.

Jednostki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną od dnia objęcia nad nimi kontroli przez Grupę, a przestają być konsolidowane od dnia utraty kontroli.

3.2. Połączenia jednostek

Połączenia jednostek i wyodrębnionych części działalności co do zasady rozlicza się metodą przejęcia o której mowa w MSSF 3. Wartość firmy wynika z wystąpienia na dzień nabycia nadwyżki ceny przejęcia jednostki nad wartością godziwą identyfikowalnych składników aktywów i pasywów przejętej jednostki, skorygowanej o ujęte w bilansie zobowiązania warunkowe ustalone na dzień przejęcia. Nadwyżkę udziału Spółki w wartości godziwej aktywów netto nad ceną przejęcia, stanowiącą zysk z okazynego przejęcia, ujmuje się bezpośrednio w zysku lub stracie. Zapłatę za przejęcie wycenia się w wartości godziwej stanowiącej sumę wartości godziwych przekazanych aktywów, zobowiązań zaciągniętych oraz wyemitowanych udziałów kapitałowych na dzień przejęcia. Zapłata za przejęcie obejmuje również wszelkie aktywa oraz zobowiązania wynikające z ustaleń dotyczących warunkowej zapłaty, jeśli ustalenia takie mają miejsce. Koszty związane z przejęciem rozlicza się jako koszty okresu, w którym są ponoszone, przy czym koszty emisji dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych ujmuje się zgodnie z MSSF 9. Możliwe do zidentyfikowania aktywa nabyte oraz zobowiązania przejęte w ramach połączenia jednostek gospodarczych, wycenia się na dzień przejęcia według ich wartości godziwej.

Połączenie jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą

W przypadkach transakcji znajdujących się pod wspólną kontrolą, dla których MSSF 3 nie przewiduje szczegółowych zasad rozliczania, Grupa stosuje przepisy MSR 8 i przyjmuje własną politykę rachunkowości zapewniającą spójność i porównywalność danych.

Określenie czy połączenie dotyczy jednostek pod wspólną kontrolą następuje w oparciu o zapisy MSSF 3 - Połączenia jednostek.

W przypadku połączeń obejmujących jednostki znajdujące się pod wspólną kontrolą, wobec braku uregulowań w MSSF 3 co do sposobów rozliczenia tego rodzaju transakcji, Grupa przyjęła metodę łączenia udziałów opisaną w ustawie o rachunkowości do rozliczania połączeń jednostek gospodarczych znajdujących się pod wspólną kontrolą.

W przypadku połączeń z jednostkami znajdującymi się pod wspólną kontrolą takie połączenie rozliczane jest poprzez zsumowanie poszczególnych wartości księgowych odpowiednich pozycji aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów połączonych spółek poniesionych od dnia przejęcia kontroli przez Spółkę nad jednostką, z którą nastąpiło połączenie, według stanu na dzień połączenia, po uprzednim doprowadzeniu ich wartości do jednolitych metod wyceny i dokonaniu wyłączeń. W przypadku połączenia w sensie prawnym wyłączeniu podlega wartość kapitału

zakładowego spółki, której majątek został przeniesiony na inną spółkę, lub spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru. Po dokonaniu tego wyłączenia odpowiednie pozycje kapitału własnego spółki, na którą przechodzi majątek połączonych spółek lub nowo powstałej spółki koryguje się o różnicę pomiędzy sumą aktywów i pasywów. Wyłączeniu podlegają również:

- wzajemne należności i zobowiązania oraz inne rozrachunki o podobnym charakterze łączących się spółek,
- przychody i koszty operacji gospodarczych dokonywanych w danym roku obrotowym przed połączeniem między łączącymi się jednostkami,
- zyski lub straty operacji gospodarczych dokonanych przed połączeniem między łączącymi się spółkami, zawarte w wartościach podlegających łączeniu aktywów i pasywów, przy czym w przypadku nieistotnego wpływu braku tych wyłączeń, nie dokonuje się ich.

Połączenie jednostek gospodarczych metodą łączenia udziałów nie prowadzi do rozpoznania i ujęcia jakiegokolwiek wartości firmy lub ujemnej wartości firmy, ani też do rozpoznania i ujęcia jakichkolwiek dodatkowych aktywów i zobowiązań, poza tymi, które wynikają z opisanych powyżej wartości księgowych.

W przypadku połączeń pod wspólną kontrolą jako dane porównawcze wykazuje się dane tak jakby połączenie miało miejsce na pierwszy dzień okresu porównawczego.

3.3. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe to środki trwałe:

- o przewidywanym okresie użytkowania dłuższym niż rok,
- w stosunku, do których istnieje prawdopodobieństwo, iż Grupa uzyska w przyszłości korzyści ekonomiczne związane ze składnikiem majątkowym oraz,
- których wartość można określić w sposób wiarygodny.

Najistotniejsze rzeczowe aktywa trwałe Grupy stanowią samochody osobowe. Na dzień początkowego ujęcia rzeczowe aktywa trwałe wycenia się w cenie nabycia/koszcie wytworzenia. Cenę nabycia/koszt wytworzenia powiększają koszty finansowania zewnętrznego zaciągniętego na nabycie lub wytworzenie dostosowywanego składnika rzeczowych aktywów trwałych. Na koniec okresu sprawozdawczego rzeczowe aktywa trwałe wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonych o skumulowane odpisy amortyzacyjne i skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Późniejsze nakłady ponoszone na składnik rzeczowych aktywów trwałych (np. w celu zwiększenia przydatności składnika, zamiany części lub jego odnowienia) uwzględnia się w wartości bilansowej danego środka trwałego tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tych nakładów nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Spółki, zaś wysokość nakładów można wiarygodnie wycenić. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są do wyniku w okresie, w którym zostały poniesione.

Stawki amortyzacyjne

Uśrednione stawki amortyzacyjne wynikają z tabel prezentujących naliczenie amortyzacji za okres i wartość brutto (początkową) dla każdej kategorii środków trwałych. Środki trwałe i wartości niematerialne amortyzowane są w następujących okresach:

Grupa rocznej	Okres	Stawka	amortyzacji
Budynki i budowle 2,5%	40 lat		
Maszyny i urządzenia 50%	2 – 10 lat		10-
Środki transportu 33%	3 – 7 lat		14-
Narzędzia, przyrządy, ruchomości, wyposażenie 100%	1 – 10 lat		10-
Licencje i oprogramowanie komputerowe 50%	2 – 5 lat		20-
Pozostałe wartości niematerialne 20%	5 lat		

W Grupie nie występują wartości niematerialne o nieokreślonym czasie użytkowania, inne niż wartość firmy wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym transakcje leasingu zwrotnego nie wystąpiły.

Środki trwałe są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich użytkowania. Corocznie Zarząd Grupy dokonuje regularnych przeglądów rzeczowych aktywów trwałych pod kątem adekwatności stosowanych okresów użytkowania, wartości końcowej i metod amortyzacji do bieżących warunków prowadzenia działalności. Amortyzację rozpoczyna się, gdy środek trwały jest dostępny do użytkowania.

Amortyzacji zaprzestaje się na wcześniejszą z dat, gdy środek trwały zostaje zaklasyfikowany jako przeznaczony do sprzedaży (lub zawarty w grupie do zbycia, która jest zaklasyfikowana jako przeznaczona do sprzedaży) zgodnie z MSSF 5 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana, lub zostaje usunięty z ewidencji bilansowej na skutek likwidacji, sprzedaży bądź wycofania z użytkowania.

Wartość końcową, okres użytkowania oraz metodę amortyzacji składników aktywów weryfikuje się, i w razie konieczności – koryguje, na koniec każdego roku obrotowego.

3.4. Zapasy

Pozycja budowy w toku odzwierciedla wartość realizowanych przez Grupę przedsięwzięć deweloperskich – czyli budowy budynków mieszkalnych lub mieszkalno – usługowych wraz z przynależnościami (tj. miejsca postojowe, garażowe, komórki lokatorskie i inne), wraz z kosztami gruntów oraz ponoszonymi przez Grupę nakładami inwestycyjnymi tj. wszelkie prace wykonywane przez generalnego wykonawcę i podwykonawców, koszty finansowania zewnętrznego, koszty planowania oraz projektu, a także narzuty kosztów administracyjnych bezpośrednio związanych z budową oraz pozostałe koszty dotyczące budowy.

Wartość składników zapasów dla pozycji budowy w toku ustalana jest na podstawie szczegółowej identyfikacji na poziomie poszczególnych inwestycji. W ramach danej inwestycji koszt bezpośrednich

materiałów i robocizny oraz odpowiedni narzut pośrednich kosztów produkcji, wraz z kosztami finansowania zewnętrznego.

W przypadku przedsięwzięć deweloperskich Grupa szacuje, że normalny cykl operacyjny trwa około 3,5 roku od rozpoczęcia budowy do finalizacji sprzedaży.

Na lokale mieszkalne i przynależności przeznaczone do sprzedaży składają się oddane do użytkowania budynki z wyszczególnionymi lokalami mieszkalnymi lub usługowymi z przynależnościami, które zostały wytworzone przez jednostkę.

Grunty przeznaczone pod zabudowę odzwierciedlają wartość gruntów na których jeszcze nie rozpoczęły się inwestycje. W momencie uzyskania pozwolenia na budowę i rozpoczęcia prac, grunty te zostają przeklasyfikowane do pozycji budowy w toku, natomiast w momencie przekazania budynku do użytkowania wartość gruntu przypisana do danej inwestycji zostaje przeksięgowana do pozycji lokale, przynależności przeznaczone do sprzedaży. W przypadku zamiaru sprzedaży ww. grunty zostaną przeklasyfikowane do aktywów do sprzedaży.

Zaliczki na dostawy i usługi stanowią kwoty zaliczek wpłaconych na poczet robót budowlanych.

Zapasy wyceniane są według niższej z wartości: ceny nabycia/kosztu lub możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Koszty finansowania zewnętrznego (odsetki od kredytów bankowych na realizację konkretnego przedsięwzięcia deweloperskiego) zalicza się do kosztu wytworzenia zapasów zgodnie z MSR 23. Rozchód zapasów wycenia się metodą szczegółowej identyfikacji.

Grupa dokonuje odpisu aktualizującego w momencie stwierdzenia, że brak jest możliwości ich odsprzedaży. Kwotę wszelkich odpisów wartości zapasów do poziomu wartości netto możliwej do uzyskania oraz wszystkie straty w zapasach ujmuje się jako koszt okresu, w którym odpis lub strata miały miejsce. Odwrócenie odpisu wartości zapasów, wynikające ze zwiększenia ich wartości netto możliwej do uzyskania, ujmuje się jako zmniejszenie kwoty zapasów ujętych jako koszt okresu, w którym odwrócenie odpisu wartości miało miejsce.

3.5. Należności z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe należności:

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot oczekiwanej zapłaty, z uwzględnieniem odpisu na oczekiwane straty kredytowe w całym okresie życia.

W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Pozostałe należności obejmują w szczególności zaliczki przekazane z tytułu przyszłych zakupów rzeczowych aktywów trwałych, aktywów niematerialnych oraz zapasów. Zaliczki są prezentowane zgodnie z charakterem aktywów, do jakich się odnoszą - odpowiednio jako aktywa trwałe lub obrotowe. Jako aktywa pieniężne zaliczki nie podlegają dyskontowaniu.

Należności budżetowe prezentowane są w pozycji należności z tytułu podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych, z wyjątkiem należności z tytułu

podatku dochodowego od osób prawnych, które stanowią w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odrębną pozycję.

3.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne wycenia się według wartości nominalnej.

Środki pieniężne obejmują: gotówkę w kasie i na rachunkach bankowych.

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania obejmują środki pieniężne zgromadzone na rachunkach VAT, które w ocenie Zarządu jednostki dominującej spełniają definicję środków pieniężnych.

Środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych (OMRP), są to środki wpłacane przez nabywców lokali mieszkalnych w związku z realizacją inwestycji deweloperskiej. Środki zgromadzone na rachunku pozostają pod kontrolą banku i są przekazywane Deweloperowi transzami, w miarę postępu prac budowlanych, po ich weryfikacji.

Adatex S.A. oraz jednostki z Grupy kapitałowej są stronami umów o prowadzenie otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych (OMRP). Występują w umowach bankowych jako „Powiernik lub Deweloper” przy udziale nabywców lokali mieszkalnych. Umowy są zawierane w celu zapewnienia ochrony wpłat dokonywanych przez Powierzających na podstawie umów deweloperskich. Deweloper jest obowiązany do posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego. Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy. Bank zobowiązuje się do przyjmowania i przechowywania środków pieniężnych wpłaconych przez Powierzającego. Środki pieniężne zgromadzone na OMRP są nieoprocentowane. Wpłata środków zdeponowanych na OMRP odbywa się zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego określonym w Umowie o prowadzenie OMRP. Bank przed każdą wypłatą dokonuje sprawdzenia czy Deweloper spełnił wszystkie warunki określone w Umowie o prowadzenie OMRP, a także dokonuje ustalenia przez Doradcę technicznego czy Deweloper zakończył określony w harmonogramie etap realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego.

Środki pieniężne zgromadzone na OMRP, wpłacone przez klientów i niezwolnione przez bank do dyspozycji, nie zostały ujęte w aktywach ani w zobowiązaniach, w śródrocznym skróconym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, ze względu na przyjęcie przez Zarząd Adatex S.A., że kwoty te nie są istotne. Przyjęty próg istotności to 3 % sumy bilansowej czyli na 31.03.2026 wartość sumy bilansowej wynosiła 254 503 861,81 zł, a 3 % wartości to 7 635 115,85 zł.

Wartość salda środków pieniężnych zgromadzonych na OMRP, wpłaconych przez klientów i niezwolnionych przez bank do dyspozycji, które nie zostały ujęte w aktywach i zobowiązaniach, w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31.03.2026 to 2 976 045,05 zł.

W przypadku przekroczenia poziomu istotności przyjętego przez Zarząd Adatex S.A., środki pieniężne zgromadzone na OMRP, wpłacone przez klientów i niezwolnione przez bank do dyspozycji, zostaną ujęte w aktywach i zobowiązaniach, w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Grupa ujmuje środki wpłacone przez bank z OMRP, zgodnie z dyspozycją i po spełnieniu warunków określonych w ustawie deweloperskiej i umowie z bankiem. Wpłacone kwoty ujmuje się jako wpływ środków pieniężnych oraz jednocześnie, po wystawieniu faktur zaliczkowych, jako „zaliczki na poczet przyszłych przychodów ze sprzedaży lokali”.

3.7. Udziały i akcje w jednostkach zależnych

Udziały w jednostkach zależnych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Grupa ujmuje początkowo według kosztu nabycia. Po początkowym ujęciu inwestycje wycenia się w wartości godziwej zgodnie z hierarchią wartości przez wynik bieżącego okresu. Koszt początkowy obejmuje: wartość godziwą zapłaty oraz koszty transakcyjne.

Test na utratę wartości inwestycji w jednostkę zależną przeprowadza się, gdy występują przesłanki na utratę wartości. W przypadku wystąpienia przesłanek, dokonuje się ustalenia wartości odzyskiwalnej tej inwestycji tj. wyższej z dwóch kwot: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży i wartości użytkowej. Odpis z tytułu utraty wartości ustala się w wysokości nadwyżki wartości bilansowej nad wartością odzyskiwalną i ujmuje w wyniku finansowym w pozycji Pozostałe koszty operacyjne.

3.8. Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe

Na dzień 31 marca 2026 r. oraz 31 marca 2025 r. Grupa dokonała analizy potencjalnych zobowiązań warunkowych, które nie w pełni podlegają kontroli jednostki oraz obowiązków mogących skutkować koniecznością ujęcia rezerw, zgodnie z wymogami MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”.

Rezerwy

Zgodnie z MSR 37 rezerwy ujmowane są w sprawozdaniu finansowym wyłącznie w przypadku, gdy:

- na Grupie ciąży obecny obowiązek prawny lub zwyczajowo oczekiwany wynikający ze zdarzeń przeszłych,
- prawdopodobny jest wypływ środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne,
- można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty zobowiązania.

Na dzień 31 marca 2026 r. oraz 31 marca 2025 r. Grupa ujęła rezerwy wyłącznie w przypadkach spełniających powyższe kryteria, które zostały zaprezentowane i szczegółowo opisane w odpowiednich notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Poza ujawnionymi rezerwami Grupa nie zidentyfikowała innych zdarzeń, które wymagałyby utworzenia dodatkowych rezerw zgodnie z MSR 37.

Zobowiązania warunkowe

Zgodnie z MSR 37 zobowiązania warunkowe, które nie w pełni podlegają kontroli jednostki obejmują:

- możliwe obowiązki wynikające ze zdarzeń przeszłych, których istnienie zostanie potwierdzone dopiero przez wystąpienie lub niewystąpienie jednego bądź więcej niepewnych zdarzeń przyszłych pozostających poza kontrolą Grupy, lub
- obecne obowiązki wynikające ze zdarzeń przeszłych, które nie są ujmowane w sprawozdaniu finansowym, ponieważ wypływ środków jest mało prawdopodobny lub nie można wiarygodnie oszacować ich kwoty.

Na podstawie przeprowadzonej analizy Grupa nie zidentyfikowała zobowiązań warunkowych, które spełniałyby kryteria ujawnienia określone w MSR 37, w szczególności:

- Grupa nie udzielała istotnych poręczeń, gwarancji ani zabezpieczeń na rzecz podmiotów trzecich,
- Grupa nie była stroną istotnych postępowań sądowych, administracyjnych ani podatkowych, które mogłyby skutkować powstaniem obowiązku zapłaty,
- Grupa nie była stroną umów ani innych zdarzeń, z których wynikałyby możliwe obowiązki, co do których istniałoby istotne ryzyko wypływu środków ekonomicznych.

W konsekwencji, na wskazane dni bilansowe nie występowały zobowiązania warunkowe wymagające ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Aktywa warunkowe

Aktywa warunkowe są możliwymi aktywami wynikającymi ze zdarzeń przeszłych, których istnienie zostanie potwierdzone dopiero w wyniku wystąpienia lub niewystąpienia jednego bądź więcej przyszłych zdarzeń, które nie w pełni podlegają kontroli jednostki. Aktywa warunkowe nie są ujmowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Informacje o nich ujawnia się w dodatkowych notach objaśniających, jeżeli wpływ korzyści ekonomicznych jest prawdopodobny.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowymi aktywa warunkowe nie wystąpiły.

3.9. Świadczenia pracownicze

Odprawy emerytalne

Pracownicy zatrudnieni w Grupie uprawnieni są do otrzymania odpraw emerytalnych w określonej wysokości w momencie przejścia na emeryturę. Grupa nie wydziela aktywów, które w przyszłości służyłyby uregulowaniu zobowiązań z tytułu odpraw emerytalnych. Zyski/straty aktuarialne ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach. Grupa tworzy rezerwę na przyszłe zobowiązania z tytułu odpraw emerytalnych w celu przyporządkowania kosztów do okresów, których dotyczą.

Wysokość rezerwy aktualizowana jest na każdy dzień kończący okres sprawozdawczy. Korekta zwiększająca lub zmniejszająca wysokość rezerwy odnoszona jest w inne całkowite dochody.

Wykorzystanie tego typu rezerw powoduje zmniejszenie rezerwy (nie jest dopuszczalne bieżące obciążenie kosztów działalności kwotami wypłaconych świadczeń z jednoczesną korektą rezerwy na koniec okresu). Realizacja rezerwy wpływa na kapitał z aktualizacji wyceny.

Rozwiązanie powyższej rezerwy koryguje (zmniejsza) koszty świadczeń pracowniczych, a zyski prezentowane są w innych całkowitych dochodach.

Świadczenie związane z ustaniem stosunku pracy

W przypadku rozwiązania stosunku pracy pracownikom Grupy przysługują świadczenia przewidziane przez obowiązujące w Polsce przepisy prawa pracy, między innymi ekwiwalent z tytułu niewykorzystanego urlopu wypoczynkowego.

3.10. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują kwoty otrzymanych od Nabywców zaliczek na poczet dostawy lokali mieszkalnych i usługowych. Zgodnie z MSSF 15 zaliczki te nie stanowią przychodu, gdyż Grupa nie spełniła jeszcze obowiązku wykonania świadczenia w rozumieniu standardu.

Zaliczki ujęte są w pozycji „Zaliczki na poczet przyszłych przychodów ze sprzedaży lokali” w pasywach sprawozdania z sytuacji finansowej. Kwoty te odzwierciedlają zobowiązanie Grupy do dostarczenia Nabywcy lokalu zgodnie z umową deweloperską.

Wpłaty Nabywców, po pozytywnej weryfikacji etapu prac przez bank prowadzący otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są wypłacane na rachunek bieżący Grupy. W momencie wpływu środków Grupa ujmuje należność z tytułu dostaw i usług wobec Nabywcy oraz równolegle wpływ środków pieniężnych. Jednocześnie Grupa wystawia fakturę zaliczkową zgodnie z dyspozycją bankową. W wyniku tej operacji należność brutto z tytułu faktury zaliczkowej rozlicza się z wcześniej ujętą wpłatą z dyspozycji, natomiast wartość netto faktury ujmowana jest jako rozliczenie

międzyokresowe przychodów z tytułu otrzymanych zaliczek i prezentowana w pozycji „Zaliczki na poczet przyszłych przychodów ze sprzedaży lokali”.

Wartość rozliczeń międzyokresowych przychodów ustalana jest na podstawie szczegółowej identyfikacji wpłat przyporządkowanych do poszczególnych inwestycji. Kwoty ujmowane są w wysokości należnej zapłaty.

Przychód z tytułu sprzedaży lokali ujmowany jest dopiero w momencie przeniesienia kontroli nad lokalem na Nabywcę, tj. w chwili zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność. Do czasu spełnienia obowiązku wykonania świadczenia wszystkie wpłaty ujmowane w związku z realizacją umów deweloperskich, które po wystawieniu faktur zaliczkowych tworzą saldo netto należne od Nabywców, prezentowane są jako „zaliczki na poczet przyszłych przychodów ze sprzedaży lokali”.

3.11. Instrumenty finansowe

Instrumenty finansowe

Aktywa finansowe są klasyfikowane w następujących kategoriach:

- wycena według zamortyzowanego kosztu,
- wycena w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- oraz te, które mają być wyceniane według wartości godziwej poprzez inne całkowite dochody.

Utrata wartości aktywów finansowych

Grupa dokonuje oceny oczekiwanych strat kredytowych (ang. expected credit losses, „ECL”) związanych z instrumentami dłużnymi – należności z tytułu dostaw i usług - wycenianymi według zamortyzowanego kosztu i wartości godziwej niezależnie od tego, czy wystąpiły przesłanki utraty wartości.

Odpis na oczekiwane straty kredytowe („OSK”) rozpoznaje się dla ekspozycji kredytowych z tytułu zrealizowanych dostaw i usług klasyfikowanych według zamortyzowanego kosztu.

Oczekiwane straty kredytowe są wyceniane na podstawie jednej z następujących zasad: 12-miesięczne OSK, które wynikają z możliwych zdarzeń powodujących brak spłaty w ciągu 12 miesięcy po dniu sprawozdawczym; i OSK w całym okresie życia, które wynikają ze wszystkich możliwych zdarzeń powodujących brak spłaty w oczekiwanym okresie istnienia instrumentu finansowego.

W przypadku należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów z umów Grupa stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia należności przy użyciu macierzy rezerw. Grupa wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości. W celu ustalenia oczekiwanych strat kredytowych należności z tytułu poręczeń oraz pozostałe należności pogrupowane zostały na podstawie podobieństwa charakterystyki ryzyka kredytowego. Ze względu na charakter prowadzonej działalności przez Spółkę, inne kryteria jak na przykład segregacja geograficzna nie mają zastosowania.

Grupa ocenia, że ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od dnia jego początkowego ujęcia w przypadku, gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 30 dni.

Jednocześnie, Grupa ocenia, że niewykonanie zobowiązania przez dłużnika następuje w przypadku gdy opóźnienie w spłacie przekroczy 90 dni.

Jeśli związane ze składnikiem aktywów finansowych przepływy pieniężne wynikające z umowy były renegocjowane lub modyfikowane i nie zaprzestano ujmowania składnika aktywów finansowych, każdorazowo Grupa dokonuje oceny, czy nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego związanego z danym instrumentem finansowym poprzez porównanie: ryzyka niewykonania zobowiązania na dzień sprawozdawczy (na podstawie zmodyfikowanych warunków umowy) oraz ryzyka niewykonania zobowiązania w momencie początkowego ujęcia (na podstawie pierwotnych, niezmodyfikowanych warunków umowy). W przypadku stwierdzenia, że nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego Grupa wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia.

3.12. Wycena do wartości godziwej

Grupa wycenia instrumenty finansowe do wartości godziwej na każdy dzień bilansowy.

Wartość godziwa jest rozumiana jako cena, która byłaby otrzymana ze sprzedaży składnika aktywów, bądź zapłacona w celu przeniesienia zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach zbycia składnika aktywów między uczestnikami rynku na dzień wyceny w aktualnych warunkach rynkowych. Wycena wartości godziwej opiera się na założeniu, że transakcja sprzedaży składnika aktywów lub przeniesienia zobowiązania odbywa się albo na głównym rynku dla danego składnika aktywów bądź zobowiązania, a w przypadku braku głównego rynku, na najkorzystniejszym rynku dla danego składnika aktywów lub zobowiązania. Zarówno główny jak i najbardziej korzystny rynek muszą być dostępne dla Grupy.

Wartość godziwa składnika aktywów lub zobowiązania jest mierzona przy założeniu, że uczestnicy rynku przy ustalaniu ceny składnika aktywów lub zobowiązania działają w swoim najlepszym interesie gospodarczym.

Wycena wartości godziwej składnika aktywów niefinansowych uwzględnia zdolność uczestnika rynku do wytworzenia korzyści ekonomicznych poprzez jak największe i najlepsze wykorzystanie składnika aktywów lub jego zbycie innemu uczestnikowi rynku, który zapewniłby jak największe i jak najlepsze wykorzystanie tego składnika aktywów.

Grupa stosuje techniki wyceny, które są odpowiednie do okoliczności i w przypadku których są dostępne dostateczne dane do wyceny wartości godziwej, przy maksymalnym wykorzystaniu odpowiednich obserwowalnych danych wejściowych i minimalnym wykorzystaniu nieobserwowalnych danych wejściowych.

Wszystkie aktywa oraz zobowiązania, które są wyceniane do wartości godziwej lub ich wartość godziwa jest ujawniana w sprawozdaniu finansowym są klasyfikowane w hierarchii wartości godziwej w sposób opisany poniżej na podstawie najniższego poziomu danych wejściowych który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej traktowanej jako całość:

Poziom 1 – Notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnym rynku dla identycznych aktywów lub zobowiązań,

Poziom 2 – Techniki wyceny dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest bezpośrednio bądź pośrednio obserwowalny,

Poziom 3 – Techniki wyceny dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest nieobserwowalny.

3.13. Przychody

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Grupa uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody są rozpoznawane po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług (VAT) oraz rabaty.

Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych

Przychody z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych ujmowane są w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia. Zobowiązanie do wykonania świadczenia uznaje się za spełnione w momencie spełnienia łącznie poniższych warunków:

- uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynków;
- wpłata 100% wartości lokalu z umowy deweloperskiej lub z umowy przedwstępnej;
- odbiór lokalu przez klienta protokołem przekazania;
- podpisanie umowy deweloperskiej lub aktu notarialnego przenoszącego własność.

Wpłaty otrzymane do klientów wynikające z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych do momentu spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia są prezentowane w pozycji „Rozliczenia międzyokresowe”.

3.14. Koszty

Grupa ujmuje koszty zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów oraz zasadą ostrożności. Koszty są prezentowane w układzie rodzajowym.

Ponadto kosztami okresu sprawozdawczego, wpływającymi na wynik finansowy okresu są:

- pozostałe koszty operacyjne, związane pośrednio z działalnością operacyjną, w tym:

- straty ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych,
- utworzone rezerwy na sprawy sporne,
- odpisy aktualizujące wartość należności.

5.

- koszty finansowe, związane z finansowaniem działalności Grupy, w tym:

- odsetki oraz prowizje od kredytów, obligacji, zobowiązań.

6.

3.15. Leasing / aktywa z tytułu prawa do użytkowania.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Grupa rozpoznaje aktywa z tytułu prawa do użytkowania w dacie rozpoczęcia leasingu (tj. dzień, kiedy bazowy składnik aktywów jest dostępny do użytkowania). Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wyceniane są według kosztu, pomniejszone o łączne odpisy amortyzacyjne i odpisy z tytułu utraty wartości, skorygowanego z tytułu jakiegokolwiek aktualizacji wyceny zobowiązań z tytułu leasingu. Koszt aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje kwotę ujętych zobowiązań z tytułu leasingu, poniesionych początkowych kosztów bezpośrednich oraz wszelkich opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszonych o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe. O ile Grupa nie ma wystarczającej pewności, że na koniec okresu leasingu uzyska tytuł własności przedmiotu leasingu, ujęte aktywa z tytułu prawa do użytkowania są amortyzowane metodą liniową przez krótszy z dwóch okresów: szacowany okres użytkowania lub okres leasingu. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania podlegają testom na utratę wartości. Głównym składnikiem jest prawo do użytkowania zidentyfikowane na podstawie umowy najmu lokalu w którym jest prowadzona główna działalność

gospodarcza spółek. Okres użyteczności przyjęty do wyceny Grupa określiła na 15 lat. Krańcowa stopa procentowa została określona na poziomie 7,5 % na podstawie wartości obligacji 12 letnich.

Zobowiązania z tytułu leasingu

W dacie rozpoczęcia leasingu Grupa wycenia zobowiązania z tytułu leasingu w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w tej dacie. Opłaty leasingowe obejmują opłaty stałe (w tym zasadniczo stałe opłaty leasingowe) pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe, zmienne opłaty, które zależą od indeksu lub stawki oraz kwoty, których zapłaty oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej. Opłaty leasingowe obejmują również cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć jej wykonanie przez Grupę oraz płatności kar pieniężnych za wypowiedzenie leasingu, jeżeli w warunkach leasingu przewidziano możliwość wypowiedzenia leasingu przez Grupę. Zmienne opłaty leasingowe, które nie zależą od indeksu lub stawki, są ujmowane jako koszty w okresie, w którym następuje zdarzenie lub warunek powodujący płatność.

Przy obliczaniu wartości bieżącej opłat leasingowych Grupa stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy w dniu rozpoczęcia leasingu, jeżeli stopy procentowej leasingu nie można z łatwością ustalić. Po dacie rozpoczęcia kwota zobowiązań z tytułu leasingu zostaje zwiększona w celu odzwierciedlenia odsetek i zmniejszona o dokonane płatności leasingowe. Ponadto wartość bilansowa zobowiązań z tytułu leasingu podlega ponownej wycenie w przypadku zmiany okresu leasingu, zmiany zasadniczo stałych opłat leasingowych lub zmiany osądu odnośnie zakupu aktywów bazowych.

3.16. Podatki

Podatek dochodowy, w tym podatek odroczony, jest ustalany i rozliczany odrębnie przez poszczególne jednostki wchodzące w skład Grupy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa podatkowego.

Jednostki Grupy nie tworzą podatkowej grupy kapitałowej w rozumieniu przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Aktywa oraz rezerwy z tytułu podatku odroczonego są rozpoznawane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w odniesieniu do przejściowych różnic pomiędzy wartością bilansową aktywów i zobowiązań a ich wartością podatkową, ustalanych na poziomie poszczególnych jednostek Grupy.

Określenie „Grupa” używane w kontekście podatku dochodowego ma charakter wyłącznie sprawozdawczy i nie oznacza wspólnego opodatkowania jednostek wchodzących w jej skład.

3.16.1. Podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych (podlegających zwrotowi od organów podatkowych) z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które prawnie lub faktycznie już obowiązywały na dzień bilansowy.

3.16.2. Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym. Rezerwa na podatek odroczony ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach - z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na zysk lub stratę brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych poza zyskiem lub stratą jest ujmowany poza zyskiem lub stratą: w innych całkowitych dochodach dotyczący pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym. Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy i tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności ze zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

3.17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Grupa stosuje uproszczone metody wyceny w odniesieniu do zobowiązań krótkoterminowych jeżeli nie powoduje to zniekształcenia informacji zawartych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w szczególności w przypadku, gdy okres do momentu uregulowania zobowiązania nie przekracza 12 miesięcy. W takich przypadkach uproszczenie polega na odstąpieniu od kalkulacji zamortyzowanego kosztu i efektu dyskonta, co jest dopuszczalne zgodnie z MSSF 9, ponieważ okres do rozliczenia zobowiązania jest krótki, a zastosowanie pełnej metody efektywnej stopy procentowej nie miałoby istotnego wpływu na wartość bilansową ani na prezentację sytuacji finansowej. Zobowiązania prezentuje się w kwocie wymagającej zapłaty jako wartość, która najlepiej odzwierciedla przyszłe wpływy środków pieniężnych.

3.18. Inne zobowiązania

Inne zobowiązania

Inne zobowiązania obejmują zarówno zobowiązania finansowe w rozumieniu MSSF 9, jak i zobowiązania niefinansowe wynikające z innych standardów MSSF.

Zobowiązania finansowe

Do zobowiązań finansowych Grupa zalicza w szczególności zobowiązania wynikające z umów długoterminowych, w tym zobowiązania z tytułu zakupu udziałów, o ile rozliczenie następuje w formie pieniężnej lub w inny sposób skutkujący powstaniem instrumentu finansowego.

Zobowiązania finansowe wyceniane są w zamortyzowanym koszcie z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej. W przypadku zobowiązań krótkoterminowych, których termin zapadalności nie przekracza 12 miesięcy, Grupa stosuje uproszczoną metodę wyceny w kwocie wymagającej zapłaty, jeżeli efekt dyskonta nie jest istotny.

Zobowiązania niefinansowe

Zobowiązania publicznoprawne, w tym z tytułu podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych danin publicznych, a także zobowiązania z tytułu wynagrodzeń wraz z narzutami, nie stanowią zobowiązań finansowych w rozumieniu MSSF 9 i ujmowane są zgodnie z właściwymi standardami, w szczególności MSR 12 oraz MSR 19.

Kaucje rezerwacyjne wpłacane przez klientów na poczet przyszłego zakupu lokali mieszkalnych stanowią zobowiązania wynikające z umów z klientami i ujmowane są zgodnie z MSSF 15 do momentu zawarcia umowy deweloperskiej lub zwrotu środków.

Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki i wyemitowane obligacje

W momencie początkowego ujęcia, wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i wyemitowane obligacje są ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i wyemitowane obligacje są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Przy ustalaniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku ze zobowiązaniem.

Przychody i koszty są ujmowane w zysku lub stracie z chwilą usunięcia zobowiązania ze sprawozdania z sytuacji finansowej, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

Zobowiązania długoterminowe są dyskontowane (stopa dyskontowa jest ustalana jako stopa wynikająca z obligacji skarbowych o okresie najbardziej zbliżonym do okresu wymagalności zobowiązania).

4. Noty do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

4.1. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Grupa raportuje jeden segment operacyjny, ujawniono informacje opisowe dotyczące charakteru działalności, głównych produktów i usług, obszarów geograficznych oraz rodzaju klientów.

Grupa prowadzi sprzedaż tylko i wyłącznie na terenie kraju. Nigdy nie wystąpiła sprzedaż za granicę i nie jest planowana, ze względu na specyfikę działalności. Głównymi klientami są osoby fizyczne.

Grupa identyfikuje tylko jeden segment operacyjny - segment działalności deweloperskiej, którego celem jest budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych wraz z przynależnościami.

Nie wystąpiły inne informacje na temat jednostki jako całości, o których mowa pkt. 31-34 MSSF 8 „Segmenty operacyjne” niż zamieszczone w notcie 4.1.

Grupa przeprowadziła analizę zgodnie z MSSF 8, w szczególności par. 5–12, dotyczącą identyfikacji segmentów operacyjnych oraz sposobu, w jaki kierownik jednostki (Chief Operating Decision Maker – CODM) ocenia wyniki działalności i alokuje zasoby. Na podstawie tej analizy stwierdzono, że Grupa posiada jeden segment operacyjny, ponieważ:

- decyzje operacyjne, finansowe oraz dotyczące alokacji zasobów są podejmowane na poziomie całej Grupy, a nie dla odrębnych komponentów (MSSF 8.7–8),
- kierownik jednostki otrzymuje i analizuje jeden łączny pakiet informacji finansowych obejmujący całość działalności Grupy (MSSF 8.9),
- oferowane produkty i usługi są jednorodne oraz podlegają tym samym procesom budowlanym, modelowi biznesowemu i ryzykom (MSSF 8.12),
- nie istnieją odrębne komponenty, które spełniałyby kryteria segmentów raportowych zgodnie z MSSF 8.13.

Zgodnie z MSSF 8.31–32, ponieważ Grupa raportuje jeden segment operacyjny, ujawniono informacje opisowe dotyczące charakteru działalności, głównych produktów i usług, obszarów geograficznych oraz rodzaju klientów.

Przychody netto ze sprzedaży	Za okres 01.01–31.03.2025	Wynik ze sprzedaży
1. Lokale mieszkalne wraz z przynależnościami	15 916 319,02	1 483 298,12
Razem	15 916 319,02	1 483 298,12

Przychody netto ze sprzedaży	Za okres 01.01–31.03.2026	Wynik ze sprzedaży
1. Lokale mieszkalne wraz z przynależnościami	18 917 595,15	1 151 342,21
Razem	18 917 595,15	1 151 342,21

4.2. Zmiana stanu produktów

Zmiana stanu produktów zgodnie ze sprawozdaniem z całkowitych dochodów

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31.03.2026	Okres zakończony 31.03.2025
Zmiana stanu produktów	5 779 787,44	1 402 867,35

Zmiana stanu produktów na poszczególnych pozycjach zapasów

Wyszczególnienie	Okres zakończony 31.03.2026	Okres zakończony 31.03.2025
Wyroby gotowe	30 208 511,74	- 12 093 921,30
Roboty w toku	- 24 528 014,98	13 301 968,15
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	99 290,68	194 820,50
Zmiana stanu produktów łącznie	5 779 787,44	1 402 867,35

4.3. Usługi obce

Wyszczególnienie	Za okres 01.01– 31.03.2026	Za okres 01.01– 31.03.2025
Usługi obce łącznie	19 873 580,35	13 785 023,23
Usługi bankowe	186 918,12	167 846,32
Usługi telekomunikacyjne	15 852,84	4 571,11
Usługi prawne	120 422,00	127 272,54
Usługi leasingowe	764,53	-
Usługi pocztowe	1 171,20	774,10
Usługi czynszowe	83 903,74	236 786,86
Usługi maklerskie, KNF	17 000,00	2 100,00
Koszty przygotowawcze	291 973,16	74 396,00
Koszty ogólne budowy	15 466 332,43	17 419 189,97
Koszty zakończonych prac budowlanych	900 536,00	-
Pozostałe usługi	1 321 687,06	632 260,86
Odsetki od kredytów związanych z budowlami	1 467 019,27	910 916,35

Objaśnienia:

Koszty przygotowawcze - są to koszty przygotowania nowych inwestycji - w głównej mierze koszty projektowania

Koszty ogólne budowy - w większości to koszty generalnego wykonawstwa inwestycji

Pozostałe usługi - są to wszystkie inne koszty niezaklasyfikowane do ww. podziału np. koszty projektowania na etapie budowy, koszty nadzoru inwestorskiego, koszty przyłączy oraz inne drobne koszty związane z prowadzeniem działalności

Usługi maklerskie, KNF - pozycja obejmuje koszty usług domu maklerskiego związanych z obsługą emisji instrumentów finansowych Emitenta oraz procesem dopuszczenia i wprowadzenia papierów wartościowych do obrotu, a także opłaty administracyjne i inne koszty ponoszone na rzecz Komisji Nadzoru Finansowego w związku z postępowaniami prowadzonymi przed KNF, w tym w szczególności w procesie zatwierdzania prospektu emisyjnego.

4.4. Wynagrodzenia wypłacone osobom wchodzącym w skład organów jednostki

Wynagrodzenia za okres 01.01.-31.03.2025

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia brutto wypłacone w okresie 01.01.-31.03.2025		Wynagrodzenia należne na 31.03.2025
	obciążające koszty	obciążające zysk	
Organ zarządzający	11 278,02		3 000,00
Organ nadzorujący	27 013,83		6 426,64
Organ administrujący	-		-
RAZEM	38 291,85	-	9 426,64

Wynagrodzenia za okres 01.01.-31.03.2026

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia brutto wypłacone w okresie 01.01.-31.03.2026		Wynagrodzenia należne na 31.03.2025
	obciążające koszty	obciążające zysk	
Organ zarządzający	11 278,02		3 000,00
Organ nadzorujący	30 692,89		7 500,00
Organ administrujący	-		-
RAZEM	41 970,91	-	10 500,00

Wynagrodzenia należne zostały wypłacone.

4.5. Przeciętne zatrudnienie w podziale na grupy zawodowe

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie za okres 01.01.- 31.03.2026	Przeciętne zatrudnienie za okres 01.01.- 31.03.2025
Pracownicy umysłowi	12,10	11,80
Pracownicy na stanowiskach roboczych	0,00	0,00
Pracownicy zatrudnieni poza granicami kraju	0,00	0,00
Uczniowie	0,00	0,00
Osoby przebywające na urloпах bezpłatnych i wychowawczych	0,00	0,00

RAZEM	12,10	11,80

4.6. Wyszczególnienie przychodów i kosztów operacyjnych oraz finansowych

Wyszczególnienie	Kwota kosztu/przychodu za okres 01.01– 31.03.2026	Kwota kosztu/przychodu za okres 01.01– 31.03.2025
1	2	3
Pozostałe przychody operacyjne:	94 381,90	796 158,51
Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych - sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych	-	
Inne przychody operacyjne w tym:	94 381,90	796 158,51
- <i>opłata licencyjna</i>	-	
Pozostałe koszty operacyjne:	120 759,30	46 625,83
Koszty refaktur mediów dla klientów	50 739,47	16 284,99
Inne koszty operacyjne w tym z tyt. odszkodowań i porozumień	70 019,83	30 340,84
Przychody finansowe:	58,03	92,15
Odsetki w tym:	-	-
- <i>dyskonto zobowiązań długoterminowych</i>		
- <i>dyskonto od obligacji</i>		
- <i>odpisy aktualizujące wartość należności</i>		
- odsetki od depozytu		
Inne przychody z tyt. operacji finansowych	58,03	92,15
Koszty finansowe:	3 469,49	5 004,77
Odsetki, w tym:	3 464,68	4 989,41
- od kredytów i pożyczek	14,89	3 297,17
- budżetowe	484,97	71,53
- od zobowiązań	2 607,74	473,91
- od leasingów	357,08	1 146,80
- <i>dyskonto umowa najmu</i>		
- <i>dyskonto- odsetki obligacje</i>		
Koszty emisji obligacji		
Opłaty i prowizje od kredytów i pożyczek		
Inne koszty finansowe	4,81	15,36

4.7. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym, a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto

	31.03.2026	31.03.2025
Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem	1 121 553,35	2 227 918,18
Przychody trwale niebędące podstawą opodatkowania	532 795,20	659 171,04
Koszty trwale niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	110 574,64	60 579,02
Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	19 729,40	542 077,16
Koszty podatkowe pozabilansowe	54 549,00	54 549,00
Darowizny i inne odliczenia od podstawy opodatkowania	-	
Podatek dochodowy zapłacony wg. stawki wynoszącej 19 %	271 897,00	290 583,00
Efektywna stopa podatkowa %	4,12%	7,67%
Zysk brutto	1 121 553,35	2 227 918,18
Podstawa opodatkowania	1 431 036,84	1 529 384,21
Podatek dochodowy	271 897,00	290 583,00

7.

4.8. Odroczonego podatek dochodowy

Okres 01.01.2025-31.03.2025

Wyszczególnienie	Rezerwy na odroczonego podatek dochodowy		Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	
	odniesione na wynik finansowy	odniesione na kapitał (fundusz własny)	odniesione na wynik finansowy	odniesione na kapitał (fundusz własny)
1. Stan na 01.01.2025, w tym:	239 397,00	-	33 746,00	-
- z tytułu strat podatkowych				
2. Zwiększenia, w tym:	-	-	-	-
- z tytułu strat podatkowych				
3. Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-
- z tytułu strat podatkowych				
4. Stan na 31.03.2025, w tym:	239 397,00	-	33 746,00	-
- z tytułu strat podatkowych				

Okres 01.01.2026-31.03.2026

Wyszczególnienie	Rezerwy na odroczony podatek dochodowy		Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	
	odniesione na wynik finansowy	odniesione na kapitał (fundusz własny)	odniesione na wynik finansowy	odniesione na kapitał (fundusz własny)
1. Stan na 01.01.2026, w tym:	231 975,00	-	44 937,00	-
- z tytułu strat podatkowych				
2. Zwiększenia, w tym:	-	-	-	-
- z tytułu strat podatkowych				
3. Zmniejszenia, w tym:	-	-	-	-
- z tytułu strat podatkowych				
4. Stan na 31.03.2026, w tym:	231 975,00	-	44 937,00	-
- z tytułu strat podatkowych				

Aktywa z tytułu podatku odroczonego zostały utworzone w odniesieniu do ujemnych różnic przejściowych, w szczególności dotyczących rezerw na świadczenia pracownicze, rozliczeń leasingowych oraz pozostałych kosztów, które zgodnie z MSR 12 będą podlegały odliczeniu od podstawy opodatkowania w przyszłych okresach. Przy ustalaniu aktywów z tytułu podatku odroczonego Grupa oceniła, że istnieje wystarczające prawdopodobieństwo osiągnięcia dochodów podlegających opodatkowaniu, które pozwolą na wykorzystanie tych różnic przejściowych. W konsekwencji warunki określone w MSR 12 dotyczące ujęcia aktywów z tytułu podatku odroczonego zostały spełnione.

Aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego prezentowane są w sprawozdaniu po kompensacie, ponieważ dotyczą tego samego organu podatkowego, tej samej Grupy podlegającej opodatkowaniu oraz istnieje prawnie wykonalne prawo do kompensaty bieżącego podatku dochodowego. Spełnia to warunki kompensaty określone w MSR 12.

4.9. Zysk przypadający na jedną akcję

Zysk przypadający na jedną akcję obliczono, jako iloraz zysku netto danego okresu przypadającego na zwykłych akcjonariuszy i średniej ważonej liczby akcji zwykłych w ciągu okresu.

Zysk rozwodniony na jedną akcję jest równy zyskowi przypadającemu na jedną akcję, ponieważ nie wystąpiły żadne instrumenty rozwadniające.

Dane służące do obliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na jedną akcję:

zysk netto za dany okres		ilość akcji	EPS
31.03.2025	1 937 335,18	48 042 833,00	0,04
31.03.2026	849 656,35	48 042 833,00	0,02

Dane na 31.03.2025:

Wyszczególnienie	01.01-31.03.2025
Zysk przypadający na jedną akcję w zł i gr	0,04
dotyczy działalności kontynuowanej	0,04
Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję w zł i gr	0,04
dotyczy działalności kontynuowanej	0,04

Dane na 31.03.2026:

Wyszczególnienie	01.01-31.03.2026
Zysk przypadający na jedną akcję w zł i gr	0,02
dotyczy działalności kontynuowanej	0,02
Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję w zł i gr	0,02
dotyczy działalności kontynuowanej	0,02

4.10. Zmiana wartości początkowej i umorzenia wartości niematerialnych i prawnych
Okres 01.01.2025-31.03.2025

Nazwa wartości niematerialnych i prawnych	Wartość początkowa (brutto) - stan na 01.01.2025	Zwiększenie wartości początkowej			Ogółem zwiększenie wartości początkowej (3+4+5)	Zmniejszenie wartości początkowej			Ogółem zmniejszenie wartości początkowej (7+8+9)	Wartość początkowa - stan na 31.03.2025 (2+6-10)
		aktualizacja	przychody	przemieszczenie		zbycie	likwidacja	inne		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Koszty prac rozwojowych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wartość firmy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne wartości niematerialne i prawne	-	-	35 799,08	-	35 799,08	-	-	-	-	35 799,08
RAZEM	-	-	35 799,08	-	35 799,08	-	-	-	-	35 799,08
Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych	Umorzenie - stan na 01.01.2025	Zwiększenia w ciągu roku obrotowego			Ogółem zwiększenie umorzenia (14+15+16)	Zmniejszenie umorzenia	Umorzenie - stan na 31.03.2025 (13+17-18)	Wartość netto wartości niematerialnych i prawnych		
		aktualizacja	amortyzacja za rok obrotowy	inne				Stan na 01.01.2025 (2-13)	Stan na 31.03.2025 (11-19)	
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
Zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Koszty prac rozwojowych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wartość firmy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne wartości niematerialne i prawne	-	-	1 491,63	-	1 491,63	-	1 491,63	-	-	34 307,45
RAZEM	-	-	1 491,63	-	1 491,63	-	1 491,63	-	-	34 307,45

Inne wartości niematerialne i prawne to licencja na program komputerowy zakupiony w roku 2025.

Okres 01.01.2025-31.12.2025

Nazwa wartości niematerialnych i prawnych	Wartość początkowa (brutto) - stan 01.01.2025	Zwiększenie wartości początkowej			Ogółem zwiększenie wartości początkowej (3+4+5)	Zmniejszenie wartości początkowej			Ogółem zmniejszenie wartości początkowej (7+8+9)	Wartość początkowa - stan na 31.12.2025 (2+6-10)
		aktualizacja	przychody	przemieszczenie		zbycie	likwidacja	inne		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Koszty prac rozwojowych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wartość firmy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne wartości niematerialne i prawne	-	-	35 799,08	-	35 799,08	-	-	-	-	35 799,08
RAZEM	-	-	35 799,08	-	35 799,08	-	-	-	-	35 799,08
Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych	Umorzenie - stan na 01.01.2025	Zwiększenia w ciągu roku obrotowego			Ogółem zwiększenie umorzenia (14+15+16)	Zmniejszenie umorzenia	Umorzenie - stan na 31.12.2025 (13+17-18)	Wartość netto wartości niematerialnych i prawnych		
		aktualizacja	amortyzacja za rok obrotowy	inne				Stan na 01.01.2025 (2-13)	Stan na 31.12.2025 (11-19)	
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
Zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Koszty prac rozwojowych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wartość firmy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne wartości niematerialne i prawne	-	-	14 916,28	-	14 916,28	-	14 916,28	-	-	20 882,80
RAZEM	-	-	14 916,28	-	14 916,28	-	14 916,28	-	-	20 882,80

Okres 01.01.2026-31.03.2026

Nazwa wartości niematerialnych i prawnych	Wartość początkowa (brutto) - stan na 01.01.2026	Zwiększenie wartości początkowej			Ogółem zwiększenie wartości początkowej (3+4+5)	Zmniejszenie wartości początkowej			Ogółem zmniejszenie wartości początkowej (7+8+9)	Wartość początkowa - stan na 31.03.2026 (2+6-10)
		aktualizacja	przychody	przemieszczenie		zbycie	likwidacja	inne		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Koszty prac rozwojowych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wartość firmy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne wartości niematerialne i prawne	35 799,08	-	-	-	-	-	-	-	-	35 799,08
RAZEM	35 799,08	-	-	-	-	-	-	-	-	35 799,08
Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych	Umorzenie - stan na 01.01.2026	Zwiększenia w ciągu roku obrotowego			Ogółem zwiększenie umorzenia (14+15+16)	Zmniejszenie umorzenia	Umorzenie - stan na 31.03.2026 (13+17-18)	Wartość netto wartości niematerialnych i prawnych		
		aktualizacja	amortyzacja za rok obrotowy	inne				Stan na 01.01.2026 (2-13)	Stan na 31.03.2026 (11-19)	
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
Zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Koszty prac rozwojowych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wartość firmy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne wartości niematerialne i prawne	14 916,28	-	4 474,89	-	4 474,89	-	19 391,17	20 882,80		16 407,91
RAZEM	14 916,28	-	4 474,89	-	4 474,89	-	19 391,17	20 882,80		16 407,91

Inne wartości niematerialne i prawne to licencja na program komputerowy zakupiony w roku 2025.

4.11. Wartość firmy

Wartość firmy powstała w roku 2023 w związku z objęciem kontroli przez Adatex S.A. nad Adatex3Stawy Sp. z o.o. Jednostka zależna została objęta kontrolą w dniu: 27.04.2023 r. tj. w dniu zawarcia umowy nabycia udziałów.

8.

Wartość godziwa całkowitej zapłaty: 15 150 000,00 zł.

Umowa kupna udziałów nie przewiduje zapłaty warunkowej.

Grupa ujęła w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych, zidentyfikowane na dzień przejęcia zobowiązania warunkowe w kwocie 315 000,00 zł jako rezerwy. Zobowiązania warunkowe zostały ujęte w wartości godziwej i wpłynęły na ustalenie wartości firmy.

Wyszczególnienie	Wartość	Odpisy z tytułu utraty wartości
Wartość firmy - Adatex3Stawy Sp. z o.o.	2 521 522,18	-
RAZEM	2 521 522,18	-

*W latach 2023-2024 dla pozycji „wartość firmy” nie dokonano odpisów z tytułu utraty wartości.

Przejęcie kontroli nad spółką Adatex3Stawy Sp. z o.o. nastąpiło z dniem 27.04.2023.

Cena nabycia udziałów Spółki została określona na kwotę 15 150 000,00 zł.

Grupa dokonała przeszacowania do wartości godziwej do głównego aktywa spółki przejętej tj. do gruntów przeznaczonych pod zabudowę:

Wartość gruntów według ceny nabycia:	1 329 200,00
Wartość godziwa na bazie wyceny rzeczoznawcy:	14 308 500,00
Różnica z przeszacowania wartości gruntów do wartości godziwej:	12 979 300,00

Wycena bilansowa w Adatex3Stawy Sp. z o. o. - ujęcie działki w cenie nabycia na podstawie przepisów Ustawy o rachunkowości.

W skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych grunty zostały przyjęte w wartości godziwej tj. 14.308.500 PLN i zostały wykazane w pozycji grunty przeznaczone pod zabudowę – zapasy.

Wycena do wartości godziwej na podstawie operatu.

Operat szacunkowy ustalający na dzień 20.06.2023 wartość prawa do użytkowania wieczystego działki gruntowej nr 47/1 z realizowaną tam budową budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową z garażami podziemnymi położonej przy ul. Pułaskiego w Katowicach.

Przeszacowanie do wartości godziwej dotyczy gruntów, które były ujęte według historycznego kosztu, a zostały przeszacowane przez niezależnego rzeczoznawcę do wartości wynikających z cen rynkowych. Różnica wynika ze wzrostu wartości rynkowej gruntu jaka powstała pomiędzy datą przyjęcia do ksiąg rachunkowych, a datą sporządzenia operatu. Wskazana działka jest zlokalizowana w centralnej części Katowic, w rejonie tzw. „Trzech Stawów”, charakteryzującym się wysoką dostępnością komunikacyjną oraz istotnym popytem inwestycyjnym. Wartość rynkowa działki wynikająca z operatu szacunkowego sporządzonego na dzień 20.06.2023 jest wyższa od wartości historycznej wykazanej w księgach z uwagi na wzrost cen gruntów w tej lokalizacji w okresie po dacie jej nabycia tj. 29.02.2008 roku.

Ustalenie wartości firmy:

wartość aktywów Adatex3Stawy wg. wartości księgowych na dzień objęcia kontroli:	1 367 083,58
wartość zobowiązań i rezerw na zobowiązania Adatex3Stawy wg. wartości księgowych na dzień objęcia kontroli:	- 1 717 905,76
wartość aktywów netto wg. wartości księgowych na dzień objęcia kontroli:	- 350 822,18
wartość przeszacowania aktywów z wartości księgowej do wartości godziwej (przeszacowanie wartości gruntów do cen rynkowych):	12 979 300,00
wartość godziwa przejętych aktywów netto:	12 628 477,82
Wartość godziwa całkowitej zapłaty	15 150 000,00
WARTOŚĆ FIRMY NA DZIEŃ OBJĘCIA KONTROLI	2 521 522,18

9.

Wartość firmy jest obliczona jako różnica pomiędzy ceną nabycia, a wartością godziwą aktywów netto na dzień objęcia kontroli.

Test na utratę wartości firmy został przeprowadzony na koniec roku 2023 oraz na koniec roku 2024, testy które przeprowadzono nie wykazały przesłanek do konieczności tworzenia odpisów.

Dane z bilansu spółki przejmowanej Adatex3Stawy na dzień 26.04.2023:

Segment	Nazwa	Wartość księgowa na dzień 26.04.2023
-	AKTYWA	1 367 083,58
A	Aktywa trwałe	1 329 200,00
I	Wartości niematerialne i prawne	-
II	Rzeczowe aktywa trwałe	-
III	Należności długoterminowe	-
IV	Inwestycje długoterminowe (nieruchomości inwestycyjne)	1 329 200,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-
B	Aktywa obrotowe	37 883,58
I	Zapasy	6 981,00
II	Należności krótkoterminowe	7 958,00
III	Inwestycje krótkoterminowe	2 003,58
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	20 941,00
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	-
D	Udziały (akcje) własne	-
-	Aktywa razem	1 367 083,58
-	PASYWA	1 367 083,58
A	Kapitał (fundusz) własny	- 350 822,18
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	51 000,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	-
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	-

IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	-
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	- 391 289,38
VI	Zysk (strata) netto	- 10 532,80
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 717 905,76
I	Rezerwy na zobowiązania	-
II	Zobowiązania długoterminowe	-
III	Zobowiązania krótkoterminowe	717 905,76
IV	Rozliczenia międzyokresowe (zaliczka)	1 000 000,00

Skrócona informacja na temat przychodów, zysków i strat Adatax3Stawy Sp. z o.o.	za okres 01.01.2023 - 26.04.2023
Przychody netto ze sprzedaży	27 922,00
Koszty działalności operacyjnej	38 222,00
Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-10 300,00
Pozostałe przychody operacyjne	0,00
Pozostałe koszty operacyjne	0,00
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-10 300,00
Przychody finansowe	0,00
Koszty finansowe	232,80
Zysk (strata) brutto (F+G-H)	-10 532,80
Podatek dochodowy	0,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00
Zysk (strata) netto (I - J - K)	-10 532,80

4.12. Rzeczowe aktywa trwałe, leasingi i prawo do użytkowania

Okres 01.01.2025-31.03.2025

Nazwa grupy rodzajowej rzeczowych aktywów trwałych	Wartość początkowa (brutto) - stan na 01.01.2025	Zwiększenie wartości początkowej			Ogółem zwiększenie wartości początkowej (3+4+5)	Zmniejszenie wartości początkowej			Ogółem zmniejszenie wartości początkowej (7+8+9)	Wartość początkowa - stan na 31.03.2025 (2+6-10)
		aktualizacja	nabycie	przemieszczenie		zbycie	likwidacja	inne		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Grunty	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Budynki i budowle - prawo do użytkowania	3 272 940,00	-	-	-	-	-	-	-	-	3 272 940,00
Urządzenia techniczne i maszyny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Środki transportu własne	291 898,37	-	-	-	-	88 646,35	-	-	88 646,35	203 252,02
Środki transportu w leasingu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe środki trwałe	121 026,22	-	-	-	-	-	-	-	-	121 026,22
RAZEM	3 685 864,59	-	-	-	-	88 646,35	-	-	88 646,35	3 597 218,24
Umorzenie rzeczowych aktywów trwałych	Umorzenie - stan na 01.01.2025	Zwiększenia w ciągu roku obrotowego			Ogółem zwiększenie umorzenia (14+15+16)	Zmniejszenie umorzenia	Umorzenie - stan na 31.03.2025 (13+17-18)	Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych		
		aktualizacja	amortyzacja za rok obrotowy	inne				Stan na 01.01.2025 (2-13)	Stan na 31.03.2025 (11-19)	
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
Grunty	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Budynki i budowle - prawo do użytkowania	454 575,00	-	54 549,00	-	54 549,00	-	509 124,00	2 818 365,00	2 763 816,00	
Urządzenia techniczne i maszyny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Środki transportu własne	193 040,66	-	14 594,93	-	14 594,93	63 529,88	144 105,71	98 857,71	59 146,31	
Środki transportu w leasingu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Pozostałe środki trwałe	36 572,15	-	3 420,42	-	3 420,42	-	39 992,57	84 454,07	81 033,65	
RAZEM	684 187,81	-	72 564,35	-	72 564,35	63 529,88	693 222,28	3 001 676,78	2 903 995,96	

Okres 01.01.2025-31.12.2025

Nazwa grupy rodzajowej rzeczowych aktywów trwałych	Wartość początkowa (brutto) - stan na 01.01.2025	Zwiększenie wartości początkowej			Ogółem zwiększenie wartości początkowej (3+4+5)	Zmniejszenie wartości początkowej			Ogółem zmniejszenie wartości początkowej (7+8+9)	Wartość początkowa - stan na 31.12.2025 (2+6-10)
		aktualizacja	nabycie	przemieszczenie		zbycie	likwidacja	inne		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Grunty	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Budynki i budowle - prawo do użytkowania	3 272 940,00	-	-	-	-	-	-	-	-	3 272 940,00
Urządzenia techniczne i maszyny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Środki transportu własne	291 898,37	-	-	-	-	132 955,29	-	-	132 955,29	158 943,08
Środki transportu w leasingu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe środki trwałe	121 026,22	-	-	-	-	40 646,34	-	-	40 646,34	80 379,88
RAZEM	3 685 864,59	-	-	-	-	173 601,63	-	-	173 601,63	3 512 262,96
Umorzenie rzeczowych aktywów trwałych	Umorzenie - stan na 01.01.2025	Zwiększenia w ciągu roku obrotowego			Ogółem zwiększenie umorzenia (14+15+16)	Zmniejszenie umorzenia	Umorzenie - stan na 01.01.2025 (13+17-18)	Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych		
		aktualizacja	amortyzacja za rok obrotowy	inne				Stan na 01.01.2025 (2-13)	Stan na 31.12.2025 (11-19)	
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
Grunty	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Budynki i budowle - prawo do użytkowania	454 575,00	-	218 196,00	-	218 196,00	-	672 771,00	2 818 365,00	2 600 169,00	
Urządzenia techniczne i maszyny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Środki transportu własne	193 040,66	-	40 651,82	-	40 651,82	103 407,93	130 284,55	98 857,71	28 658,53	
Środki transportu w leasingu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Pozostałe środki trwałe	36 572,15	-	11 461,72	-	11 461,72	22 016,76	26 017,11	84 454,07	54 362,77	
RAZEM	684 187,81	-	270 309,54	-	270 309,54	125 424,69	829 072,66	3 001 676,78	2 683 190,30	

Okres 01.01.2026-31.03.2026

Nazwa grupy rodzajowej rzeczowych aktywów trwałych	Wartość początkowa (brutto) - stan na 01.01.2026	Zwiększenie wartości początkowej			Ogółem zwiększenie wartości początkowej (3+4+5)	Zmniejszenie wartości początkowej			Ogółem zmniejszenie wartości początkowej (7+8+9)	Wartość początkowa - stan na 31.03.2026 (2+6-10)
		aktualizacja	nabycie	przemieszczenie		zbycie	likwidacja	inne		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Grunty	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Budynki i budowle - prawo do użytkowania	3 272 940,00	-	-	-	-	-	-	-	-	3 272 940,00
Urządzenia techniczne i maszyny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Środki transportu własne	291 898,37	-	-	-	-	132 955,29	-	-	132 955,29	158 943,08
Środki transportu w leasingu	-	-	163 826,83	-	163 826,83	-	-	-	-	163 826,83
Pozostałe środki trwałe	121 026,22	-	-	-	-	40 646,34	-	-	40 646,34	80 379,88
RAZEM	3 685 864,59	-	163 826,83	-	163 826,83	173 601,63	-	-	173 601,63	3 676 089,79
Umorzenie rzeczowych aktywów trwałych	Umorzenie - stan na 01.01.2026	Zwiększenia w ciągu roku obrotowego			Ogółem zwiększenie umorzenia (14+15+16)	Zmniejszenie umorzenia	Umorzenie - stan na 31.03.2026 (13+17-18)	Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych		
		aktualizacja	amortyzacja za rok obrotowy	inne				Stan na 01.01.2026 (2-13)	Stan na 31.03.2026 (11-19)	
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
Grunty	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Budynki i budowle - prawo do użytkowania	672 771,00	-	54 549,00	-	54 549,00	-	727 320,00	2 600 169,00	2 545 620,00	
Urządzenia techniczne i maszyny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Środki transportu własne	130 284,55	-	5 731,71	-	5 731,71	-	136 016,26	161 613,82	22 926,82	
Środki transportu w leasingu	-	-	-	-	-	-	-	-	163 826,83	
Pozostałe środki trwałe	26 017,11	-	1 614,74	-	1 614,74	-	27 631,85	95 009,11	52 748,03	
RAZEM	829 072,66	-	61 895,45	-	61 895,45	-	890 968,11	2 856 791,93	2 785 121,68	

4.13. Zapasy oraz odpisy aktualizujące zapasy
Okres 01.01.2025-31.03.2025

Wyszczególnienie	Wartość zapasów na BO 01.01.2025	zwiększenia wartości (opis poniżej tabeli)	przeklasyfikowanie gruntów na budowy w toku w momencie rozpoczęcia inwestycji	rozchody zapasów z tytułu sprzedaży (ujęte jako koszt własny sprzedaży)	rozchody zapasów z tytułu przeklasyfikowania inwestycji w toku na wyroby gotowe	rozliczenie końcowe zaliczek	Wartość zapasów na BZ 31.03.2025
1	2	3	4	5	6	7	8 (2+3-4-5-6)
Grunty przeznaczone pod zabudowę	3 147 160,00						3 147 160,00
Budowy w toku	133 351 740,30	12 667 043,42					146 018 783,72
Lokale, przynależności przeznaczone do sprzedaży	48 831 660,93			12 093 921,30			36 737 739,63
Zaliczki na dostawy i usługi	3 422 500,00					1 965 000,00	1 457 500,00
Zapasy ogółem, według ceny nabycia (kosztu wytworzenia)	188 753 061,23	12 667 043,42	0,00	12 093 921,30	0,00	1 965 000,00	187 361 183,35

Okres 01.01.2025-31.12.2025

Wyszczególnienie	Wartość zapasów na BO 31.01.2025	zwiększenia wartości (opis poniżej tabeli)	przeklasyfikowanie gruntów na budowy w toku w momencie rozpoczęcia inwestycji	rozchody zapasów z tytułu sprzedaży (ujęte jako koszt własny sprzedaży)	rozchody zapasów z tytułu przeklasyfikowania inwestycji w toku na wyroby gotowe	rozliczenie końcowe zaliczek	Wartość zapasów na BZ 31.12.2025
1	2	3	4	5	6	7	8 (2 + 3 - 4 - 5 - 6)
Grunty przeznaczone pod zabudowę	3 147 160,00	15 214 099,36	-1 177 606,00				17 183 653,36
Budowy w toku	133 351 740,30	74 780 097,98	1 177 606,00		61 304 173,28		148 005 271,00
Lokale, przynależności przeznaczone do sprzedaży	48 831 660,93	61 304 173,28		53 068 352,68			57 067 481,53
Zaliczki na dostawy i usługi	3 422 500,00					1 399 000,00	2 023 500,00
Zapasy ogółem, według ceny nabycia (kosztu wytworzenia)	188 753 061,23	151 298 370,62	0,00	53 068 352,68	61 304 173,28	1 399 000,00	224 279 905,89

Okres 01.01.2026-31.03.2026

Wyszczególnienie	Wartość zapasów na BO 01.01.2026	zwiększenia wartości (opis poniżej tabeli)	przeklasyfikowanie gruntów na budowy w toku w momencie rozpoczęcia inwestycji	rozchody zapasów z tytułu sprzedaży (ujęte jako koszt własny sprzedaży)	rozchody zapasów z tytułu przeklasyfikowania inwestycji w toku na wyroby gotowe	rozliczenie końcowe zaliczek	Wartość zapasów na BZ 31.03.2026
1	2	3	4	5	6	7	8 (2+3-4-5-6)
Grunty przeznaczone pod zabudowę	17 048 511,27	12 271 469,72					29 319 980,99
Budowy w toku	148 140 413,09	15 381 540,57			38 322 733,04		125 199 220,62
Lokale, przynależności przeznaczone do sprzedaży	57 067 481,53	38 322 733,04		11 745 220,59			83 644 993,98
Zaliczki na dostawy i usługi	2 023 500,00					1 229 100,00	794 400,00
Zapasy ogółem, według ceny nabycia (kosztu wytworzenia)	224 279 905,89	65 975 743,33	0,00	11 745 220,59	38 322 733,04	1 229 100,00	238 958 595,59

Informacja do kolumny „zwiększenia wartości”:	
Grunty przeznaczone pod zabudowę	zakup nowych działek pod inwestycje
Budowy w toku	zakup materiałów i usług do realizacji inwestycji
Lokale i przynależności przeznaczone do sprzedaży	przeklasyfikowanie inwestycji w toku w wyroby gotowe
Zaliczki na dostawy i usługi	zwiększenie z tytułu nowych faktur zaliczkowych na dostawy i usługi

Odpisy aktualizujące wartość zapasów				
Rok	Stan odpisu na BO	zawiązanie odpisu	odwrócenie odpisu	Stan odpisu na BZ
1	2	3	4	5 (2 + 3 - 4)
2025	-	-	-	-
31.03.2026	-	-	-	-

Grupa w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie tworzyła odpisów aktualizujących wartość zapasów z uwagi na brak przesłanek do ich zawiązania - ceny sprzedaży lokali są znacząco wyższe od poniesionych nakładów, a w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie zaniechano żadnego z projektów prezentowanych w budowach w toku.

Grupa nie posiada zapasów wycenianych w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży

Pozycja grunty przeznaczone pod zabudowę to działki, które są w posiadaniu Grupy i ich przeznaczeniem jest realizacja nowych inwestycji, ale na których jeszcze etap budowy się nie rozpoczął. Pozycja budowy w toku odzwierciedla wartość realizowanych przez Grupę przedsięwzięć deweloperskich – budowy lokali mieszkaniowych wraz z towarzyszącymi im lokalami użytkowymi oraz miejscami postojowymi, obejmujących koszty gruntów oraz ponoszonych przez Grupę nakładów inwestycyjnych (koszty robocizny, materiałów budowlanych oraz koszty finansowania).

W przypadku przedsięwzięć deweloperskich Grupa szacuje, że normalny cykl operacyjny trwa około 3,5 roku.

Lokale i przynależności przeznaczone do sprzedaży to przede wszystkim poniesione nakłady inwestycyjne na ukończone lokale mieszkaniowe i użytkowe oraz miejsca postojowe.

Zaliczki na dostawy i usługi w badanym okresie to głównie zaliczki od Generalnego Wykonawcy na poczet robót budowlanych.

W okresie 01.01.2025-31.03.2026 nie przeklasyfikowano do zapasów żadnych nieruchomości inwestycyjnych.

W nielicznych przypadkach przewidzianych w MSR 23 koszty finansowania zewnętrznego zalicza się do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia zapasów. Grupa koszty takie zalicza odpowiednio do Budów w toku.

Wartość skapitalizowanych kosztów finansowania zewnętrznego wyniosła odpowiednio:

Koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane w zapasach - Budowy w toku	
rok 2025	4 633 046,75
31.03.2026	1 498 055,65

4.14. Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności

Okres 01.01.2025-31.03.2025

Wyszczególnienie	Okres wymagalności								Razem	
	do 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat		powyżej 5 lat			
	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	(2+4+6+8)	(3+5+7+9)
1. Należności od jednostek powiązanych	520 383,33	466 000,00	-	-	-	-	-	-	520 383,33	466 000,00
- z tytułu dostaw i usług	54 383,33								54 383,33	-
- inne**	466 000,00	466 000,00							466 000,00	466 000,00
2. Należności od pozostałych jednostek	3 156 133,19	3 940 721,29	299 810,35	-	-	155 998,74	-	-	3 455 943,54	4 096 720,03
- z tytułu dostaw i usług	1 865 281,68	1 367 356,84							1 865 281,68	1 367 356,84
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	835 350,48	649 964,45							835 350,48	649 964,45
- pozostałe należności*	455 501,03	1 923 400,00	299 810,35			155 998,74			755 311,38	2 079 398,74
RAZEM	3 676 516,52	4 406 721,29	-	-	-	155 998,74	-	-	3 976 326,87	4 562 720,03

*kwota "pozostałych należności" na BZ to wartości zabezpieczeń transakcji z bankami dot. kredytów.

**kwota "inne" na BZ to wartość należności z tyt. zakupu akcji

Analiza przeterminowanych należności handlowych wg dat zapadalności na podstawie niezdyskontowanych wartości

Stan na 31.03.2025	do 1 miesiąca	powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	powyżej 1 roku	Razem
	1	2	3	4	5	(1+2+3+4+5)
Ryzyko wystąpienia niewykonania zobowiązania						-
Według stanu na 31.12.2025 (brutto)					407 029,13	407 029,13
Odpisy aktualizujące wartości należność (wartość ujemna)					- 251 030,39	- 251 030,39
Szacowane straty kredytowe wg MSSF	-					-
Razem	-	-	-	-	155 998,74	155 998,74

Analiza należności handlowych przed terminem płatności wg dat zapadalności na podstawie niezdyskontowanych wartości

Stan na 31.03.2025	do 1 miesiąca	powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	powyżej 1 roku	Razem
	1	2	3	4	5	(1+2+3+4+5)
Ryzyko wystąpienia niewykonania zobowiązania						-
Według stanu na 31.12.2025 (brutto)	2 017 321,29			2 389 400,00		4 406 721,29
Odpisy aktualizujące wartości należność (wartość ujemna)						-
Szacowane straty kredytowe wg MSSF						
Razem	2 017 321,29	-	-	2 389 400,00	-	4 406 721,29

Razem	2 017 321,29 zł	- zł	- zł	2 389 400,00 zł	155 998,74 zł	4 562 720,03 zł

Okres 01.01.2025-31.12.2025

Wyszczególnienie	Okres wymagalności								Razem	
	do 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat		powyżej 5 lat			
	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	(2 + 4 + 6 + 8)	(3 + 5 + 7 + 9)
1. Należności od jednostek powiązanych	520 383,33	370 000,00	-	-	-	-	-	-	520 383,33	370 000,00
- z tytułu dostaw i usług	54 383,33		-		-		-		54 383,33	-
- inne**	466 000,00	370 000,00	-		-		-		466 000,00	370 000,00
2. Należności od pozostałych jednostek	3 156 133,19	4 077 033,75	-	-	-	155 998,74	-	-	3 156 133,19	4 233 032,49
- z tytułu dostaw i usług	1 865 281,68	1 072 418,75							1 865 281,68	1 072 418,75
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	835 350,48	2 603 285,00							835 350,48	2 603 285,00
- pozostałe należności*	455 501,03	401 330,00	299 810,35	-		155 998,74			755 311,38	557 328,74
RAZEM	3 676 516,52	4 447 033,75	-	-	-	155 998,74	-	-	3 676 516,52	4 603 032,49

*kwota "pozostałych należności" na BZ to wartości zabezpieczeń transakcji z bankami dot. kredytów.

**kwota "inne" na BZ to wartość należności z tyt. zakupu akcji

Analiza przeterminowanych należności handlowych wg dat zapadalności na podstawie niezdyskontowanych wartości

Stan na 31.12.2025	do 1 miesiąca	powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	powyżej 1 roku	Razem
	1	2	3	4	5	(1+2+3+4+5)
Ryzyko wystąpienia niewykonania zobowiązania						-
Według stanu na 31.12.2025 (brutto)					336 053,29	336 053,29
Odpisy aktualizujące wartości należność (wartość ujemna)					- 180 054,55	- 180 054,55
Szacowane straty kredytowe wg MSSF	-					-
Razem	-	-	-	-	155 998,74	155 998,74

Analiza należności handlowych przed terminem płatności wg dat zapadalności na podstawie niezdyskontowanych wartości

Stan na 31.12.2025	do 1 miesiąca	powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	powyżej 1 roku	Razem
	1	2	3	4	5	(1+2+3+4+5)
Ryzyko wystąpienia niewykonania zobowiązania						-
Według stanu na 31.12.2025 (brutto)	3 675 703,75		20 000,00	751 330,00		4 447 040,75
Odpisy aktualizujące wartości należność (wartość ujemna)						-
Szacowane straty kredytowe wg MSSF						
Razem	3 675 703,75	-	20 000,00	751 330,00	-	4 447 040,75

Razem	3 675 703,75 zł	- zł	20 000,00 zł	751 330,00	155 998,74 zł	4 603 039,49 zł

Okres 01.01.2026-31.03.2026

Wyszczególnienie	Okres wymagalności								Razem	
	do 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat		powyżej 5 lat			
	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	(2+4+6+8)	(3+5+7+9)
1. Należności od jednostek powiązanych	466 000,00	370 000,00	-	-	-	-	-	-	466 000,00	370 000,00
- z tytułu dostaw i usług	-									
- inne**	466 000,00	370 000,00							466 000,00	370 000,00
2. Należności od pozostałych jednostek	4 096 720,03	2 257 554,67	-	20 000,00	-	381 330,00	-	155 998,74	4 096 720,03	2 814 883,41
- z tytułu dostaw i usług	1 367 356,84	951 711,53							1 367 356,84	951 711,53
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	649 964,45	1 675 766,26							649 964,45	1 675 766,26
- pozostałe należności*	2 079 398,74	- 369 923,12		20 000,00		381 330,00		155 998,74	2 079 398,74	187 405,62
RAZEM	4 562 720,03	2 627 554,67	-	20 000,00	- 251 030,39	381 330,00	-	155 998,74	4 562 720,03	3 184 883,41

*kwota "pozostałych należności" na BZ to wartości zabezpieczeń transakcji z bankami dot. kredytów.

**kwota "inne" na BZ to wartość należności z tyt. zakupu akcji

Analiza przeterminowanych należności handlowych wg dat zapadalności na podstawie niezdyskontowanych wartości

Stan na 31.03.2026	do 1 miesiąca	powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	powyżej 3 miesiące do 6 miesiąca	powyżej 6 miesiące do 12 miesięcy	powyżej 1 roku	Razem
	1	2	3	4	5	(1+2+3+4+5)
Ryzyko wystąpienia niewykonania zobowiązania						-
Według stanu na 31.12.2025 (brutto)					155 998,74	155 998,74
Odpisy aktualizujące wartości należność (wartość ujemna)					- 180 054,55	- 180 054,55
Szacowane straty kredytowe wg MSSF	-					
Razem	-	-	-	-	- 24 055,81	- 24 055,81

Analiza należności handlowych przed terminem płatności wg dat zapadalności na podstawie niezdyskontowanych wartości

Stan na 31.03.2026	do 1 miesiąca	powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	powyżej 3 miesiące do 6 miesiąca	powyżej 6 miesiące do 12 miesięcy	powyżej 1 roku	Razem
	1	2	3	4	5	(1+2+3+4+5)
Ryzyko wystąpienia niewykonania zobowiązania						-
Według stanu na 31.12.2025 (brutto)	2 437 609,22			20 000,00	751 330,00	3 208 939,22
Odpisy aktualizujące wartości należność (wartość ujemna)						-
Szacowane straty kredytowe wg MSSF						-
Razem	2 437 609,22	-	-	20 000,00	751 330,00	3 208 939,22
Razem	2 437 609,22 zł	- zł	- zł	20 000,00 zł	727 274,19 zł	3 184 883,41 zł

4.15. Odpisy aktualizujące rozrachunki

10.

Okres 01.01.2025-31.03.2025

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2025	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.03.2025 (2+3-4)
1	2	3	4	5
Stan odpisów akt. rozrachunki, w tym:	251 030,39	-	-	251 030,39
Odpisy na należności (na oczekiwane straty kredytowe - ECL)	123 030,39	-	-	123 030,39
Odpisy na roszczenia sporne	-	-	-	-
Odpisy na pozostałe należności	128 000,00	-	-	128 000,00
Odpisy na udzielone pożyczki	-	-	-	-

Odpisy na należności (na oczekiwane straty kredytowe - ECL) - należności handlowe krótkoterminowe.

11.

Okres 01.01.2025-31.12.2025

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2025	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2025 (2+3-4)
1	2	3	4	5
Stan odpisów akt. rozrachunki, w tym:	251 030,39	-	70 975,84	180 054,55
Odpisy na należności (na oczekiwane straty kredytowe - ECL)*	123 030,39	-	70 975,84	52 054,55
Odpisy na roszczenia sporne	-	-	-	-
Odpisy na pozostałe należności**	128 000,00	-	-	128 000,00
Odpisy na udzielone pożyczki	-	-	-	-

Odpisy na należności (na oczekiwane straty kredytowe - ECL) - należności z tytułu dostaw i usług krótkoterminowych.

Odpisy na pozostałe należności dotyczą należności z tytułu obciążenia dłużnika za spłatę kredytu.

12.

Okres 01.01.2026-31.03.2026

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2026	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.03.2026 (2+3-4)
1	2	3	4	5
Stan odpisów akt. rozrachunki, w tym:	251 030,39	-	-	251 030,39
Odpisy na należności (na oczekiwane straty kredytowe - ECL)	52 054,55	-	-	52 054,55
Odpisy na roszczenia sporne	-	-	-	-
Odpisy na pozostałe należności	128 000,00	-	-	128 000,00
Odpisy na udzielone pożyczki	-	-	-	-

Odpisy na należności (na oczekiwane straty kredytowe - ECL) - należności handlowe krótkoterminowe.

4.16. Struktura środków pieniężnych przyjęta do rachunku przepływów pieniężnych

Dane na 31.12.2025

Rodzaj środków pieniężnych	Dane na 31.01.2025	Dane na 31.12.2025	Zmiana stanu środków pieniężnych	Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania
Środki pieniężne w kasie	512 983,07	1 460 942,59	947 959,52	0,00
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	9 694 774,40	9 232 838,29	-461 936,11	108 969,86
Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 207 757,47	10 693 780,88	486 023,41	108 969,86

Dane na 31.03.2026

Rodzaj środków pieniężnych	Dane na 31.03.2025	Dane na 31.03.2026	Zmiana stanu środków pieniężnych	Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania
Środki pieniężne w kasie	511 762,65	1 623 909,33	1 112 146,68	0,00
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	2 328 503,09	5 034 527,40	2 711 024,31	35 884,08
Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 840 265,74	6 658 436,73	3 823 170,99	35 884,08

Nie wystąpiły ekwiwalenty środków pieniężnych.

4.17. Komentarz do pozycji rachunku przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	Kwota na 31.03.2026	Kwota na 31.03.2025	Kwota na 31.03.2025

Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe	28 579,95	108 969,86	7 304,13
Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych	-	-	-
konta o ograniczonej możliwości dysponowania - ZFŚS	-	-	-
kwota niezrealizowanych różnic kursowych	-	-	-

4.18. Czynne rozliczenia międzyokresowe

13.

Okres 01.01.2025-31.03.2025

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2025	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.03.2025 (2+3-4)
1	2	3	4	5
1. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	56 331,70	287 156,54	92 336,04	251 152,20
- ubezpieczenia	46 036,19	6 177,00	17 188,17	35 025,02
- podatek od nieruchomości	0,00	149 808,40	41 770,81	108 037,59
- abonament, domeny	7 322,36	5 520,00	1 567,13	11 275,23
- usługi, giełda KNF, maklerskie	0,00	8 000,00	2 000,01	5 999,99
- wieczyste użytkowanie	0,00	117 651,14	29 412,78	88 238,36
- reklama	1 384,60			1 384,60
- Gofin prenumerata	1 588,55	0,00	397,14	1 191,41
- ulga na złe długi				

14.

15.

16.

Okres 01.01.2025-31.12.2025

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2025	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2025 (2+3-4)
1	2	3	4	5

1. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	56 331,70	346 583,31	376 812,46	39 005,55
- ubezpieczenia	46 036,19	40 147,31	65 026,85	21 156,65
- podatek od nieruchomości	0,00	161 907,66	161 907,66	-
- abonament, domeny	7 322,36	8 524,80	12 401,26	3 445,90
- usługi, giełda KNF, maklerskie	0,00	8 000,00	8 000,00	-
- wieczyste użytkowanie	0,00	122 003,54	122 003,54	-
- reklama	1 384,60	6 000,00	5 884,60	1 500,00
- Gofin prenumerata	1 588,55	-	1 588,55	-
- ulga na złe długi				

17.

18.

Okres 01.01.2026-31.03.2026

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2026	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.03.2026 (2+3-4)
1	2	3	4	5
1. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	26 102,55	416 969,67	109 114,91	333 957,31
- ubezpieczenia	21 156,65	44 124,85	15 400,24	49 881,26
- podatek od nieruchomości	-	244 512,00	59 292,97	185 219,03
- abonament, domeny	3 445,90		2 338,47	1 107,43
- usługi, giełda KNF, maklerskie	-	14 000,00	3 500,01	10 499,99
- wieczyste użytkowanie	-	112 793,82	28 198,47	84 595,35
- reklama	1 500,00	-	-	1 500,00
- Zajęcie pasa drogowego	-	1 539,00	384,75	1 154,25
- Gofin prenumerata	-			-
- ulga na złe długi				

4.19. Kapitał podstawowy

Stan na 31.03.2025

Nazwa serii akcji	Liczba akcji	Wartość nominalna 1 akcji	Wartość nominalna serii
Seria A	5 200 000,00	0,10	520 000,00
Seria B	301 800,00	0,10	30 180,00
Seria C	4 000 000,00	0,10	400 000,00

Seria D	7 100 000,00	0,10	710 000,00
Seria E	32 500 000,00	0,10	3 250 000,00
Seria F	4 898 200,00	0,10	489 820,00
Seria G	266 611 350,00	0,10	26 661 135,00
ŁĄCZNIE	320 611 350,00		32 061 135,00

Struktura akcjonariatu na 31.03.2025

Akcjonariusz	Akcje na okaziciela	% w kapitale	Liczba głosów	% w głosach
Porozumienie: p. Sylwia Kijak. p. Robert Kijak*	272 010 609	84,84%	272 010 609	84,84%
Pozostali	48 600 741	15,16%	48 600 741	15,16%
Razem	320 611 350	100,00%	320 611 350	100,00%

*Robert Kijak w porozumieniu z Sylwią Kijak (w tym Robert Kijak: 140.482.343 akcji stanowiących 43,82% udziału w kapitale zakładowym i uprawniających do 43,82% głosów na walnym zgromadzeniu Sylwia Kijak posiadała 131.528.266 akcji Spółki uprawniających do 131.528.266 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowiło 41,02% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz 41,02% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W dniu 25 lipca 2025 r. Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji zmian Statutu Spółki, wprowadzonych na podstawie Uchwały nr 20/06/2025 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 30 czerwca 2025 r., a obejmujących scalenie akcji Emitenta. W dniu 05.09.2025 r. sfinalizowana została procedura scalenia akcji Emitenta w stosunki 5:1. Obecnie liczba wyemitowanych akcji wynosi 64 122 270.

Nazwa serii akcji	Liczba akcji	Wartość nominalna 1 akcji	Wartość nominalna serii
Seria A	1 040 000,00	0,50	520 000,00
Seria B	60 360,00	0,50	30 180,00

Seria C	800 000,00	0,50	400 000,00
Seria D	1 420 000,00	0,50	710 000,00
Seria E	6 500 000,00	0,50	3 250 000,00
Seria F	979 640,00	0,50	489 820,00
Seria G	53 322 270,00	0,50	26 661 135,00
ŁĄCZNIE	64 122 270,00		32 061 135,00

Struktura akcjonariatu na 31.12.2025 oraz na 31.03.2026

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	16 079 437	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).

4.20. Kredyty, pożyczki, zabezpieczenia ustanowione na aktywach Grupy, poręczenia

Kredytobiorca – Grupa Adatex S.A. (31.03.2025)							
NAZWA KREDYTODAWCY/ POŻYCZKODAWCY	PRZYZNANA KWOTA KREDYTU/ POŻYCZKI W PLN	DATA ZAWARCIA UMOWY	TERMIN SPŁATY	OPROCENTOWANIE	RODZAJ ZABEZPIECZENIA	KWOTA ZABEZPIECZENIA W PLN	KWOTA ZADŁUŻENIA W PLN (NIE OBEJMUJE ODSETEK) NA 31.03.2025
mBank	9 122 120,00	26.01.2022	30.06.2025	oprocentowane równie stopie bazowej WIBOR 1M z notowania na dwa dni robocze przed datą ciągnięcia i przed dniem aktualizacji Stopy bazowej, powiększonej o marżę Banku w wysokości 2,9 p.p.	A)	25 000 000,00	3 137 427,19

Bs Tychy w Konsorcjum	20 000 000,00	14.07.2023	31.12.2026	10,30% w stosunku rocznym, co stanowi sumę stopy redyskontowej NBP ustalonej przez RPP obowiązującej w dniu zawarcia Umowy oraz marży Banku w wysokości 3,50 p.p.	B)	40 000 000,00	12 231 396,06
Bank Spółdzielczy Silesia	5 500 000,00	01.08.2023	31.05.2025	9,60% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 6,90% i stałej marży Banku w wysokości 3,00%	C)	8 250 000,00	245 892,65
Bank Spółdzielczy Silesia	10 600 000,00	28.11.2023	31.12.2026	8,27% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 5,77% i stałej marży Banku w wysokości 2,50%	D)	15 900 000,00	7 912 544,86
Bank Spółdzielczy Silesia w Konsorcjum	28 242 000,00	11.09.2024	31.12.2027	8,35% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 5,85% i stałej marży Banku w wysokości 2,50%	E)	42 363 000,00	15 600 000,00
mBank	44 000 000,00	12.03.2024	12.03.2028	oprocentowane równie stopie bazowej WIBOR 1M powiększonej o marżę Banku w wysokości 2.9 p.p.	H)	73 500 000,00	14 427 177,97
	5 000 000,00	12.03.2024	12.03.2028				292 272,37
Badimex Sp. z o.o.	30 000 000,00	01.02.2021	31.12.2027	oprocentowanie skonsolidowanej pożyczki odnawialnej na dzień zawarcia porozumienia tj. na dzień 02.02.2024 wynosi 8,36 % w skali roku (WIBOR 3M + marża 2,5 pp); oprocentowanie zostało ustalone z zastosowaniem uproszczenia safe harbour dla transakcji zawieranych pomiędzy podmiotami powiązanymi na podstawie obwieszczenia MF dot. bazowej stopy procentowej i marży na potrzeby cen transferowych	-	0,00	7 300 000,00
Rokicki Jakub	375 983,76	15.01.2021	31.12.2025	pożyczka nieoprocentowana	-	0,00	375 983,76
Nawrot Krzysztof	315 000,00	23.10.2008	30.06.2025	pożyczka nieoprocentowana	-	0,00	275 000,00
SUMA	153 155 103,76					205 013 000,00	61 797 694,86

W kwocie zadłużenia nie uwzględniona jest kwota odsetek. Odsetki od kredytów bankowych są księgowane bezpośrednio z rachunków bieżących w koszty okresu, kwoty te nie mają wpływu na wysokość zobowiązania. Wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek jest pomniejszona o kwotę dyskonta kredytów i pożyczek długoterminowych o wartości 515 686,34 zł. Łącznie kwota zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek na 31.03.2025 to kwota 61 282 008,52 zł - zgodna z kwotą w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Kredytobiorca – Grupa Adatex S.A. (2025)

NAZWA KREDYTODAWCY/ POŻYCZKODAWCY	PRZYZNANA KWOTA KREDYTU/ POŻYCZKI W PLN	DATA ZAWARCIA UMOWY	TERMIN SPŁATY	OPROCENTOWANIE	RODZAJ ZABEZPIECZENIA	KWOTA ZABEZPIECZENIA W PLN	KWOTA ZADŁUŻENIA W PLN (NIE OBEJMUJE ODSETEK) NA 31.12.2025
mBank	9 122 120,00	26.01.2022	30.06.2025	oprocentowane równie stopie bazowej WIBOR 1M z notowania na dwa dni robocze przed datą ciągnięcia i przed dniem aktualizacji Stopy bazowej, powiększonej o marżę Banku w wysokości 2.9 p.p.	A)	25 000 000,00	0,00

Bs Tychy w Konsorcjum	20 000 000,00	14.07.2023	31.12.2026	10,30% w stosunku rocznym, co stanowi sumę stopy redyskontowej NBP ustalonej przez RPP obowiązującej w dniu zawarcia Umowy oraz marży Banku w wysokości 3,50 p.p.	B)	40 000 000,00	6 561 514,97
Bank Spółdzielczy Silesia	5 500 000,00	01.08.2023	31.05.2025	9,60% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 6,90% i stałej marży Banku w wysokości 3,00%	C)	8 250 000,00	0,00
Bank Spółdzielczy Silesia	10 600 000,00	28.11.2023	31.12.2026	8,27% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 5,77% i stałej marży Banku w wysokości 2,50%	D)	15 900 000,00	0,00
Bank Spółdzielczy Silesia w Konsorcjum	28 242 000,00	11.09.2024	31.12.2027	8,35% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 5,85% i stałej marży Banku w wysokości 2,50%	E)	42 363 000,00	24 956 485,26
Bank Spółdzielczy Silesia	7 104 000,00	03.10.2025	31.12.2027	7,52% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 4,72% i stałej marży Banku w wysokości 2,80%	F)	16 650 000,00	10 157 606,00
	3 996 000,00	03.10.2025	31.12.2027				
Bank Spółdzielczy Silesia	3 404 000,00	03.10.2025	31.01.2026	7,52% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 4,72% i stałej marży Banku w wysokości 2,80%	G)	5 106 000,00	91 419,00
mBank	44 000 000,00	12.03.2024	12.03.2028	oprocentowane równie stopie bazowej WIBOR 1M powiększonej o marżę Banku w wysokości 2.9 p.p.	H)	73 500 000,00	30 765 353,34
	5 000 000,00	12.03.2024	12.03.2028				917 884,34
Badimex Sp. z o.o.	30 000 000,00	01.02.2021	31.12.2027	oprocentowanie skonsolidowanej pożyczki odnawialnej na dzień zawarcia porozumienia tj. na dzień 02.02.2024 wynosi 8,36 % w skali roku (WIBOR 3M + marża 2,5 pp); oprocentowanie zostało ustalone z zastosowaniem uproszczenia safe harbour dla transakcji zawieranych pomiędzy podmiotami powiązаныmi na podstawie obwieszczenia MF dot. bazowej stopy procentowej i marży na potrzeby cen transferowych	-	0,00	7 300 000,00
mBank	16 000 000,00	17.10.2025	29.06.2029	oprocentowane równie stopie bazowej WIBOR 1M powiększonej o marżę Banku w wysokości 2.9 p.p.	I)	26 000 000,00	7 977 601,46

	1 158 000,00	17.10.2025	30.12.2027				487 200,00
Rokicki Jakub	375 983,76	15.01.2021	31.12.2025	pożyczka nieoprocentowana	-	0,00	375 983,76
Nawrot Krzysztof	315 000,00	23.10.2008	30.06.2025	pożyczka nieoprocentowana	-	0,00	0,00
SUMA	184 817 103,76					252 769 000,00	89 591 048,13

W kwocie zadłużenia nie uwzględniona jest kwota odsetek. Odsetki od kredytów bankowych są księgowane bezpośrednio z rachunków bieżących w koszty okresu, kwoty te nie mają wpływu na wysokość zobowiązania. Odsetki od pożyczek otrzymanych są wyliczane na koniec okresu sprawozdawczego tj. na dzień bilansowy, kwoty te widoczne są w zobowiązaniach w tytule kredytów i pożyczek, na dzień 31.12.2025 kwota naliczonych i niezapłaconych odsetek to kwota 11 680,00 zł. Wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek jest pomniejszona o kwotę dyskonta kredytów i pożyczek długoterminowych o wartości 1 202 877,54 zł. Łącznie kwota zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek na 31.12.2025 to kwota 88 376 490,59 zł - zgodna z kwotą w sprawozdaniu z sytuacji finansowej

Kredytobiorca – Grupa Adatex S.A. (31.03.2026)							
NAZWA KREDYTODAWCY/ POŻYCZKODAWCY	PRYZNANA KWOTA KREDYTU/ POŻYCZKI W PLN	DATA ZAWARCIA UMOWY	TERMIN SPŁATY	OPROCENTOWANIE	RODZAJ ZABEZPIECZENIA	KWOTA ZABEZPIECZENIA W PLN	KWOTA ZADŁUŻENIA W PLN (NIE OBEJMUJE ODSETEK) NA 31.03.2026
Bs Tychy w Konsorcjum	20 000 000,00	14.07.2023	31.12.2026	10,30% w stosunku rocznym, co stanowi sumę stopy redyskontowej NBP ustalonej przez RPP obowiązującej w dniu zawarcia Umowy oraz marży Banku w wysokości 3,50 p.p.	B)	40 000 000,00	4 029 200,63
Bank Spółdzielczy Silesia w Konsorcjum	28 242 000,00	11.09.2024	31.12.2027	8,35% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 5,85% i stałej marży Banku w wysokości 2,50%	E)	42 363 000,00	23 831 820,91
Bank Spółdzielczy Silesia	7 104 000,00	03.10.2025	31.12.2027	7,52% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego	F)	16 650 000,00	8 274 793,14
	3 996 000,00	03.10.2025	31.12.2027				

				poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 4,72% i stałej marży Banku w wysokości 2,80%			
Bank Spółdzielczy Silesia	3 404 000,00	03.10.2025	31.01.2026	7,52% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 4,72% i stałej marży Banku w wysokości 2,80%	G)	5 106 000,00	-
mBank	44 000 000,00	12.03.2024	12.03.2028	oprocentowane równie stopie bazowej WIBOR 1M powiększonej o marżę Banku w wysokości 2.9 p.p.	H)	73 500 000,00	31 207 628,76
	5 000 000,00	12.03.2024	12.03.2028				906 207,34
Badimex Sp.z o.o.	30 000 000,00	01.02.2021	31.12.2027	oprocentowanie skonsolidowanej pożyczki odnawialnej na dzień zawarcia porozumienia tj. na dzień 02.02.2024 wynosi 8,36 % w skali roku (WIBOR 3M + marża 2,5 pp); oprocentowanie zostało ustalone z zastosowaniem uproszczenia safe harbour dla transakcji zawieranych pomiędzy podmiotami powiązanymi na podstawie obwieszczenia MF dot.bazowej stopy procentowej i marży na potrzeby cen transferowych	-	0,00	7 155 000,00
mBank	16 000 000,00	17.10.2025	29.06.2029	oprocentowane równie stopie bazowej WIBOR 1M powiększonej o marżę Banku w wysokości 2.9 p.p.	I)	26 000 000,00	11 646 652,59
	1 158 000,00	17.10.2025	30.12.2027				766 400,00
Bank Spółdzielczy Silesia	6 000 000,00	04.03.2026	31.12.2027	6,49% w stosunku rocznym, co stanowi sumę wartości wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego poprzedniego kwartału kalendarzowego tj. 3,99% i stałej marży Banku w wysokości 2,50%	J)	9 000 000,00	5 831 624,45
Rokicki Jakub	375 983,76	15.01.2021	31.12.2025	pożyczka nieoprocentowana	-	0,00	375 983,76
SUMA	165 279 983,76					212 619 000,00	94 025 311,58

W kwocie zadłużenia nie uwzględniona jest kwota odsetek. Odsetki od kredytów bankowych są księgowane bezpośrednio z rachunków bieżących w koszty okresu, kwoty te nie mają wpływu na wysokość zobowiązania. Wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek jest pomniejszona o kwotę dyskonta kredytów i pożyczek długoterminowych o wartości 1202 877,54 zł. Łącznie kwota zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek na 31.03.2026 to kwota 92 822 434,04 zł - zgodna z kwotą w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

A)

- hipoteka umowna łączna
- cesja praw z umowy ubezpieczenia nieruchomości
- Umowa Wsparcia

B)

Dla wszystkich banków - uczestników konsorcjum:

- hipoteka umowna łączna
- cesja praw z polisy ubezpieczeniowej od ognia i innych zdarzeń losowych budynków w trakcie budowy
- cesja praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej nie sprzedanych lokali mieszkalnych
- dwa weksle in blanco
- pełnomocnictwo na rzecz banku do rachunku bieżącego
- oświadczenie spółki o poddaniu się egzekucji
- zastaw rejestrowy na wierzytelności
- pełnomocnictwo do rachunków powierniczych

Dla Banku Spółdzielczego w Tychach- Banku inicjującego

- dwa weksle in blanco
- nieodwołalne pełnomocnictwo
- oświadczenie spółki o poddaniu się egzekucji
- pełnomocnictwo do rachunków powierniczych

Dla Banku Spółdzielczego w Białej Rawskiej - uczestnik konsorcjum

- dwa weksle in blanco
- nieodwołalne pełnomocnictwo do rachunku bieżącego
- oświadczenie spółki o poddaniu się egzekucji
- pełnomocnictwo do rachunków powierniczych

Dla Między powiatowego Banku Spółdzielczego w Myszkowie - uczestnik w konsorcjum

- dwa weksle in blanco
- nieodwołalne pełnomocnictwo do rachunku bieżącego
- oświadczenie spółki o poddaniu się egzekucji
- pełnomocnictwo do rachunków powierniczych

Dla Banku Spółdzielczego Ziemi Górskich KARPATIA – uczestnik w konsorcjum

- dwa weksle in blanco
- nieodwołalne pełnomocnictwo do rachunku bieżącego
- 7.- oświadczenie spółki o poddaniu się egzekucji

- pełnomocnictwo do rachunków powierniczych

Dla Banku Spółdzielczego w Andrespolu – uczestnik w konsorcjum

- dwa weksle in blanco
- nieodwołalne pełnomocnictwo do rachunku bieżącego
- oświadczenie spółki o poddaniu się egzekucji
- pełnomocnictwo do rachunków powierniczych

C)

- hipoteka umowna łączna
- cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej
- weksel własny in blanco
- pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji
- blokada rachunku środków na wyodrębnione cele

D)

- hipoteka umowna

- cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości
- weksel własny in blanco
- nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji
- blokada rachunku środków na wyodrębnione

E)

- hipoteka umowna
- cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej
- weksel własny in blanco
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji
- nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami
- blokada rachunku na wyodrębnione cele
- blokada rachunku

F)

- hipoteka umowna
- cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej
- weksel własny in blanco
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji
- pełnomocnictwo do dysponowania środkami
- gwarancja de minimis KFG BGK

G)

- hipoteka umowna
- cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej
- dwa weksle własne in blanco
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji
- pełnomocnictwo do dysponowania środkami
- gwarancja de minimis KFG BGK
- przystąpienie do długu przez Adatek Gwiedzna sp. z o.o.

H)

- hipoteka umowna
- poręczenie Sponsora do kwoty stanowiącej łączną wartość praw i roszczeń
- dobrowolne poddanie się przez Sponsora egzekucji na rzecz Banku
- zastaw finansowy oraz zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia,
- dobrowolne poddanie się przez Wspólnika egzekucji na rzecz Banku z wszystkich udziałów w kapitale zakładowym Kredytobiorcy
- zastaw rejestrowy z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia na wierzytelnościach przyszłych Kredytobiorcy
- zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy na wierzytelnościach ze wszystkich pozostałych Rachunków Bankowych Projektu
- pełnomocnictwo do rozporządzania wszystkimi Rachunkami Bankowymi Projektu i do blokowania kwot zdeponowanych na tych rachunkach
- przelew obecnych oraz przyszłych praw i roszczeń przysługujących Kredytobiorcy
- wsparcie finansowe Projektu przez Sponsora
- dobrowolne poddanie się przez Sponsora egzekucji na rzecz Banku
- podporządkowanie zobowiązań Kredytobiorcy z tytułu pożyczek oraz innych płatności należnych od Kredytobiorcy Podporządkowanym Wierzycielom
- dobrowolne poddanie się przez Kredytobiorcę egzekucji na rzecz Banku do rachunku

I)

- hipoteka umowna
- blokada środków ze zwrotu podatku VAT
- o poddaniu się egzekucji

J)

- 8.- hipoteka umowna
- 9.- cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej
- 10.- weksel własny in blanco
- 11.- oświadczenie o poddaniu się egzekucji
- 12.- pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach bankowych
- 13.- gwarancja de minimis KFG BGK

4.21. Wyemitowane obligacje

Dane na 31.03.2025

Emitent	Seria obligacji	Termin zapadalności	Waluta	Stopa procentowa	Liczba oferowanych Obligacji	Łączna wartość nominalna serii	Częstotliwość płatności odsetek	Zobowiązanie na 31-03-2025
ADATEX S.A.	Seria A	31.12.2027	PLN	Zmienna WIBOR6M plus 5,5 pp w skali roku	200 000,00	20 000 000,00	co 6 miesięcy	19 091 178,62

Dane na 31.12.2025

Emitent	Seria obligacji	Termin zapadalności	Waluta	Stopa procentowa	Liczba oferowanych Obligacji	Łączna wartość nominalna serii	Częstotliwość płatności odsetek	Zobowiązanie na 31-12-2025
ADATEX S.A.	Seria A	31.12.2027	PLN	Zmienna WIBOR6M plus 5,5 pp w skali roku	200 000,00	20 000 000,00	co 6 miesięcy	17 934 051,13 zł
ADATEX S.A.	Seria B	21.11.2028	PLN	Zmienna WIBOR6M plus 5,5 pp w skali roku	100 000,00	10 000 000,00	co 6 miesięcy	9 026 069,40 zł

Dane na 31.03.2026

Emitent	Seria obligacji	Termin zapadalności	Waluta	Stopa procentowa	Liczba oferowanych Obligacji	Łączna wartość nominalna serii	Częstotliwość płatności odsetek	Zobowiązanie na 31-03-2026
ADATEX S.A.	Seria A	31.12.2027	PLN	Zmienna WIBOR6M plus 5,5 pp w skali roku	200 000,00	20 000 000,00	co 6 miesięcy	17 934 051,13 zł
ADATEX S.A.	Seria B	21.11.2028	PLN	Zmienna WIBOR6M plus 5,5 pp w skali roku	100 000,00	10 000 000,00	co 6 miesięcy	9 026 069,40 zł

Zabezpieczenie obligacji:

Obligacje serii A i B

Roszczenia Obligatariuszy wobec Emitenta wynikające z emisji Obligacji serii A oraz B są zabezpieczone hipoteką umowną ustanowioną na nieruchomościach należących do Emitenta. Hipoteka zabezpiecza wszystkie roszczenia wynikające z Obligacji serii A i B, w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym)

4.22. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Okres 01.01.2025-31.03.2025

Wyszczególnienie	Zobowiązania		Okres wymagalności			
	BO	BZ	do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
1	2	3	4	5	6	7
1. Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	11 201 157,85	8 804 051,19		8 804 051,19	-	-
- pożyczki	7 787 469,98	7 300 000,00		7 300 000,00		
- zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania	1 558 600,19	1 504 051,19		1 504 051,19		-
- z tytułu dostaw i usług	1 855 087,68	774 296,80	774 296,80			
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	92 580 805,35	89 038 696,49	22 172 768,05	66 865 928,44	-	-
- kredyty i pożyczki	51 734 033,51	53 982 008,52	16 854 599,53	37 127 408,99		
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	19 091 178,62	19 091 178,62	111 452,05	18 979 726,57		
- zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania**	-	13 483,76	13 483,76			
- z tytułu dostaw i usług	8 836 659,72	4 267 905,31	4 267 905,31			
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 609 606,85	458 342,33	458 342,33			
- z tytułu wynagrodzeń	105 022,51	64 292,00	64 292,00			
- inne**	11 204 304,14	11 161 485,95	402 693,07	10 758 792,88		
RAZEM	103 781 963,20	97 842 747,68	22 172 768,05	75 669 979,63	-	-

Analiza zobowiązań wg dat zapadalności

Według stanu na 31.03.2025	do 1 miesiąca	powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	powyżej 1 roku	Przeterminowne	Razem
	1	2	3	4	5	6	(1+2+3+4+5+6)
Kredyty i pożyczki		3 137 427,19			58 144 581,33		61 282 008,52
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	4 267 905,31					16 087,13	4 267 905,31
Emisja dłużnych papierów wartościowych				111 452,05	18 979 726,57		19 091 178,62
Pozostałe zobowiązania	522 634,33		13 483,76	402 693,07	12 262 844,07		13 201 655,23
RAZEM							97 842 747,68

Okres 01.01.2025-31.12.2025

Wyszczególnienie	Zobowiązania		Okres wymagalności			
	BO	BZ	do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
1	2	3	4	5	6	7
1. Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	11 201 157,85	9 016 550,97	337 305,00	8 679 245,97	-	-
- pożyczki	7 787 469,98	7 300 000,00		7 300 000,00		
- zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania	1 558 600,19	1 379 245,97		1 379 245,97		-
- z tytułu dostaw i usług	1 855 087,68	337 305,00	337 305,00			
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	92 580 805,35	133 702 373,32	21 191 398,60	112 510 974,72	-	-
- kredyty i pożyczki	51 734 033,51	81 076 490,59	7 464 016,71	73 612 473,88		
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	19 091 178,62	27 805 971,14	189 967,12	27 616 004,02		
- zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania**	-	0,00				
- z tytułu dostaw i usług	8 836 659,72	12 992 344,63	12 992 344,63			
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 609 606,85	106 020,96	106 020,96			
- z tytułu wynagrodzeń	105 022,51	83 172,95	83 172,95			
- inne**	11 204 304,14	11 638 373,05	11 638 373,05			
RAZEM	103 781 963,20	142 718 924,29	32 811 200,42	109 907 723,87	-	-

Analiza zobowiązań wg dat zapadalności

Według stanu na 31.12.2025	do 1 miesiąca	powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	powyżej 1 roku	Przeterminowane	Razem
	1	2	3	4	5	6	(1+2+3+4+5+6)
Kredyty i pożyczki	91 419,00			6 937 498,73	81 347 572,86		88 376 490,59
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	13 313 562,50					16 087,13	13 329 649,63
Emisja dłużnych papierów wartościowych				189 967,12	27 616 004,02		27 805 971,14
Pozostałe zobowiązania	194 534,81			11 282 496,82	1 729 781,30		13 206 812,93
RAZEM	13 599 516,31	-	-	18 409 962,67	110 693 358,18	16 087,13	142 718 924,29

Okres 01.01.2026-31.03.2026

Wyszczególnienie	Zobowiązania		Okres wymagalności			
	BO	BZ	do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat
1	2	3	4	5	6	7
1. Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	8 804 051,19	11 084 182,77	9 904 949,80	1 179 232,97	-	-
- pożyczki	7 300 000,00	7 155 000,00	7 155 000,00	-		
- zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania	1 504 051,19	1 324 696,97	145 464,00	1 179 232,97		-
- z tytułu dostaw i usług	774 296,80	2 604 485,80	2 604 485,80			
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	89 038 696,49	143 219 533,52	45 877 735,87	97 341 797,65	-	-
- kredyty i pożyczki	53 982 008,52	85 667 434,04	15 941 640,41	69 725 793,63		
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	19 091 178,62	27 805 971,14	189 967,12	27 616 004,02		
- zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania**	13 483,76	153 701,77	153 701,77			
- z tytułu dostaw i usług	4 267 905,31	17 326 086,54	17 326 086,54			
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	458 342,33	455 268,13	455 268,13			
- z tytułu wynagrodzeń	64 292,00	94 265,21	94 265,21			
- inne**	11 161 485,95	11 716 806,69	11 716 806,69			
RAZEM	97 842 747,68	154 303 716,29	55 782 685,67	98 521 030,62	-	-

Analiza zobowiązań wg dat zapadalności

Według stanu na 31.03.2026	do 1 miesiąca	powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	powyżej 3 miesiące do 6 miesięcy	powyżej 6 miesięcy do 12 miesięcy	powyżej 1 roku	Przeterminowane	Razem
	1	2	3	4	5	6	(1+2+3+4+5+6)
Kredyty i pożyczki				23 096 640,41	69 725 793,63		92 822 434,04
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	19 930 572,34						19 930 572,34
Emisja dłużnych papierów wartościowych				189 967,12	27 616 004,02		27 805 971,14
Pozostałe zobowiązania	549 533,34			12 015 972,46	1 179 232,97		13 744 738,77
RAZEM	20 480 105,68			35 302 579,99	98 521 030,62	-	154 303 716,29

4.23. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi

19. Okres 01.01.2025-31.03.2025

Nazwa podmiotu powiązanego oraz charakter powiązania	Charakter operacji (opis)	Należności	Zobowiązania	Przepływy	Przychody	Koszty
Badimex Sp. z o.o. - powiązanie osobowe	zobowiązania - zakup usług budowlanych, najem lokalu		12 539 436,63	25 541 284,63		35 009 547,57
	pożyczka wraz z odsetkami		7 300 000,00	487 469,98		
akcjonariusze - Robert i Sylwia Kijak - działający w porozumieniu - powiązanie osobowe	należności - zakup nieruchomości					
	zobowiązania - najem lokalu			13 500,00		13 500,00
	zakup akcji własnych					
	wynagrodzenia		5 000,00	15 000,00		19 707,42
członkowie Rady Nadzorczej - powiązania osobowe	należności - zakup nieruchomości			91,90		
	sprzedaż akcji własnych	466 000,00				
	wynagrodzenia		5 926,64	17 777,92		24 204,45

Okres 01.01.2025-31.12.2025

Nazwa podmiotu powiązanego oraz charakter powiązania	Charakter operacji (opis)	Należności	Zobowiązania	Przepływy	Przychody	Koszty
Badimex Sp. z o.o. - powiązanie osobowe	zobowiązania - zakup usług budowlanych, najem lokalu		13 734 088,34	76 892 054,18		64 287 472,17
	pożyczka wraz z odsetkami		7 300 000,00	980 219,98		481 070,00
akcjonariusze - Robert i Sylwia Kijak - działający w porozumieniu - powiązanie osobowe	zobowiązania - najem lokalu			49 500,00		49 500,00
	wynagrodzenia		5 000,00	60 000,00		78 829,68
	sprzedaż akcji własnych	370 000,00	4 000,00	100 000,00		0,00
członkowie Rady Nadzorczej - powiązania osobowe	wynagrodzenia		6 561,55	53 636,20		75 712,58

Okres 01.01.2026-31.03.2026

Nazwa podmiotu powiązanego oraz charakter powiązania	Charakter operacji (opis)	Należności	Zobowiązania	Przepływy	Przychody	Koszty
Badimex Sp.z o.o. - powiązanie osobowe	zobowiązania - zakup usług budowlanych, najem lokalu		12 539 436,63	25 541 284,63		16 461 902,00
	pożyczka wraz z odsetkami		7 300 000,00	980 219,98		12 410,00
akcjonariusze - Robert i Sylwia Kijak - działający w porozumieniu - powiązanie osobowe	należności - zakup nieruchomości					
	zobowiązania - najem lokalu					
	zakup akcji własnych					
	wynagrodzenia		5 000,00	9 000,00		19 707,42
członkowie Rady Nadzorczej - powiązania osobowe	należności - zakup nieruchomości					
	sprzedaż akcji własnych	370 000,00		4 000,00		-
	wynagrodzenia		7 000,00	19 561,55		28 354,11

4.24. Rezerwy

20. Okres 01.01.2025-31.03.2025

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2025	Zwiększenia	Zmniejszenia			Stan na 31.03.2025 (2 + 3 - 6)
			wykorzystanie (rozliczone z zobowiązaniami)	rozwiązanie (uznanie rezerwy za zbędną)	razem (4+5)	
1	2	3	4	5	6	7
1. Rezerwy długoterminowe	280 932,10	-	21 116,94	-	21 116,94	259 815,16
- na świadczenia pracownicze - rezerwa emerytalna	24 511,10		4 092,94		4 092,94	20 418,16
- na udzielone gwarancje i poręczenia	-				-	-
- na pewne lub prawdopodobne straty z operacji w toku	-				-	-
- na pozostałe koszty	-				-	-
- na podatek dochodowy	256 421,00		17 024,00		17 024,00	239 397,00
2. Rezerwy krótkoterminowe	44 557,71	-	10 397,00	-	10 397,00	34 160,71
- na świadczenia pracownicze - rezerwa urlopową	44 557,71		10 397,00		10 397,00	34 160,71
- na udzielone gwarancje i poręczenia	-				-	-
- na pewne lub prawdopodobne straty z operacji w toku	-				-	-
- na pozostałe koszty	-				-	-
RAZEM	325 489,81	-	31 513,94	-	31 513,94	293 975,87

Okres 01.01.2025-31.12.2025

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2025	Zwiększenia	Zmniejszenia			Stan na 31.12.2025 (2 + 3 - 6)
			wykorzystanie (rozliczone z zobowiązaniami)	rozwiązanie (uznanie rezerwy za zbędną)	razem (4 + 5)	
1	2	3	4	5	6	7
1. Rezerwy długoterminowe	259 815,16	231 975,00	252 964,59	-	252 964,59	238 825,57
- na świadczenia pracownicze - rezerwa emerytalna	20 418,16		13 567,59		13 567,59	6 850,57
- na udzielone gwarancje i poręczenia	-				-	-
- na pewne lub prawdopodobne straty z operacji w toku	-				-	-
- na pozostałe koszty	-				-	-
- na podatek dochodowy	239 397,00	231 975,00	239 397,00		239 397,00	231 975,00
2. Rezerwy krótkoterminowe	34 160,71	15 442,14	-	-	-	49 602,85
- na świadczenia pracownicze - rezerwa urlopową	34 160,71	15 442,14			-	49 602,85
- na udzielone gwarancje i poręczenia	-				-	-
- na pewne lub prawdopodobne straty z operacji w toku	-				-	-
- na pozostałe koszty	-				-	-
RAZEM	293 975,87	247 417,14	252 964,59	-	252 964,59	288 428,42

Okres 01.01.2026-31.03.2026

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2026	Zwiększenia	Zmniejszenia			Stan na 31.03.2026 (2+3-6)
			wykorzystanie (rozliczone z zobowiązaniami)	rozwiązanie (uznanie rezerwy za zbędną)	razem (4+5)	
1	2	3	4	5	6	7
1. Rezerwy długoterminowe	259 815,16	231 975,00	252 964,59	-	252 964,59	238 825,57
- na świadczenia pracownicze - rezerwa emerytalna	20 418,16		13 567,59		13 567,59	6 850,57
- na udzielone gwarancje i poręczenia	-				-	-
- na pewne lub prawdopodobne straty z operacji w toku	-				-	-
- na pozostałe koszty	-				-	-
- na podatek dochodowy	239 397,00	231 975,00	239 397,00		239 397,00	231 975,00
2. Rezerwy krótkoterminowe	34 160,71	15 442,14	-	-	-	49 602,85
- na świadczenia pracownicze - rezerwa urlopową	34 160,71	15 442,14			-	49 602,85
- na udzielone gwarancje i poręczenia	-				-	-
- na pewne lub prawdopodobne straty z operacji w toku	-				-	-
- na pozostałe koszty	-				-	-
RAZEM	293 975,87	247 417,14	252 964,59	-	252 964,59	288 428,42

4.25. Sprawy sądowe

21.

Na dzień 31 marca 2026 roku łączna wartość postępowań toczących się przed sądami dotyczących potencjalnych zobowiązań Grupy wyniosła około 2,6 mln PLN. Spory te dotyczą głównie roszczeń odszkodowawczych od klientów oraz wspólnot reprezentujących klientów. W odniesieniu do tych roszczeń Grupa nie zawiązała rezerw.

Rezerwy na sprawy sądowe tworzone są, gdy szacowane ryzyko przegrania sprawy i zasądzenia kwoty na rzecz powoda przekracza 50% (przegranie sprawy jest prawdopodobne). W przypadku sporów co do których Grupa nie zawiązała rezerwy prawdopodobieństwo przegranej oszacowane zostało na poniżej 50%. Wartość jednostkowa tych sporów jest nieistotna.

Zarząd ocenia na tym etapie ryzyko przegrania sprawy sądowej jako niskie, w związku z czym Grupa nie tworzy rezerwy na sprawy sądowe, nie traktuje ich jako zobowiązania warunkowe. W przypadku toczących się spraw sądowych Grupa dokonała oceny zgodnie z MSR 37 pkt 16(b) oraz pkt 86 i uznała, że możliwość wypływu środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne jest znikoma, w związku z czym nie rozpoznano ani rezerw, ani zobowiązań warunkowych.

4.26. Rozliczenia międzyokresowe przychodów

31.03.2025

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2025	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.03.2025 (2+3-4)
1	2	3	4	5
Darowizna środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz wartości niematerialnych i prawnych	-			-
Dotacje na sfinansowanie środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych	-			-
Otrzymane lub należne środki z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w przyszłości:	28 918 261,24	12 968 099,99	8 941 871,44	24 892 032,69
- zaliczki na poczet przyszłych dostaw (mieszkania)	28 918 261,24	12 968 099,99	8 941 871,44	24 892 032,69
Pozostałe	13 340,43			13 340,43
Razem:	28 931 601,67	12 968 099,99	8 941 871,44	24 905 373,12

31.12.2025

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2025	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2025 (2+3-4)
1	2	3	4	5
Darowizna środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz wartości niematerialnych i prawnych	-			-
Dotacje na sfinansowanie środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych	-			-
Otrzymane lub należne środki z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w przyszłości:	28 944 942,10	46 564 934,92	37 884 922,40	20 264 929,58
- zaliczki na poczet przyszłych dostaw (mieszkania)	28 931 601,67	46 564 934,92	37 884 922,40	20 251 589,15
Pozostałe	13 340,43			13 340,43
Razem:	28 944 942,10	46 564 934,92	37 884 922,40	20 264 929,58

31.03.2026

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2025	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.03.2026 (2+3-4)
1	2	3	4	5
Darowizna środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz wartości niematerialnych i prawnych				-
Dotacje na sfinansowanie środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych				-
Otrzymane lub należne środki z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w przyszłości:	21 288 783,56	14 430 188,27	10 589 483,66	17 448 078,95
- zaliczki na poczet przyszłych dostaw (mieszkania)	21 275 443,13	14 430 188,27	10 589 483,66	17 434 738,52
Pozostałe	13 340,43			13 340,43
Razem:	21 288 783,56	14 430 188,27	10 589 483,66	17 448 078,95

4.27. Hierarchia wartości aktywów wg poziomów wartości godziwej

Stan na 31.03.2025

Wyszczególnienie	Kategoria wyceny bilansowej	31 marca 2025	Hierarchia wartości godziwej		
		Wartość bilansowa	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
1	2	3	4	5	6
Należności z tytułu dostaw i usług	zamortyzowany koszt	1 367 356,84		1 367 356,84	
Pozostałe należności finansowe	zamortyzowany koszt	3 195 363,19		3 195 363,19	
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	wartość nominalna	2 840 345,74		2 840 345,74	
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	zamortyzowany koszt	61 282 008,52		61 282 008,52	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	zamortyzowany koszt	4 267 905,31		4 267 905,31	
Obligacje	zamortyzowany koszt	19 091 178,62		19 091 178,62	
Pozostałe zobowiązania finansowe	zamortyzowany koszt	13 137 363,23		13 137 363,23	

Stan na 31.12.2025

Wyszczególnienie	Kategoria wyceny bilansowej	31 grudnia 2025	Hierarchia wartości godziwej		
		Wartość bilansowa	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
Należności z tytułu dostaw i usług	zamortyzowany koszt	1 442 418,75		1 442 418,75	
Pozostałe należności finansowe	zamortyzowany koszt	3 160 613,74		3 160 613,74	
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	wartość nominalna	10 695 207,13		10 695 207,13	
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	zamortyzowany koszt	88 134 529,46		88 134 529,46	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	zamortyzowany koszt	13 329 649,63		13 329 649,63	
Obligacje	zamortyzowany koszt	27 805 971,14		27 805 971,14	
Pozostałe zobowiązania finansowe	zamortyzowany koszt	13 206 812,93		13 206 812,93	

Stan na 31.03.2026

Wyszczególnienie	Kategoria wyceny bilansowej	31 marca 2026	Hierarchia wartości godziwej		
		Wartość bilansowa	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3
1	2	3	4	5	6
Należności z tytułu dostaw i usług	zamortyzowany koszt	951 711,53		951 711,53	
Pozostałe należności finansowe	zamortyzowany koszt	2 233 171,88		2 233 171,88	
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	wartość nominalna	6 658 436,73		6 658 436,73	
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	zamortyzowany koszt	92 822 434,04		92 822 434,04	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	zamortyzowany koszt	19 930 572,34		19 930 572,34	
Obligacje	zamortyzowany koszt	27 616 004,02		27 616 004,02	
Pozostałe zobowiązania finansowe	zamortyzowany koszt	13 231 470,78		13 231 470,78	

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły przesunięcia pomiędzy poziomami hierarchii wartości godziwej.

Poziom 1 – Notowane (nieskorygowane) ceny rynkowe na aktywnym rynku dla identycznych aktywów lub zobowiązań,

Poziom 2 – Techniki wyceny dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest bezpośrednio bądź pośrednio obserwowalny,

Poziom 3 – Techniki wyceny dla których najniższy poziom danych wejściowych, który jest istotny dla wyceny do wartości godziwej jako całości jest nieobserwowalny.

*W pozycji pozostałe należności finansowe zawierają się pozycje ze sprawozdania z sytuacji finansowej:

- należności z tytułu podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych w tym należności z tyt. podatku dochodowego,
- pozostałe należności.

**W pozycji pozostałe zobowiązania finansowe zawierają się pozycje ze sprawozdania z sytuacji finansowej:

- zobowiązania z tytułu podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych w tym zobowiązania z tyt. podatku dochodowego,
- zobowiązania z tytułu leasingu i prawa do użytkowania,
- inne,
- zobowiązania z tytułu wynagrodzeń.

W odniesieniu do instrumentów finansowych wycenianych w kategorii amortyzowanego kosztu, Grupa stosuje uproszczone podejście do ustalania wartości godziwej.

Dla krótkoterminowych należności i zobowiązań finansowych, w szczególności należności z tytułu dostaw i usług, pozostałych należności oraz zobowiązań z tytułu dostaw i usług, ich wartość godziwa została uznana za zbliżoną do wartości bilansowej, ze względu na krótki termin zapadalności oraz brak istotnego wpływu dyskonta.

W przypadku pozostałych instrumentów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu, w tym zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek oraz obligacji, wartość godziwa została oszacowana przy zastosowaniu technik wyceny opartych na zdyskontowanych przepływach pieniężnych, z wykorzystaniem rynkowych stóp procentowych właściwych dla podobnych instrumentów finansowych.

4.28. Połączenie jednostek

Wyszczególnienie	Opis/dane liczbowe
1	2
1. Nazwa i opis przedmiotu działalności jednostki przejmowanej	<i>ADATEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (adres: 41-300 Dąbrowa Górnicza, ul. Graniczna 34B/U24) wpisana do Rejestru Przedsiębiorców KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000370992, NIP 6372178453, REGON 121404123, kapitał zakładowy: 75.000,00 zł,- działalność deweloperska</i>
2. Data połączenia (wpis do rejestru sądowego)	<i>01.12.2022</i>
3. Informacja o połączonych danych finansowych	<i>Dane finansowe jednostek połączonych zostały wykazane tak jakby połączenie miało miejsce na 01.01.2022.</i>
4. Liczba, wartość nominalna i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia	<i>Akcje Emisji Połączeniowej – 266 611 350 (słownie: dwieście sześćdziesiąt sześć milionów sześćset jedenaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt) sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii G w kapitale zakładowym Spółki Przejmującej, o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda</i>
5. Główne przyczyny połączenia przedsięwzięć oraz opis tego, w jaki sposób jednostka przejmująca objęła kontrolę nad jednostką przejmowaną	<i>Połączenie nastąpiło zgodnie z Planem Połączenia w drodze przejęcia przez Spółkę Przejmującą Spółki Przejmowanej w trybie określonym w art. 492 § 1 pkt 1) k.s.h., tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą (połączenie przez przejęcie) w zamian za nowo wyemitowane Akcje Emisji Połączeniowej, które Spółka Przejmująca wydała udziałowcom Spółki Przejmowanej proporcjonalnie do posiadanych przez nich udziałów w kapitale zakładowym Spółki Przejmowanej. Połączenie nastąpiło na podstawie przepisów k.s.h., dotyczących połączenia spółek kapitałowych, w szczególności na podstawie art. 491-515 k.s.h. W wyniku połączenia powstał podmiot o mocnej pozycji konkurencyjnej w branży deweloperskiej. Adatex Sp. z o. o. posiadał kompetencje i 12 letnie doświadczenie w zakresie realizacji projektów deweloperskich wielkomieszkaniowych osiedli oraz obiektów biurowo – usługowych. W ocenie zarządów obu spółek skonsolidowanie zasobów oraz zbudowanie mocnej linii biznesowej przyniosło korzyści w postaci efektów synergii, osiąganych zarówno w obszarze sprzedaży jak i kosztów. Długoterminowym celem połączenia jest wzrost wartości łączących się spółek.</i>
6. Informacje księgowe o połączeniu	<i>Połączenie dotyczyło jednostek pod wspólną kontrolą i zostało rozliczone wg. metody ustalonej przez spółkę zgodnie z MSR 8 tj. metody łączenia udziałów. Połączenie zostało rozliczone w jednostkowym (statutowym) sprawozdaniu finansowym Adatex S.A. w roku 2022. W historycznych informacjach finansowych Grupy (HIF) skutki połączenia zostały odpowiednio uwzględnione w prezentowanych skonsolidowanych danych finansowych. Nie powstała wartość firmy, ani zysk na okazjonalnym nabyciu - a różnicę pomiędzy wartością całkowitą zapłaty, a wartością netto aktywów odniesiono na kapitał własny.</i>

Dane finansowe jednostki przejmowanej tj. Adatex Sp. z o.o.

Skrócone dane z bilansu jednostki przejmowanej

	Nazwa	na dzień 30.11.2022
A	Aktywa trwale	33 741 998,53
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00
II	Rzeczowe aktywa trwale	228 798,53
III	Należności długoterminowe	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	33 513 200,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00
B	Aktywa obrotowe	80 111 036,17
I	Zapasy	76 582 882,11
II	Należności krótkoterminowe	3 226 860,36
III	Inwestycje krótkoterminowe	257 138,28
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	44 155,42
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00
D	Udziały (akcje) własne	0,00
-	Aktywa razem	113 853 034,70
-	PASYWA	113 853 034,70
A	Kapitał (fundusz) własny	46 261 347,17
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	75 000,00
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	44 020 148,24
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00
VI	Zysk (strata) netto	2 166 198,93
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	67 591 687,53
I	Rezerwy na zobowiązania	0,00
II	Zobowiązania długoterminowe	281 319,51
III	Zobowiązania krótkoterminowe	53 610 144,27
IV	Rozliczenia międzyokresowe	13 700 223,75

Skrócona informacja na temat przychodów, zysków i strat

	Nazwa	Na dzień 30.11.2022
A	Przychody netto ze sprzedaży	59 383 536,14
B	Koszty działalności operacyjnej	55 887 868,61
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	3 495 667,53
D	Pozostałe przychody operacyjne	505 408,24
E	Pozostałe koszty operacyjne	119 112,91
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	3 881 962,86
G	Przychody finansowe	5 247,92
H	Koszty finansowe	1 275 937,85
I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	2 611 272,93
J	Podatek dochodowy	445 074,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	0,00
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)	2 166 198,93

4.29. Zdarzenia po dniu bilansowym

Nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym tj. po dniu 31.03.2026.

Grupa Adatex | Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 3 miesięcy zakończony 31.03.2026

 ADATEx

Podpisy:

Podpis osoby sporządzającej śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Główna księgowa

Izabela Fajer

*Podpisuję
z Cencert* 

Podpisany elektronicznie przez
IZABELA FAJER
29.05.2026
9:02:10 +02'00'

Podpisy Członków Zarządu

Prezes Zarządu

Robert Kijak

*Podpisuję
z Cencert* 

Podpisany elektronicznie przez
Robert Paweł Kijak
29.05.2026
9:03:05 +02'00'