

INVEST TDJ ESTATE Sp. z o. o.

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁKI**

**za okres od 01 stycznia 2024 r.
do 31 grudnia 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	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	6
12.	Propozycje Zarządu.....	6

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 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:

Zarząd Invest TDJ Estate jest organem Spółki, działającym na podstawie kodeksu spółek handlowych i innych znajdujących zastosowanie aktów prawnych. W 2024 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.

W ciągu roku 2024 nastąpiły zmiany w składzie osobowym Zarządu:

12 czerwca 2024 roku odwołanie z funkcji Wiceprezesa Zarządu Roberta Rogowskiego,

13 czerwca 2024 roku powołanie do Zarządu Spółki Magdaleny Sierankiewicz powierzając funkcję Wiceprezesa Zarządu,

30 września 2024 roku rezygnacja z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu przez Macieja Wójcika,

1 października 2024 roku powołanie do Zarządu Spółki Katarzyny Unold powierzając funkcję Prezesa Zarządu.

W dniu 30 września 2024 roku podjęto uchwałę dotyczącą powołania Rady Nadzorczej Spółki. Funkcjonowanie Rady Nadzorczej rozpoczęło się z dniem 1 października 2024 roku.

Skład osobowy Zarządu na dzień 31 grudnia 2024 r.:

Katarzyna Unold - 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, realizacji 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 obciążone 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. Spółka podejmuje działania w celu minimalizacji tego ryzyka poprzez monitorowanie sytuacji finansowej spółek.

Ryzyko inwestycyjne

Spółka jako 40% 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

KRS z 05 lutego 2024 r. dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego Invest TDJ Estate sp. z o.o. oraz związanej z tym zmiany umowy Spółki.

W dniu 28 marca 2024 r. Invest TDJ Estate Sp. z o.o. jako kupujący zawarł umowę sprzedaży, na podstawie której nabył od podmiotu niepowiązanego, prawo własności nieruchomości oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności znajdujących się na niej budynków i budowli, położonych w Katowicach przy ul. Sowińskiego. Łączna powierzchnia nieruchomości będących przedmiotem transakcji wynosi 0,44 ha.

Invest TDJ Estate Sp. z o.o. w dniu 08 kwietnia 2024 r. jako sprzedający zawarł umowę sprzedaży, na podstawie której dokonał sprzedaży do podmiotów niepowiązanych, nieruchomości gruntowej wraz zabudowaniami oraz prawo użytkowania wieczystego, położone w Katowicach przy ul. Józefowskiej wraz z prawami autorskimi do dokumentacji projektowej oraz prawami do pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej planowanej do zrealizowania na Nieruchomości. Powierzchnia nieruchomości będącej przedmiotem transakcji wynosi 0,7388 ha.

W dniach 23-24 maja 2024 r. Invest TDJ Estate Sp. z o.o. jako kupujący zawarł umowy przyrzeczone nabycia nieruchomości, na podstawie których nabyła od podmiotów niepowiązanych, prawo własności zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o obszarze 1.554 m² oraz udziały wynoszące łącznie 2/3 części w prawie własności zabudowanej nieruchomości, o obszarze 3.796 m², położone w Warszawie przy ul. Aluzyjnej.

Dnia 14 sierpnia spółka sprzedała nieruchomość w Bielsku Białej.

W dniu 23 września 2024 roku została zawarta umowa przyrzeczona zakupu, na podstawie której Invest TDJ Estate Sp. z o.o. nabył udział 2/6 części w nieruchomości położonej w Warszawie, w Dzielnicy Białoleka, przy ulicy Aluzyjnej.

W dniu 30 września 2024 roku została zawarta umowa sprzedaży, na podstawie której Invest TDJ Estate Sp. z o.o. nabył prawo własności zabudowanej nieruchomości, położonej w Krakowie, przy ulicy Kościuszki/ulicy Jaskółczej.

Dnia 10 grudnia spółka sprzedawała nakłady inwestycyjne zlokalizowane w Krakowie.

Dnia 23 grudnia spółka sprzedawała nieruchomość przy ul. Hierowskiego w Katowicach.

Po dniu bilansowym

6 lutego 2025 r. spółka Invest TDJ Estate sp. z o.o. wyemitowała 37.500 szt. Obligacji na okaziciela serii 1/2025, o łącznej wartości nominalnej 37.500.000 PLN. Obligacje zostały zarejestrowane na CATALYST. Celem emisji jest częściowy wykup wcześniejszej emisji serii B.

W nawiązaniu do raportu bieżącego ESPI nr 2/2024 z dnia 3 lutego 2025 r. w sprawie podjęcia przez Zarząd Invest TDJ Estate sp. z o.o. (dalej "Spółka") uchwały w sprawie emisji nie więcej niż 37.500 obligacji o wartości nominalnej 1.000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 37.500.000 PLN, emitowanych w ramach programu emisji obligacji (dalej "Obligacje"), Zarząd Spółki informuje, że w związku z rejestracją Obligacji w ewidencji prowadzonej przez agenta emisji w dniu 6 lutego 2025 r.

W dniu 11 kwietnia 2025 r. Spółka Invest TDJ Estate sp. z o.o. nabyła od TDJ S.A. 3.058 udziałów w spółce TDJ Estate sp. z o.o. stanowiących 100% kapitału zakładowego Spółki za cenę 5.593.708,30 zł. Jednocześnie w wyniku transakcji Invest TDJ Estate Sp. z o.o. stał się właścicielem bezpośrednio i pośrednio, poprzez Spółkę TDJ Estate sp. z o.o., 100% udziałów w spółce TDJ Estate Construction sp. z o.o.

Zarząd Invest TDJ Estate sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach informuje, że w dniu 15.04.2025 roku Invest TDJ Estate sp. z o.o. na skutek wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym objął 5.900 nowych udziałów w kapitale zakładowym spółki TDJ Estate Projekt 6 Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach o wartości nominalnej 50,00 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 295.000,00 zł. Po podwyższeniu Invest TDJ Estate Sp. z o.o. posiada 75,95% kapitału zakładowego Spółki. Nowe udziały zostały objęte za wkład pieniężny.

W wyniku rejestracji podwyższenia kapitału spółka TDJ Estate Projekt 6 Sp. z o.o. stała się podmiotem zależnym Invest TDJ Estate Sp. z o.o., w którym docelowo będzie prowadzony projekt deweloperski.

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

	31.12.2024	struktura
Pozycja	kwota w PLN	W %
Aktywa trwałe	717 184 433,63	100,00%
Należności długoterminowe	38 416,00	0,01%
Inwestycje długoterminowe	699 541 907,77	97,54%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	17 604 109,86	2,45%

b) Majątek obrotowy

	31.12.2024	struktura
Pozycja	kwota w PLN	w %
Aktywa obrotowe	85 374 707,26	100,00%
Zapasy	19 140 803,91	22,42%
Należności krótkoterminowe	42 331 514,74	49,58%
Inwestycje krótkoterminowe	23 852 073,10	27,94%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	50 315,51	0,06%

c) Kapitały

	31.12.2024	struktura
Pozycja	kwota w PLN	w %
Kapitał własny	493 332 819,66	100,00%
Kapitał zakładowy	26 610 000,00	5,39%
Kapitał zapasowy	435 149 972,95	88,21%
Zysk/(strata) netto	44 185 721,04	8,96%

d) Zobowiązania

	31.12.2024	struktura
Pozycja	kwota w PLN	w %
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	309 226 321,23	100,00%
Rezerwy na zobowiązania	13 735 636,41	4,44%
Zobowiązania długoterminowe	287 250 457,49	92,89%
Zobowiązania krótkoterminowe	8 240 227,33	2,66%

e) Przychody

	01.01.2024-31.12.2024	01.01.2023-31.12.2023
Pozycja	kwota w PLN	kwota w PLN
Przychody ze sprzedaży produktów	3 184 411,87	1 890 290,98
Pozostałe przychody operacyjne	11 868 091,91	5 415 725,66
Przychody finansowe, w tym:	71 744 511,85	35 443 287,90

f) Koszty

	01.01.2024-31.12.2024	01.01.2023-31.12.2023
Pozycja	kwota w PLN	kwota w PLN
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	1 524 771,05	1 716 232,94
Koszty sprzedaży	159 402,32	127 087,25
Koszty ogólnego zarządu	3 506 532,51	2 766 292,05
Pozostałe koszty operacyjne	7 259 355,02	13 849 342,51
Koszty finansowe, w tym:	27 252 837,69	37 957 969,73

g) Wynik netto spółki to zysk w wysokości 44.185.721,04 PLN

Zarząd proponuje przekazać zysk na kapitał zapasowy Spółki.

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.

12. Propozycje Zarządu

Zarząd Spółki wnosi o:

- I) Zatwierdzenie sprawozdania zarządu z działalności w roku obrotowym obejmującym okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.
- II) Zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy obejmującym okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.
- III) Udzielenie członkom zarządu prowadzącemu sprawy Spółki absolutorium z wykonania przez niego obowiązków w roku obrotowym obejmującym okres 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.