

INVEST TDJ ESTATE Sp. z o. o.

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁKI**

**za okres od 01 stycznia 2024 r.
do 30 czerwca 2024 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	3
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).....	5
9.	Informacja o instrumentach finansowych	5
10.	Działalność spółki a środowisko naturalne	5
11.	Zatrudnienie	5

1. Wstęp - dane o Spółce

Spółka INVEST TDJ Estate Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została zawiązana 27.09.2013 r. 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 na 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 międzyzycasie przez Jednostkę nakładami do spółek celowych.

Zarząd Spółki:

Maciej Wójcik - Prezes Zarządu

Bartłomiej Solik - Wiceprezes Zarządu

Magdalena Sierankiewicz- Wiceprezes Zarządu

Kapitał zakładowy spółki:

Nazwa udziałowca	Liczba posiadanych udziałów (szt.)	Wartość nominalna posiadanych udziałów	% posiadanych głosów
TDJ S.A.	532 200	26 610 000,00	100%
Razem:	532 200	26 610 000,00	100%

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 swoich zobowiązań kredytowych przez podmioty, w których Spółka posiada udziały (w szczególności w roku 2024: KTW sp. z o.o. i KTW II sp. z o.o., Dobrynów sp. z o.o., TDJ Estate Projekt 5 sp. z o.o.). Spółka podejmuje działania w celu minimalizacji tego ryzyka poprzez monitorowanie sytuacji finansowej spółek.

Ryzyko inwestycyjne

Spółka jako 40% udziałowiec KTW sp. z o.o., KTW II sp. z o.o. oraz 100% udziałowiec spółek Dobrynów sp. z o.o. i TDJ Estate Projekt 5 sp. z o.o. na mocy udzielonych zabezpieczeń potencjalnie narażona jest na ryzyko ponoszenia odpowiedzialności finansowej wobec banków. 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

Dnia 05 lutego 2024 r. KRS dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego Invest TDJ Estate sp. z o.o. oraz związanej z tym zmiany umowy Spółki. Kapitał zakładowy został podwyższony o kwotę 16.300.000,00 PLN, tj. do kwoty 26.610.000,00 PLN poprzez ustanowienie 326.000 nowych udziałów, które w całości objęte zostały przez dotychczasowego jedynego wspólnika, tj. TDJ.

Dnia 28 marca 2024 r. została nabyta nieruchomość inwestycyjna przy ul. Sowińskiego w Katowicach.

Dnia 08 kwietnia 2024 r. sprzedano nieruchomości przy ul. Józefowskiej w Katowicach.

W dniu 19 kwietnia 2024r. spłacono pożyczkę względem spółki TDJ S.A. na kwotę 36 314 205,28 PLN;

W dniach 23 maja 24 maja 2024 r. zostały nabyte nieruchomości w Warszawie, przy ul. Aluzyjnej.

Po dniu bilansowym

W dniu 23 września 2024r. została nabyta nieruchomość w Warszawie przy ul. Aluzyjnej

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 oraz dzierżawy gruntów.

5. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka nie prowadziła działalności w dziedzinie badań i rozwoju.

6. Sytuacja finansowa – aktualna i przewidywana

Istotne składniki majątku, kapitałów i zobowiązań:

a) Majątek trwały i inwestycje

	30.06.2024	struktura
Pozycja	kwota w PLN	W %
Aktywa trwałe	601 498 185,01	100,00%
Należności długoterminowe	38 416,00	0,01%
Inwestycje długoterminowe	584 464 034,15	97,17%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	16 995 734,86	2,83%

b) Majątek obrotowy

	30.06.2024	struktura
Pozycja	kwota w PLN	w %
Aktywa obrotowe	153 133 499,31	100,00%
Zapasy	19 325 668,42	12,62%
Należności krótkoterminowe	15 579 104,92	10,17%
Inwestycje krótkoterminowe	117 746 619,06	76,89%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	482 106,91	0,31%

c) Kapitały

	30.06.2024	struktura
Pozycja	kwota w PLN	w %
Kapitał własny	458 096 648,29	100,00%
Kapitał zakładowy	26 610 000,00	5,81%
Kapitał zapasowy	435 149 972,95	94,99%
Zysk/(strata) netto	8 770 549,67	1,91%

d) Zobowiązania

	30.06.2024	struktura
Pozycja	kwota w PLN	w %
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	296 535 036,03	100,00%
Rezerwy na zobowiązania	13 662 164,99	4,61%
Zobowiązania długoterminowe	247 748 493,01	83,55%
Zobowiązania krótkoterminowe	35 124 378,03	11,84%

e) Przychody

	01.01.2024-30.06.2024	01.01.2023-30.06.2023
Pozycja	kwota w PLN	kwota w PLN
Przychody ze sprzedaży produktów	1 890 460,83	306 777,86
Pozostałe przychody operacyjne	9 726 390,53	2 049 521,25
Przychody finansowe	16 931 675,64	16 030 604,37

f) Koszty

	01.01.2024-30.06.2024	01.01.2023-30.06.2023
Pozycja	kwota w PLN	kwota w PLN
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	1 058 914,47	484 636,55
Koszty sprzedaży	22 322,32	22 487,00
Koszty ogólnego zarządu	1 190 939,38	941 890,21
Pozostałe koszty operacyjne	2 674 194,15	3 327 222,24
Koszty finansowe	10 556 095,01	17 711 099,26

g) Wynik netto spółki to zysk w wysokości 8.770.549,67 PLN

7. Udziały własne w posiadaniu spółki

W roku sprawozdawczym 2024 nie nastąpiło nabycie udziałów własnych.

8. Informacja o posiadanych oddziałach (zakładach)

Spółka nie posiada oddziałów.

9. Informacja o instrumentach finansowych

Spółka w roku 2024 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