

# **MAXIPIZZA S.A.**

**ul. Słoneczna 1  
25-731 Kielce  
NIP 9591776115**



## **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI**

**ZA ROK OBROTOWY**

**OD DNIA 1 STYCZNIA 2021 ROKU DO DNIA 31 GRUDNIA 2021 ROKU**

Stosownie do zapisów art. 49 ustawy o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2021 roku, poz. 217. z późn. zm.) przedstawiamy sprawozdanie Zarządu Jednostki z działalności Spółki za 2021 rok.

## 1. Charakterystyka Jednostki, jej działalności i zasobów

### 1.1. Podstawowe informacje o Jednostce

**MAXIPIZZA S.A.** została zawiązana na czas nieokreślony w dniu 22 grudnia 2006 roku w Kielcach na podstawie postanowień zawartych w akcie notarialnym (Repertorium A nr 5401/2006) podpisanym przed notariuszem Adam Ziomkiem w kancelarii notarialnej w Kielcach.

Siedziba Spółki mieści się w **25-731 Kielce przy ul. Słonecznej 1.**

W dniu 8 maja 2007 roku Jednostka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 0000279240.**

Spółce został nadany numer NIP **9591776115** oraz symbol REGON **260158366.**

Jednostka działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych oraz w oparciu o statut Spółki.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest prowadzenie restauracji i innych stałych placówek gastronomicznych.

Kapitał podstawowy Jednostki według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień podpisania niniejszego sprawozdania wynosił zł.: 1.640.000 zł i dzielił się na akcje:

SERIA/ EMISJA	RODZAJ AKCJI	RODZAJ UPRIWILEJOWANIA UDZIAŁÓW	LICZBA AKCJI	WARTOŚĆ SERII/ EMISJI WG WARTOŚCI NOMINALNEJ [W ZŁ]	DATA REJESTRACJI
A	akcje imienne	2 głosy na akcję	1 750 000	350 000,00	08.05.2007
B	akcje zwykłe	nieuprzywilejowane	250 000	50 000,00	08.05.2007
C	akcje zwykłe	nieuprzywilejowane	1 000 000	200 000,00	08.05.2007
D	akcje zwykłe	nieuprzywilejowane	650 000	130 000,00	14.09.2007
E	akcje imienne	2 głosy na akcję	500 000	100 000,00	14.09.2007
F	akcje zwykłe	nieuprzywilejowane	707 588	141 517,60	29.04.2008
G	-----	-----	0	0,00	-----
H	-----	-----	0	0,00	-----
I	akcje zwykłe	nieuprzywilejowane	2 842 412	568 482,00	15.11.2019
J	akcje zwykłe	nieuprzywilejowane	500 000	100 000,00	09.10.2020
Liczba akcji razem			<b>8 200 000</b>		
Kapitał zakładowy razem				<b>1 640 000,00</b>	
Wartość nominalna akcji				<b>0,20</b>	

Struktura akcjonariuszy Spółki na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz na dzień podpisania niniejszego sprawozdania przedstawiała się następująco:

AKTUALNA STRUKTURA WŁASNOŚCI KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO	AKCJE IMIENNE (SZT.)	AKCJE NA OKAZIATELA (SZT.)	SUMA AKCJI (SZT.)	LICZBA GŁOSÓW	UDZIAŁ W KAPITALE	UDZIAŁ W GŁOSACH
Paweł Molenda	750 002	640 410	1 390 412	2 140 414	16,96%	20,48%
Mariusz Molenda	749 996	973 363	1 723 359	2 473 355	21,02%	23,67%
Karol Molenda	750 002	977 206	1 727 208	2 477 210	21,06%	23,71%
Łukasz Misztal	0	909 757	909 757	909 757	11,09%	8,71%
Carpathia Capital S.A.	0	551 000	551 000	551 000	6,72%	5,27%
Pozostali akcjonariusze	0	1 898 264	1 898 264	1 898 264	23,15%	18,17%
<b>Razem</b>	<b>2 250 000</b>	<b>5 950 000</b>	<b>8 200 000</b>	<b>10 450 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

W skład Zarządu Spółki na dzień 31.12.2021 r. oraz na dzień podpisania niniejszego sprawozdania wchodził:

- Paweł Molenda - Prezes Zarządu.

W skład Rady nadzorczej na dzień 31.12.2021 r. oraz na dzień podpisania niniejszego sprawozdania wchodzili:

- Jacek Kluźniak,
- Dariusz Brak,
- Sabina Dołęgowska,
- Małgorzata Molenda,
- Joanna Masternak.

#### 1.2. Oddziały i zakłady Jednostki

Pizzerie Maxi Pizza znajdują się w niżej wymienionych lokalizacjach:

Kielce, ul. Słoneczna 1

Tychy, Aleja Bielska/róg Alei Piłsudskiego na stacji Lukoil

Kraków, ul. Kapelanka 54, w CH Tesco

Kraków, ul. Bratysławska 1 na stacji Shell

Warszawa, ul. Fieldorfa 41, w CH Tesco

Katowice, ul. Sobieskiego 17

Sosnowiec, ul. Partyzantów 3

Świętochłowice, ul. Katowicka 67

Rzeszów, ul. Batorego 15

Łódź, ul. Plac Wolności 12

Lublin, Aleje Zygmuntofskie 4

Gliwice, ul. Młyńska 16

Zabrze, ul. Wolności 225

Spółka wynajmuje również powierzchnię biurową w Kielcach przy ulicy Słonecznej 1 oraz w Kielcach przy ulicy Olszewskiego 20.

### **1.3. Akcje własne**

Jednostka nie posiada akcji własnych.

### **1.4. Zasoby: ludzkie, rzeczowe oraz niematerialne i prawne**

Zatrudnienie w 2020 roku wyniosło przeciętnie 13 osób, w 2021 roku zatrudnienie wyniosło przeciętnie 13 osób.

Najważniejszymi zasobami rzeczowymi są rzeczowe aktywa trwałe, na które składają się nieruchomości, urządzenia i meble gastronomiczne oraz nieruchomości inwestycyjne, a także rzeczowe aktywa obrotowe: zapasy towarów i materiałów niezbędnych do wytworzenia produkowanych przez spółkę wyrobów. W 2019 i 2021 roku Spółka nabyła 5 nieruchomości:

1. W dniu 12.12.2019 r. Maxipizza S.A. podpisała akt notarialny potwierdzający nabycie od spółki Plaza Nieruchomości Grzyb spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Kielcach lokalu usługowego o powierzchni 366,20 m<sup>2</sup> usytuowanego na pierwszej kondygnacji w budynku handlowo-usługowym położonym w Kielcach przy ulicy Zagnańskiej 94 oraz 16 miejsc postojowych na parkingu zewnętrznym. Maxipizza S.A. ma dodatkowo prawo korzystać na zasadzie wyłączności z tarasu naziemnego o powierzchni 75,80 m<sup>2</sup> przylegającego do nabytego lokalu usługowego. Cena zapłacona za nabytą nieruchomość wyniosła 2.284.257,60 zł brutto. W nabytym lokalu planowana jest działalność gastronomiczna.

W nabytym lokalu spółka planuje również uruchomić mini-browar o wydajności rocznej około 500 hektolitrów piwa nabyty w 2021 roku za łączną kwotę 294 997,- Euro. Spółka zamontowała browar w restauracji przy ulicy Zagnańskiej 94. Uruchomienie browaru planowane jest latem 2022 roku.

2. W dniu 12.12.2019 r. Maxipizza S.A. podpisała również akt notarialny potwierdzający nabycie od spółki Plaza Nieruchomości Grzyb Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach lokalu usługowego o powierzchni 260,37 m<sup>2</sup> usytuowanego na trzeciej kondygnacji w budynku handlowo-usługowym położonym w Kielcach przy ulicy Zagnańskiej 94. Cena zapłacona za nabytą nieruchomość wyniosła 1.441.314,- zł brutto. W nabytym lokalu planowane są biura.
3. Spółka nabyła prawo użytkowania wieczystego, przysługującego Gminie Kielce, nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Kielcach przy ulicy Karola Olszewskiego /obr. 0005/, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków Miasta Kielce jako działka nr : 5/99 o pow. 0,2494 ha, za kwotę 652 080,- zł plus należny podatek VAT w kwocie 149 978,40 zł. Nieruchomość jest w pełni uzbrojona, do nieruchomości doprowadzona jest droga dojazdowa.

4. Spółka nabyła prawo użytkowania wieczystego, przysługującego Gminie Kielce, nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Kielcach przy ulicy Karola Olszewskiego /obr. 0005/, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków Miasta Kielce jako działka nr : 5/98 o pow. 0,2394 ha, za kwotę 613 880,- zł plus należny podatek VAT w kwocie 141 192,40 zł. Nieruchomość jest w pełni uzbrojona, do nieruchomości doprowadzona jest droga dojazdowa. Wskazane powyżej nieruchomości sąsiadują ze sobą. Spółka w chwili obecnej bierze pod uwagę możliwość odsprzedaży nabytych nieruchomości z zyskiem w przypadku pojawienia się atrakcyjnej oferty finansowej.
5. W dniu 15.04.2021 r. Spółka nabyła prawo użytkowania wieczystego, przysługującego Gminie Kielce, nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Kielcach przy ulicy Karola Olszewskiego /obr. 0005/, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków Miasta Kielce jako działki ewidencyjne nr: 5/97 o powierzchni 0,0717 ha, 5/85 o powierzchni 0,1307 ha, 3/22 o powierzchni 0,0231 ha, 3/18 o powierzchni 0,0138 ha, czyli o łącznej powierzchni 0,2393 ha, za kwotę 387 940,- zł plus należny podatek VAT w kwocie 89 226,20 zł. Nieruchomość jest w pełni uzbrojona, do nieruchomości doprowadzona jest droga dojazdowa. Nabyta nieruchomość sąsiaduje z wyżej wskazanymi nieruchomościami położonymi przy ulicy Olszewskiego w Kielcach zakupionymi przez Spółkę w roku 2020.

#### **1.5. Wpływ działalności przedsiębiorstwa na środowisko naturalne**

Działalność Jednostki nie wpływa ujemnie na środowisko naturalne.

#### **1.6 Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju**

Jednostka nie prowadzi prac badawczych i rozwojowych, w związku z tym nie ma osiągnięć w tej dziedzinie.

#### **1.7. Informacje na temat działalności Jednostki, branży i czynnikach makroekonomicznych**

Spółka prowadzi działalność gastronomiczną w segmencie casual dining oferując posiłki do spożycia na miejscu w restauracjach oraz dostarczając zamawiane potrawy bezpośrednio do klienta. Spółka planuje latem 2022 roku uruchomić w Kielcach w lokalu własnym zlokalizowanym przy ulicy Zagnańskiej 94 restaurację wraz z mini-browarem, w którym będzie produkowane piwo. W swojej ofercie Maxipizza S.A. proponuje klientom kilkadziesiąt rodzajów pizzy, kilkanaście rodzajów makaronów, szeroki wybór burgerów, lasagne, zupy, desery, przekąski, kawy smakowe, lemoniady, napoje alkoholowe i bezalkoholowe. Spółka oferuje różnorodne rodzaje pizzy na cienkim lub grubym cieście, w zależności od indywidualnych upodobań klienta. Świeże ciasto jest produkowane na bieżąco w restauracjach Spółki wyłącznie z naturalnych składników, bez dodatku substancji konserwujących. Wytwarzanie świeżego ciasta samodzielnie stanowi istotną przewagę konkurencyjną Spółki w stosunku do innych sieci pizzerii obecnych na rynku, które w znaczącej większości nabywają ciasto na zewnątrz, co związane jest z koniecznością jego kilkudniowego magazynowania i brakiem realnego wpływu na jego stabilność i powtarzalność. Składniki do pizzy kupowane są u wiodących polskich producentów żywności, co pozwala zawsze zachować świeżość i wysoką jakość przygotowywanych potraw. Dostawcami nabywanych przez spółkę towarów i materiałów, stanowiących surowiec do produkcji bądź odsprzedawanych w postaci nieprzetworzonej franchyzobiorcom, są przedsiębiorstwa znajdujące się w grupie największych obecnych na krajowym rynku producentów żywności i dystrybutorów gastronomicznych, takich jak : Sokołów S.A. , Farutex S.A., Makro, Żywiec, Pepsico, Tarsmak, Roldrob, duże mleczarnie itp. Spółka kładzie duży nacisk na przestrzeganie wymagań jakościowych oraz szkolenie pracowników pozwalające na kontrolowanie produkcji zgodnie z przyjętymi standardami. W ramach proponowanego menu restauracji Spółka oferuje klientom szeroki wachlarz różnorodnych promocji dostosowanych do lokalnego rynku, dbając o atrakcyjność oferty.

Dbając o to, żeby oferta Spółki nie była monotonna, do karty dań na stałe wprowadzono dodatek „NOWOŚCI”, który jest na bieżąco modyfikowany i aktualizowany. Menu „NOWOŚCI” powstało w odpowiedzi na oczekiwania klientów, którzy pragną zmian. W ramach menu „NOWOŚCI” Spółka oferuje nowe makarony, nowe burgery, nowe pizze, lemoniady, nowe kawy smakowe. Do przygotowywania potraw Spółka wykorzystuje sprzęt gastronomiczny najwyższej klasy, taki jak piecze przepływowe, wałkownice, mieszalnice do ciasta, wytwarzane przez wiodących światowych producentów urządzeń gastronomicznych.

Spółka prowadzi lokale franchyzowe oraz lokale własne. Spółka generuje przychody sprzedając wytwarzane przez siebie potrawy, odsprzedając towary franchyzobiorcom oraz pobierając od franchyzobiorców opłaty. Zarząd Spółki uważa, że w obecnych warunkach rynkowych, uwzględniając przy tym sytuację panującą na rynku pracy, optymalny jest rozwój sieci restauracji poprzez budowę sieci lokali franchyzowych, ponieważ zaangażowanie i czas poświęcony na dopilnowanie firmy przez franchyzobiorcę jako właściciela i przedsiębiorcę są nieporównywalnie większe i bardziej efektywne w porównaniu z zatrudnionym z zewnątrz kierownikiem restauracji. Spółka czyni starania mające na celu pozyskiwanie kolejnych partnerów gotowych do prowadzenia restauracji sieci Maxi Pizza na zasadzie franchyzy. Koszty uruchomienia lokalu zgodnego ze standardami sieci Maxi Pizza w ostatnich czasach znacząco wzrosły, nawet do kwoty 500 tys. złotych potrzebnych na wyposażenie i adaptację restauracji. Ponadto koniecznym do poniesienia jest koszt niezbędny do momentu osiągnięcia progu rentowności, który jest trudny do oszacowania, zależy do wielu zmiennych specyficznych dla konkretnej lokalizacji. Ponieważ jest to koszt stosunkowo wysoki, Spółka bierze pod uwagę możliwość udzielania pożyczek na rozwój działalności franchyzowej.

Istotny wpływ na funkcjonowanie spółki mają: otoczenie makroekonomiczne, sytuacja gospodarcza w kraju, wartość wydatków, jaką Polacy przeznaczają na posiłki przygotowywane poza domem jak również uwarunkowania wpływające na ceny artykułów rolno-spożywczych wykorzystywanych przez spółkę w produkcji.

Istotny wpływ ma również znaczący wzrost ilości uruchamianych konceptów oraz punktów gastronomicznych, powodujący zaostrzenie konkurencji i wydłużenie czasu niezbędnego do pozyskania odpowiedniej liczby klientów.

Podstawowym rynkiem zbytu / świadczenia usług jest Polska.

Działalność Jednostki opiera się przede wszystkim o posiadane profesjonalne urządzenia produkcyjne, dopracowaną technologię i posiadane know-how prowadzenia działalności gospodarczej w branży gastronomicznej oraz autorskie oprogramowanie komputerowe.

#### **1.8. Informacje o segmentach działalności oraz sezonowości**

Jednostka prowadzi działalność gastronomiczną oraz udziela franchyzy na prowadzenie działalności gastronomicznej pod marką Maxi Pizza. W przypadku działalności prowadzonej przez spółkę nie występuje segmentacja. Spółka sprzedaje posiłki na miejscu w restauracjach oraz dostarcza je bezpośrednio do klienta, jednak podział na sprzedaż w dowozie i w lokalu jest różny w poszczególnych lokalizacjach i zależy od wielu czynników, takich jak dostępność parkingu dla klientów, wielkość sali konsumpcyjnej, natężenie ruchu w danym mieście, uwarunkowania lokalne itp.

Sezonowość nie dotyczy działalności Jednostki.

## 2. Ryzyka i zagrożenia, na jakie jest narażona Jednostka

### 2.1. Ryzyka i zagrożenia

#### Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną.

Emitent na chwilę obecną działa wyłącznie na rynku krajowym. W związku z tym działalność Spółki zależy od sytuacji makroekonomicznej Polski. Popyt na potrawy oferowane przez Emitenta jest zależny od poziomu wydatków konsumpcyjnych w kraju, czyli od sytuacji finansowej konsumentów. W przypadku znacznego pogorszenia sytuacji makroekonomicznej w Polsce popyt na produkty oferowane przez Spółkę może ulec obniżeniu.

#### Ryzyko związane z trudnościami w pozyskaniu odpowiednich lokali użytkowych

Jednym z kluczowych czynników, determinujących możliwość realizacji przez Emitenta ekspansji terytorialnej, jest możliwość pozyskania odpowiednich lokali użytkowych. Muszą one posiadać atrakcyjną lokalizację, a także umożliwiać prowadzenie działalności gastronomicznej bez konieczności ponoszenia nadmiernych nakładów finansowych.

Ryzyko związane z trudnościami w pozyskaniu odpowiednich lokali użytkowych pozwalających na osiągnięcie odpowiedniej wielkości sprzedaży może wpłynąć na generowane wyniki.

#### Ryzyko związane z wyborem niewłaściwej lokalizacji dla nowych restauracji

Wyniki finansowe generowane przez każdą restaurację sieci Maxi Pizza w sposób istotny uzależnione są od jej właściwego zlokalizowania. Pomimo dużego doświadczenia Zarządu Emitenta w wyborze lokalizacji dla nowych restauracji nie można wykluczyć, że jedna lub więcej z nich, ze względu na umiejscowienie, będzie generowała przychody mniejsze niż zakładane. W konsekwencji mogłoby to doprowadzić do trudności w osiągnięciu zakładanego wyniku finansowego w przyszłości.

#### Ryzyko związane z utratą tytułów prawnych do użytkowania zajmowanych lokali

Emitent użytkuje lokale, w których zlokalizowane są restauracje, na podstawie umów najmu lub dzierżawy. W związku z tym, Emitent narażony jest na ryzyko, że nie będzie w stanie przedłużyć istniejących umów po okresie, na jaki zostały one zawarte lub/i wspomniane umowy zostaną wypowiedziane. Ryzyko związane z utratą tytułów prawnych do użytkowania zajmowanych lokali jest o tyle istotne, że jego materializacja mogłaby negatywnie wpłynąć na osiągnięte przez Emitenta wyniki finansowe oraz utrudnić rozwój Spółki.

#### Ryzyko związane z wpływem czynników zewnętrznych na wyniki finansowe restauracji

Sukces ekonomiczny restauracji Maxipizza jest w dużej mierze uzależniony od ich lokalizacji. W związku z tym Emitent przykłada dużą wagę do wyboru lokalizacji dla nowych restauracji. Każda tego typu decyzja poprzedzona jest przeprowadzeniem rachunku ekonomicznego oraz analizy otoczenia.

Nie można jednak wykluczyć, że w wyniku wpływu czynników zewnętrznych wybrana przez Emitenta lokalizacja przestanie być atrakcyjna, co przełoży się na spadek przychodów ze sprzedaży. Do tego typu czynników można zaliczyć między innymi zmiany demograficzne oraz urbanistyczne, jak również zmiany w upodobaniach klientów lub inne niemożliwe do przewidzenia czynniki utrudniające lub uniemożliwiające działalność.

Ze względu na specyficzny charakter opisanego powyżej ryzyka Emitent nie jest w stanie nim sterować, niemniej jednak próbuje on antycypować zagrożenia dla prowadzonej przez niego działalności.

### Ryzyko związane z konkurencją

Emitent prowadzi restauracje typu casual dining oferujące klientom pizzę oraz inne dania kuchni włoskiej.

Charakterystyczną cechą tego rynku jest wysoka wewnętrzna konkurencyjność.

Emitent musi konkurować z innymi podmiotami oferującymi swoim klientom pizzę, ale również z innymi restauracjami działającymi w segmencie casual dining.

W przypadku rynku restauracji oferujących pizzę, Emitent konkuruje zarówno z dużymi, ogólnopolskimi sieciami, jak również z podmiotami działającymi wyłącznie na rynku lokalnym.

Nie można wykluczyć, że w przyszłości nastąpi zaostrzenie walki konkurencyjnej w segmencie casual dining. Mogłoby to w istotny sposób wpłynąć na konieczność obniżenia marż, co skutkowałoby pogorszeniem rentowności działalności prowadzonej przez Emitenta.

Emitent jest również narażony na ryzyko odpływu klientów do innych restauracji ze względu na mniej atrakcyjną ofertę.

Emitent przeciwdziała opisanemu powyżej ryzyku poprzez stałe monitorowanie działań konkurencji i odpowiednie dostosowywanie swojej oferty. Emitent stara się również rozwijać oferowane produkty, wprowadzać nowe dania do menu, aby uwzględnić zmianę upodobań klientów.

### Ryzyko związane z trudnościami w zatrudnieniu pracowników

W związku z szeroką ofertą na rynku pracy dla osób pragnących podjąć zatrudnienie w gastronomii oraz bardzo niewielkim bezrobociem w Polsce (zwłaszcza w dużych miastach, w których zlokalizowane są restauracje Emitenta) w dalszym ciągu występują trudności w pozyskaniu pracowników do nowo otwieranych oraz już działających restauracji. Emitent steruje opisanym powyżej ryzykiem poprzez wykorzystanie profesjonalnego sprzętu gastronomicznego, który pozwala na częściową automatyzację procesu przygotowania pizzy. Pozwala to zatrudniać niewykwalifikowanych pracowników, którzy po krótkim przeszkoleniu są w stanie wyrabiać pizzę nieustępującą jakości tej, przygotowanej przez pracowników posiadających wieloletnie doświadczenie w zawodzie.

Dzięki wspomnianym działaniom Emitent nie jest uzależniony od pozyskiwania wykwalifikowanych kucharzy, jak również może ograniczyć koszty związane z zatrudnianiem pracowników posiadających wysokie kwalifikacje.

### Ryzyko związane ze wzrostem cen lub ograniczeniem dostępności artykułów spożywczych

Podstawową działalnością Emitenta jest prowadzenie sieci restauracji typu casual dining, gdzie serwowana jest pizza. Prowadzenie tego typu działalności wymaga regularnego zaopatrywania się w niezbędne artykuły spożywcze stanowiące podstawę przygotowywanych dań. Kluczowym elementem polityki w zakresie jakości jest przygotowywanie potraw wyłącznie ze świeżych komponentów. W związku z tym, Emitent nie utrzymuje wysokich stanów magazynowych. W konsekwencji jest on narażony na ryzyko ograniczenia dostępności niektórych artykułów spożywczych, jak również wzrostu ich cen.

Ze względu na stosunkowo dużą konkurencję w segmencie restauracji casual dining Emitent może w ograniczonym stopniu podnosić ceny oferowanych dań. W związku z tym, opisane powyżej ryzyko mogłoby wpłynąć na pogorszenie rentowności prowadzonej działalności.



Emitent przeciwdziała ryzyku związanemu ze wzrostem cen lub ograniczeniem dostępności artykułów spożywczych poprzez dostosowywanie oferty dań do sytuacji na rynku artykułów spożywczych.

#### Ryzyko związane z koniecznością podnoszenia wynagrodzeń.

W ostatnim czasie obserwujemy kontynuację problemów ze znalezieniem osób pragnących podjąć zatrudnienie w gastronomii. Trudno jest znaleźć chętnych do pracy w kuchni, obsługi kelnerskiej i dystrybucji pizzy. Emitent próbuje przeciwdziałać ryzyku związanemu z brakiem osób, które chcą pracować w gastronomii, poprzez podnoszenie wynagrodzeń, co związane jest z koniecznością podnoszenia cen na oferowane przez Emitenta produkty. W związku z ogromną konkurencją na rynku możliwości podnoszenia cen są ograniczone, dlatego też istnieje duże prawdopodobieństwo spadku rentowności, wywołanego koniecznością zwiększania wynagrodzeń w połączeniu z ograniczonymi możliwościami podnoszenia cen na oferowane przez Spółkę produkty. Spółka ma problemy ze znalezieniem pracowników pomimo tego, że dzięki wykorzystaniu zaawansowanych technologicznie urządzeń gastronomicznych jest w stanie zatrudniać osoby niewykwalifikowane, które mogą wydajnie pracować po odbyciu krótkiego przeszkolenia. Dlatego też należy liczyć się z możliwością czasowego spadku rentowności wywołanego przez materializację ryzyka związanego z trudnościami w znalezieniu pracowników i koniecznością zwiększania wynagrodzeń.

#### **2.2. Instrumenty finansowe**

Od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku Spółka nie stosowała rachunkowości zabezpieczeń oraz nie wykorzystywała instrumentów finansowych przede wszystkim w zakresie ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej.

Na dzień 31.12.2021 r wartość pożyczek udzielonych franczyzobiorcom na rozwój działalności franczyzowej wynosiła 300.000 złotych. Emitent bierze pod uwagę możliwość dalszego wykorzystania posiadanych zasobów finansowych w celu udzielania pożyczek na rozwój działalności franczyzowej.

#### **2.3. Zagrożenia dla kontynuacji działalności**

Nie występują żadne zagrożenia dla kontynuacji działalności Jednostki.

#### **2.4. Stwierdzone przez organy nadzoru lub organy kontrolne naruszenia prawa oraz postępowania sądowe toczące się przeciwko Spółce**

W dniu 18 marca 2021 roku wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie zakończyło się prowadzone przeciwko Spółce z powództwa INC S.A. oraz Carpathia Capital S.A. postępowanie na mocy którego:

1. Stwierdzano nieważności uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Maxipizza S.A. z dnia 5 września 2018 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji nowych akcji serii G z wyłączeniem prawa poboru przez dotychczasowych akcjonariuszy, zaoferowania ich w ramach subskrypcji prywatnej, dematerializacji i wprowadzenia akcji serii G do obrotu na rynku NewConnect oraz w sprawie zmiany Statutu Spółki.
2. Stwierdzano nieważności uchwały nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Maxipizza S.A. z dnia 5 września 2018 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji nowych akcji serii H z wyłączeniem prawa poboru przez dotychczasowych akcjonariuszy, zaoferowania ich w ramach subskrypcji prywatnej, dematerializacji i wprowadzenia akcji serii G do obrotu na rynku NewConnect oraz w sprawie zmiany Statutu Spółki,

3. Uchylono uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Maxipizza S.A. z dnia 5 września 2018 r. w sprawie ustanowienia programu motywacyjnego dla Członków Zarządu oraz członków kluczowej kadry menedżerskiej Spółki.

### **3. Wyniki działalności, sytuacja finansowa i majątkowa Jednostki**

#### **3.1. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność w roku obrotowym i ocena uzyskanych efektów**

W 2021 roku Spółka prowadziła podstawową, określoną Statutem działalność. Efekty działalności są zadowalające.

W dniu 13 stycznia 2021 r. została podpisana umowa pomiędzy Maxipizza S.A. z siedzibą w Kielcach i przedsiębiorstwem Firma Usługowo-Handlowa Paweł Pawelec z siedzibą w Chorzowie, dotycząca współpracy na zasadzie franczyzy pomiędzy w/w firmami i uruchomienia nowej pizzerii Maxi Pizza w Zabrze przy ulicy Wolności 225 w ramach systemu franczyzowego Maxi Pizza. Nowa pizzeria Maxi Pizza w Zabrze uruchomiona została w grudniu 2021 r.

W dniu 28.01.2021 r. Spółka podpisała z firmą JBT GmbH z siedzibą w Monachium umowę zakupu mini-browaru o wydajności rocznej ok. 500 hektolitrów piwa za łączną kwotę netto 294 997,- Euro. Mini-browar został zamontowany w nabytej przez Emitenta nieruchomości przy ulicy Zagnańskiej 94 w Kielcach.

W dniu 10 marca 2021 r Sąd Apelacyjny w Krakowie wydał wyrok, na mocy którego unieważnione zostały wyemitowane przez Spółkę akcje serii G i H. Kapitał wpłacony na akcje serii G i H został zwrócony akcjonariuszom. Akcje serii G i H w roku 2021 zostały wykreślone z KRS.

W dniu 11.03.2021 r. Spółka nabyła prawo użytkowania wieczystego, przysługującego Gminie Kielce, nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Kielcach przy ulicy Karola Olszewskiego /obr. 0005/, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków Miasta Kielce jako działki ewidencyjne nr: 5/97 o powierzchni 0,0717 ha, 5/85 o powierzchni 0,1307 ha, 3/22 o powierzchni 0,0231 ha, 3/18 o powierzchni 0,0138 ha, o łącznej powierzchni 0,2393 ha objętej księgą wieczystą K11L/00167982/2 za kwotę 387 940,- zł plus należny podatek VAT w kwocie 89 226,20 zł. Nieruchomość jest w pełni uzbrojona, do nieruchomości doprowadzona jest droga dojazdowa.

W dniu 26.03.2021 r. został podpisany aneks do umowy kredytowej zawartej pomiędzy ING Bank Śląski S.A. oraz Spółką. Na mocy podpisanego aneksu kredyt obrotowy w formie linii odnawialnej do wysokości 2 000 000 zł, przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Emitenta, został przedłużony do dnia 27.03.2022 r. Kredyt jest oprocentowany wg zmiennej stopy procentowej ustalonej przez Bank w oparciu o stawkę WIBOR dla 1 miesięcznych depozytów międzybankowych, powiększonej o marżę Banku. Bank Gospodarstwa Krajowego dopłaca Spółce kwotę równą odsetkom w wysokości 2 p.p. Kredyt został zabezpieczony w następującej formie:  
1. Gwarancji udzielonej przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie Umowy portfelowej linii gwarancyjnej de minimis w kwocie 1 600 000,- PLN stanowiącej 80 % przyznanej kwoty kredytu na okres kredytowania wydłużony o 3 miesiące tj. do dnia 27.06.2022 r., . Oświadczenia o poddaniu się egzekucji Klienta złożonego w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego, dotyczącego obowiązku zapłaty sumy pieniężnej do wysokości 3 000 000,- zł  
3. Hipoteka umowna do kwoty 2.680.000,00 zł na lokalu stanowiącym odrębną nieruchomość, będącym własnością Klienta położonym w Kielcach, ul. Zagnańska 94/U5 objętym księgą wieczystą KW nr K11L/00178823/0, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kielcach, VI Wydział Ksiąg Wieczystych wpisana z pierwszeństwem przed innymi hipotekami, prawami i roszczeniami ujawnionymi w Księdze Wieczystej, lub o ile Umowa tak stanowi, przeniesiona na miejsce spełniające taki wymóg.

4. Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia opisanego w pkt. 3. Warunki umowy zawartej przez Emitenta z ING Bank Śląski S.A. nie odbiegają od standardów rynkowych stosowanych dla tego typu umów.

W dniu 17.03.2022 r. powyżej wskazana umowa o kredyt odnawialny została odnowiona.

W dniu 20.05.2021 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Maxipizza S.A. dokonało podwyższenia kapitału zakładowego oraz uchwaliło program motywacyjny w drodze niżej wymienionych uchwał:

Uchwała nr 4 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję akcji zwykłych na okaziciela serii K w drodze subskrypcji prywatnej, pozbawienia w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki, ubiegania się o wprowadzenie akcji serii K do obrotu na rynku NewConnect i ich dematerializacji

W związku z podjęciem uchwały nr 4 kapitał zakładowy Spółki zostaje podwyższony o kwotę 500 000 zł (pięćset tysięcy) tj. z kwoty 1 640 000 zł (jeden milion sześćset czterdzieści tysięcy złotych) do kwoty 2 140 000 zł (dwa miliony sto czterdzieści tysięcy złotych). Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki zostanie dokonane w drodze emisji 2 500 000 (dwa miliony pięćset tysięcy) sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii K, o wartości nominalnej wynoszącej 0,20 zł (dwadzieścia groszy) każda akcja. Zarząd został upoważniony do ustalenia ceny emisyjnej akcji serii K na kwotę równą wartości przypadających na akcję aktywów netto, wykazanych w sprawozdaniu finansowym za ostatni rok obrotowy .

Uchwała nr 5 w sprawie ustanowienia Indywidualnego Programu Motywacyjnego dla Prezesa Zarządu Spółki

Program Motywacyjny polegać będzie na przyznaniu Prezesowi Zarządu uprawnienia do objęcia łącznie 410 000 (słownie: czterysta dziesięć tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii L Spółki, które zostaną wyemitowane w ramach podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze subskrypcji prywatnej z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki.

Uchwała nr 6 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji zwykłych na okaziciela serii L w drodze subskrypcji prywatnej, pozbawienia w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki, ubiegania się o wprowadzenie akcji serii L do obrotu na rynku NewConnect i ich dematerializacji

W związku z ustanowieniem Programu Motywacyjnego, którego założenia zostały przyjęte uchwałą nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki z dnia 20.05.2021 r. w sprawie ustanowienia Indywidualnego Programu Motywacyjnego dla Prezesa Zarządu Spółki kapitał

zakładowy Spółki zostaje podwyższony o kwotę 82 000 zł (osiemdziesiąt dwa tysiące złotych) tj. z kwoty 2 140 000 zł (dwa miliony sto czterdzieści tysięcy złotych) do kwoty 2 222 000 zł (dwa miliony dwieście dwadzieścia dwa tysiące złotych). Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki zostanie dokonane w drodze emisji 410 000 (czteryście dziesięć tysięcy) sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii L, o wartości nominalnej wynoszącej 0,20 zł (dwadzieścia groszy) za każdą akcję. Akcje Serii L zostaną zaoferowane Prezesowi Zarządu Spółki w ramach realizacji Programu Motywacyjnego. Cena emisyjna Akcji Serii L wynosi 0,20 zł każda Akcja Serii L.

Wszystkie akcje serii K i L zostały objęte. W dniu 19.11.2021 r. spółka złożyła do KRS wnioski o zarejestrowanie podwyższenia kapitału dokonanego w drodze emisji akcji serii K i L.

W dniu 1.09.2021r. Zarząd spółki podjął decyzję o dokonaniu odpisu aktualizującego aktywa finansowego w postaci należności z tytułu pożyczki udzielonej przez Maxipizza S.A. pani Sylwii Norek w związku z prowadzoną przez firmę JBS Sylwia Norek działalnością gospodarczą w charakterze franchyzobiorcy Maxipizza S.A. w Poznaniu. Zarząd Emitenta, kierując się zasadą ostrożności, podjął decyzję o utworzeniu odpisu aktualizującego na wartość równą 50 % kapitału i naliczonych odsetek, czyli łącznie na kwotę 204 213,06 zł. Termin spłaty pożyczki upłynął w dniu 31.08.2021 r. Prawne zabezpieczenie spłaty udzielonej pożyczki stanowi weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę.

W dniu 30.09.2021 r. została zawarta umowa leasingu zwrotnego pomiędzy MLEASING Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wpisaną do KRS pod numerem 0000090905, NIP 5260212925 zwaną dalej Finansującym, a Maxipizza S.A. z siedzibą w Kielcach wpisaną do KRS pod numerem 0000279240, zwaną dalej Korzystającym. Przedmiotem leasingu jest mikrobrowar o wydajności 5 hektolitrów, cena zakupu netto przedmiotu leasingu wynosi 1 356 986,20 PLN. Opłata wstępna płatna przez Korzystającego wynosi 135 698,62 PLN netto. Rata leasingowa wynosi 18 639,93 PLN netto, liczba rat leasingowych: 60. Wysokość rat leasingowych została skalkulowana na podstawie stopy WIBOR 1M z dnia 21.09.2021 w wysokości 0,18 % zwanej stopą bazową i ich wartość ulegać będzie zmianom zgodnie z postanowieniami § 20 Ogólnych Warunków Leasingu. Wartość resztowa wynosi 193 411,24 PLN. Zabezpieczeniem umowy leasingu jest weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową.

W dniu 1.10.2021 r. została naliczona przez Spółkę franchyzobiorcy Spółki, firmie JBS Sylwia Norek, posiadającej numer REGON 367712147, kara umowna w wysokości 100 000,- Euro, zgodnie z postanowieniami zawartej pomiędzy Maxipizza S.A. i firmą JBS Sylwia Norek umowy franchyzowej, w związku z naruszeniami i nieprzestrzeganiem warunków umowy franchyzowej.

W dniu 31.12.2021r. zarząd spółki podjął decyzję o dokonaniu odpisu pozostałej części należności, zagrożonej prawdopodobieństwem nieściągalności, z tytułu pożyczki udzielonej przez Maxipizza S.A. pani Sylwii Norek w związku z prowadzoną przez firmę JBS Sylwia Norek działalnością gospodarczą w charakterze franchyzobiorcy Maxipizza S.A. Wpływ tego odpisu na wynik netto Emitenta w IV kwartale 2021 roku to 204 213,06 zł. Należność jest zabezpieczona wekslem własnym. Emitent podjął działania przewidziane prawem w celu odzyskania należności.

### **3.2 Wskaźniki finansowe i niefinansowe istotne dla oceny sytuacji finansowej Jednostki**

	Nazwa wskaźnika	Formuła obliczeniowa	Wartość pożądana	31.12.2021	31.12.2020
Wskaźniki rentowności	Zyskowność sprzedaży	$\frac{\text{zysk ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	max	4,1%	1,7%
	Rentowność sprzedaży brutto	$\frac{\text{zysk brutto}}{\text{przychody netto ze sprzedaży}}$	max	2,4%	1,3%
	Rentowność sprzedaży netto	$\frac{\text{zysk netto}}{\text{przychody netto ze sprzedaży}}$	max	1,5%	0,8%
	Rentowność kapitału własnego	$\frac{\text{zysk netto}}{\text{kapitał własny bez wyniku finansowego bieżącego roku}}$	max	2,8%	1,7%
	Rentowność aktywów	$\frac{\text{zysk netto}}{\text{aktywa ogółem}}$	max	1,5%	0,9%
	EBIT	wynik z działalności operacyjnej - dotacje +/- strata/zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	max	785 657,73	249 927,93
	EBITDA	EBIT + amortyzacja	max	945 248,19	444 790,16
Wskaźniki sprawności wykorzystania zasobów	Wskaźnik rotacji majątku	$\frac{\text{przychody netto ze sprzedaży}}{\text{aktywa ogółem}}$	max	1	1
	Wskaźnik obrotu rzeczowych aktywów trwałych	$\frac{\text{przychody netto ze sprzedaży}}{\text{aktywa trwałe}}$	max	1	2
	Wskaźnik rotacji należności handlowych w dniach	$\frac{365}{\frac{\text{należności z tytułu dostaw i usług}}{\text{przychody ze sprzedaży}}}$	min	31	34
	Wskaźnik rotacji zapasów w dniach	$\frac{365}{\frac{\text{zapasy}}{\text{koszty działalności operacyjnej}}}$	min	4	5
	Wskaźnik rotacji zobowiązań handlowych w dniach	$\frac{365}{\frac{\text{zobowiązania z tytułu dostaw i usług}}{\text{koszty własne sprzedaży}}}$	min	25	28
Wskaźniki zadłużenia/finansowania	Współczynnik zadłużenia	$\frac{\text{kapitał obcy}}{\text{kapitały ogółem}}$	0,3 - 0,5	0,5	0,5
	Pokrycie zadłużenia kapitałem własnym	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{zobowiązania wraz z rezerwami}}$	>1	1,2	1,1
	Stopień pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{aktywa trwałe}}$	>1	0,8	1,0
	Trwałość struktury finansowania	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{pasywa ogółem}}$	max	0,5	0,5
Wskaźniki płynności finansowej	Wskaźnik płynności szybkiej	$\frac{\text{(inwestycje krótkoterminowe + należności krótkoterminowe)}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,8 - 1,2	1,0	1,2
	Wskaźnik płynności bieżącej	$\frac{\text{(aktywa obrotowe - krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe)}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,5 - 2,0	1,0	1,3
	Pokrycie zobowiązań należnościami	$\frac{\text{należności handlowe}}{\text{zobowiązania handlowe}}$	>1	1,6	1,5
	Kapitał obrotowy netto (w tys. zł)	$\text{aktywa obrotowe} - \text{zobowiązania bieżące}$	-	189,42	1 178,09
	Udział kapitału pracującego w całości aktywów	$\frac{\text{kapitał obrotowy}}{\text{aktywa ogółem}}$	max	1,5%	10,1%

### 3.3. Sytuacja majątkowa (w tys. zł)

Wyszczególnienie	31.12.2020		31.12.2021	
	Wartość	Udział w %	Wartość	Udział w %
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>6 383</b>	<b>54,69%</b>	<b>8 837</b>	<b>67,77%</b>
- w tym rzeczowe aktywa trwałe	4 652	39,86%	7 134	54,70%
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>5 288</b>	<b>45,31%</b>	<b>4 204</b>	<b>32,23%</b>
- w tym inwestycje krótkoterminowe	3 627	31,08%	2 809	21,54%
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>11 671</b>		<b>13 041</b>	

### 3.4. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 17.03.2022 r. został podpisany aneks do umowy kredytowej zawartej pomiędzy ING Bank Śląski S.A. oraz Spółką. Na mocy podpisanego aneksu kredyt obrotowy w formie linii odnawialnej do wysokości 2 000 000 zł, przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Emitenta, został przedłużony do dnia 27.03.2023 r. Kredyt jest oprocentowany wg zmiennej stopy procentowej ustalonej przez Bank w oparciu o stawkę WIBOR dla 1 miesięcznych depozytów międzybankowych, powiększonej o marżę Banku. Kredyt został zabezpieczony w następującej formie:

1. Gwarancji udzielonej przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie Umowy portfelowej linii gwarancyjnej de minimis w kwocie 1 600 000,- PLN stanowiącej 80 % przyznanej kwoty kredytu na okres kredytowania wydłużony o 3 miesiące tj. do dnia 27.06.2023 r,
2. Oświadczenia o poddaniu się egzekucji Klienta złożonego w trybie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego, dotyczącego obowiązku zapłaty sumy pieniężnej do wysokości 3 000 000,- zł
3. Hipoteka umowna do kwoty 2.680.000,00 zł na lokalu stanowiącym odrębną nieruchomość, będącym własnością Klienta położonym w Kielcach, ul. Zagnańska 94/U5 objętym księgą wieczystą KW nr KI1L/00178823/0, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kielcach, VI Wydział Ksiąg Wieczystych wpisana z pierwszeństwem przed innymi hipotekami, prawami i roszczeniami ujawnionymi w Księdze Wieczystej, lub o ile Umowa tak stanowi, przeniesiona na miejsce spełniające taki wymóg.
4. Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia opisanego w pkt. 3.

Warunki umowy zawartej przez Emitenta z ING Bank Śląski S.A. nie odbiegają od standardów rynkowych stosowanych dla tego typu umów.

### 3.5. Spełnienie norm ostrożnościowych

Nie dotyczy.

### 4. Perspektywy i zamierzenia Jednostki

Zawarte w niniejszym sprawozdaniu przewidywania nie stanowią obietnicy, ani zapewnienia kierownika Jednostki i są obciążone niepewnością.

#### **4.1. Przewidywany rozwój i sytuacja finansowa Jednostki**

Sytuacja finansowa Jednostki jest stabilna, Emitent prowadzi zyskowną działalność. Spółka planuje rozwój poprzez otwieranie nowych placówek własnych lub działających na zasadzie franchyzy, jednak jest to uzależnione od znalezienia odpowiednich lokalizacji oraz partnerów biznesowych gotowych do współpracy na zasadzie franchyzy. W związku z powyższym Emitent w chwili obecnej nie jest w stanie określić liczby oraz ram czasowych uruchamianych w przyszłości pizzerii. Emitent nie wyklucza udzielania pożyczek na rozwój franchyzobiorcom, jako wsparcia w początkowym okresie działalności. Emitent rozważa nabywanie nieruchomości w przypadku pojawiania się ciekawych okazji inwestycyjnych. W nieruchomości nabytej w roku 2019 znajdującej się przy ulicy Zagnańskiej 94 w Kielcach Spółka planuje uruchomienie restauracji Maxi Pizza oraz minibrowaru oferującego piwo rzemieślnicze. Planowany czas uruchomienia tej restauracji i browaru to lato 2022 roku.

#### **4.2. Planowane nakłady inwestycyjne w najbliższym roku**

W kolejnym roku obrotowym Jednostka planuje nakłady inwestycyjne na środki trwałe w granicach 1 mln zł, na wartości niematerialne i prawne w granicach 15 – 30 tys. zł.

Podpisano w dniu złożenia podpisu w postaci elektronicznej.

**Paweł Molenda**

---

Prezes Zarządu