

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI  
GRUPY KAPITAŁOWEJ INVEST TDJ ESTATE  
OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2021 R.**



**Katowice, maj 2022 roku**

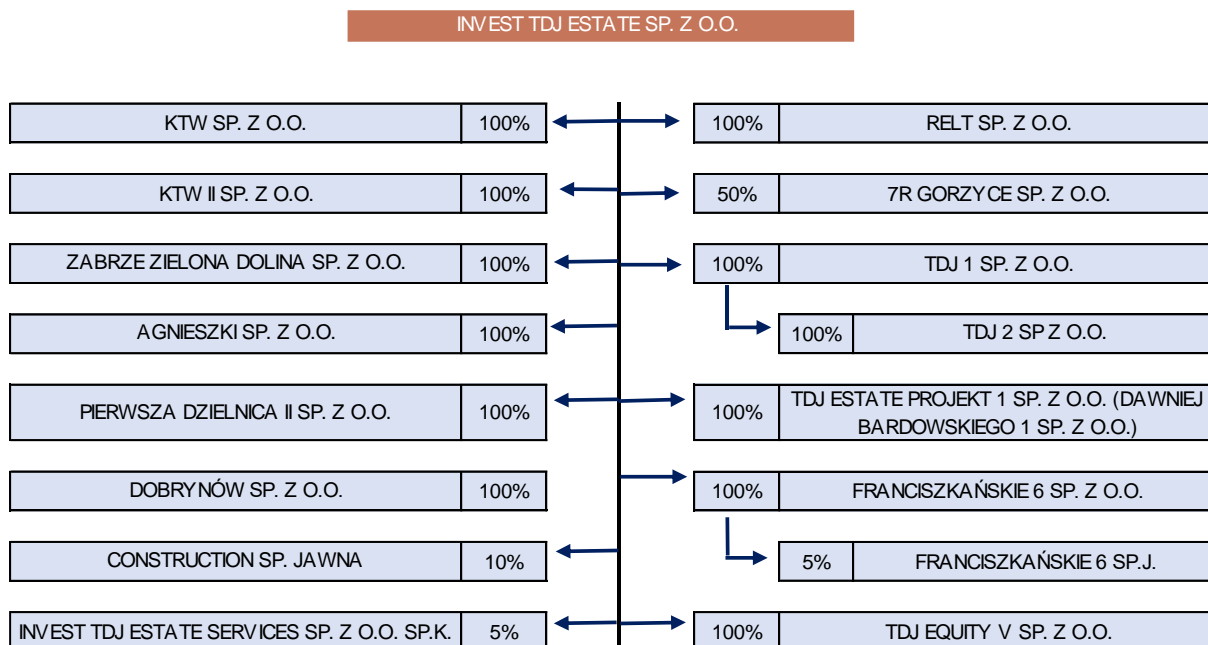
## Spis treści

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.....	6
5. Posiadane oddziały .....	7
6. Ryzyka i zagrożenia .....	7
7. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Invest TDJ Estate.....	9

## 1. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

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

Grupę Kapitałową Invest TDJ Estate na 31 grudnia 2021 tworzyły jednostka dominująca – Invest TDJ Estate sp. z o.o. („Invest TDJ Estate”, „Spółka”) z siedzibą w Katowicach oraz jej spółki zależne przedstawione na poniższym schemacie organizacyjnym:



Invest TDJ Estate jest współnikiem w:

- Construction sp. jawna

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

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

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

- Franciszkańskie 6 spółka 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 rozwijać działalność deweloperską efektywnie gospodarując 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 31 grudnia 2021 r. składał się z 21 000 równych i niepodzielnych akcji o wartości nominalnej 50,00 zł każda.

Akcjonariusz	Ilość akcji	Wartość nominalna akcji w zł	Udział %
TDJ S.A.	21 000	1 005 000	100,0%
<b>RAZEM</b>	<b>21 000</b>	<b>1 005 000</b>	<b>100,0%</b>

Dnia grudnia 2021 r. podwyższono kapitał zakładowy spółki Invest TDJ Estate sp. z o.o. 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.

### 2.2 Udziały(akcje) własne Jednostki Dominującej

Invest TDJ Estate nie posiada akcji 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 2021 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 31 grudnia 2021 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

29 stycznia 2021 r. 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 maju 2021 zawiązano nowy podmiot pod nazwą Agnieszki sp. z o.o., w której Spółka objęła 99% udziałów za wkład pieniężny w wysokości 4.950,00 zł. W październiku 2021 r. dokupiono 1% udziałów w wysokości 50 zł.

W czerwcu 2021 Invest TD Estate nabył akcje spółki Dobrynów sp. z o.o.

W sierpniu 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.

21 września 2021 r. Zarejestrowano zmianę nazwy spółki Invest TDJ Estate Services sp. z o.o. na Invest TDJ Estate sp. z o.o.

27 września 2021 podjęto uchwały o zmianie składu zarządu Invest TDJ Estate sp. z o.o. Od dnia 1 października 2021 r. wprowadzone zostają następujące zmiany:

- zmiana funkcji Pana Bartłomieja Solika z Prezesa na Wiceprezesa Zarządu
- powołanie Pana Macieja Wójcika na Prezesa Zarządu
- powołanie Pana Roberta Rogowskiego na Wiceprezesa Zarządu

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

Dnia 23 grudnia 2021 r. w spółkach KTW sp. z o.o. i KTW II sp. z o.o. został podwyższony kapitał zakładowy. Wszystkie nowe udziały zostały objęte przez spółkę TDJ S.A. W wyniku podwyższenia kapitału % posiadanych udziałów w kapitale ww. spółek przez Invest TDJ Estate sp. z o.o. spadł do 40%.

Dnia 23.12.2021 r. Spółka KTW sp. z o.o. spłaciła większość zobowiązań z tytułu pożyczki wobec Invest TDJ Estate Sp. z o.o., w tym kapitał w kwocie 9 971 335,84 zł oraz odsetki w kwocie 3 986 164,16 zł.

W sektorze budownictwa mieszkaniowego główną inwestycją jest Osiedle Franciszkańskie powstające w sercu katowickiej Ligoty. Aktualnie prowadzony jest już kolejny etap inwestycji.

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

Rozpoczęto realizację kolejnego etapu „Zabrze Zielona Dolina” przedsięwzięcia deweloperskiego składającego się z budowy 3 budynków wielorodzinnych oraz 1 wielorodzinnego wraz z lokalami usługowymi.

Zakupiono nieruchomość w Krakowie przy u. Meiera oraz nieruchomości w Katowicach przy ul. Agnieszki, Józefowskiej i Hierowskiego.

Realizacja projektu KTW II przebiega zgodnie z założonym harmonogramem budowy. Obecnie zakończone zostały prace związane z pakietem konstrukcji, elewacji. Trwają prace związane z instalacjami, windami i zagospodarowaniem zewnętrznym. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie przewidywane jest na 1Q2022. Proces komercjalizacji przebiega również zgodnie

z harmonogramem. Podpisane są umowy na powierzchnię ponad 40% GLA w tym umowa z głównym najemcą na powierzchnię ponad 13.000 m<sup>2</sup>"

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.

Pod koniec 2019 r. po raz pierwszy pojawiły się wiadomości z Chin dotyczące wirusa COVID-19 (koronawirus). W pierwszych miesiącach 2020 r. wirus rozprzestrzenił się na całym świecie, a jego negatywny wpływ nabrał dynamiki. Aktualnie sytuacja ta wciąż się zmienia, do tej pory kierownictwo jednostki nie odnotowało zauważalnego wpływu na sprzedaż. Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla Grupy. Niemniej na chwilę obecną w zakresie zabezpieczenia kontynuowania działalności operacyjnej, finansowania oraz płynności, Zarząd nie identyfikuje istotnego ryzyka dla kontynuacji działalności Grupy w przewidywanej przyszłości.

#### Po dniu bilansowym

Do dnia podpisania sprawozdania finansowego zakupiono nieruchomości w Stalowej Woli.

7 lutego 2022 r. KTW II sp. z o.o. otrzymało pozwolenie na użytkowanie budynku biurowo-usługowo-handlowego.

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

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

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 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 nieruchomości w Gorzyczkach za cenę 13 958 932,98 zł.

#### **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 jest zabezpieczony za pomocą kontraktu terminowego IRS.

### **Ryzyko wystąpienia nieprzewidywalnych zdarzeń**

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

### **Ryzyko niepozyskania najemców**

W celu ograniczenia ryzyka stosuje się strategię marketingową na szeroką skalę. Efektem stosowania strategii może być wzrost udziału w rynku, a co za tym idzie Spółka może uzyskać korzystniejsze warunki oddziaływania na rynek.

### **Ryzyko niewywiązania się najemców z warunków umowy najmu/utrąty najemców**

Utrata najemców (w tym kluczowego) powierzchni biurowej wiązać się może ze spadkiem przychodów i rentowności spółki, 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. Długotrwały 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.

### **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.



## 7. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Invest TDJ Estate

### Analiza wskaźnikowa

Poniższa tabela zawiera podstawowe pozycje bilansowe:

Poniższa tabela zawiera wskaźniki osiągnięte przez Grupę Invest TDJ Estate:

Wyszczególnienie	2021 rok	Struktura	2020 rok	Struktura
<b>AKTYWA</b>	918 826 354	100	589 341 874	100
Aktywa trwałe	677 878 506	73,78	451 042 742	76,53
Aktywa obrotowe	240 947 848	26,22	138 299 132	23,47
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-	-	-	-
<b>PASYWA</b>	918 826 354	100	589 341 874	100
Kapitał własny	240 592 195	26,18	140 821 879	23,89
Ujemna wart. firmy jedn. podporządkowanych	-	-	-	-
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	678 234 159	73,82	448 519 995	76,11

Wyszczególnienie	Struktura	2021	2020
<b>Wskaźniki rentowności</b>		Wartość wskaźnika	
Rentowność majątku (%)	(wynik finansowy netto / suma aktywów) x 100	-0,66	1,45
Rentowność kapitałów własnych (%)	(wynik finansowy netto / kapitały własne bez wyniku roku sprawozdawczego) x 100	-2,46	6,44
Rentowność netto sprzedaży (%)	(wynik finansowy netto / sprzedaż netto) x 100	-13,16	8,21
Rentowność sprzedaży (%)	(wynik na sprzedaży / sprzedaż netto) x 100	20,62	24,80
<b>Wskaźniki płynności</b>		2021	2020
Wskaźniki płynności I	(aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe)	5,66	1,48
Wskaźniki płynności II	(aktywa obrotowe-zapasy / zobowiązania krótkoterminowe)	4,29	1,05
Wskaźniki płynności III	(aktywa obrotowe-zapasy-należności / zobowiązania krótkoterminowe)	3,12	0,56
<b>Wskaźniki zadłużenia</b>		2021	2019
Wskaźnik zadłużenia ogółem	(zobowiązania i rezerwy ogółem / aktywa ogółem) x 100	73,82	76,11
Stopa zadłużenia	(zobowiązania i rezerwy ogółem / kapitały własne) x 100	281,90	318,50
Trwałość struktury finansowania	(kapitał własny + rezerwy + zobowiązania długoterminowe / suma pasywów)	0,95	0,84

W roku 2021 lekkim pogorszeniu uległ wskaźnik rentowności sprzedaży, który wyniósł 20,62%. Spadek wskaźnika stopy zadłużenia pokazuje poprawę kondycji finansowej. Na zwiększenie wskaźników płynności wpływa głównie realizacja inwestycji budowlanej KTW II sp. z o.o.