SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

GRUPY KAPITAŁOWEJ INVEST TDJ ESTATE

OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2023 R.

Katowice, Maj 2024 roku

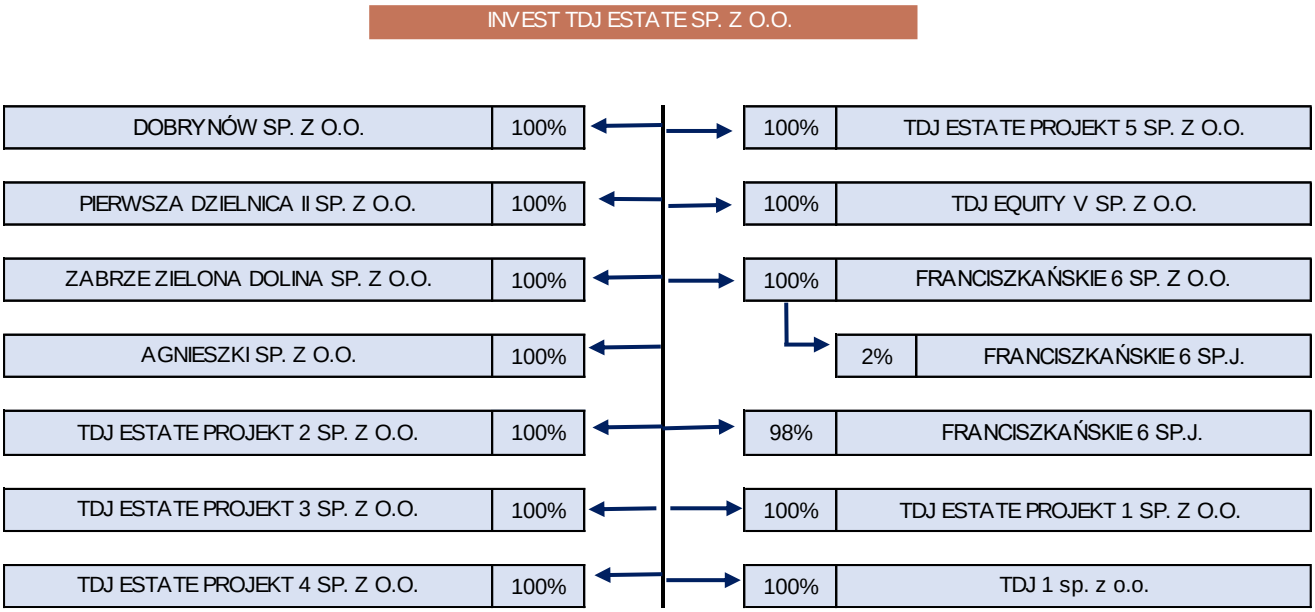
Spis treści

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 6
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 31 grudzień 2023 r.:



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

- Construction TDJ 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 zaopatrzane 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 land developmingu oraz obrotu nieruchomościami.

2. Organizacja i zarządzanie

2.1 Struktura własnościowa

Kapitał zakładowy spółki Invest TDJ Estate na dzień 31 grudnia 2023 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 2023 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 2023 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

W dniu 15 grudnia 2023 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego i związanej z tym zmiany umowy spółki . Zgodnie z ww. uchwałą, 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. Cena emisyjna udziału wyniosła 500,00 PLN. Podwyższony kapitał zakładowy został pokryty wkładem pieniężnym poprzez potrącenie należnej TDJ od Spółki kwoty 163.000.000,00 PLN stanowiącej zobowiązanie z tytułu kapitału pożyczek z kwotą stanowiącą zobowiązanie TDJ do pokrycia wkładu pieniężnego.
W dniu 18 grudnia 2023 roku zarząd Spółki podjął uchwałę o zbyciu 20.020 udziałów, o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 10.010.000,00 zł, reprezentujących 100% kapitału zakładowego w spółce zależnej RELT sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach, za cenę nie wyższą niż 15.000.000,00 PLN (słownie: piętnaście milionów złotych 00/100) na rzecz TDJ S.A. z siedzibą w Katowicach. W dniu 21 grudnia 2023 roku zawarta została umowa sprzedaży udziałów spółki RELT sp. z o.o. na rzecz TDJ S.A.

W dniu 21 grudnia 2023 roku podjęta została uchwała wspólników Franciszkańskie 6 sp. z o.o. sp. j. w sprawie przystąpienia do spółki nowego wspólnika tj. Invest TDJ Estate sp. z o.o. Po wniesieniu wkładu przez nowego wspólnika wysokość udziału kapitałowego Spółki w spółce Franciszkańskie 6 sp. z o.o. sp. j. wyniesie 98,14%.

Pierwsza Dzielnica II sp. z o.o. dnia 27.01.2023 r. podpisała umowę kredytu na łączną kwotę 73.500.000,00 zł (kwota 70.000.000,00 zł to Kredyt Budowlany nieodnawialny, kwota 3.500.000,00 - odnawialny Kredyt VAT) z przeznaczeniem na sfinansowanie II etapu przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie wielorodzinnego budynku mieszkalno-usługowego z dwoma siedemnastokondygnacyjnymi segmentami mieszkalnymi D i E, zlokalizowanymi przy ul. Góreckiego i Dobrowolskiego w Katowicach.
W dniu 30.11.2023 r. nastąpiła całkowita spłata Kredytu Budowalnego i Kredytu VAT. W związku z finalizacją przedsięwzięcia developerskiego i brakiem potrzeby dalszego korzystania z kredytu anulowano pozostałe na ten dzień dostępne do wykorzystania kwot tych kredytów a Strony w dniu 30.11.2023 r. podpisały Porozumienie o rozwiązaniu Umowy Kredytów z dnia 27.01.2023 r

Realizowany jest kolejnego etapu „Zabrze Zielona Dolina", przedsięwzięcia deweloperskiego składającego się z budowy 3 budynków wielorodzinnych oraz 1 wielorodzinnego wraz z lokalami usługowymi.

W ciągu roku 2023 spółka Dobrynów sp. z o.o. realizowała przedsięwzięcie deweloperskie 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. 04 grudnia 2023 roku budynki zostały przyjęte do użytkowania. We wrześniu 2023 roku rozpoczęto przedsięwzięcie deweloperskie polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego trzysegmentowego – D, E, F, G, H wraz z garażami podziemnym.

W ciągu roku 2023 spółka Franciszkańskie 6 sp. jawna realizowała dwa przedsięwzięcie deweloperskie, pierwsze polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową na parterze, parkingiem podziemnym i zewnętrzną infrastrukturą techniczną, na nieruchomości przy ulicy Książęcej 31, 31a, 31b, 33, 33a w Katowicach. 26 września 2023 roku budynki zostały przyjęte do użytkowania. Drugie polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z parkingiem podziemnym, zewnętrzną infrastrukturą techniczną, oświetleniem zewnętrznym i układem drogowym, na nieruchomości przy ul. Książęcej 29-29a w Katowicach.

Po dniu bilansowym

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.
Dnia 28 marca 2024 r. została nabyta nieruchomość inwestycyjna przy ul. Sowińskiego w Katowicach.
Dnia 08 kwietnia 2024 r. spółka sprzedała nieruchomości przy ul. Józefowskiej w Katowicach.
W dniach 23 maja oraz 24 maja 2024 r. zostały nabyte nieruchomości w Warszawie.

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/utraty 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. 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. 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.

7. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Invest TDJ Estate

Analiza wskaźnikowa

Poniższa tabela zawiera podstawowe pozycje bilansowe:

Wyszczególnienie	31.12.2023	Struktura	31.12.2022	Struktura
AKTYWA	955 550 583	100	836 415 644	100
Aktywa trwałe	570 685 901	59,72	565 030 685	67,55
Aktywa obrotowe	384 864 682	40,28	271 384 959	32,45
PASYWA	955 550 583	100	836 415 644	100
Kapitał własny	402 902 580	42,16	251 149 778	30,03
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	552 648 003	57,84	585 265 866	69,97

Poniższa tabela zawiera wskaźniki osiągnięte przez Grupę Invest TDJ Estate:

Wyszczególnienie	Struktura	31.12.2023	31.12.2022
Wskaźniki rentowności		Wartość wskaźnika	
Rentowność majątku (%)	(wynik finansowy netto / suma aktywów) x 100	-1,46	1,25
Rentowność kapitałów własnych (%)	(wynik finansowy netto / kapitały własne bez wyniku roku sprawozdawczego) x 100	-3,35	4,19
Rentowność netto sprzedaży (%)	(wynik finansowy netto / sprzedaż netto) x 100	-11,54	13,90
Rentowność sprzedaży (%)	(wynik na sprzedaży / sprzedaż netto) x 100	18,00	26,04
Wskaźniki płynności		31.12.2023	31.12.2022
Wskaźniki płynności I	(aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe)	1,97	2,68
Wskaźniki płynności II	(aktywa obrotowe-zapasy / zobowiązania krótkoterminowe)	0,55	0,83
Wskaźniki płynności III	(aktywa obrotowe-zapasy-należności / zobowiązania krótkoterminowe)	0,44	0,71
Wskaźniki zadłużenia		31.12.2023	31.12.2022
Wskaźnik zadłużenia ogółem	(zobowiązania i rezerwy ogółem / aktywa ogółem) x 100	57,84	69,97
Stopa zadłużenia	(zobowiązania i rezerwy ogółem / kapitały własne) x 100	137,17	233,03
Trwałość struktury finansowania	(kapitał własny + rezerwy + zobowiązania długoterminowe / suma pasywów)	0,80	0,88

Ujemna wartość wyniku finansowego netto wynika głównie z opóźnienia zakończenia projektów deweloperskich, które planowane były do finalizacji w IV kwartale roku. Uniemożliwiło to księgowe rozpoznanie na nich wyniku w 2023 roku i wpłynęło na rentowność Grupy.
Na skutek dokonanego w grudniu 2023 roku podwyższenia kapitału Invest TDJ Estate poprawiła się natomiast stabilność Grupy, co ma swoje odzwierciedlenie w spadku wskaźników zadłużenia.

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Maciej Wójcik
Data: 2024.05.29 15:29:18 CEST

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Robert Rogowski
Data: 2024.05.29 14:55:15 CEST

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Bartłomiej Solik
Data: 2024.05.29 15:04:57 CEST