

INVEST TDJ ESTATE Sp. z o. o.

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁKI**

**za okres od 01 stycznia 2025 r.
do 30 czerwca 2025 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).....	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:

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 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. 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

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 był częściowy wykup wcześniejszej emisji obligacji serii B.

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.

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. posiadał 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.

W dniu 12.05.2025 r. zarząd spółki INVEST TDJ ESTATE sp. z o.o. podjął uchwałę w sprawie podwyższenia maksymalnej kwoty Programu Emisji Obligacji. W wyniku podwyższenia kwoty Programu maksymalna dopuszczalna łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych obligacji w ramach Programu Emisji Obligacji została zwiększona do 200.000.000 PLN.

W dniu 26 maja 2025 r. podjęta została uchwała Zarządu Spółki o skorzystaniu z prawa do wcześniejszego częściowego wykupu obligacji serii B, tj. wykupu 37.500 sztuk obligacji serii B o wartości nominalnej 1.000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 37.500.000 zł (kod ISIN: PLO362300025) ("Obligacje"), opisanego w punkcie 8.2 (Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (Opcja Call)) warunków emisji Obligacji, tj. opcji emitenta wcześniejszego wykupu (Opcja Call). Data wcześniejszego wykupu Obligacji została ustalona na dzień 30 czerwca 2025 r., tj. w Dacie Płatności Odsetek.

W dniu 30 czerwca 2025 roku Invest TDJ Estate sp. z o.o. wyemitowała 40.000 szt. Obligacji na okaziciela serii 2/2025, o łącznej wartości nominalnej 40.000.000 PLN. Obligacje zostały zarejestrowane na CATALYST. Cel emisji Obligacji został określony jako refinansowanie w części obligacji serii B w terminach realizacji opcji Spółki wcześniejszego wykupu tych obligacji lub finansowanie ogólnych celów biznesowych Grupy Kapitałowej.

W dniu 30 czerwca 2025 roku doszło do skorzystania z prawa do wcześniejszego częściowego wykupu obligacji serii B, tj. wykupu 37.500 sztuk obligacji serii B Spółki o wartości nominalnej 1.000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 37.500.000 zł.

Po dniu bilansowym

6 sierpnia 2025 roku, Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy KRS dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego INVEST TDJ ESTATE sp. z o.o. Tym samym od 6 sierpnia kapitał zakładowy Spółki wynosi: 28 529 300,00 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 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

	30.06.2025	struktura
Pozycja	kwota w PLN	W %
Aktywa trwałe	788 895 093,46	100,00%
Należności długoterminowe	38 416,00	0,01%
Inwestycje długoterminowe	766 362 270,28	97,14%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	22 494 407,18	2,85%

b) Majątek obrotowy

	30.06.2025	struktura
Pozycja	kwota w PLN	w %
Aktywa obrotowe	92 587 955,60	100,00%
Zapasy	19 411 244,98	20,97%
Należności krótkoterminowe	15 863 533,12	17,13%
Inwestycje krótkoterminowe	56 502 030,53	61,03%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	811 146,97	0,87%

c) Kapitały

	30.06.2025	struktura
Pozycja	kwota w PLN	w %
Kapitał własny	486 579 213,56	100,00%
Kapitał zakładowy	26 610 000,00	5,47%
Kapitał zapasowy	479 335 693,99	98,51%
Kapitał rezerwowy	1 919 300,00	0,39%
Zysk/(strata) netto z lat poprzednich	(12 612 874,33)	-2,59%
Zysk/(strata) netto	(8 672 906,10)	-1,78%

d) Zobowiązania

	30.06.2025	struktura
Pozycja	kwota w PLN	w %
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	394 903 835,50	100,00%
Rezerwy na zobowiązania	16 575 616,56	4,20%
Zobowiązania długoterminowe	369 426 310,58	93,55%
Zobowiązania krótkoterminowe	8 901 908,36	2,25%

e) Przychody

	01.01.2025-30.06.2025	01.01.2024-30.06.2024
Pozycja	kwota w PLN	kwota w PLN
Przychody ze sprzedaży produktów	293 551,27	1 890 460,83
Pozostałe przychody operacyjne	1 595 017,09	9 726 390,53
Przychody finansowe	18 290 715,28	35 443 287,90

f) Koszty

	01.01.2025-30.06.2025	01.01.2024-30.06.2024
Pozycja	kwota w PLN	kwota w PLN
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	293 551,27	1 058 914,47
Koszty sprzedaży	38 828,00	22 322,32
Koszty ogólnego zarządu	1 322 535,07	1 190 939,38
Pozostałe koszty operacyjne	1 641 195,28	2 674 194,15
Koszty finansowe	26 947 057,12	10 556 095,01

g) Wynik netto spółki to strata w wysokości 8.672.906,10 PLN

7. Udziały własne w posiadaniu spółki

W roku sprawozdawczym 2025 nie nastąpiło nabycie udziałów własnych.

8. Informacja o posiadanych oddziałach (zakładach)

Spółka nie posiada oddziałów.

9. Informacja o instrumentach finansowych

Spółka w roku 2025 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.