

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ INVEST TDJ ESTATE
OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2022 R.**



Katowice, wrzesień 2022 roku

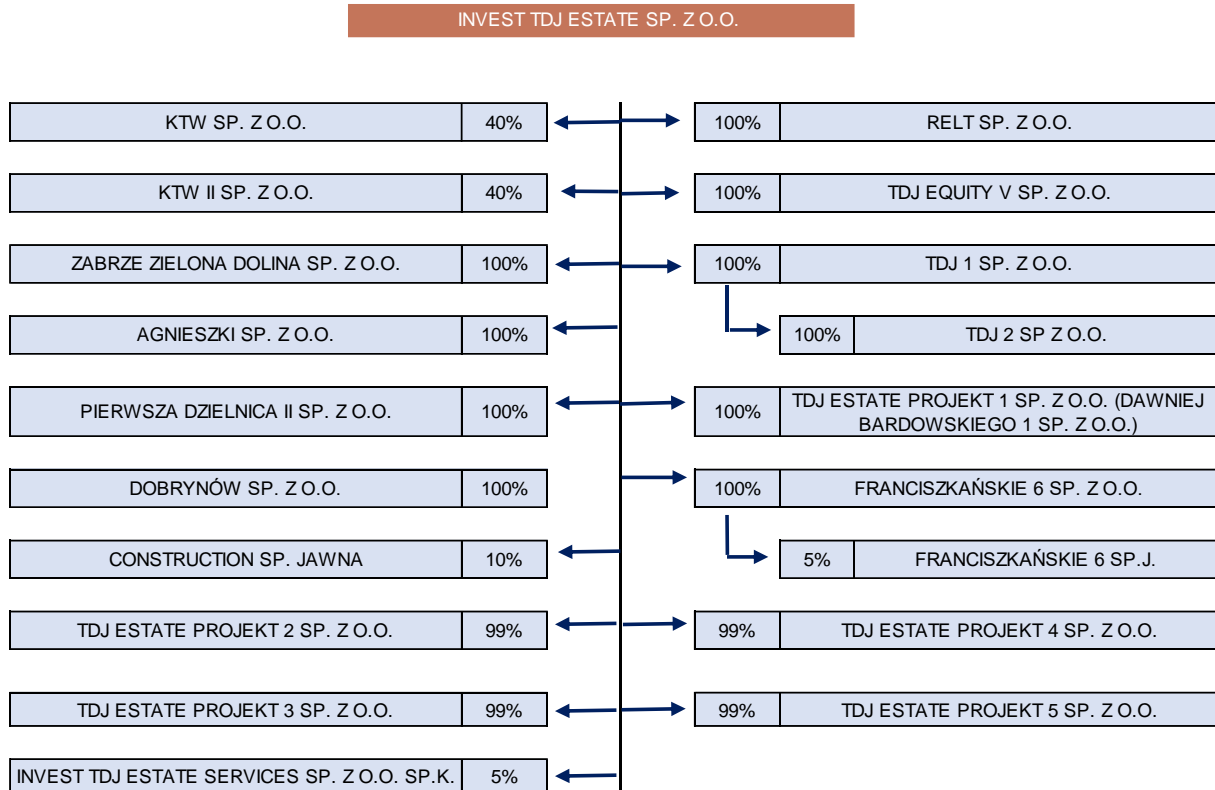
Spis treści

| | |
|---|---|
| 1. Informacje o Grupie Kapitałowej | 3 |
| 2. Organizacja i zarządzanie | 4 |
| 3. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność i rozwój Grupy Invest TDJ Estate oraz zdarzenia po dniu bilansowym | 4 |
| 4. Badania i rozwój | 5 |
| 5. Posiadane oddziały | 5 |
| 6. Ryzyka i zagrożenia | 5 |
| 7. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Invest TDJ Estate | 8 |

1. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej Invest TDJ Estate sp. z o.o.

Schemat Grupy Kapitałowej Invest TDJ Estate na 30 czerwca 2022 r.:



Invest TDJ Estate sp. z o.o. jest komplementariuszem w:

- Invest TDJ Estate Services spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

Invest TDJ Estate sp. z o.o. jest wspólnikiem w:

- Construction TDJ sp. z o.o. sp. jawna

Franciszkańskie 6 sp. z o.o. jest wspólnikiem w:

- Franciszkańskie 6 sp. z o.o. sp. jawna

Invest TDJ Estate z siedzibą w Katowicach to firma inwestycyjna należąca do Grupy Kapitałowej TDJ.

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 na Invest TDJ

Estate, 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 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 Spółkę nakładami do spółek celowych.

Działalność **spółek zależnych od Invest TDJ Estate** skoncentrowana jest na realizacji projektów w zakresie nieruchomości mieszkalnych, komercyjnych i land developingu. Portfolio spółek obejmuje głównie obiekty kubaturowe mieszkaniowe oraz biurowe zlokalizowane w Polsce południowej.

W najbliższym okresie Zarząd Invest TDJ Estate przewiduje w dalszym ciągu rozwijanie działalności deweloperskiej tak, aby efektywnie gospodarować zasobami Spółki i uzyskiwać przychody w zakresie obrotu nieruchomościami oraz generować przychody z wynajmu powierzchni biurowych.

2. Organizacja i zarządzanie

2.1 Struktura własnościowa

Kapitał zakładowy spółki Invest TDJ Estate na dzień 30 czerwca 2022 r. składał się z 206.200 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każda.

| Udziałowiec | Ilość udziałów | Wartość nominalna udziałów w zł | Udział % |
|--------------|----------------|---------------------------------|---------------|
| TDJ S.A. | 206 200 | 10 310 000 | 100,0% |
| RAZEM | 206 200 | 10 310 000 | 100,0% |

2.2 Udziały(akcje) własne Jednostki Dominującej

Invest TDJ Estate nie posiada udziałów własnych.

2.3 Zarząd Invest TDJ Estate sp. z o.o.

Zarząd Invest TDJ Estate jest organem Spółki, działającym na podstawie kodeksu spółek handlowych i innych znajdujących zastosowanie aktów prawnych. W 2022 r. Zarząd kierował całokształtem działalności Spółki, prowadził politykę i bieżące sprawy Spółki oraz reprezentował ją na zewnątrz zgodnie z kodeksem spółek handlowych i statutem Spółki.

Skład osobowy Zarządu na dzień 30 czerwca 2022 r.:

Maciej Wójcik - Prezes Zarządu
Bartłomiej Solik - Wiceprezes Zarządu
Robert Rogowski - Wiceprezes Zarządu

3. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność i rozwój Grupy Invest TDJ Estate oraz zdarzenia po dniu bilansowym

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. Wszystkie udziały zostały objęte przez dotychczasowego udziałowca TDJ S.A. Udziały nie są uprzywilejowane.

15.02.2022 r. zostało zarejestrowane w KRS podwyższenie kapitału KTW II sp. z o.o. Podwyższenie kapitału KTW sp. z o.o. zostało zarejestrowane w KRS 10.03.2022 r.

W związku z powyższym Invest TDJ Estate sp. z o.o. utraciło kontrolę nad KTW sp. z o.o. oraz KTW II sp. z o.o.

W lutym 2022 roku zakupiono nieruchomość w Stalowej Woli.

W marcu 2022 roku zawiązano nowe podmioty: TDJ Estate Projekt 2 sp. z o.o., TDJ Estate Projekt 3 sp. z o.o., TDJ Estate Projekt 4 sp. z o.o. i TDJ Estate Projekt 5 sp. z o.o., w każdej ze spółek Invest TDJ Estate sp. z o.o. objęła po 99% udziałów za wkłady pieniężne w wysokości po 99.950,00 zł.

Dnia 7 kwietnia 2022 r. Zarząd Giełdy Papier 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 brutto 13.958.932,98 zł.

Realizowane są prace budowlane w zakresie realizacji kolejnego etapu osiedla "Pierwsza Dzielnica" zlokalizowanego w centrum Katowic w sąsiedztwie "Strefy Kultury".

Realizowany jest kolejny etap „Zabrze Zielona Dolina”, przedsięwzięcia deweloperskiego składającego się z budowy 3 budynków wielorodzinnych oraz 1 wielorodzinnego wraz z lokalami usługowymi.

Spółka Dobrynów sp. z o.o. rozpoczęła realizację przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego trzysegmentowego - A, B, C z garażami podziemnym, infrastrukturą drogową i techniczną, placem zabaw oraz elementami małej architektury, przy ul. Rzepakowej w Katowicach.

Po dniu bilansowym

W lipcu nabyto działki w Wieszowej oraz nieruchomości w Krakowie przy ul. Grażyny.

W lipcu Invest TDJ Estate odkupił po 1% udziałów w spółkach TDJ Estate Projekt 2 sp. z o.o., TDJ Estate Projekt 3 sp. z o.o., TDJ Estate Projekt 4 sp. z o.o. i TDJ Estate Projekt 5 sp. z o.o., stając się jedynym udziałowcem spółek.

4. Badania i rozwój

Spółki Grupy Invest TDJ Estate nie prowadziły, ani też nie sponsorowały istotnych prac badawczo - rozwojowych. Swoją działalność prowadziły w oparciu o wypracowane i sprawdzone technologie oraz know-how.

5. Posiadane oddziały

Spółka dominująca Invest TDJ Estate jak i jej spółki zależne na dzień bilansowy oraz dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie posiadała oddziałów.

6. Ryzyka i zagrożenia

Poniżej zostały przedstawione istotne ryzyka i zagrożenia, które mogą w przyszłości wpłynąć na działalność i wyniki spółek z Grupy Invest TDJ Estate. Przedstawiając czynniki ryzyka w poniższej kolejności, Grupa nie kierowała się prawdopodobieństwem ich zaistnienia ani oceną ich ważności.

Ryzyko stopy procentowej/ walutowe

Ekspozycja Grupy na zmiany stóp procentowych dotyczy zaciągniętych oraz udzielanych pożyczek, których oprocentowanie oparte jest na zmiennej stopie procentowej bazującej na wskaźniku WIBOR + marża. Ponadto zmiany w notowaniach walut obcych mogą oddziaływać na wartość zaciągniętego przez Spółkę KTW kredytu w walucie EURO. Znaczące zmiany mogą niekorzystnie wpłynąć na wartość początkową inwestycji i jej przyszłą rentowność oraz koszt wytworzenia produktu.

Spółka nie zabezpiecza się przed ryzykiem zmian stóp procentowych pożyczek.

Natomiast zgodnie z umową o kredyt inwestycyjny/budowlany koszt finansowania bankowego dla projektu .KTW jest zabezpieczony za pomocą kontraktu terminowego IRS.

Ryzyko wystąpienia nieprzewidywalnych zdarzeń

Zajście nieprzewidywalnych zdarzeń, takich jak niekorzystne działanie sił przyrody, czy też kryzys gospodarczy może doprowadzić do opóźnień w terminach wykonania inwestycji, a tym samym negatywnie wpłynąć na działalność oraz wynik finansowy Spółki.

Ryzyko niepozyskania najemców

W celu ograniczenia ryzyka stosuje się strategię marketingową na szeroką skalę poprzez budowanie wizerunku renomowanego i wiarygodnego partnera. Efektem stosowania strategii jest wzrost rozpoznawalności marki na rynku co powinno przedkładać się na przyciąganie nowych najemców dla oddawanych projektów. .

Ryzyko niewywiązania się najemców z warunków umowy najmu/utruty najemców

Utrata najemców (w tym kluczowego) powierzchni biurowej wiązać się może ze spadkiem przychodów i rentowności spółek z grupy , co ostatecznie przełożyć się może na wzrost ceny, a w skrajnym wypadku na wypowiedzenie kredytu bankowego, którym inwestycja jest finansowana. W celu ograniczenia ryzyka podpisywane są wieloletnie umowy najmu, zabezpieczane kaucjami/gwarancjami oraz odszkodowania za przedterminowe rozwiązanie umów.

Ryzyko utraty wartości nieruchomości wskutek niewłaściwego używania

W celu ograniczenia ryzyka podpisywane są umowy najmu zabezpieczane kaucjami, które w razie wystąpienia uszkodzeń pokrywają koszty przywrócenia przedmiotu najmu do stanu pierwotnego.

Wahania koniunktury branży

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce charakteryzuje się wahaniami koniunktury, w związku z którymi liczba oddawanych nowych mieszkań zmienia się z roku na rok w zależności m.in. od: ogólnych czynników makroekonomicznych w Polsce, zmian demograficznych w danych obszarach miejskich, dostępności finansowania oraz cen mieszkań już istniejących. Zwiększony popyt na nieruchomości mieszkaniowe powoduje zwykle wzrost marży realizowanej przez deweloperów oraz zwiększenie liczby prowadzonych, nowych projektów deweloperskich. W związku ze znaczącym odstępem czasu pomiędzy decyzją o rozpoczęciu projektu deweloperskiego, a jego zakończeniem, istnieje ryzyko, że po jego ukończeniu rynek będzie nasycony i sprzedaż mieszkań po zakładanych cenach i marżach będzie nierentowna.

Koszty realizacji projektów deweloperskich

Spółka narażona jest na ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich w zakresie cen usług świadczonych przez podwykonawców oraz cen materiałów budowlanych. Wzrost cen materiałów budowlanych może pojawić się w przypadku znaczącego wzrostu popytu na materiały budowlane lub usługi podwykonawców znacznie przewyższającego ich możliwą podaż. Długoterwały

proces inwestycyjny związany z prowadzonymi projektami powoduje, iż Spółka może nie być w stanie przewidzieć zmiany cen materiałów oraz usług świadczonych przez podwykonawców ustalając cenę mieszkania w ofercie sprzedażowej. Ryzyko to jest ograniczane poprzez m.in.:

- zakupy materiałów z wyprzedzeniem na planowane prace budowlane
- bieżący kontakt z dostawcami w zakresie spodziewanych, niekorzystnych zmian cen w przyszłości i zakupy wyprzedzające
- zaliczki na poczet zakupu materiału, co pozwala uzyskać stałą cenę
- odpowiednie zapisy w umowach z Wykonawcami/dostawcami, ze stałą ceną obowiązującą do zakończenia kontraktu
- zakupy zbiorcze dla realizowanych budów celem uzyskania lepszych warunków finansowych.

Działalność w warunkach silnej konkurencji ze strony innych podmiotów

Rynek deweloperski w Polsce jest obszarem wysoce konkurencyjnym. Działalność wielu podmiotów może doprowadzić do nadpodaży nieruchomości mieszkaniowych lub do wzrostu cen usług i materiałów budowlanych dla nowych inwestycji, co może wpłynąć na rentowność realizowanych projektów deweloperskich.

Ryzyko wpływu wojny na działalność grupy

Niezależnie od nadrzędnych, tragicznych skutków natury ludzkiej i społecznej wojna w Ukrainie przyczyniła się do znaczących zakłóceń w globalnych łańcuchach dostaw, wpływa na istotny wzrost cen wielu czynników kosztowych w tym energii czy materiałów i komponentów.

W związku z możliwym niedoborem wsadu do produkcji w hutach u producentów stali, który w znacznej części był importowany ze wschodu (w tym głównie z Ukrainy), istnieje ryzyko niedoboru surowców do produkcji stali i tym samym ograniczenia dostępności stali. Jednocześnie zwiększeniu ulegnie zapotrzebowanie na ten surowiec, szczególnie ze strony przemysłu zbrojeniowego. To powoduje zauważalny wzrost cen stali. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, Grupa Kapitałowa jest w trakcie analizy skali ryzyka z tym związanego. W grupie rozpoczęto intensywne poszukiwania alternatywnych źródeł zaopatrzenia, tak aby maksymalnie minimalizować wpływ tej sytuacji geopolitycznej na prowadzoną działalność.

Kolejnym potencjalnym ryzykiem związanym z wojną w Ukrainie jest ryzyko związane z niedoborem zasobów ludzkich, szczególnie w zawodach spawacz, ślusarz, murarz, cieśla czy monter konstrukcji stalowych, albowiem część personelu w zakładach produkcyjny czy budowlanych stanowią obywatele Ukrainy. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, większość personelu stanowiącego społeczność ukraińską zadeklarowała możliwość i wolę pozostania w Rzeczpospolitej Polsce oraz kontynuowania pracy. Mając na uwadze powyższe, podjęto szereg działań, aby pomóc obywatelom Ukrainy sprowadzić ich rodziny a także udzielić innej niezbędnej pomocy i schronienia.

7. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Invest TDJ Estate

Analiza wskaźnikowa

Poniższa tabela zawiera podstawowe pozycje bilansowe:

| Wyszczególnienie | 30.06.2022 | Struktura | 30.06.2021 | Struktura |
|--|--------------------|------------|--------------------|------------|
| AKTYWA | 753 802 358 | 100 | 683 200 522 | 100 |
| Aktywa trwałe | 561 370 870 | 74,47 | 556 999 063 | 81,53 |
| Aktywa obrotowe | 192 431 487 | 25,53 | 126 201 460 | 18,47 |
| PASYWA | 753 802 358 | 100 | 683 200 522 | 100 |
| Kapitał własny | 253 990 020 | 33,69 | 138 589 861 | 20,29 |
| Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 499 812 338 | 66,31 | 544 610 661 | 79,71 |

Poniższa tabela zawiera wskaźniki osiągnięte przez Grupę Invest TDJ Estate:

| Wyszczególnienie | Struktura | 30.06.2022 | 30.06.2021 |
|-----------------------------------|---|-------------------|------------|
| Wskaźniki rentowności | | Wartość wskaźnika | |
| Rentowność majątku (%) | (wynik finansowy netto / suma aktywów) x 100 | 0,47 | 0,35 |
| Rentowność kapitałów własnych (%) | (wynik finansowy netto / kapitały własne bez wyniku roku sprawozdawczego) x 100 | 1,43 | 1,75 |
| Rentowność netto sprzedaży (%) | (wynik finansowy netto / sprzedaż netto) x 100 | 62,01 | 11,05 |
| Rentowność sprzedaży (%) | (wynik na sprzedaży / sprzedaż netto) x 100 | 4,76 | 35,38 |
| Wskaźniki płynności | | 30.06.2022 | 30.06.2021 |
| Wskaźniki płynności I | (aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe) | 4,83 | 1,02 |
| Wskaźniki płynności II | (aktywa obrotowe-zapasy / zobowiązania krótkoterminowe) | 2,51 | 0,70 |
| Wskaźniki płynności III | (aktywa obrotowe-zapasy-należności / zobowiązania krótkoterminowe) | 1,37 | 0,46 |

| Wskaźniki zadłużenia | | 30.06.2022 | 30.06.2021 |
|---------------------------------|---|------------|------------|
| Wskaźnik zadłużenia ogółem | (zobowiązania i rezerwy ogółem / aktywa ogółem) x 100 | 66,31 | 79,71 |
| Stopa zadłużenia | (zobowiązania i rezerwy ogółem / kapitały własne) x 100 | 196,78 | 392,97 |
| Trwałość struktury finansowania | (kapitał własny + rezerwy + zobowiązania długoterminowe / suma pasywów) | 0,95 | 0,82 |

W drugim półroczu 2022 stopa zadłużenia uległa znacznemu zmniejszeniu. Główną przyczyną jest spadek zobowiązań związany z utratą kontroli w spółkach KTW sp. z o.o. i KTW II sp. z o.o. W pierwszym półroczu 2022 r. na skutek zwiększenia zapasów poprawie uległy wskaźniki płynności. Główną przyczyną wzrostu zapasów były rosnące nakłady na realizowane inwestycje deweloperskie ujmowane w tej pozycji bilansowej. Ogólna sytuacja spółki pozostaje dobra.