

**INVEST TDJ ESTATE Sp. z o.o.**

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
SPÓŁKI**

**za okres od 01 stycznia 2021 r.  
do 31 grudnia 2021 r.**

## ***SPIS TREŚCI***

1.	Wstęp - dane o Spółce.....	2
2.	Czynniki ryzyka i zagrożenia wpływające na działalność spółki.....	2
3.	Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego .....	3
4.	Działalność i przewidywane kierunki rozwoju .....	4
5.	Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.....	4
6.	Sytuacja finansowa – aktualna i przewidywana.....	4
7.	Udziały własne w posiadaniu spółki .....	5
8.	Informacja o posiadanych oddziałach (zakładach).....	6
9.	Informacja o instrumentach finansowych .....	6
10.	Działalność spółki a środowisko naturalne .....	6
11.	Zatrudnienie .....	7
12.	Propozycje Zarządu.....	7

## 1. Wstęp - dane o Spółce

Spółka INVEST TDJ Estate Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została zawiązana 27.09.2013r. Akt notarialny rep. A nr 8426/2013 i zarejestrowana w dniu 18.10.2013 roku postanowieniem Sądu Rejonowego w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy KRS i otrzymała nr KRS 0000766863.

Numer REGON - 243396952 został nadany przez Urząd Statystyczny w Katowicach.

Numer NIP - 6452538669 nadany przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Tarnowskich Górach.

Siedziba Spółki: 40-202 Katowice, Al. W. Roździeńskiego 1a.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki jest działalność deweloperska oraz kupno, sprzedaż nieruchomości, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, a także wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i na zlecenie.

Działalność podstawowa realizowana jest zarówno przez Spółkę bezpośrednio, ale częściej (dla uzyskania lepszej transparentności transakcji) poprzez spółki zależne. W takich przypadkach tworzone są przez Jednostkę spółki celowe, które z zależności od uwarunkowań i etapu realizacji przedsięwzięcia zostają zaopatrzone w odpowiedni kapitał jak również finansowane są pożyczkami. Organizacja finansowania poszczególnych projektów/spółek celowych spoczywa INVEST TDJ Estate Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, dlatego Spółka z jednej strony najpierw pozyskuje środki pieniężne (najczęściej od innych podmiotów Grupy kapitałowej TDJ), po to, by udostępnić je w dalszej kolejności spółkom zależnym.

Ponadto INVEST TDJ Estate Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest pomiotem, który pozyskuje z rynku atrakcyjne nieruchomości, z myślą o wykorzystaniu ich pod przyszłe projekty. Docelowo ww. nieruchomości przenoszone są wraz z poniesionymi międzyczasie przez Jednostkę nakładami do spółek celowych.

### Zarząd Spółki:

Maciej Wójcik - Prezes Zarządu

Bartłomiej Solik - Wiceprezes Zarządu

Robert Rogowski - Wiceprezes Zarządu

Kapitał zakładowy spółki:

Nazwa udziałowca	Liczba posiadanych udziałów (szt.)	Wartość nominalna posiadanych udziałów	% posiadanych głosów
TDJ S.A.	21 000	1 050 000,00	100%
<b>Razem:</b>	<b>21 000</b>	<b>1 050 000,00</b>	<b>100%</b>

## 2. Czynniki ryzyka i zagrożenia wpływające na działalność spółki

Spółka zdiagnozowała następujące ryzyka mogące wpłynąć na jej działalność:

### Ryzyko polityczne

Ryzyko polityczne dotyczy zmiany sytuacji politycznej oraz zmian w ustawodawstwie mieszkaniowym, budowlanym, oraz podatkowym.

### Ryzyko ekonomiczne

Ryzyko ekonomiczne dotyczy warunków ekonomicznych danego rynku (np. wzrost, bezrobocie, spadek dochodowości potencjalnych klientów) wpływających na popyt na sprzedawane produkty.

### Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe związane z trafnością analiz dotyczących podaży i popytu na rynku nieruchomości mieszkaniowych, poziomem konkurencyjności, strategią cenową, realizacją i poziomem jakości wykonanych prac.

### Ryzyko płynności

Ryzyko utraty płynności finansowej przez Spółkę polega na wystąpieniu braku możliwości spłaty przez Spółkę jej zobowiązań finansowych w momencie ich wymagalności. Działania mające na celu ograniczenie przedmiotowego ryzyka obejmują właściwe zarządzanie płynnością finansową, realizowane poprzez poprawną ocenę poziomu zasobów środków pieniężnych w oparciu o plany przepływów środków pieniężnych w różnych horyzontach czasowych.

### **Ryzyko stopy procentowej**

Ryzykiem stopy procentowej obarczone są udzielane, a także zaciągnięte przez Spółkę pożyczki. Spółka nie zabezpiecza się przed ryzykiem zmian stóp procentowych. Działania dotyczące ograniczenia ryzyka zmian stóp procentowych obejmują bieżące monitorowanie sytuacji na rynku pieniężnym.

### **Ryzyko kredytowe**

Ryzyko kredytowe jest to ryzyko poniesienia przez Spółkę strat finansowych na skutek niewypelnienia przez spółkę zależną KTW sp. z o.o. oraz KTW II sp. z o.o. swoich zobowiązań kredytowych. Spółka podejmuje działania w celu minimalizacji tego ryzyka poprzez monitorowanie sytuacji finansowej spółki zależnej.

### **Ryzyko inwestycyjne**

Spółka jako jedyny udziałowiec KTW sp. z o.o. oraz KTW II sp. z o.o. na mocy udzielonych zabezpieczeń potencjalnie narażona jest na ryzyko ponoszenia odpowiedzialności finansowej wobec banku. Nie należy wykluczyć iż, na wyniki finansowe Spółki w przyszłości może wpłynąć również wycena udziałów w spółkach zależnych.

## **3. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego**

W roku 2021 r udzielono pożyczek długoterminowych spółkom powiązanych na łączną kwotę kapitału 251 937 977,46 zł.

Spółka KTW sp. z o.o. spłaciła pożyczki w wysokości 13 957 500,00 zł.

Spółka KTW II sp. z o.o. spłaciła pożyczki wraz z odsetkami w wysokości 68 645 016,88 zł

Dnia 29 stycznia spółka zależna KTW sp. z o.o. oraz spółka zależna KTW II sp. z o.o. stały się stronami w umowie o kredyt bankowy. W związku z podpisaniem nowej umowy, umowa kredytu zawarta przez KTW sp. z o.o. z dnia 9 sierpnia 2016 r. została zastąpiona nową umową kredytową. Wszelkie zabezpieczenia, które zostały udzielone przez spółkę INVEST TDJ Estate w związku z umową z dnia 9 sierpnia 2016 r., zostaną zniesione wraz z uruchomieniem nowego kredytu. W związku z podpisaniem nowej umowy kredytowej spółka INVEST TDJ Estate udzieliła zabezpieczeń na majątku o wartości 66 021 688,04 zł na czas trwania kredytu (tj. 20.11.2030 r.).

W dniu 11 maja 2021 r.. zawiązano nowy podmiot pod nazwą Agnieszki sp. z o.o, w której Spółka objęła 99% udziałów za wkład pieniężny w wysokości 5 000,00 zł.

W dniu 15 czerwca 2021 r. nabyto akcje spółki Dobrynów sp. z o.o. (dawniej Franciszkańskie sp. z o.o.).

W dniu 11 sierpnia 2021 r.. zawiązano nowy podmiot pod nazwą Construction sp. z o.o. spółka jawna, w której Spółka objęła 10% udziałów za wkład pieniężny w wysokości 10 000,00 zł.

W dniu 24 listopada 2021 r. podjęto uchwałę o emisji obligacji a okaziciela serii A o wartości nominalnej nie wyższej niż 115 000 000,00 zł. Oprocentowanie obligacji WIBOR 6M+3,5% z datą wykupu 03.06.2024 r.

W dniu 31 grudnia 2021 r. sprzedano ogół praw i obowiązków komplementariusza spółki Rzepakowa sp. z o.o. spółka komandytowa za cenę 3 189 518,46 zł.

Spółka w grudniu 2021 r. spłaciła pożyczki wraz z odsetkami na łączną kwotę 29 808 585,26 zł.

Dnia grudnia 2021 r. podwyższono kapitał zakładowy spółki w drodze ustanowienia 185.200 nowych, równych i niepodzielnych udziałów, o wartości nominalnej po 50 zł każdy udział, tj. o łącznej wartości nominalnej 9 260 000,00 zł. Dnia 23 marca 2022 podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane w KRS.

Do dnia podpisania sprawozdania finansowego zakupiono nieruchomości w Stalowej Woli.

Dnia 24 lutego 2022 r. Rosja zaatakowała Ukrainę. Na obecną chwilę trudno ocenić wpływ tego zdarzenia na kraj oraz na losy Spółki. Szacuje się, że wojna na Ukrainie może wywołać w Polsce skutki gospodarcze związane ze wzrostem cen, stóp procentowych oraz spowolnieniem PKB, co może się przełożyć na wyhamowanie popytu na rynku mieszkań, a tym samym wstrzymać realizację inwestycji lub je mocno ograniczyć.

Kierownictwo będzie monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki. Z uwagi na fakt, iż nie jest możliwe przedstawienie precyzyjnych danych liczbowych, dotyczących potencjalnego wpływu obecnej sytuacji na jednostkę, zostanie on uwzględniony w księgach rachunkowych i sprawozdaniu finansowym za rok 2022.

Dnia 7 kwietnia 2022 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie podjął uchwałę nr 366/2022 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst obligacji na okaziciela serii A spółki Invest TDJ Estate Sp. z o.o.

Dnia 5 maja 2022 r. sprzedano nieruchomość w Gorzyczkach za cenę 13 958 932,98 zł.

#### 4. Działalność i przewidywane kierunki rozwoju

W najbliższym okresie Zarząd przewiduje w dalszym ciągu rozwijać działalność deweloperską efektywnie gospodarując zasobami Spółki i uzyskiwać przychody w tym zakresie oraz generować przychody z wynajmu powierzchni biurowych.

#### 5. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka nie działała w dziedzinie badań i rozwoju.

#### 6. Sytuacja finansowa – aktualna i przewidywana

Istotne składniki majątku, kapitałów i zobowiązań:

##### a) Majątek trwały i inwestycje

	31.12.2021	struktura
Pozycja	kwota w PLN	W %
<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>584 802 148,51</b>	<b>100,00%</b>
Nieruchomości	134 191 309,89	22,95%
Długoterminowe aktywa finansowe	450 610 838,62	77,05%
<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>3 225 096,97</b>	<b>100,00%</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 392 193,00	74,17%
Inne rozliczenia międzyokresowe	832 903,97	25,83%

##### b) Majątek obrotowy

	31.12.2021	struktura
Pozycja	kwota w PLN	w %
<b>Zapasy</b>	<b>13 541 199,53</b>	<b>100,00%</b>
Półprodukty i produkcja w toku	12 830 941,60	94,75%
Produkty gotowe	394 080,63	2,91%
Towary	272 153,34	2,01%
Zaliczki na dostawy	44 023,96	0,33%
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>14 550 932,14</b>	<b>100,00%</b>
- w tym: należności z tyt. dostaw i usług	1 081 209,44	7,43%
- w tym: z tyt. podatków	8 890 746,65	61,10%
- w tym: zbycie środka trwałego	3 322 727,46	22,84%
- w tym: inne	1 256 248,59	8,63%
<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>65 390 483,26</b>	<b>100,00%</b>

- w tym: środki pieniężne na rachunkach	38 390 483,26	58,71%
- w tym: lokaty	27 000 000,00	41,29%
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>640 127,87</b>	<b>100,00%</b>

c) **Kapitały**

	31.12.2021	struktura
Pozycja	kwota w PLN	w %
<b>Kapitał własny</b>	<b>288 548 826,01</b>	<b>100,00%</b>
Kapitał zakładowy	1 050 000,00	0,36%
Kapitał zapasowy	169 090 198,99	58,60%
Kapitał rezerwowy	92 600 000,00	32,09%
Zysk/(strata) netto	25 808 627,02	8,94%

d) **Zobowiązania**

	31.12.2021	struktura
Pozycja	kwota w PLN	w %
<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>4 095 820,38</b>	<b>100,00%</b>
Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	703 530,00	17,18%
Pozostałe rezerwy	3 392 290,38	82,82%
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>385 352 142,79</b>	<b>100,00%</b>
- z tytułu zaciągniętych pożyczek	257 251 742,79	66,76%
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	115 000 000,00	29,84%
- inne	13 100 400,00	3,40%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>4 153 199,10</b>	<b>100,00%</b>
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	518 728,77	12,49%
- z tyt. dostaw i usług	3 051 130,15	73,46%
- zaliczki otrzymane na dostawy	201 686,56	4,86%
- inne	381 393,62	9,18%

e) **Przychody**

	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Pozycja	kwota w PLN	kwota w PLN
Przychody ze sprzedaży produktów	8 249 809,93	8 456 691,49
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	2 890 000,00
Pozostałe przychody operacyjne, w tym	4 052 023,98	3 640 250,15
- zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	303 752,26	856 272,79
- aktualizacja aktywów niefinansowych	10 655,52	8 100,92
- inne przychody operacyjne, w tym:	3 737 616,20	2 775 876,44
* <i>odszkodowania</i>	-	63 960,00
* <i>likwidacja majątku</i>	317 294,30	-
* <i>zwroty podatków</i>	86 164,15	-
* <i>przychody związane z nieruchomościami</i>	3 310 392,83	2 654 816,41
* <i>pozostałe</i>	23 764,92	57 100,03
Przychody finansowe, w tym:	35 443 287,90	3 535 485,19
- z tyt. dywidend	28 975 856,41	-
- z tyt. odsetek	6 467 431,49	3 535 485,19

## f) Koszty

	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Pozycja	kwota w PLN	kwota w PLN
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	6 842 085,61	6 612 843,49
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	3 301 077,00
Koszty sprzedaży	71 259,10	75 744,54
Koszty ogólnego zarządu	1 919 273,22	440 733,97
Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	3 911 237,06	3 070 766,98
- aktualizacja aktywów niefinansowych	-	16 655,52
- inne koszty operacyjne	3 911 237,06	3 054 111,46
*koszt zaniechanej inwestycji	331 646,30	8 428,00
*amortyzacja nieruchomości	572 153,85	338 595,56
*koszt podatków związanych z nieruchomościami	537 643,56	748 162,29
*koszty dotyczące nieruchomości	2 185 137,82	194 711,67
*poniesione koszty dotyczące już sprzedanych produktów	-	16 425,00
*wypłacone odszkodowania	11 518,54	150 000,00
*udzielona darowizna	150 000,00	171 719,51
*pozostałe	123 136,99	16 221,35
Koszty finansowe, w tym:	8 749 489,80	9 344 221,56
- z tyt. odsetek	8 608 775,62	4 973 779,43
- strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	115 569,54	4 352 048,87
- pośrednie koszty związane z nabyciem akcji	-	18 393,26
- pozostałe	25 144,64	-

## g) Wynik netto spółki to zysk w wysokości 25 808 627,02 PLN

Zarząd proponuje przeznaczyć zysk na kapitał zapasowy.

## 7. Udziały własne w posiadaniu spółki

W roku sprawozdawczym 2021 nie nastąpiło nabycie udziałów własnych.

## 8. Informacja o posiadanych oddziałach (zakładach)

Spółka nie posiada oddziałów.

## 9. Informacja o instrumentach finansowych

Spółka w roku 2021 nie korzystała z instrumentów finansowych w zakresie zabezpieczenia ryzyka walutowego, przepływu środków pieniężnych ani płynności finansowej.

## 10. Działalność spółki a środowisko naturalne

Działalność spółki wywiera neutralny wpływ na stan środowiska naturalnego. Spółka nie przeprowadziła ani nie zamierza przeprowadzać inwestycji w zakresie nakładów na ochronę środowiska naturalnego.

## **11. Zatrudnienie**

Spółka nie zatrudniała pracowników

## **12. Propozycje Zarządu**

Zarząd Spółki wnosi o:

- I) Zatwierdzenie sprawozdania zarządu z działalności w roku obrotowym obejmującym okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.
- II) Zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy obejmującym okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r
- III) Udzielenie członkom zarządu prowadzącemu sprawy Spółki absolutorium z wykonania przez niego obowiązków w roku obrotowym obejmującym okres 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r