



DOKUMENT INFORMACYJNY
dla 115.000 sztuk obligacji serii A
o wartości nominalnej 1.000 PLN każda
i łącznej wartości nominalnej 115.000.000 PLN

Emitent:

Invest TDJ Estate sp. z o.o.
al. Walentego Roździeńskiego 1A
40-202 Katowice

www.investtdjestate.pl

Niniejszy dokument informacyjny został sporządzony w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tym dokumentem do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (rynku podstawowym lub równoległym).

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszego dokumentu informacyjnego nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

1 kwietnia 2022 r.

DOKUMENT INFORMACYJNY

I. WSTĘP

1. Nazwa (firma) i siedziba Emitenta

Invest TDJ Estate spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach przy al. Walentego Roździeńskiego 1A, 40-202 Katowice.

2. Nazwa (firma) oraz siedziba (miejsce zamieszkania) doradców Emitenta

Nie dotyczy.

3. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji instrumentów dłużnych wprowadzanych do obrotu na rynku objętych Dokumentem Informacyjnym

Niniejszym Dokumentem Informacyjnym objętych jest 115.000 sztuk obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000 PLN każda.

Spis treści

Paragraf	Strona
DOKUMENT INFORMACYJNY	- 2 -
I. WSTĘP	- 2 -
1. Nazwa (firma) i siedziba Emitenta	- 2 -
2. Nazwa (firma) oraz siedziba (miejsce zamieszkania) doradców Emitenta.....	- 2 -
3. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji instrumentów dłużnych wprowadzanych do obrotu na rynku objętych Dokumentem Informacyjnym.....	- 2 -
II. CZYNNIKI RYZYKA.....	- 7 -
1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy	- 7 -
2. Czynniki ryzyka związane z sytuacją finansową Grupy	- 14 -
3. Czynniki ryzyka związane z sytuacją gospodarczą	- 16 -
4. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem prawnym i regulacyjnym.....	- 21 -
5. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami.....	- 23 -
6. Czynniki ryzyka związane z obrotem Obligacjami w ASO.....	- 29 -
III. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM.....	- 35 -
IV. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU.....	- 36 -
1. Cele emisji	- 36 -
2. Wielkość emisji.....	- 36 -
3. Wartość nominalna i cena emisyjna dłużnych instrumentów finansowych.....	- 36 -
4. Wyniki subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie	- 36 -
5. Warunki wykupu.....	- 38 -
6. Warunki wypłaty oprocentowania	- 39 -
7. Wysokość i forma zabezpieczenia i oznaczenia podmiotu udzielającego zabezpieczenia. -	41 -
8. Wycena przedmiotu hipoteki dokonana przez uprawniony podmiot.....	- 43 -
9. Wartość zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalona na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia Obligacji oraz perspektywy kształtowania się zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji	- 44 -
10. Ogólne informacje o ratingu przyznany Emitentowi lub emitowanym przez niego Obligacjom	- 45 -
11. Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania Obligacji. -	45 -

12.	Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem Obligacjami objętymi Dokumentem Informacyjnym	- 45 -
13.	Program.....	- 66 -
V.	DANE O EMITENCIE.....	- 67 -
1.	Podstawowe informacje o Emitencie.....	- 67 -
2.	Czas trwania Emitenta	- 67 -
3.	Przepisy prawa, na podstawie których został utworzony Emitent	- 67 -
4.	Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru	- 67 -
5.	Informacje czy działalność prowadzona przez Emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody oraz przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał	- 68 -
6.	Krótki opis historii Emitenta i Grupy	- 68 -
7.	Rodzaje i wartość kapitałów własnych oraz zasady ich tworzenia.....	- 69 -
8.	Oświadczenie Emitenta stwierdzające, czy według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb.....	- 70 -
9.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego	- 70 -
10.	Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub z obligacji dających pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji.....	- 70 -
11.	Wskazanie, na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane instrumenty finansowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe	- 70 -
12.	Podstawowe informacje na temat powiązań organizacyjnych lub kapitałowych Emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność.....	- 71 -
13.	Podstawowe informacje o działalności Emitenta.....	- 73 -
14.	Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla Grupy i Emitenta, w podziale na segmenty działalności.....	- 82 -
15.	Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w Dokumencie Informacyjnym	- 83 -
16.	Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, restrukturyzacyjnym lub likwidacyjnym	- 83 -

17.	Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym, jeżeli wynik tych postępowania ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.....	- 83 -
18.	Informacje na temat wszystkich innych postępowania przed organami rządowymi, postępowania sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowania.....	- 83 -
19.	Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które związane są w szczególności z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej	- 83 -
20.	Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym	- 84 -
21.	Informacja o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniami finansowymi zamieszczonymi w niniejszym Dokumencie Informacyjnym.....	- 87 -
22.	Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego Grupy oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych zawartych w Rozdziale VI niniejszego Dokumentu Informacyjnego	- 87 -
23.	Życiorysy zawodowe osób zarządzających Emitenta.....	- 88 -
24.	Dane o strukturze udziałów Emitenta, ze wskazaniem wspólników posiadających co najmniej 5% głosów na zgromadzeniu wspólników.....	- 92 -
VI.	SPRAWOZDANIA FINANSOWE	- 93 -
1.	Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 r. wraz z opinią biegłego rewidenta	- 93 -
2.	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 r. wraz z opinią biegłego rewidenta	- 94 -
3.	Sprawozdanie Zarządu z działalności Emitenta za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 r.	- 95 -
4.	Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.	- 96 -
5.	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.	- 97 -
6.	Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.	- 98 -

VII.	INFORMACJE DODATKOWE	- 99 -
VIII.	ZAŁĄCZNIKI	- 100 -
1.	Aktualny odpis z rejestru właściwego dla Emitenta	- 100 -
2.	Ujednolicona aktualna umowa spółki Emitenta.....	- 101 -
3.	Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji dłużnych instrumentów finansowych objętych dokumentem informacyjnym	- 102 -
4.	Warunki Emisji	- 103 -
5.	Kopia umowy ustanowienia Administratora Hipoteki.....	- 104 -
6.	Kopia oświadczeń o poddaniu się egzekucji.....	- 105 -
7.	Definicje i objaśnienia skrótów	- 106 -

II. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji potencjalni inwestorzy powinni dokładnie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej i inne informacje zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym. Jeżeli którekolwiek z niżej opisanych zdarzeń rzeczywiście wystąpi, może ono mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta oraz Grupy (przy czym przez Grupę należy rozumieć Emitenta oraz spółki zależne od Emitenta), ich sytuację finansową lub wyniki z działalności, co może wpłynąć na możliwość wypełnienia przez Emitenta swoich obowiązków z Obligacji, w tym na zdolność Emitenta do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu oraz na wartość lub rentowność Obligacji. W szczególności zdarzenia opisane poniżej mogą indywidualnie lub kumulatywnie doprowadzić do trwałej niemożności obsługi przez Emitenta swoich zobowiązań finansowych, przejściowej utraty płynności, mogą wpłynąć na wysokość stopy bazowej lub rentowność Obligacji, lub mogą wpłynąć na ocenę ryzyka Emitenta i Obligacji przez inwestorów, powodując obniżenie wartości rynkowej Obligacji. Przedstawione poniżej czynniki ryzyka są istotne i dotyczą specyficznej sytuacji Emitenta oraz Grupy, przy czym nie są jedynymi czynnikami, na które narażony jest Emitent lub Grupa. Dodatkowe czynniki ryzyka, które obecnie nie są znane lub które są obecnie uważane za nieistotne, mogą także mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta lub Grupy, ich sytuację finansową i wyniki działalności oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań wynikających z Obligacji.

Wskazane poniżej czynniki ryzyka, według najlepszej wiedzy Emitenta, stanowią identyfikowane przez Emitenta czynniki ryzyka, które mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy rozwoju oraz wyniki Emitenta.

1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy

1.1 Ryzyko braku nieruchomości pod zabudowę

Działalność Emitenta w dużej mierze uzależniona jest od możliwości pozyskania nowych terenów pod zabudowę, a następnie sprzedaży lub wynajmu lokali wybudowanych na danym terenie. W związku z tym, że zasób nieruchomości nadających się pod zabudowę mieszkaniową lub komercyjną kurczy się, zwłaszcza w dużych miastach, zmniejszeniu ulega podaż sprzedawanych lokali na rynku nieruchomości. Na tym tle problemem niejednokrotnie nie jest jednak brak gruntu, lecz jego stan prawny, który nie pozwala na bezpieczny zakup i prowadzenie inwestycji. Emitent wdraża działania mające na celu zabezpieczenie banku ziemi tak, aby zachować ciągłość inwestycyjną w ramach Grupy, tym niemniej w przyszłości może zmaterializować się ryzyko braku gruntów pod nowe inwestycje, co może doprowadzić do niedostatecznego poziomu oferty Grupy na rynku i mieć negatywny istotny wpływ na

działalność, sytuację finansową i wyniki finansowe Grupy, a w konsekwencji na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

1.2 Ryzyko zmiany cen nieruchomości

Niska podaż nieruchomości nadających się na cele inwestycyjne może się przełożyć na wzrost cen nieruchomości, a co za tym idzie – na wyższy koszt prowadzonych inwestycji, co z kolei może przełożyć się na wzrost ceny sprzedawanych lokali. Wyższe ceny nieruchomości mogą zatem przyczynić się do ograniczenia obrotu nieruchomościami pod zabudowę, a także wpłynąć na zawyżenie cen sprzedawanych lokali. To z kolei może spowolnić ogólną dynamikę sprzedaży lokali. W rezultacie wzrost cen nieruchomości może istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową i wyniki finansowe Grupy, a w konsekwencji wpłynąć na wykonywanie przez Emitenta zobowiązań z Obligacji.

1.3 Ryzyko wad fizycznych oraz prawnych nieruchomości

Pomimo prowadzenia rzetelnych, starannych badań stanu faktycznego i prawnego nieruchomości przed ich zakupem, nie można wykluczyć ryzyka, że zakupione przez Emitenta nieruchomości posiadają wady, które mogą wpłynąć na możliwość przeprowadzenia inwestycji na ich obszarze. Ukryte wady mogą przyczynić się do istotnych opóźnień w realizacji inwestycji, a w skrajnych przypadkach nawet uniemożliwić ich ukończenie.

Pomimo ochrony jaką daje rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych oraz przeprowadzenia badania *due dilligence* nieruchomości istnieje ryzyko, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości nie zostanie ujawniony, a względem nieruchomości zostaną skierowane roszczenia o ich zwrot.

Zachodzi też ryzyko wad fizycznych nieruchomości, w szczególności o podłożu geologicznym, a to z uwagi na skoncentrowanie działalności Grupy na południu Polski, gdzie mogą wystąpić ruchy górotworu spowodowane działalnością zakładów górniczych. Tąpnięcia czy zawały w kopalniach na Śląsku wywierają niejednokrotnie wpływ na nieruchomości oddalone o wiele kilometrów od epicentrum zdarzenia i na etapie badania stanu nieruchomości nie jest możliwe przewidzenie skutków zdarzeń wywołanych działalnością górniczą w danej miejscowości, czy też miejscowościach sąsiadujących.

Poza warunkami geologiczno–górnictwymi na stan faktyczny nieruchomości mogą mieć wpływ również inne okoliczności, chociażby takie jak zanieczyszczenia, możliwość urządzenia zjazdu czy rodzaj podłoża skalnego pod nieruchomością, które pomimo staranności w badaniu stanu faktycznego nieruchomości mogą nie zostać ujawnione w trakcie tego badania.

W związku z tym, że wady fizyczne lub prawne mogą znacząco przyczynić się do wzrostu kosztów inwestycji planowanych lub realizowanych w obrębie danej nieruchomości, a w skrajnych przypadkach je wręcz uniemożliwić, ryzyko wystąpienia wad nieruchomości może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, co w konsekwencji może mieć także wpływ na zdolność Emitenta do wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji.

1.4 Ryzyko braku odpowiedniej infrastruktury

Projekt deweloperski może być realizowany wyłącznie przy zapewnieniu odpowiedniej infrastruktury technicznej wymaganej prawem (np. drogi wewnętrzne, przyłącza mediów, urządzenia utylizacyjne). Brak takiej infrastruktury w miejscu budowy może powodować, że wydanie pozwolenia na budowę obejmującego realizację projektu zostanie wstrzymane do czasu zapewnienia odpowiedniej infrastruktury. Istnieje również ewentualność, że odpowiednie organy zażądają od spółki z Grupy realizującej daną inwestycję, budowy odpowiedniej infrastruktury w ramach robót związanych z projektem, co może mieć istotny wpływ na koszt prac budowlanych. Ponadto, organy administracji publicznej mogą zażądać od inwestora budowy infrastruktury technicznej, która nie jest wymagana z perspektywy projektu, ale zgodnie z oczekiwaniami tych organów ma stanowić wkład inwestora w lokalny rozwój. Z uwagi na konieczność zapewnienia przez Grupę niezbędnej infrastruktury w ramach realizowanego projektu, nie można wykluczyć opóźnienia ukończenia danego projektu oraz niespodziewanego wzrostu kosztów związanych z budową infrastruktury. W rezultacie wystąpienie powyższego ryzyka może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki operacyjne Grupy, co w konsekwencji może wpłynąć na zdolność Emitenta do wywiązywania się z jego zobowiązań wynikających z Obligacji.

1.5 Ryzyko nieterminowej realizacji inwestycji

Realizacja inwestycji deweloperskich jest przedsięwzięciem długoterminowym, na które wpływ ma wiele czynników otoczenia rynkowego oraz czynniki wewnątrzgrupowe. Do najważniejszych czynników mogących mieć wpływ na opóźnienia w realizacji projektów deweloperskich, należy zaliczyć długą i skomplikowaną procedurę administracyjną oraz liczne wymagania formalno-prawne poprzedzające wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, jak również problem z pozyskaniem doświadczonych, zewnętrznych podmiotów świadczących usługi podwykonawstwa, które posiadają wystarczające i stabilne załogi robotnicze. Konsekwencją tych opóźnień, oprócz przesunięcia się w czasie realizacji przychodów z działalności Grupy, może być także ryzyko powstania dodatkowych kosztów związanych z koniecznością zapłaty odsetek, odszkodowań lub kar umownych wynikających z umów zawartych w związku z realizacją projektów deweloperskich. Opóźnienia w realizacji

poszczególnych projektów deweloperskich mogą istotnie negatywnie wpływać na poziom rentowności poszczególnych projektów inwestycyjnych, a w konsekwencji na sytuację finansową Grupy. W rezultacie zdolność Emitenta do wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji może także ulec pogorszeniu.

1.6 Ryzyko odpowiedzialności za wynagrodzenie podwykonawców

Zgodnie z brzmieniem art. 647¹ Kodeksu Cywilnego spółka z Grupy, jako inwestor lub generalny wykonawca, ponosi solidarną odpowiedzialność za wypłatę wynagrodzeń za roboty budowlane wykonane przez podwykonawców w ramach inwestycji. Przedmiotowy przepis z mocy prawa rozszerza odpowiedzialność spółki z Grupy jako inwestora lub generalnego wykonawcy, obejmując jej zakresem zapłatę wynagrodzenia podwykonawcom, pomimo iż odpowiedzialność taka wynika z umów zawieranych pomiędzy wykonawcą a podwykonawcami, których dana spółka z Grupy nie jest stroną. Istnienie powyższej ustawowej odpowiedzialności Grupy oraz finansowe konsekwencje związane z solidarną odpowiedzialnością za wypłatę wynagrodzeń podwykonawcom mogą mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji mogą wpłynąć na zdolność Emitenta do wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji.

1.7 Ryzyko nieuzyskania zakładanej powierzchni użytkowej lokali

W toku procesu inwestycyjnego może okazać się, że zajdzie konieczność rewizji przyjętych przez Grupę założeń budżetowych, chociażby z uwagi na fakt, że niemożliwe stanie się wybudowanie zakładanej ilości powierzchni użytkowej lokali przeznaczonej do sprzedaży. Czynniki, które mogą wpłynąć na takie zmiany mogą być m.in. ujawnione wady faktyczne nieruchomości, zmiany w regulacjach dotyczących przeznaczenia nieruchomości i sposobu jej zagospodarowania, wywłaszczenie części nieruchomości (np. pod drogę publiczną lub zajęcie jej części pod sieci prowadzone zgodnie z warunkami gestorów mediów) czy konieczność zmiany założeń technicznych i budowlanych. Zmniejszenie planowanej do uzyskania powierzchni użytkowej lokali bezpośrednio wiąże się z obniżeniem rentowności inwestycji, co może wpłynąć na działalność, sytuację finansową oraz wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji może mieć wpływ na zdolność Emitenta do wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji.

1.8 Ryzyko niesprzedania oferowanych lokali

Pomimo zakończenia procesu inwestycyjnego i osiągnięcia zamierzonych założeń związanych zarówno z wielkością wybudowanej powierzchni lokali przeznaczonych do sprzedaży, jak i zakładanymi terminami i budżetem, istnieje ryzyko niesprzedania wszystkich lokali w ramach danej inwestycji. Tego rodzaju ryzyko jest powiązane z szeregiem innych czynników opisanych

w niniejszym Dokumencie Informacyjnym, m.in. takimi jak załamanie na rynkach, niestabilność rynku pracy, zbyt wysokie ceny nieruchomości w stosunku do możliwości nabywców czy ogólny spadek popytu u podstaw, którego leżą jeszcze inne przyczyny. Niesprzedanie części lokali wybudowanych w ramach przedsięwzięcia inwestycyjnego może znacząco obniżyć rentowność inwestycji i przyczynić się do negatywnego wyniku finansowego Grupy, a w konsekwencji wpłynąć na zdolność Emitenta do wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji.

1.9 Ryzyko odpowiedzialności cywilnej w związku ze sprzedażą lokali

Sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych będąca podstawowym rodzajem działalności prowadzonej przez Grupę wiąże się z odpowiedzialnością cywilną za wady rzeczy sprzedanej, na zasadach wynikających z obowiązujących przepisów prawa (rękojnia), lub w związku z udzieloną gwarancją jakości. Poza odpowiedzialnością wynikającą z rękojmi lub gwarancji jakości, należy mieć na uwadze ryzyko odpowiedzialności odszkodowawczej za szkodę spowodowaną nienależytym wykonaniem robót budowlanych, co przekłada się na wady sprzedanej rzeczy.

Istotnym utrudnieniem w zarządzeniu tym ryzykiem jest fakt, że podmiotem w istocie odpowiedzialnym za wadliwe wykonanie robót budowlanych nie jest Grupa, lecz podmioty trzecie, zaangażowane przez Grupę w celu wykonania całości lub odpowiedniej części robót budowlanych.

Ujawnianie się wad sprzedanych budynków lub lokali, jak również idące w ślad za tym szkody w majątku właścicieli lokali (osobistym lub w majątku wspólnym), mogą skutkować koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów takich jak koszty usunięcia wad w związku z obowiązkami z tytułu rękojmi, koszty naprawienia szkody oraz koszty odzyskania poniesionych w tym celu środków od podmiotu, który przyczynił się do powstania szkody, bez gwarancji, że proces sądowy będzie skutkował ich odzyskaniem. Poniesienie przez Grupę powyższych kosztów może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy, a także zdolność Emitenta do wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji.

1.10 Ryzyko utraty profesjonalnej kadry

Prowadzenie działalności gospodarczej w obszarze szeroko pojętego gospodarowania nieruchomościami wymaga udziału pracowników, współpracowników, doradców i partnerów charakteryzujących się wysokim poziomem specjalistycznej wiedzy z zakresu obrotu nieruchomościami, zarządzania nimi, budżetowania i prowadzenia inwestycji, wiedzy techniczno-budowlanej, zarządzania zasobami ludzkimi, finansów, księgowości i wielu innych

dziedzin, których udział jest niezbędny dla podmiotu prowadzącego działalność deweloperską. Sprawne, efektywne prowadzenie inwestycji budowlanych od momentu zakupu nieruchomości aż po zarządzanie sprzedażą lokali i zobowiązaniami dewelopera wynikającymi z tej sprzedaży uzależnione jest zatem od stałego pozyskiwania przez Grupę specjalistów z wyżej wspomnianych dziedzin.

Na tym tle powstaje ryzyko utraty wykwalifikowanych pracowników w związku z ich rezygnacją z pracy wskutek zdarzeń o charakterze wewnętrznym lub zewnętrznym, które w połączeniu z trudnościami związanymi z pozyskaniem nowych pracowników o podobnym poziomie umiejętności w warunkach rosnącego zapotrzebowania na rynku pracy może w istotny sposób wpłynąć na wydajność oraz dynamikę działalności Grupy. W dalszej perspektywie należy również uwzględnić ogólną sytuację na rynku pracy w Polsce, gdzie obserwuje się wzrost oczekiwań płacowych, który może przełożyć się na wzrost poziomu kosztów operacyjnych. Ewentualne braki w zatrudnieniu doświadczonych i wykwalifikowanych pracowników w połączeniu z rosnącą presją płacową na rynku pracy mogą mieć istotny negatywny wpływ na wyniki lub perspektywy rozwoju Grupy oraz na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań wynikających z Obligacji.

1.11 Ryzyko zastosowania nieprawidłowej technologii budowlanej lub wykorzystania nieprawidłowej dokumentacji architektonicznej projektu

Zastosowanie nieprawidłowej technologii budowlanej oraz popełnienie błędów na etapie sporządzania dokumentacji architektonicznej projektu mogą doprowadzić do wzniesienia budynków zawierających istotne wady konstrukcyjne. Ich usunięcie będzie wymagało poniesienia dodatkowych nakładów inwestycyjnych oraz wydłużenia terminu realizacji danego projektu, co może powodować wzrost kosztów jego wykonania, zwłaszcza w sytuacji, gdy nieprawidłowości te lub błędy nie zostaną wykryte na wczesnym etapie projektu. Istnieje ryzyko, iż zaakceptowane projekty architektoniczne zawierają uchybienia techniczne lub też, że zastosowana technologia budowlana okaże się nieprawidłowa dla danego projektu. W przypadku wystąpienia takich uchybień lub technologicznych nieprawidłowości, Grupa może ponieść straty z uwagi na opóźnienie w realizacji danego projektu i związany z tym wzrost kosztów jego wykonania.

W konsekwencji, uchybienia w projektach architektonicznych oraz zastosowanie nieprawidłowej technologii budowlanej mogą istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową oraz wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji mogą wpłynąć na zdolność Emitenta do wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji.

1.12 Ryzyko nieprzystąpienia przez nabywców lokali do zawarcia ostatecznych umów przenoszących własność

Główny trzon biznesu Grupy polega na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz wyodrębnianiu i sprzedaży lokali mieszkalnych, często z komórką lokatorską oraz miejscem postojowym w garażu podziemnym, oraz lokali niemieszkalnych. Zakup takiego lokalu poprzedzony jest zawarciem umowy deweloperskiej lub umowy przedwstępnej nabycia lokalu niemieszkalnego. W odniesieniu do nabycia lokali mieszkalnych kupujący mają możliwość odstąpienia od zawartych umów deweloperskich zarówno na początkowym, jak i późniejszym etapie realizacji inwestycji.

Warunki odstąpienia przez klientów od umów deweloperskich zawartych ze spółką z Grupy określa Ustawa o Ochronie Praw Nabywcy, a w perspektywie, dla inwestycji, które zostaną nią objęte – Nowa Ustawa o Ochronie Praw Nabywcy mająca wejść w życie, na dzień niniejszego Dokumentu Informacyjnego, 1 lipca 2022 roku. Warunki odstąpienia przez klientów Grupy od zawieranych umów przedwstępnych sprzedaży określone zostały w sposób zbliżony do warunków odstąpienia od umów deweloperskich, z uwzględnieniem faktu, że zawierane umowy przedwstępne sprzedaży nie podlegają reżimowi Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy.

Odstąpienie od zawartej umowy przedwstępnej sprzedaży lub umowy deweloperskiej, mające swoje źródło w przyczynach wskazanych w umowach oraz innych czynnikach zewnętrznych, w tym nieuzyskaniu przez klienta całkowitego finansowania zewnętrznego na potrzeby zapłaty ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, wiąże się z koniecznością zwrotu klientowi dokonanych przez niego wpłat - po rozliczeniu ewentualnie należnej Grupie kary umownej oraz innych kosztów poniesionych przez Grupę w związku z zawartą umową. Odstępowanie od zawartych umów może wiązać się z niezrealizowaniem lub opóźnieniem w realizacji przychodów z zakontraktowanych przez Grupę lokali i w rezultacie może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy. W konsekwencji może to wpłynąć na zdolność Emitenta do wywiązywania się z jego zobowiązań wynikających z Obligacji.

1.13 Ryzyko nieosiągnięcia celów strategicznych Grupy

Na osiągnięcie zamierzonych przez Grupę celów strategicznych wpływ ma wiele czynników zewnętrznych, których wystąpienie jest niezależne od decyzji organów zarządzających Grupy i których nie będą one w stanie przewidzieć, pomimo zachowania należytej staranności z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru działalności członków tych organów. Ponadto przy ocenie szans na realizację przez Grupę jej celów strategicznych nie jest możliwe wykluczenie popełnienia przez osoby odpowiedzialne błędów w ocenie sytuacji na rynku i podjęcia na jej podstawie nietrafnych decyzji, które mogą istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji na zdolność Emitenta do wywiązywania się z jego zobowiązań wynikających z Obligacji.

1.14 Ryzyko podatkowe związane z transakcjami z podmiotami powiązanymi

Emitent zawierała i będzie w przyszłości zawierać transakcje z podmiotami powiązanymi. W ocenie Emitenta wszystkie tego typu transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych oraz zostały udokumentowane w należyty sposób. Nie można jednak wykluczyć ryzyka zakwestionowania przez organy podatkowe rynkowego charakteru ww. transakcji, co mogłoby skutkować wzrostem zobowiązań podatkowych, a tym samym istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, co w konsekwencji może mieć wpływ na zdolność Emitenta do wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji.

1.15 Ryzyko związane z istotnymi szkodami nieobjętymi ubezpieczeniem bądź przekraczającymi wysokość odszkodowania z tytułu ubezpieczenia

Spółki z Grupy objęte są umowami ubezpieczenia związanymi z prowadzoną przez nie działalnością oraz umowami ubezpieczenia mienia. Z uwagi na zakres ochrony oraz wyłączenia zawarte w ogólnych warunkach ubezpieczenia, a także maksymalne sumy ubezpieczenia polis posiadanych przez Grupę, występuje ryzyko, iż szkody lub roszczenia nie zostaną pokryte z ubezpieczenia lub zostaną pokryte tylko częściowo. Zaistnienie powyższej okoliczności może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji może wpłynąć na zdolność Emitenta do wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji.

2. Czynniki ryzyka związane z sytuacją finansową Grupy

2.1 Ryzyko źródeł finansowania inwestycji

Większość inwestycji prowadzonych przez Grupę prowadzona jest w oparciu o środki własne. W przypadku inwestycji mieszkaniowych spółki z Grupy będące deweloperami opierały inwestycje na otwartych lub zamkniętych rachunkach powierniczych, bez konieczności pozyskiwania kredytów na pokrycie kosztów inwestycji. Niemniej należy mieć na uwadze, że specyfika realizacji projektów deweloperskich wymaga zamrożenia znacznych środków na stosunkowo długi czas. W związku z przyjętym modelem finansowania, Grupa wykazywała stratę w ubiegłych latach, głównie w wyniku różnic zachodzących między kapitałami spółek zależnych Emitenta a wartością posiadanych przez Emitenta udziałów w tych spółkach.

W dalszej perspektywie może okazać się konieczne korzystanie ze źródeł finansowania zewnętrznego, przy czym należy zwrócić uwagę, że ewentualne zmiany na rynkach kapitałowych, zmiany regulacyjne czy zaostrzenie przez banki polityki kredytowej mogą niekorzystnie wpłynąć na możliwość pozyskania takiego finansowania, co z kolei może zagrozić ciągłości działalności deweloperskiej spółek z Grupy wskutek trudności w zakresie pozyskania płynności. W efekcie powyższa sytuacja może mieć istotny negatywny wpływ na

działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, co w konsekwencji może wpłynąć na zdolność Emitenta do wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji.

2.2 Ryzyko skorzystania z zabezpieczeń przez instytucje finansowe

Spółki z Grupy mogą zawierać umowy kredytu na sfinansowanie kosztów dotyczących prowadzonych inwestycji. Udzielenie spółkom z Grupy kredytu wiąże się zazwyczaj z koniecznością ustanowienia zabezpieczenia spłaty tego kredytu i są to najczęściej zabezpieczenia hipoteczne na nieruchomościach będących własnością bądź w użytkowaniu wieczystym spółek z Grupy. Na dzień niniejszego Dokumentu Informacyjnego brak jest takich zabezpieczeń. Nie można jednak wykluczyć, iż w przyszłości spółki z Grupy będą korzystały z kredytu, a co za tym idzie będą ustanawiały hipoteki na nieruchomościach przeznaczonych pod inwestycje. W razie braku spłaty lub spłaty nieterminowej udzielonych kredytów, banki byłyby uprawnione do zaspokojenia swoich wierzytelności przez wykonanie uprawnień związanych z ustanowionymi zabezpieczeniami, polegającymi np. na przejęciu własności obciążonych składników majątkowych. Stan taki może spowodować zmniejszenie się ilości środków trwałych stanowiących własność Grupy, co w rezultacie może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

2.3 Ryzyko wzrostu kosztów inwestycji

Rynek materiałów i usług budowlanych w ostatnich kilku latach, a szczególnie wyraźnie w ostatnich miesiącach od dnia niniejszego Dokumentu Informacyjnego, odnotował skokowy wzrost cen towarów i usług. Na tak gwałtowny wzrost cen mają wpływ zarówno wysoki popyt na materiały i usługi budowlane, ich deficyt w stosunku do zapotrzebowania (w szczególności w zakresie drewna), wahania na rynku stali, niedobór siły roboczej oraz wykwalifikowanej kadry. Wszystkie te czynniki powodują, że prognozowanie budżetu inwestycji stanowi coraz większe wyzwanie i niejednokrotnie wymaga rewizji w toku procesu inwestycyjnego. Wzrost cen wykonawstwa oraz materiałów w istotny sposób wpłynie na rentowność realizowanych inwestycji, szczególnie jeśli proporcjonalnie nie wzrosną ceny mieszkań i odpowiednio w stosunku do inwestycji komercyjnych czynsze najmu. Ponadto, na wzrost kosztów inwestycji mogą mieć również wpływ zmiany w zakresie kosztów i opłat administracyjnych, w tym podatku od nieruchomości, opłat z tytułu użytkowania wieczystego, jak również konieczność usuwania wad fizycznych nieruchomości, które zostaną ujawnione po ich zakupie.

Trudno przewidzieć jak będą kształtowały się te trendy w najbliższej przyszłości, niemniej realizacja powyżej opisanego scenariusza może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, co w konsekwencji może wpłynąć na zdolność Emitenta do wywiązywania się z jego zobowiązań wynikających z Obligacji.

3. Czynniki ryzyka związane z sytuacją gospodarczą

3.1 Ryzyko zmiany sytuacji społeczno-ekonomicznej na rynkach, na których Grupa prowadzi działalność

Na działalność prowadzoną przez Grupę bezpośredni wpływ ma ogólna sytuacja społeczno-gospodarcza, a zatem te zdarzenia, które bezpośrednio lub pośredni kształtują popyt na lokale oferowane przez spółki z Grupy, zarówno jeśli chodzi o ich sprzedaż, jak i o ich wynajem. Jako przykład takich czynników można wskazać: wysokość stóp procentowych, poziom stopy wzrostu PKB, stopę inflacji, poziom inwestycji, poziom dochodów gospodarstw domowych, poziom kursów wymiany walut, deficyt budżetowy, poziom bezrobocia, dostępność kredytów, rozwiązanie sporów dotyczących kredytów zaciągniętych we frankach szwajcarskich.

Na działalność Grupy może mieć również wpływ sytuacja polityczna w Polsce i na świecie, polityka migracyjna oddziałująca na popyt na mieszkania oraz polityka gospodarcza oddziałująca m.in. na dostępność materiałów budowlanych. Istnieje ryzyko, że w przypadku pogorszenia się koniunktury gospodarczej oraz przyjęcia przez państwo polityki gospodarczej negatywnie wpływającej na pozycję rynkową Grupy, może nastąpić obniżenie popytu oraz wzrost kosztów Grupy, co z kolei może istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy oraz na zdolność Emitenta do wywiązywania się z jego zobowiązań wynikających z Obligacji.

3.2 Ryzyko zmian na rynku pracy

Jednym z istotnych ryzyk, które znajduje coraz większe przełożenie na działalności Grupy, jest ryzyko braku siły roboczej na rynku nieruchomości, w tym w szczególności braku pracowników budowlanych wszystkich szczebli. Braki w zakresie dostępności pracowników mogą skutkować opóźnieniem w realizacji inwestycji, jak również istotnym wzrostem kosztów inwestycji z uwagi na fakt, że w ślad za niedostateczną ilością pracowników na rynku idą wyższe koszty ponoszone w związku z wzrostem wynagrodzeń pracowników tej branży.

Drugi aspekt ryzyka zmian na rynku pracy, to przełożenie stopy bezrobocia na zyski w gospodarstwach domowych, a co za tym idzie – większą lub mniejszą chęć do nabywania nieruchomości na cele mieszkaniowe. Stabilność zatrudnienia oraz stały przychód środków wpływają na wysokość oszczędności w gospodarstwach domowych, które mogą być przeznaczane na zakup lokalu na cele mieszkalne lub inwestycyjne. Ponadto, są to kluczowe czynniki badane przy ocenie zdolności kredytowej kredytobiorców.

Mając na uwadze stopień zależności budownictwa mieszkaniowego od sytuacji na rynku pracy, materializacja ryzyka w tym obszarze może mieć istotny negatywny wpływ na działalność,

sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, co w konsekwencji może wpłynąć na zdolność Emitenta do wywiązywania się z jego zobowiązań wynikających z Obligacji.

3.3 Ryzyko zmiany wysokości stóp procentowych

Historycznie niski poziom stóp procentowych w 2020 roku przekłada się na zwiększony popyt na rynku nieruchomości. Inwestycje w nieruchomości stały się jednym z podstawowych kierunków lokowania oszczędności z uwagi na niskie oprocentowanie lokat bankowych. Dodatkowo niskie stopy procentowe wpływają na niższe raty odsetkowe kredytów, co tworzy kolejny czynnik stymulujący popyt w obszarze działania Grupy. Niemniej wszelkie zmiany skutkujące wzrostem stóp procentowych mogą ten trend odwrócić, obniżając tym samym zainteresowanie zakupem nieruchomości na cele inwestycyjne i utrudniając dostęp do kredytów na sfinansowanie zakupu nieruchomości w związku ze wzrostem kosztów obsługi takiego kredytu. W tym miejscu należy przede wszystkim zwrócić uwagę na szereg ostatnich decyzji Rady Polityki Pieniężnej podnoszących poziom stopy referencyjnej. Następstwem tych decyzji jest ryzyko dalszego zacieśniania polityki pieniężnej w Polsce i zarazem dalszego wzrostu stóp procentowych w niedalekiej przyszłości.

Należy także zwrócić uwagę na fakt, że zmiany stóp procentowych mogą mieć negatywny wpływ na pozyskiwanie finansowania inwestycji prowadzonych przez Grupę. Ryzyko takie jest minimalizowane m.in. poprzez wprowadzanie do umów kredytowych instrumentów zabezpieczających przed znacznym wahaniami stóp procentowych, niemniej zmiany stóp procentowych mogą istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, co w konsekwencji może wpłynąć na zdolność Emitenta do wywiązywania się z jego zobowiązań wynikających z Obligacji.

3.4 Ryzyko zmiany kursu walut

Poza sprzedażą nieruchomości Grupa prowadzi również działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami komercyjnymi, gdzie przychody z najmu, a także zobowiązania wynikające z umowy finansowania mogą być denominowane w euro (EUR). W konsekwencji, Grupa może być narażona na ryzyko walutowe związane z wahaniami kursu wymiany PLN/EUR.

Ryzyko walutowe obejmuje również wycenę bilansową nieruchomości komercyjnych i wycenę kredytów (finansujących te inwestycje), które na dzień bilansowy przeliczane są z EUR na PLN według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego na ten dzień.

Spadek kursu EUR skutkuje spadkiem wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, których wycena jest sporządzana w EUR i przeliczana na PLN, co znajduje odzwierciedlenie w "Skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów" w pozycji "Aktualizacja

wartości niefinansowych aktywów trwałych" oraz spadkiem wyceny zobowiązań z tytułu kredytów w EUR zaciągniętych w związku z budową nieruchomości inwestycyjnych, co jest ujmowane w "Skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów" w pozycji "Przychody finansowe". W efekcie spadek kursu EUR powoduje zmniejszenie skonsolidowanego zysku brutto.

Analogicznie wzrost kursu EUR powoduje wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, których wycena jest sporządzana w EUR i przeliczana na PLN, co znajduje odzwierciedlenie w "skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów" w pozycji "Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych" oraz wzrostem wyceny zobowiązań z tytułu kredytów w EUR zaciągniętych w związku z budową nieruchomości inwestycyjnych, co jest ujmowane w "Skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów" w pozycji "Przychody finansowe". W efekcie wzrost kursu EUR powoduje zwiększenie skonsolidowanego zysku brutto.

W związku z powyższym, wahania kursów walutowych mogą istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową oraz wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji mogą mieć wpływ na zdolność Emitenta do wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji.

3.5 Ryzyko zmian cen nieruchomości, w tym lokali oraz ryzyko zmian czynszu najmu

Istotny wpływ na kondycję finansową spółek z Grupy ma cena sprzedawanych nieruchomości, w tym lokali mieszkalnych lub usługowych, jak również rynkowa wysokość stawek czynszu najmu za wynajem lokali usługowych w danym standardzie.

Aktualna, dobra koniunktura na rynku mieszkaniowym pozwala na sprzedaż lokali mieszkalnych i usługowych po cenach umożliwiających Grupie osiągnięcie relatywnie korzystnych wyników. Niemniej, biorąc pod uwagę mnogość czynników oddziałujących na poziom cen na rynku nieruchomości (m.in. zmniejszenie popytu, wzrost stóp procentowych skutkujący droższymi kredytami na zakup lokali czy wzrost stopy bezrobocia), istnieje ryzyko, że ceny lokali spadną.

W odniesieniu do przychodów z czynszu z tytułu najmu istotny jest również czas trwania umów najmu, możliwość indeksacji lub zmiany stawek czynszu najmu czy możliwość szybkiego wynajęcia zwolnionej powierzchni najmu, co z kolei wynika z koniunktury rynkowej i zapotrzebowania na najem powierzchni oferowanych przez Grupę. W ostatnich latach, z uwagi na pandemię COVID-19 i częściowe przejście najemców oraz potencjalnych najemców na pracę w trybie zdalnym, na rynku odnotowano znaczny spadek zainteresowania najmem powierzchni biurowych oraz spowolnienie ekspansji na nowe powierzchnie najmu.

Na istotność omawianego ryzyka znacząco wpływa również sytuacja ekonomiczna najemców, która przekłada się na ich wypłacalność i terminowość w uiszczeniu czynszu najmu i opłat pobocznych. W przypadku niestabilnej sytuacji na rynku najmu, w razie niewypłacalności jednego najemcy, znalezienie nowego na miejsce podmiotu niewypłacalnego może wiązać się ze znacznymi trudnościami.

W rezultacie, niekorzystna zmiana czynników kształtujących popyt na lokale i ceny lokali może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji na zdolność Emitenta do wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji.

3.6 Ryzyko siły wyższej, w tym ryzyko wpływu pandemii COVID 19 na działalność Grupy

Pandemia COVID-19 trwająca w Polsce od marca 2020 r. wpłynęła istotnie zarówno na rynek krajowy, jak i światowy. Pandemia spowodowała przerwanie łańcuchów dostaw w wielu gałęziach gospodarki, wzrost cen materiałów, a także ich znaczące niedobory. Przyczyniła się ona do wielu zmian, właściwe we wszystkich gałęziach gospodarki, przemodelowując sposób prowadzenia działalności gospodarczej w poszczególnych dziedzinach, a w niektórych wypadkach wręcz uniemożliwiając jej prowadzenie.

O ile na dzień niniejszego Dokumentu Informacyjnego Grupa nie odnotowała wpływu pandemii COVID-19 na sprzedaż lokali, domów i nieruchomości gruntowych na cele mieszkaniowe, o tyle zidentyfikowane zostały negatywne skutki wpływu pandemii COVID-19 na płynność najemców powierzchni użytkowych.

Dodatkowo, pandemia COVID-19 oddziałuje na terminowość wykonywanych robót budowlanych, a wielu dostawców towarów i usług zastrzega możliwość opóźnień na wypadek zaostrzenia ewentualnych obostrzeń związanych z pandemią, ograniczeń w transporcie transgranicznym czy dostępnością pracowników. Zwiększyła się nadto trudność w uzyskiwaniu pozwoleń i decyzji administracyjnych niezbędnych do finalizacji zakupu nowych gruntów oraz realizacji kolejnych inwestycji, ograniczając podaż rynkową.

Niezależnie od okoliczności wynikających z pandemii COVID-19 należy podkreślić, że podejmując decyzję o inwestycji w Obligacje należy mieć na uwadze wszelkie ryzyka, stanowiące szeroko pojętą siłę wyższą, przez którą należy rozumieć zdarzenia nagłe, niemożliwe do przewidzenia, na które Grupa nie ma wpływu i nie może im zapobiec, a które mogą mieć bezpośredni wpływ na działalność Grupy, a co za tym idzie na osiąganą przez Grupę zyski. Tradycyjnie, definiując siłę wyższą wskazuje się na takie zdarzenia jak wprowadzenie stanu wojny lub stanu nadzwyczajnego, zdarzenia przyrodnicze i pogodowe, nie występujące zazwyczaj na danym terenie (niespotykane lub o wyższym niż zazwyczaj nasileniu), strajki,

protesty, rozruchy społeczne, zamieszki, katastrofy (np. w transporcie, wybuchy czy zawały ziemi).

Obserwacja ostatnich wydarzeń w Polsce i na świecie wskazuje, że ryzyko występowania okoliczności noszących znamiona siły wyższej jest coraz wyższe – na części terytorium Polski wprowadzono stan wyjątkowy, dochodzi do strajków i protestów, coraz częściej pojawiają się anomalie pogodowe takie jak pożary, silne deszcze oraz huragany, zaś zaistniałe niedawno utrudnienia w transporcie morskim skutecznie uniemożliwiły dotarcie szeregu komponentów do odbiorców, opóźniając przez to wywiązywanie się z zawartych umów.

W kategorii siły wyższej należy postrzegać również wszelkie konflikty zbrojne, których ryzyko wystąpienia, zwłaszcza w rejonie Europy Wschodniej istotnie wzrosło. 24 lutego 2022 r., w wyniku rosyjskiej agresji, wybuchł pełnoskalowy konflikt zbrojny na Ukrainie. Na obecną chwilę trudno ocenić wpływ tego zdarzenia na sytuację Grupy oraz jej otoczenie. 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.

Ryzyko siły wyższej należy zatem rozpatrywać na podobnym poziomie potencjalnego wpływu na inwestycje realizowane przez Grupę, co pozostałe, wskazane w niniejszym Dokumencie Informacyjnym. Ryzyko to zatem może istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową oraz wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji może mieć wpływ na zdolność Emitenta do wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji.

3.7 Ryzyko konkurencji

Istotny wpływ na sytuację Grupy ma działalność podmiotów konkurencyjnych na rynkach, na których działa Grupa. Działania konkurencji mają wpływ zarówno na możliwość pozyskania nowych gruntów pod budowę lokali mieszkalnych i usługowych, jak i na rentowność projektów, ilość klientów, zainteresowanie klientów czy ceny lokali. Ruchy podmiotów konkurencyjnych mają bezpośredni wpływ na rynek nieruchomości. Wymuszają one konieczność elastycznego reagowania na zmiany oraz odpowiednie dostosowania cen sprzedawanych lokali, co może oddziaływać na wyniki Grupy.

Podobne ryzyko można zidentyfikować na rynku najmu lokali komercyjnych – zauważany wzrost inwestycji budowlanych oferujących lokale biurowe, usługowe, a także magazynowe ma niewątpliwie istotny wpływ na kształtowanie się wysokości czynszu najmu oraz ogólną możliwość pozyskania najemców.

W efekcie, powyższe może istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a także na zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji.

3.8 Ryzyko działania osób trzecich

Prowadzenie działalności gospodarczej w warunkach konkurencyjnego rynku może napotykać również przeszkody związane z działaniem osób trzecich, których działania mogą w sposób bezpośredni lub pośredni utrudniać lub uniemożliwiać prowadzenie inwestycji przez Grupę. Istnieje ryzyko, że nowe inwestycje mogą spotkać się ze społecznym sprzeciwem objawiającym się w postaci publicznych protestów, pikiet czy artykułów w prasie o zasięgu lokalnym. W efekcie istnieje ryzyko wystąpienia opóźnień w realizacji inwestycji w związku z ingerencją osób trzecich oraz pogorszenia się reputacji Emitenta w odbiorze społecznym. Ponadto, nie można wykluczyć działań mających na celu obstrukcję postępowań administracyjnych ukierunkowanych na opóźnienie wydania decyzji administracyjnych przez organy administracji publicznej niezbędnych w toku procesu budowlanego.

Ingerencja w postępowanie administracyjne może wystąpić z inicjatywy zaangażowanych organizacji pozarządowych, konkurencji Emitenta lub też właścicieli nieruchomości sąsiednich, zainteresowanych z różnych względów zatrzymaniem inwestycji.

Wszystkie te okoliczności mogą potencjalnie wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a także na zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji.

3.9 Ryzyko braku zgodności danych ujawnionych w rejestrach

Zgodnie z Ustawą o Księgach Wieczystych i Hipotece nabywcy nieruchomości przysługuje ochrona określana jako rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Nie wyklucza to jednak sytuacji, gdy księga wieczysta prowadzona dla nieruchomości nie odzwierciedla rzeczywistego stanu prawnego danej nieruchomości. Z nabyciem nieruchomości zawsze wiąże się ryzyko roszczeń restryktoryjnych, roszczeń o zwrot wywłaszczonych nieruchomości lub innych roszczeń, których ujawnienie może skutkować długotrwałym brakiem pewności co do stanu prawnego nieruchomości, wpisem stosownego ostrzeżenia do nieruchomości, lub też obciążenia nieruchomości zakazem zbycia. Okoliczności takie, jeśli wystąpią, uniemożliwią bezpośrednio sprzedaż lokali wybudowanych w ramach inwestycji, co w oczywisty sposób może istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a także na zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji.

4. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem prawnym i regulacyjnym

4.1 Ryzyko zmian legislacyjnych dotyczących działalności Grupy

Prowadzona przez Grupę działalność gospodarcza odbywa się, co oczywiste, z uwzględnieniem ram prawnych ustanowionych przepisami prawa polskiego, jak i międzynarodowego. Przyspieszająca dynamika prawodawstwa unijnego i polskiego, a także niejednokrotnie związane z tym niekonsekwencja oraz brak racjonalnych ram czasowych we wprowadzaniu przepisów w życie oraz niepragmatyczne przepisy przejściowe mogą niejednokrotnie utrudniać planowanie procesu inwestycyjnego, w szczególności w zakresie działalności deweloperskiej.

Zmianie ulegają zarówno przepisy cywilnoprawne, jak chociażby te dotyczące regulowania stosunków prawnych pomiędzy deweloperem a konsumentami, jak i administracyjnoprawne, dotyczące postępowania administracyjnego, procesu budowlanego czy procedur planistycznych. Wszystkie te zmiany mogą wpływać na dynamikę w procesie inwestycyjnym, a w najgorszym wypadku mogą doprowadzić do opóźnień w zakończeniu inwestycji lub nawet do jej zatrzymania.

Jedną z istotnych zmian legislacyjnych, jakie bezpośrednio przełożą się na działalność Grupy, jest zmiana Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy. Ustawa ta ma zostać zastąpiona Nową Ustawą o Ochronie Praw Nabywcy. Zakłada ona m.in. obowiązek dewelopera przekazywania do Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego (w rozumieniu Nowej Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy) składki do wysokości 1% ceny mieszkania w przypadku prowadzenia przez dewelopera otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego albo 0,1% w przypadku zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Wprowadzenie od 1 lipca 2022 r. powyższej opłaty zostało uwzględnione w planach Emitenta. W związku z wykorzystywaniem przez Emitenta otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych wysokość tej opłaty będzie na poziomie 1%. Wprowadzenie zmiany może w sposób pozytywny wpłynąć na podniesienie zaufania klientów w stosunku do deweloperów mieszkaniowych takich jak Emitent. Powyższa zamiana nie wpłynie na zdolność Emitenta do realizowania projektów zgodnie z przedstawionym planem.

Ogólnie rzecz ujmując zmiany w przepisach prawa, w tym w szczególności te dotyczące stosowania konkretnych materiałów budowlanych, ich ilości, a także zmiany w przepisach dotyczących opłat za użytkowanie wieczyste lub ich aktualizacja mogą znacząco wpływać na koszt prowadzonej inwestycji, co ma bezpośrednie przełożenie na wyniki, jakie Grupa może osiągnąć.

Brak pewności legislacyjnej może również skutkować spowolnieniem na rynku lokali mieszkalnych i usługowych poprzez wstrzymywanie się przez potencjalnych nabywców z decyzją o zakupie lokalu, a także przekładać się na relacje biznesowe pomiędzy podmiotami

profesjonalnymi uczestniczącymi w procesie budowlanym (lub szerzej – w całym procesie inwestycyjnym).

Mając na uwadze powyższe, ryzyko zmian legislacyjnych w zakresie działalności prowadzonej przez Grupę może istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a także na zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji.

4.2 Ryzyko zmiany przepisów i kierunków interpretacji prawa podatkowego

Istotnym ryzykiem są także dynamiczne zmiany w zakresie legislacji i interpretacji prawa podatkowego, co ma bezpośredni wpływ na możliwość zarządzania kosztami inwestycji budowlanych (np. poprzez zmiany w wysokości stawek podatku VAT, likwidacji grup towarów zwolnionych od podatku VAT, likwidacji określonych ulg) i ogólną działalność prowadzoną przez Grupę, która w warunkach niepewnego otoczenia prawnego napotyka trudności w planowaniu swojej działalności w sposób zapewniający maksymalizację zysku. Każda zmiana w zakresie regulacji podatkowych skutkuje koniecznością dostosowania planów i działań w ramach Grupy.

Dodatkowo, w ramach ryzyka podatkowego, należy uwzględnić możliwość błędnej wykładni przepisów prawa przez organy podatkowe, co może narazić Emitenta lub spółki z Grupy na kary finansowe.

Niepewne otoczenie prawne w zakresie prawa podatkowego tworzy ryzyko, którego materializacja może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, co w konsekwencji może wpłynąć na zdolność Emitenta do wywiązywania się z jego zobowiązań wynikających z Obligacji.

5. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami

5.1 Ryzyko związane z możliwością niewykupienia Obligacji w terminie wykupu i ryzyko niewypłacania odsetek od Obligacji

Inwestycja w Obligacje wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków.

Świadczenia z Obligacji polegają na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej oraz na zapłacie odsetek od Obligacji. Świadczenia te nie będą wykonane albo ich wykonanie może być częściowe lub ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej Emitent nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie wymagalności świadczeń z Obligacji. Ponadto, Emitent może zwiększyć swoje zadłużenie poprzez, między innymi, zaciągnięcie pożyczek, kredytów lub emisji nowych dłużnych papierów wartościowych. Dodatkowo, Emitent może realizować zmiany w ramach struktury

grupy kapitałowej, rozporządzać swoimi aktywami albo dokonywać określonych transakcji, a w szczególności transakcji wewnątrzgrupowych oraz dokonywać podziału zysku na rzecz swoich wspólników. Opisane powyżej przypadki mogą być sprzeczne z interesem Obligatariuszy, mogą negatywnie wpływać na zdolność Emitenta do spełnienia zobowiązań z Obligacji oraz ograniczyć zdolność Obligatariuszy do realizacji praw z Obligacji.

W sytuacji, gdy Emitent nie wykona swoich zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligatariusze będą mieli możliwość dochodzenia roszczeń z Obligacji w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego oraz poprzez egzekucję z zabezpieczeń ustanawianych w związku z emisją Obligacji. Administrator Hipoteki jest uprawniony do podejmowania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy czynności zmierzających do zaspokojenia wymagalnych wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, obejmujących w szczególności kwotę wartości nominalnej Obligacji powiększonej o odsetki, poprzez zaspokojenie z nieruchomości stanowiących przedmiot Hipotek, na warunkach określonych w przepisach prawa, Warunkach Emisji oraz Dokumentach Zabezpieczenia, istnieje jednak ryzyko, że majątki Podmiotów Zobowiązanych nie będą wystarczające na zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy w całości lub części.

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i w związku z tym nie są objęte systemem gwarantowania depozytów, o którym mowa w przepisach Ustawy o BFG. W konsekwencji, w przypadku niewykupienia Obligacji w terminie wykupu istnieje ryzyko, że środki zainwestowane w Obligacje nie zostaną odzyskane.

5.2 Ryzyko wcześniejszego wykupu w wyniku naruszenia Warunków Emisji Obligacji lub wystąpienia ustawowej przesłanki wymagalności obligacji

W przypadku wystąpienia: (i) jakiegokolwiek przypadku niewypełnienia zobowiązania wskazanego w Warunkach Emisji lub (ii) podstawy do skorzystania przez posiadacza Obligacji z prawa do wcześniejszego wykupu, w związku z którą została podjęta uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy, wyrażająca zgodę na wcześniejszy wykup Obligacji, posiadacz Obligacji może zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji. Dodatkowo, w przypadku wystąpienia zdarzeń wskazanych w Ustawie o Obligacjach, mogą one podlegać natychmiastowemu wykupowi. W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

5.3 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Stosownie do postanowień Warunków Emisji. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji. W przypadku wykonania przez Emitenta uprawnienia do wcześniejszego wykupu Obligacji, Obligacje w zakresie w jakim zostaną wykupione ulegną

umorzeniu, a tym samym Obligatariuszom będzie przysługiwało prawo do wypłaty odsetek z tytułu Obligacji jedynie za okres do Daty Wcześniejszego Wykupu. Ponadto, opcja wcześniejszego wykupu Obligacji może obniżyć ich wartość rynkową w okresie, w którym Emitent może dokonać ich wcześniejszego wykupu, jak również w okresie poprzedzającym okres, w którym Emitentowi będzie przysługiwało prawo wcześniejszego wykupu Obligacji.

5.4 Ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji

W przypadku wystąpienia opisanych w Warunkach Emisji przesłanek uprawniających Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji ze względu na ogłoszenie upadłości, złożenie wniosku o ogłoszenie upadłości, wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego lub inne podobne okoliczności związane ze stanem niewypłacalności lub rozpoczęciem restrukturyzacji zobowiązań finansowych istnieje ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Ryzyko takie związane jest z przepisami Prawa Restrukturyzacyjnego i Prawa Upadłościowego, które przewidują nieważność postanowień o zmianie lub rozwiązaniu stosunku prawnego w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta. W konsekwencji, wykonanie uprawnień Obligatariuszy wskazanych w Warunkach Emisji na wypadek wystąpienia wyżej określonych zdarzeń może stać się niemożliwe.

5.5 Ryzyko braku działania oraz upadłości Administratora Hipoteki

Otrzymanie przez Obligatariusza środków z egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia uzależnione jest od podjęcia określonych działań przez Administratora Hipoteki. W efekcie taki Obligatariusz może być narażony na ryzyko związane z: niepodejmowaniem działań przez Administratora Hipoteki, nienależytym działaniem Administratora Hipoteki, czasowym brakiem Administratora Hipoteki w związku z jego zmianą, likwidacją lub upadłością. Ponadto ze względu na postępowanie upadłościowe wyznaczenie nowego administratora hipoteki może być utrudnione i wydłużone.

5.6 Ryzyko związane z brakiem możliwości precyzyjnego określenia czasu trwania egzekucji zabezpieczeń w ramach sądowego postępowania egzekucyjnego

Zgodnie z oświadczeniami ustanawiającymi Hipoteki, egzekucja z tych zabezpieczeń może nastąpić wyłącznie poprzez wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego zgodnie z postanowieniami Kodeksu Postępowania Cywilnego, przez co postępowanie egzekucyjne może być uzależnione od terminów podejmowania czynności przez sądy i inne organy państwowe, których precyzyjne określenie może być bardzo trudne.

5.7 Ryzyko utraty ważności zabezpieczeń w związku z tzw. stanem nadzabezpieczenia

W świetle sformułowanych poglądów dotyczących tzw. nadzabezpieczenia oraz zmian do Ustawy o Księgach Wieczystych i Hipotece, zabezpieczenia skutkujące nadmiernym zabezpieczeniem mogą zostać podważone przez sąd na wniosek właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką w odpowiednim postępowaniu sądowym jako bezskuteczne w całości lub częściowo. Tego typu postępowania są w praktyce prowadzone bardzo rzadko, stąd prawdopodobieństwo wystąpienia niniejszego ryzyka jest ograniczone. Z kolei utrata ważności zabezpieczeń w wyniku orzeczenia sądu może prowadzić do naruszenia Warunków Emisji oraz postanowień odpowiednich umów zabezpieczeń i wcześniejszego wykupu obligacji.

5.8 Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji

Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji będą Hipoteki ustanowione na nieruchomościach. Mając na uwadze zmienność cen na rynku nieruchomości w Polsce wartość przedmiotu zabezpieczenia może ulegać zmianom. W konsekwencji tego, istnieje ryzyko, że wartość nieruchomości w momencie sprzedaży w ramach postępowania egzekucyjnego będzie niższa od wycen sporządzonych przez Rzeczoznawcę. W skrajnym przypadku wartość nieruchomości może nie być wystarczająca dla pełnego pokrycia zobowiązań z tytułu Obligacji.

5.9 Ryzyko związane z brakiem ustanowienia zabezpieczeń Obligacji w terminach wskazanych w warunkach emisji

Hipoteka powstaje dopiero po jej wpisie do księgi wieczystej – samo złożenie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki nie ustanawia zabezpieczenia. Warunki Emisji przewidują, że Hipoteki zostaną ustanowione po Dacie Emisji. Mając na uwadze długość postępowań rejestrowych istnieje ryzyko, że zabezpieczenia nie zostaną ustanowione w terminie, co może prowadzić do naruszenia Warunków Emisji w tym zakresie.

5.10 Ryzyko utraty ważności zabezpieczeń w związku z wszczęciem postępowania upadłościowego Podmiotu Zobowiązanego innego niż Emitent

Zgodnie z art. 127 Prawa Upadłościowego istnieje ryzyko związane z możliwością uznania za bezskuteczne ustanowienia zabezpieczeń (w tym ustanowienia hipoteki) dokonane przez upadłego w ciągu sześciu miesięcy przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości. Ponadto na gruncie art. 130 Prawa Upadłościowego sędzia-komisarz na wniosek syndyka uzna za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości obciążenie majątku upadłego hipoteką, jeżeli upadły nie był dłużnikiem osobistym zabezpieczonego wierzyciela, a obciążenie to zostało ustanowione w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i w związku z jego ustanowieniem upadły nie otrzymał żadnego świadczenia lub otrzymał świadczenie, które jest niewspółmiernie niskie do wartości udzielanego zabezpieczenia. Bez względu na

wysokość świadczenia otrzymanego przez upadłego sędziego-komisarza uzna za bezskuteczne obciążenia, o których mowa powyżej, jeżeli obciążenia te zabezpieczają długi osób, o których mowa w art. 128 Prawa Upadłościowego, chyba że druga strona wykaze, że nie doszło do pokrzywdzenia wierzycieli. W związku z powyższym, inwestorzy powinni być świadomi, że przedmiotem Hipoteki będą nieruchomości, których właścicielami mogą być Podmioty Zobowiązane inne niż Emitent. W konsekwencji, w przypadku ogłoszenia upadłości Podmiotu Zobowiązanego innego niż Emitent, istnieje ryzyko uznania Hipotek za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości. W efekcie Obligatariusze nie będą mieli możliwości zaspokojenia swoich roszczeń z przedmiotu tych Hipotek.

5.11 Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym

Inwestorzy powinni być świadomi, iż niektóre nieruchomości stanowiące zabezpieczenie Obligacji w przypadku upadłości Emitenta nie będą wchodzić do masy upadłościowej Emitenta zgodnie z art. 62-63 Prawa Upadłościowego, gdyż są to składniki majątku podmiotów trzecich jakimi są Podmioty Zobowiązane inne niż Emitent, i nie będą miały zastosowania przepisy art. 483 i następane Prawa Upadłościowego.

Natomiast, w przypadku otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego wobec Emitenta, wierzytelności Obligatariuszy mogą nie być wyłączone spod układu w części znajdującej pokrycie w wartości przedmiotu zabezpieczenia zgodnie z art. 151 ust. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego, gdyż Hipoteki mogą być ustanowione na nieruchomościach będących własnością Podmiotów Zobowiązanych innych niż Emitent.

Powyższe jednak nie wyklucza możliwości zaspokojenia praw Obligatariuszy z Hipotek ustanowionych na nieruchomościach.

5.12 Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy

Warunki Emisji przewidują ustanowienie Zgromadzenia Obligatariuszy. Zgodnie z Warunkami Emisji niektóre uprawnienia Obligatariuszy określone w Warunkach Emisji zależą od uchwał Zgromadzenia Obligatariuszy. Zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy wymaga podjęcia określonych czynności przez Obligatariuszy i Emitenta. Decyzje Zgromadzenia Obligatariuszy podejmowane są odpowiednią większością głosów posiadaczy Obligacji danej serii, w związku z czym Obligatariusze posiadający mniejszościowy pakiet Obligacji głosujący przeciw lub nieuczestniczący w Zgromadzeniu Obligatariuszy muszą się liczyć z faktem, iż Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie decyzję niezgodnie z ich wolą, co może uniemożliwić im podjęcie zamierzonych przez nich działań, w tym w zakresie możliwości żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Zmiana postanowień kwalifikowanych warunków emisji Obligacji (tj. wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym

warunków wypłaty oprocentowania, terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń, zasad przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na świadczenie pieniężne, wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji oraz zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy) lub obniżenie wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy. Dodatkowo, zgodnie z art. 67 Ustawy o Obligacjach, zmiana warunków emisji w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent. Inne uchwały, w szczególności uchwały dotyczące zgody obligatariuszy na skorzystanie z opcji wcześniejszego wykupu w związku z wystąpieniem przypadku naruszenia, zapadają bezwzględną większością głosów obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy. Ponadto, zgodnie z Ustawą o Obligacjach Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, w przypadku, gdy w Zgromadzeniu Obligatariuszy biorą udział Obligatariusze posiadający co najmniej 50% skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji danej serii. Zgromadzenie Obligatariuszy nie będzie więc mogło podejmować uchwał, jeżeli wezmą w nim udział Obligatariusze posiadający mniej niż 50% skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji danej serii. Powoduje to, że rola Zgromadzenia Obligatariuszy jako ciała decyzyjnego może być ograniczona. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może być zaskarżona w przypadkach i na warunkach przewidzianych w art. 70 i art. 71 Ustawy o Obligacjach, przez co stan prawny przez nią ustalony może ulec zmianie. Obligatariusz może wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika, przy czym udzielanie i odwoływanie pełnomocnictwa wymaga formy pisemnej – brak jej zachowania będzie skutkował nieważnością tak udzielonego pełnomocnictwa i czynności wykonanych na jego podstawie.

Zgodnie z punktem 11.11 Warunków Emisji, jedną z podstaw skorzystania z opcji wcześniejszego wykupu przez Obligatariuszy stanowi wyemitowanie przez Emitenta w okresie od Daty Emisji do daty wykupu Papierów Dłużnych (innych niż Obligacje) bez uzyskania zgody Zgromadzenia Obligatariuszy o terminach wymagalności należności głównych wcześniejszych niż Data Wykupu oraz w wyniku takich emisji Papierów Dłużnych Wskaźnik Zadłużenia obliczany na podstawie ostatniego skonsolidowanego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy albo zbadanego przez biegłego rewidenta, skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy na zasadzie pro forma, tj. z uwzględnieniem emisji takich Papierów Dłużnych, przekroczył poziom 0,5.

5.13 Ryzyko zmiany stóp procentowych

Nie można wykluczyć istotnych zmian stóp procentowych, w tym stopy bazowej Obligacji, w okresie do daty ich wykupu. Obniżenie stóp procentowych, w tym stopy bazowej Obligacji, może wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji. Z drugiej strony, podwyższenie stóp procentowych, w tym stopy bazowej Obligacji, może zwiększyć koszty obsługi Obligacji ponoszone przez Emitenta i negatywnie wpłynąć na sytuację finansową i wyniki z działalności Emitenta, a także na zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji.

6. Czynniki ryzyka związane z obrotem Obligacjami w ASO

6.1 Ryzyko braku płynności

W związku z dopuszczeniem Obligacji do obrotu w ASO, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W związku z powyższym istnieje ryzyko, że Obligacje nie będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

Ponadto, notowanie Obligacji na ASO wiąże się z ryzykiem zmienności kursu oraz ograniczonej płynności. Istnieje wiele czynników, zwłaszcza natury ekonomicznej, niezależnych od Emitenta, które mogą wpłynąć na popyt i ceny w ASO. Na płynność Obligacji mogą mieć wpływ m.in.:

- (a) sytuacja finansowa Emitenta;
- (b) ogólna koniunktura na rynkach kapitałowych;
- (c) regulacje prawne i podatkowe;
- (d) sytuacja makroekonomiczna;
- (e) stopień płynności na rynku obligacji korporacyjnych notowanych na rynku wtórnym.

W związku z powyższym, podejmując decyzję inwestycyjną, Obligatariusz winien uwzględnić ryzyko, iż obrót Obligacjami w określonym czasie i po zadowalającej inwestora cenie może być ograniczony. W związku z powyższym, inwestorzy mogą mieć trudności ze sprzedażą swoich Obligacji po cenach, które zapewnią im dochód porównywalny z dochodem z podobnych inwestycji, dla których istnieje rozwinięty rynek wtórny.

6.2 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami na ASO

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia, między innymi, prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub

bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, GPW, na żądanie KNF, jest obowiązana zawiesić obrót tymi instrumentami. W żądaniu, o którym mowa powyżej, KNF może wskazać termin obowiązywania zawieszenia obrotu, który może ulec przedłużeniu, jeśli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą obowiązywały przesłanki, o których mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie. KNF uchyli decyzję zawierającą żądanie zawieszenia obrotu instrumentami finansowymi, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdzi, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia, między innymi, prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów (art. 78 ust. 3b Ustawy o Obrocie).

Na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie GPW, jako podmiot prowadzący ASO może podjąć decyzję m.in. o zawieszeniu obrotu papierami wartościowymi lub instrumentami finansowymi niebędącymi papierami wartościowymi, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. GPW informuje KNF o podjęciu decyzji o zawieszeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

GPW jako organizator alternatywnego systemu obrotu ASO, ma prawo, zgodnie z § 11 Regulaminu ASO GPW, zawiesić obrót instrumentami finansowymi. w następujących przypadkach:

- (a) na wniosek emitenta;
- (b) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników; lub
- (c) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w ASO.

Zawieszając obrót instrumentami finansowymi GPW jako organizator alternatywnego systemu obrotu może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie GPW zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa powyżej (za wyjątkiem wniosku emitenta) (§11 ust. 1a Regulaminu ASO GPW).

W przypadkach określonych przepisami prawa GPW jako organizator alternatywnego systemu obrotu, zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu (§ 11 ust. 2 Regulaminu ASO GPW).

Zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, GPW może zawiesić obrót instrumentami finansowymi, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu. Na podstawie § 12a ust. 4 Regulaminu ASO GPW obrót instrumentami finansowymi podlega zawieszeniu, również do czasu upływu terminów do uprawomocnienia decyzji o wykluczeniu z obrotu.

6.3 Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu na ASO

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowym zagraża w sposób istotny, między innymi, prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu lub powodowałby naruszenie interesów inwestorów, GPW na żądanie KNF, ma obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu na ASO. Na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie GPW, jako prowadzący ASO może podjąć decyzję o m.in. wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. GPW informuje KNF o podjęciu decyzji o wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

Zgodnie z zapisami § 12 ust. 2 i § 12 ust. 4 Regulaminu ASO GPW, GPW wyklucza instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie obrotu:

- (a) w przypadkach określonych w przepisach prawa;
- (b) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona;
- (c) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów;
- (d) po uprawomocnieniu się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych albo postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości ze względu na to, że majątek emitenta dłużnych instrumentów finansowych nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania albo postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego ze względu na to, że majątek emitenta dłużnych instrumentów finansowych nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania.

Dodatkowo zgodnie z zapisami odpowiednio § 12 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, GPW może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie obrotu w następujących przypadkach:

- (a) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków;
- (b) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
- (c) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie obrotu; oraz
- (d) wskutek otwarcia likwidacji emitenta; oraz
- (e) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

6.4 Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta kar administracyjnych za niewykonywanie obowiązków określonych przepisami prawa

Zgodnie z art. 96 Ustawy o Ofercie, w przypadku, gdy emitent nie wykonuje lub wykonuje nienależycie obowiązki wymagane przez przepisy prawa, w szczególności obowiązki informacyjne wynikające z Ustawy o Ofercie, KNF może:

- (a) wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, a w przypadku, gdy papiery wartościowe Emitenta są wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu - decyzję o wykluczeniu tych papierów wartościowych z obrotu w tym systemie; albo
- (b) nałożyć, biorąc pod uwagę w szczególności sytuację finansową podmiotu, na który jest nakładana, karę pieniężną do wysokości 1.000.000,00 PLN; albo
- (c) zastosować obie sankcje łącznie.

Zgodnie z art. 176 Ustawy o Obrocie w przypadku, gdy emitent nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, KNF może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości 4.145.600,00 PLN lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600,00

PLN. Ponadto, w przypadku naruszenia obowiązków, o których mowa w art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, KNF może nałożyć na osobę, która w tym okresie pełniła funkcję członka zarządu emitenta, karę pieniężną do wysokości 2.072.800,00 PLN. W przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez emitenta w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej, zamiast kary, o której mowa powyżej, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Przepisy art. 96 ust. 6 pkt 2 oraz ust. 7-8a Ustawy o Ofercie stosuje się odpowiednio.

Zgodnie z art. 176a Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy emitent nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki wynikające z art. 5 Ustawy o Obrocie, KNF może nałożyć na emitenta karę pieniężną do wysokości 1.000.000 PLN.

6.5 Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta kar wynikających z Regulaminu ASO GPW

Zgodnie z § 17c ust. 1 Regulaminu ASO GPW, jeżeli emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW lub nie wykonuje, lub nienależyte wykonuje obowiązki określone odpowiednio w rozdziale V Regulaminu ASO GPW, w szczególności obowiązki określone w § 15a i 15b lub § 17 - 17b, GPW jako organizator alternatywnego systemu obrotu może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- (a) upomnieć emitenta,
- (b) nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 PLN.

GPW podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej może wyznaczyć emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących na ASO.

W przypadku, gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu albo nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w ww. rozdziałach lub nie wykonuje obowiązków, o których mowa w ustępie powyżej, GPW może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2 Regulaminu ASO GPW nie może przekraczać 50.000 PLN (zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO GPW).

6.6 Ryzyko nałożenia kar pieniężnych w związku z Rozporządzeniem MAR

Zgodnie z Rozporządzeniem MAR, w przypadku gdy Emitent dopuści się manipulacji, wykorzystania lub bezprawnego ujawniania informacji poufnych organy państwowe mogą nałożyć na niego administracyjne sankcje pieniężne, których maksymalna wysokość powinna stanowić co najmniej równowartość 15 milionów EUR (lub 15% całkowitych rocznych obrotów podmiotu dominującego Emitenta najwyższego szczebla). Ponadto, Rozporządzenie MAR przewiduje, że naruszenie przez Emitenta obowiązków związanych z prowadzeniem list osób posiadających dostęp do informacji poufnych lub transakcjami osób pełniących obowiązki zarządcze powinno wiązać się z możliwością nałożenia na niego kary pieniężnej w wysokości co najmniej równowartości 1 miliona EUR.

III. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM

Za wszystkie informacje zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym odpowiada Emitent.
W imieniu Emitenta działają:

Robert Rogowski – Wiceprezes Zarządu

Bartłomiej Solik – Wiceprezes Zarządu

My, niżej podpisani oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

Podpis:

Podpis:

Imię i nazwisko:

Robert Rogowski

Imię i nazwisko:

Bartłomiej Solik

Stanowisko:

Wiceprezes Zarządu

Stanowisko:

Wiceprezes Zarządu

Zgodnie z § 18 ust. 3a Regulaminu ASO GPW nie została zawarta umowa z Autoryzowanym Doradcą oraz zgodnie z § 3 ust. 4 pkt 2) Regulaminu ASO GPW nie jest wymagane zamieszczenie w niniejszym Dokumencie Informacyjnym oświadczenia Autoryzowanego Doradcy.

IV. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

1. Cele emisji

Emitent zobowiązuje się przeznaczyć wpływy z emisji Obligacji na ogólne cele korporacyjne Grupy, w tym, w szczególności, zakup gruntów, na których będą realizowane inwestycje Grupy.

2. Wielkość emisji

W ramach emisji Obligacji Emitent wyemitował 115.000 Obligacji o wartości nominalnej 1.000 PLN każda.

3. Wartość nominalna i cena emisyjna dłużnych instrumentów finansowych

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 PLN.

Cena emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000 PLN.

4. Wyniki subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie

4.1 Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży

Obligacje zostały zaoferowane w sposób określony w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach. W związku z przeprowadzeniem oferty Obligacji na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego, Emitent nie był zobowiązany do udostępnienia prospektu, o którym mowa w Rozporządzeniu Prospektowym ani memorandum informacyjnego, o którym mowa w Ustawie o Ofercie Publicznej.

Otwarcie subskrypcji nastąpiło 26 listopada 2021 roku a zakończenie subskrypcji nastąpiło 30 listopada 2021 roku.

4.2 Data przydziału instrumentów dłużnych

Obligacje zostały przydzielone inwestorom 1 grudnia 2021 roku.

4.3 Liczba instrumentów dłużnych objętych subskrypcją lub sprzedażą

do 115.000 sztuk

4.4 Stopa redukcji w poszczególnych transzach (w przypadku, gdy choć w jednej transzy liczba przydzielonych instrumentów dłużnych była mniejsza od liczby papierów wartościowych, na które złożono zapisy)

W ramach przeprowadzonej subskrypcji nie dokonywano redukcji przydzielonych Obligacji. Emisja nie była podzielona na transze.

4.5 Liczba instrumentów dłużnych, które zostały przydzielone w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży

115.000 sztuk

4.6 Cena, po jakiej instrumenty dłużne były nabywane (obejmowane)

Cena po jakiej nabywano Obligacje wynosiła 1.000 PLN za jedną Obligację i była równa wartości nominalnej jednej Obligacji.

4.7 Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty dłużne objęte subskrypcją lub sprzedażą w poszczególnych transzach

Zapisy na Obligacje złożyły łącznie 26 podmioty (uwzględniając subfundusze). Emisja Obligacji nie była podzielona na transze.

4.8 Liczba osób, którym przydzielono instrumenty dłużne w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach

Na koniec dnia emisji Obligacji, Obligacje posiadało łącznie 26 podmiotów (uwzględniając subfundusze). Emisja Obligacji nie była podzielona na transze.

4.9 Informacja czy osoby, którym przydzielono instrumenty finansowe w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach, są podmiotami powiązanymi z Emitentem

Podmioty, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji lub sprzedaży w poszczególnych transzach, nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu ASO GPW.

4.10 Nazwa (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty dłużne w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby papierów wartościowych, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednostki instrumentu dłużnego (cena emisyjna lub sprzedaży, po odliczeniu wynagrodzenia za objęcie jednostki instrumentu dłużnego, w wykonaniu umowy subemisji, nabytej przez subemitenta).

Nie dotyczy. Emitent nie zawarł umów o subemisję.

4.11 Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów, w podziale przynajmniej na koszty przygotowania i przeprowadzenia oferty, wynagrodzenia subemitentów, dla każdego oddzielnie, sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa i promocji oferty, wraz z metodami rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym Emitenta.

Łączne koszty emisji Obligacji wyniosły 1.057.466,55 PLN, w tym koszty:

(a) przygotowania i przeprowadzania oferty: 833.750,00 PLN;

(b) wynagrodzenia subemitentów: nie dotyczy;

- (c) sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa: 223.716,55 PLN;
- (d) promocji oferty: 0,00 PLN.

Koszty emisji Obligacji uwzględniane są w rozliczeniach międzyokresowych kosztów i są rozliczane w czasie proporcjonalnie do okresu istnienia Obligacji.

5. Warunki wykupu

Obligacje będą wykupywane w Dacie Wykupu lub w Dacie Wcześniejszego Wykupu.

Emitent zapłaci odpowiednio w Dacie Wykupu lub Dacie Wcześniejszego Wykupu za każdą Obligację kwotę równą Należności Głównej (powiększoną o kwotę odsetek należną Obligatariuszowi z tytułu posiadanych przez niego Obligacji i (jeżeli będzie należna) Premii). Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzecz Obligatariuszy będących posiadaczami Rachunków Papierów Wartościowych, na których zapisane są Obligacje, oraz każdego Obligatariusza wskazanego przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako podmiotu uprawnionego z Obligacji w Dacie Ustalenia Praw. Płatność z tytułu Obligacji będą dokonywane zgodnie z zasadami płatności z tytułu Obligacji opisanymi w punkcie 7 Warunków Emisji. Wykup Obligacji będzie następować za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, zgodnie z obowiązującymi w danym czasie regulacjami KDPW i regulaminami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek.

Natychmiastowy wykup Obligacji

W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji. Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenia pieniężne także w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania. Emitent jest zobowiązany zapłacić w tym dniu Należność Główną oraz z należną kwotą odsetek narosłych za czas od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego, w którym nastąpiło odpowiednio otwarcie likwidacji, połączenie, podział lub przekształcenie do dnia odpowiednio otwarcia likwidacji, połączenia, podziału lub przekształcenia.

Wcześniejszy wykup Obligacji przez Emitenta (Opcja call)

Emitent może wykupić część lub całość Obligacji przed Datą Wykupu. W przypadku skorzystania z takiej możliwości, Emitent zawiadomi Obligatariuszy o wcześniejszym wykupie Obligacji nie wcześniej niż 90 dni oraz nie później niż 30 dni przed datą wcześniejszego wykupu. Datą Wcześniejszego Wykupu będzie Data Płatności Odsetek przypadająca

najwcześniej w terminie 18 (osiemnastu) miesięcy od Daty Emisji. W przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji z inicjatywy Emitenta, Emitent zapłaci na rzecz każdego Obligatariusza Należność Główną powiększoną o należną kwotę odsetek naliczoną do Daty Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) oraz kwotę Premii.

Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu będzie przysługiwała wyłącznie w Datach Płatności Odsetek.

Zgodnie z § 139 ust. 3 Szczegółowych Zasad Działania KDPW skorzystanie przez Emitenta z wcześniejszego wykupu Obligacji wymaga złożenia przez Emitenta wniosku do ASO GPW o zawieszenie obrotu tymi obligacjami począwszy od drugiego Dnia Roboczego przed dniem, według stanu na który ustala się stany na rachunkach papierów wartościowych i rachunkach zbiorczych, w celu ustalenia liczby papierów wartościowych będących przedmiotem przedterminowego, obligatoryjnego wykupu w danym terminie wykupu z poszczególnych rachunków papierów wartościowych i rachunków zbiorczych.

Wcześniejszy wykup Obligacji

Zgodnie z punktem 9.1. Warunków Emisji Obligatariusze mogą żądać wcześniejszego wykupu Obligacji w przypadku: (i) wystąpienia któregośkolwiek z Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, o którym mowa w punkcie 10.1 oraz 10.4 Warunków Emisji, (ii) wystąpienia i trwania Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, o których mowa w punktach 10.2, 10.3, 10.5 oraz 10.6 Warunków Emisji, jeżeli w terminie 21 Dni Roboczych od dnia wystąpienia takiego Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania dany Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania nie został usunięty i trwa oraz (iii) wystąpienia i trwania Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu oraz podjęcia odpowiedniej Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającej zgodę na wcześniejszy wykup Obligacji.

Płatności z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji będą dokonywane zgodnie z zasadami płatności z tytułu Obligacji opisanymi w punkcie 7 Warunków Emisji.

Na dzień niniejszego Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

6. Warunki wypłaty oprocentowania

W Dniu Roboczym następującym po Dacie Ustalenia Stopy Procentowej (zgodnie z datami wskazanymi w tabeli poniżej) Agent Kalkulacyjny obliczy kwotę odsetek za dany Okres Odsetkowy od każdej Obligacji.

Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej wynoszącej sumę stawki WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych oraz marży, która wynosi 3,50% w skali roku i

może być powiększona o 25 punktów bazowych bądź 50 punktów bazowych, w zależności od wartości Wskaźnika Zadłużenia, na zasadach określonych w punkcie 5.4.1 Warunków Emisji.

W przypadku wystąpienia Zdarzenia Skutkującego Zastąpieniem Stopy Bazowej (zgodnie z definicją w Warunkach Emisji), stopa bazowa w tym Okresie Odsetkowym zostanie ustalona w oparciu o wskaźnik alternatywny, zgodnie z procedurą określoną w punktach 5.4.8 – 5.4.14 Warunków Emisji.

Jeżeli stopa procentowa określona dla danego Okresu Odsetkowego będzie niższa niż zero, to do ustalenia wysokości kwoty odsetek w tym Okresie Odsetkowym przyjmuje się, że stopa procentowa w tym Okresie Odsetkowym wynosi zero.

W każdej Dacie Płatności Odsetek Emitent zobowiązany jest dokonać na rzecz każdego Obligatariusza będącego posiadaczem Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje, oraz każdego Obligatariusza wskazanego przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako podmiot uprawniony z Obligacji w Dacie Ustalenia Praw, płatności kwoty odsetek obliczonej zgodnie z Warunkami Emisji. Kwoty odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe będą płatne z dołu.

Odsetki płatne są w PLN. Płatność kwoty odsetek dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek na podstawie i zgodnie z odpowiednimi regulacjami KDPW i regulaminami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek.

Płatności Kwoty Odsetek będą dokonywane zgodnie z zasadami opisanymi w punkcie 7 Warunków Emisji.

W przypadku opóźnienia w zapłacie Należności Głównej (lub odpowiednio Kwoty Odsetek lub Premii), Obligatariuszowi będą przysługiwały odsetki ustawowe za opóźnienie od niezapłaconej Należności Głównej (lub odpowiednio od Kwoty Odsetek lub Premii) zgodnie z właściwymi przepisami.

Odsetki są naliczane od Daty Emisji (wliczając ten dzień) do Daty Wykupu lub Daty Wcześniejszego Wykupu (nie wliczając tego dnia). W kolejnych Okresach Odsetkowych Data Płatności Odsetek przypada:

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego	Koniec Okresu Odsetkowego (bez tego dnia)	Data Ustalenia Stopy Procentowej dla Okresu	Data Ustalenia Praw	Data Płatności Odsetek dla Okresu
---------------------------------	------------------------------------	--	--	----------------------------	--

	(włącznie z tym dniem)		Odsetkoweg o		Odsetkoweg o
1.	03.12.2021	03.06.2022	30.11.2021	26.05.2022	03.06.2022
2.	03.06.2022	03.12.2022	31.05.2022	25.11.2022	03.12.2022
3.	03.12.2022	03.06.2023	30.11.2022	26.05.2023	03.06.2023
4.	03.06.2023	03.12.2023	31.05.2023	24.11.2023	03.12.2023
5.	03.12.2023	03.06.2024	29.11.2023	23.05.2024	03.06.2024

7. Wysokość i forma zabezpieczenia i oznaczenia podmiotu udzielającego zabezpieczenia

7.1 Zabezpieczenia

Roszczenia Obligatariuszy wynikające z istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikających z Obligacji wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem, w tym w szczególności roszczeniami o wykup Obligacji oraz o zapłatę wszelkich odsetek (w tym również odsetek za opóźnienie), roszczeń oraz Premii, łącznie z ewentualnymi roszczeniami o odszkodowanie wynikającymi z dowolnego Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania lub Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu na podstawie Warunków Emisji, kosztami egzekucji, wynagrodzeniem Administratora Hipoteki i wszelkimi innymi powiązanymi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi, zostały, zgodnie z Warunkami Emisji, zabezpieczone zabezpieczeniami w postaci oświadczeń o poddaniu się egzekucji, a z chwilą wpisów Hipotek do odpowiednich ksiąg wieczystych, zostaną zabezpieczone zabezpieczeniami w postaci Hipotek. Oświadczenia o poddaniu się egzekucji zostały wydane 25 listopada 2021 r. (kopie oświadczeń stanowią załącznik 6 do niniejszego Dokumentu Informacyjnego). Każda z Hipotek zostanie ustanowiona z dniem wpisu do odpowiedniej księgi wieczystej, przy czym zgodnie z Warunkami Emisji, wpis Hipotek ma nastąpić do 3 czerwca 2022 roku. Na dzień niniejszego Dokumentu Informacyjnego, wnioski o ustanowienie każdej z Hipotek zostały złożone w odpowiednich sądach wieczystoksięgowych.

Zabezpieczenia Obligacji zostały lub zostaną ustanowione na rzecz Administratora Hipoteki, który działa w imieniu własnym, ale na rachunek Obligatariuszy. Administratorem Hipoteki jest BSWW Trust (umowa na podstawie, której BSWW Trust została ustanowiona administratorem hipoteki stanowi załącznik 5 do niniejszego Dokumentu Informacyjnego).

7.2 Wysokość i forma zabezpieczenia

Wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji zostaną zabezpieczone:

- (a) hipoteką umowną łączną o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej obligacji ustanowioną przez Pierwsza Dzielnicą II na rzecz Administratora Hipoteki na Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2;
- (b) hipoteką umowną łączną o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej obligacji ustanowioną przez Invest TDJ Estate Services na rzecz Administratora Hipoteki na Nieruchomości 3, Nieruchomości 4, Nieruchomości 5 oraz Nieruchomości 9;
- (c) hipoteką umowną łączną o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej obligacji ustanowioną przez Emitenta na rzecz Administratora Hipoteki na Nieruchomości 6, Nieruchomości 7, Nieruchomości 8 oraz Nieruchomości 12; oraz
- (d) hipoteką umowną łączną o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej obligacji ustanowioną przez Agnieszkę na rzecz Administratora Hipoteki na Nieruchomości 10 oraz Nieruchomości 11.

W związku z Hipotekami na Nieruchomościach wydane zostały następujące oświadczenia o poddaniu się egzekucji:

- (a) oświadczenie Pierwsza Dzielnicą II o poddaniu się egzekucji względem Administratora Hipoteki do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji, z Nieruchomości obciążonych Hipoteką, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego;
- (b) oświadczenie Invest TDJ Estate Services o poddaniu się egzekucji względem Administratora Hipoteki do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji, z Nieruchomości obciążonych Hipoteką, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego;
- (c) oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji względem Administratora Hipoteki do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji, z Nieruchomości obciążonych

Hipoteką, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego; oraz

- (d) oświadczenie Agnieszki o poddaniu się egzekucji względem Administratora Hipoteki do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji, z Nieruchomości obciążonych Hipoteką, sporządzone w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego.

8. Wycena przedmiotu hipoteki dokonana przez uprawniony podmiot

Wycena Nieruchomości mających być przedmiotem Hipotek została przeprowadzona przez Rzeczoznawcę, tj. Knight Frank, a jej kopia stanowi załącznik 5 do Warunków Emisji. Wyceny Nieruchomości przeprowadzili następujący rzeczoznawcy majątkowi: Grzegorz Chmielak, Piotr Mierzejewski, Paweł Gilewski, Krystyna Urban oraz Jacek Zych. Poniższa tabela zawiera jedynie ogólną wartość Nieruchomości:

Nieruchomości	Numer księgi wieczystej	Miejsce położenia	Właściciel /użytkownik wieczysty nieruchomości	Wartość Nieruchomości
Nieruchomość 1	KA1K/001505 36/4	Katowice	Pierwsza Dzielnica II	14.283.000,00 PLN
Nieruchomość 2	KA1K/000794 69/1	Katowice	Pierwsza Dzielnica II	33.915.000,00 PLN
Nieruchomość 3	KR1P/0030782 7/0	Kraków	Invest TDJ Estate Services	8.856.000,00 PLN ¹
Nieruchomość 4	KR1P/0062997 4/8	Kraków	Invest TDJ Estate Services	
Nieruchomość 5	KR1P/0001237 8/2	Kraków	Invest TDJ Estate Services	46.564.000,00 PLN ²

¹ Łączna wartość Nieruchomości 3 i Nieruchomości 4 określona na podstawie Wyceny stanowiącej załącznik 5 do Warunków Emisji.

² Łączna wartość Nieruchomości 5, Nieruchomości 6, Nieruchomości 7 i Nieruchomości 8 określona na podstawie Wyceny stanowiącej załącznik 5 do Warunków Emisji.

Nieruchomość 6	KR1P/0061913 0/7	Kraków	Emitent	
Nieruchomość 7	KR1P/0061912 9/7	Kraków	Emitent	
Nieruchomość 8	KR1P/0063138 2/8	Kraków	Emitent	
Nieruchomość 9	KR1P/0063689 4/5	Kraków	Invest TDJ Estate Services	2.224.000,00 PLN
Nieruchomość 10	KA1K1/001525 90/4	Katowice	Agnieszki	47.964.000,00 PLN ³
Nieruchomość 11	KA1K/000624 27/3	Katowice	Agnieszki	
Nieruchomość 12	BB1B/001553 92/2	Bielsko-Biała	Emitent	21.490.000,00 PLN

9. Wartość zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalona na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia Obligacji oraz perspektywy kształtowania się zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji

Wartość zaciągniętych zobowiązań Emitenta na ostatni dzień kwartału poprzedzającego o nie więcej niż 4 miesiące dzień udostępnienia Propozycji Nabycia Obligacji, tj. na dzień 30 września 2021 r., wynosi 385 mln PLN (słownie: trzysta osiemdziesiąt pięć milionów złotych). Zobowiązania przeterminowane Emitenta na dzień 30 września 2021 r., wynoszą 1 tys. PLN. Natomiast wartość zaciągniętych skonsolidowanych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego o nie więcej niż 4 miesiące dzień udostępnienia Propozycji Nabycia Obligacji, tj. na dzień 30 września 2021 r. wynosi 204 mln PLN (słownie: dwieście cztery miliony złotych). Skonsolidowane zobowiązania przeterminowane na dzień 30 września 2021 r. wynoszą 1 tys. PLN.

Perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do Daty Wykupu: prognozowana wartość zobowiązań Emitenta do czasu ostatecznego wykupu Obligacji będzie kształtowała się na poziomie odpowiednim do skali działalności prowadzonej przez Emitenta, przy czym zobowiązania Emitenta będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie a wskaźniki zadłużenia

³ Łączna wartość Nieruchomości 10 i Nieruchomości 11 określona na podstawie Wyceny stanowiącej załącznik 5 do Warunków Emisji.

kształtować się będą na poziomach zapewniających zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań wynikających z Obligacji. Szacowana wartość zobowiązań skonsolidowanych Emitenta do Dnia Wykupu: prognozowana wartość zobowiązań skonsolidowanych Emitenta do czasu ostatecznego wykupu Obligacji będzie kształtowała się na poziomie odpowiednim do skali działalności prowadzonej przez Grupę, przy czym zobowiązania Grupy będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie, a wskaźniki zadłużenia kształtować się będą na poziomach zapewniających zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań wynikających z Obligacji.

10. Ogólne informacje o ratingu przyznanym Emitentowi lub emitowanym przez niego Obligacjom

Nie dotyczy. Emitentowi ani Obligacjom nie przyznano ratingu.

11. Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania Obligacji

Nie dotyczy. Z tytułu posiadania Obligacji nie przysługują dodatkowe prawa.

12. Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem Obligacjami objętymi Dokumentem Informacyjnym

Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Polsce w czasie przygotowywania Dokumentu Informacyjnego oraz na interpretacji tych przepisów wywiedzionej z praktyki organów podatkowych i orzecznictwa sądów administracyjnych. Na skutek zmian legislacyjnych lub zmian w interpretacji przepisów podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych lub praktyce organów podatkowych, stwierdzenia zawarte w Dokumencie Informacyjnym mogą stracić aktualność. Zmiany takie mogą być retroaktywne.

Zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym informacje podatkowe nie stanowią porady prawnej ani podatkowej, lecz mają charakter ogólny, selektywnie przedstawiają poszczególne zagadnienia i nie uwzględniają wszystkich sytuacji, w jakich może znaleźć się inwestor. Potencjalnym inwestorom zaleca się skorzystanie z pomocy osób i podmiotów zajmujących się profesjonalnie doradztwem podatkowym w celu uzyskania informacji o konsekwencjach podatkowych występujących w ich indywidualnych przypadkach.

Znajdujące się poniżej określenie "odsetki", jak również każde inne określenie, ma takie znaczenie, jakie przypisuje mu się na gruncie polskiego prawa podatkowego. Poniższy opis nie obejmuje specyficznych konsekwencji podatkowych mających zastosowanie w przypadku niektórych podmiotowych lub przedmiotowych zwolnień z podatku dochodowego (np. dotyczących krajowych lub zagranicznych funduszy inwestycyjnych).

12.1 Podatek dochodowy

Opodatkowanie podatników (osób fizycznych) mających miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, osoby fizyczne, które mają miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł tych przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy). Zgodnie z art. 3 ust. 1a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uważa się osobę fizyczną, która:

- (a) posiada na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych) lub
- (b) przebywa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej dłużej niż 183 dni w roku podatkowym (art. 3 ust. 1a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

Przepisy te stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska.

Podatek u źródła od dochodu z odsetek (oraz dyskonta)

Zgodnie z art. 30a ust. 7 oraz art. 30a ust. 1 pkt 2) Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochodów z odsetek i dyskonta, uzyskiwanych przez podatnika będącego osobą fizyczną mającą miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (zgodnie z powyższą definicją), nie łączy się z dochodami podlegającymi opodatkowaniu na zasadach ogólnych według progresywnej skali podatkowej, natomiast pobiera się od nich 19% podatek zryczałtowany. Informacje dotyczące zapłaty podatku znajdują się w poniższym punkcie zatytułowanym "Obowiązki płatnika".

Jeżeli podatnik będący osobą fizyczną mającą miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskuje odsetki w wykonywaniu działalności gospodarczej, a Obligacje traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością, przychody z odsetek podlegają opodatkowaniu na takich samych zasadach, jak inne dochody z działalności gospodarczej, a nie podatkowi u źródła, tj. według skali progresywnej wynoszącej od 17% do 32% albo według stawki liniowej wynoszącej 19%, w zależności od wyboru i spełnienia przez daną osobę fizyczną określonych warunków. W takim wypadku osoba fizyczna rozlicza się samodzielnie. Ponadto, dochody z działalności gospodarczej podlegają daninie solidarnościowej w wysokości 4% podstawy obliczenia tej daniny, którą stanowi nadwyżka ponad 1.000.000 PLN sumy dochodów podlegających opodatkowaniu na zasadach określonych w art. 27 ust. 1, 9 i 9a, art. 30b, art. 30c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych

oraz art. 30f (patrz: sekcja zatytułowana "*Danina solidarnościowa*") oraz składkom na ubezpieczenie zdrowotne w wysokości 4,9%.

Zyski kapitałowe z tytułu zbycia Obligacji

Zgodnie z art. 30b ust. 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochodów uzyskanych z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, w tym również Obligacji, nie łączy się z dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych, które podlegają opodatkowaniu według progresywnej skali podatkowej. Zgodnie z art. 30b ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochody te podlegają 19% podatkowi (z zastrzeżeniem dotyczącym dochodów z Obligacji osiągniętych w ramach działalności gospodarczej – zob. akapit poniżej). Podatek należy obliczyć od całkowitej kwoty dochodu z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych, tj. Obligacji oraz innych papierów wartościowych w danym roku podatkowym. Co do zasady, dochód oblicza się jako różnicę między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów. Ponadto, dochody ze zbycia papierów wartościowych podlegają daninie solidarnościowej w wysokości 4% podstawy obliczenia tej daniny, którą stanowi nadwyżka ponad 1.000.000 PLN sumy dochodów podlegających opodatkowaniu na zasadach określonych w art. 27 ust. 1, 9 i 9a, art. 30b, art. 30c oraz art. 30f Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych (patrz: sekcja zatytułowana "*Danina solidarnościowa*").

Na podstawie art. 17 ust. 2 oraz art. 19 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli cena wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy lub organ kontroli skarbowej w wysokości wartości rynkowej.

Podatnik jest zobowiązany do samodzielnego rozliczenia podatku z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji). Roczne zeznanie podatkowe podatnicy powinni sporządzić w terminie do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym, w którym został osiągnięty dochód.

Co do zasady, w przypadku, gdy osoby fizyczne posiadają Obligacje stanowiące aktywa związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, dochód z tego tytułu podlega opodatkowaniu w taki sam sposób, jak pozostały dochód z działalności gospodarczej, tj. według skali progresywnej – od 17% do 32% albo podatku liniowego wynoszącego 19%, w zależności od wyboru danej osoby fizycznej oraz spełnienia określonych warunków. Ponadto, dochody z działalności gospodarczej podlegają daninie solidarnościowej w wysokości 4% podstawy obliczenia tej daniny, którą stanowi nadwyżka ponad 1.000.000 PLN sumy dochodów podlegających opodatkowaniu na zasadach określonych w art. 27 ust. 1, 9 i 9a, art. 30b, art. 30c

oraz art. 30f Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych (patrz: sekcja zatytułowana "*Danina solidarnościowa*") oraz składkom na ubezpieczenie zdrowotne w wysokości 4,9%

Opodatkowanie podatników podatku dochodowego od osób prawnych posiadających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, podatnicy, którzy mają siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia (nieograniczony obowiązek podatkowy).

Podatnik ma zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej między innymi, gdy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej są prowadzone w sposób zorganizowany i ciągły bieżące sprawy tego podatnika na podstawie w szczególności:

- (a) umowy, decyzji, orzeczenia sądu lub innego dokumentu regulujących założenie lub funkcjonowanie tego podatnika; lub
- (b) udzielonych pełnomocnictw; lub
- (c) powiązań w rozumieniu przepisów o cenach transferowych.

Stawka podatku dochodowego od osób prawnych wynosi 19%, z zastrzeżeniem preferencyjnej stopy opodatkowania wynoszącej 9%, która generalnie znajduje zastosowanie w przypadku tzw. małych podatników, u których przychody brutto ze sprzedaży w skali roku nie przekraczają 2.000.000 EUR.

Od 2021 r. podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych są także spółki komandytowe oraz niektóre spółki jawne.

Podatnik posiadający zarząd lub siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej powinien podlegać podatkowi dochodowemu z tytułu Obligacji (zarówno od zysków kapitałowych, jak i odsetek/dyskonta) na takich samych zasadach, jakie znajdują zastosowanie do wszelkich innych dochodów osiąganych z działalności gospodarczej w ramach tego samego źródła dochodów (co do zasady zyski kapitałowe). W przypadku ubezpieczycieli, banków oraz niektórych innych podmiotów (instytucji finansowych), przychód ten zalicza się do przychodów innych niż przychody z zysków kapitałowych (art. 7b ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych). Zgodnie z Ustawą o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, dochód ustala się odrębnie dla każdego odpowiedniego koszyka, tj. dochody z tytułu zysków kapitałowych zostają oddzielone od dochodów z innych źródeł. W związku z tym,

straty podatkowe również oblicza się oddzielnie dla każdego z tych koszyków, tj. strata podatkowa w ramach jednego koszyka nie podlega potrąceniu od dochodu z innego koszyka. W ramach jednego koszyka straty podatkowe mogą co do zasady podlegać potrąceniu przez okres pięciu lat podatkowych, w wysokości nieprzekraczającej 50% straty w poszczególnych latach. Ponadto dozwolone jest jednorazowe potrącenie straty w wysokości do 5.000.000 PLN w okresie pięciu lat podatkowych, przy czym straty podatkowe przewyższające tę kwotę mogą podlegać potrąceniu na zasadach ogólnych.

Co do zasady, dla celów podatku dochodowego w Rzeczypospolitej Polskiej, odsetki uznaje się za dochody podlegające opodatkowaniu na zasadach gotówkowych, tj. w chwili ich uzyskania, a nie w chwili naliczenia. W przypadku zysków kapitałowych, koszt nabycia Obligacji należy uwzględnić na moment osiągnięcia dochodu. Przychodem z odpłatnego zbycia Obligacji jest co do zasady ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. Jeżeli cena wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej (art. 14 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Podatnik niezależnie (bez udziału płatnika) rozlicza się z podatku od odsetek (dyskonta) lub zysków kapitałowych z tytułu Obligacji, które są doliczane do innych dochodów osiąganych z działalności gospodarczej prowadzonej przez podatnika, przypisanych do tego samego źródła dochodów.

Pomimo, że co do zasady podatek u źródła nie powinien mieć zastosowania, jeżeli Obligacje znajdują się na Rachunku Zbiorczym a tożsamość podatników nie zostanie ujawniona podmiotowi prowadzącemu ten Rachunek Zbiorczy, może się zdarzyć, że podatek zostanie pobrany. Zgodnie z art. 26 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, w przypadku gdy wypłata należności z tytułu odsetek dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona, płatnik pobiera podatek u źródła w wysokości 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego. W takim przypadku, kwestię zwrotu pobranego podatku podatnik powinien omówić z doradcą podatkowym.

Obligacje znajdujące się w posiadaniu podatnika będącego osobą fizyczną lub osobą prawną nieposiadającą miejsca zamieszkania, siedziby lub zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej

Podatnicy nieposiadający miejsca zamieszkania, siedziby lub zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oznaczają:

- (a) osoby fizyczne, jeżeli nie mają miejsca zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (art. 3 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych);
- (b) podatników podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli nie mają siedziby lub zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (art. 3 ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Jeżeli podatnik nieposiadający miejsca zamieszkania, siedziby lub zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, który uzyskuje dochód z odsetek, działa za pośrednictwem stałego zakładu w Rzeczypospolitej Polskiej, z którym ten dochód z odsetek jest związany, co do zasady należy takiego podatnika traktować w taki sam sposób, jak podatnika posiadającego miejsce zamieszkania, siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Podatnicy nieposiadający miejsca zamieszkania, siedziby lub zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej podlegają podatkowi dochodowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (ograniczony obowiązek podatkowy).

Źródła dochodów osiąganych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej

Zgodnie z art. 3 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, za dochody (przychody) osiągane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez podatników nieposiadających siedziby lub zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uważa się w szczególności dochody (przychody) z:

- (a) wszelkiego rodzaju działalności prowadzonej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w tym poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład;
- (b) położonej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej nieruchomości lub praw do takiej nieruchomości, w tym ze zbycia jej w całości albo w części lub zbycia jakichkolwiek praw do takiej nieruchomości;
- (c) papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających;
- (d) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji) w spółce, ogółu praw i obowiązków w spółce niebędącej osobą prawną lub tytułów uczestnictwa w funduszu inwestycyjnym,

instytucji wspólnego inwestowania lub innej osobie prawnej i praw o podobnym charakterze lub z tytułu należności będących następstwem posiadania tych udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw - jeżeli co najmniej 50% wartości aktywów tej spółki, spółki niebędącej osobą prawną, tego funduszu inwestycyjnego, tej instytucji wspólnego inwestowania lub osoby prawnej, bezpośrednio lub pośrednio, stanowią nieruchomości położone na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa do takich nieruchomości;

- (e) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółce nieruchomościowej, o której mowa w art. 5a pkt 49 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych oraz art. 4a pkt 35 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych;
- (f) tytułu należności regulowanych, w tym stawianych do dyspozycji, wypłacanych lub potrącanych, przez osoby fizyczne, osoby prawne albo jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, mające miejsce zamieszkania, siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, niezależnie od miejsca zawarcia umowy i wykonania świadczenia;
- (g) niezrealizowanych zysków.

Zgodnie z art. 3 ust. 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, za dochody (przychody), o których mowa w ust. 3 pkt 6 (punkt 6 powyżej), uważa się przychody wymienione w art. 21 ust. 1, które obejmują odsetki i dyskonto od Obligacji, co oznacza, że odsetki i dyskonto od Obligacji będą uważane za dochody osiąmane ze źródeł w Rzeczypospolitej Polskiej.

Podobne postanowienia zostały zawarte w art. 3 ust. 2b oraz art. 3 ust. 2d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. Jednakże zgodnie z art. 3 ust. 2d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, za dochody pochodzące ze źródeł w Rzeczypospolitej Polskiej uważa się jedynie przychody wymienione w art. 29 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, bez odniesienia do art. 30a ust. 1 tej Ustawy, który dotyczy odsetek i dyskonta z tytułu Obligacji. W związku z tym, wątpliwości może budzić kwestia czy odsetki i dyskonto od Obligacji należy uznać za dochody osiąmane ze źródeł w Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z Ustawą o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych.

Niemniej jednak należy zauważyć, że lista dochodów (przychodów) osiąmanych ze źródeł w Rzeczypospolitej Polskiej, zawarta w art. 3 ust. 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych oraz w art. 3 ust. 2b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, nie jest

wyczerpująca, w związku z czym inne dochody (przychody) mogą również zostać uznane za pochodzące ze źródeł w Rzeczypospolitej Polskiej.

Zwolnienie z podatku u źródła

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 130c) Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych oraz art. 17 ust. 1 pkt 50c) Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, zwolnione z podatku dochodowego są przychody osiągnięte przez podatnika, o którym mowa w art. 3 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych oraz w art. 3 ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych (tj. przez osobę nieposiadającą miejsca zamieszkania, siedziby lub zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej), z odsetek lub dyskonta od Obligacji:

- (a) o terminie wykupu nie krótszym niż rok,
 - (b) dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych
- chyba że na moment osiągnięcia dochodu podatnik jest podmiotem powiązanym w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych lub art. 11a ust. 1 pkt 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych z Emitentem tych Obligacji oraz posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi w rozumieniu tych przepisów, więcej niż 10% wartości nominalnej tych Obligacji.

W związku z tym, przy założeniu spełnienia powyższych warunków zwolnienia z podatku, odsetki i dyskonto od Obligacji, uzyskiwane przez podatnika nieposiadającego miejsca zamieszkania, siedziby lub zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, nie podlegają opodatkowaniu w Rzeczypospolitej Polskiej.

Jednakże w przypadku, gdy powyższe warunki zwolnienia z podatku u źródła nie zostaną spełnione, generalnie odsetki i dyskonto będą podlegać podatkowi u źródła w wysokości 20% na podstawie art. 21 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych lub w wysokości 19% na podstawie art. 30a ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, z zastrzeżeniem zwolnień oraz obniżonych stawek podatku u źródła wynikających z odpowiednich umów o unikaniu podwójnego opodatkowania oraz, w przypadku płatności pomiędzy podmiotami powiązanymi, zgodnie z mechanizmem poboru i zwrotu podatku u

źródła, który obowiązuje od 1 stycznia 2022 r. ("**Mechanizm Poboru i Zwrotu Podatku**"). Szczegółowe informacje dotyczące rozliczeń podatku u źródła zostały przedstawione w poniższym punkcie zatytułowanym "Obowiązki płatnika".

Obowiązki płatnika

Mechanizm zwolnienia z poboru podatku u źródła

Zgodnie z art. 41 ust. 24 pkt 2) Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych oraz art. 26 ust. 1aa pkt 2) Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, płatnicy nie są obowiązani do poboru podatku od odsetek lub dyskonta od Obligacji:

- (a) o terminie wykupu nie krótszym niż rok,
- (b) dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych.

Niepobranie podatku następuje pod warunkiem złożenia przez Emitenta do organu podatkowego oświadczenia, że Emitent dochował należytej staranności w poinformowaniu podmiotów z nim powiązanych w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych lub art. 11a ust. 1 pkt 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, o warunkach zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 130c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych oraz art. 17 ust. 1 pkt 50c) Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, w stosunku do tych podmiotów powiązanych.

Oświadczenie składa się jednokrotnie w stosunku do danej emisji Obligacji, nie później niż do dnia wypłaty odsetek lub dyskonta od Obligacji.

Jeśli powyższe warunki mechanizmu zwolnienia z poboru podatku nie zostaną spełnione oraz nie ma zastosowania zwolnienie, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 130 c) Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych oraz art. 17 ust. 1 pkt 50c) Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, wówczas płatnik jest obowiązany do poboru podatku zryczałtowanego, co do zasady według stawki 19% w przypadku podatników podatku dochodowego od osób fizycznych oraz 20% w przypadku podatników podatku dochodowego od osób prawnych, z zastrzeżeniem zwolnień oraz obniżonych stawek podatku u źródła wynikających z odpowiednich umów o unikaniu podwójnego opodatkowania oraz, w przypadku płatności pomiędzy podmiotami powiązanymi, Mechanizmu Poboru i Zwrotu Podatku (patrz poniżej).

Obowiązki płatnika wynikające z Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych w przypadku, gdy mechanizm zwolnienia z poboru podatku u źródła oraz zwolnienie z podatku u źródła nie mają zastosowania

Zgodnie z art. 41 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, płatnicy są obowiązani pobierać zryczałtowany podatek dochodowy według stawki 19% od dokonywanych wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułów określonych w art. 30a ust. 1, w tym odsetek i dyskonta od Obligacji. Zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, podatek od odsetek lub dyskonta od papierów wartościowych pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Zasadę tę stosuje się także do podmiotów wskazanych w art. 3 ust. 2 ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu. W konsekwencji, pozostałe podmioty zagraniczne prowadzące rachunek papierów wartościowych nie pobierają podatku u źródła, bowiem zgodnie z utrwaloną praktyką podmioty zagraniczne nie mogą działać jako płatnicy polskiego podatku u źródła.

Zgodnie z art. 41 ust. 4aa Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, przy weryfikacji warunków zastosowania obniżonej stawki podatku albo zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności. Przy ocenie dochowania należytej staranności uwzględnia się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez płatnika, a także powiązanie z podatnikiem.

Ponadto zgodnie z art. 41 ust. 12 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, w przypadku, gdy łączna kwota wypłacanych należności (w tym z tytułu odsetek i dyskonta od Obligacji) na rzecz tego samego podatnika przekracza w roku podatkowym kwotę 2.000.000 PLN, „zastosowanie ma Mechanizm Poboru i Zwrotu Podatku (patrz poniżej). Na podstawie art. 41 ust. 4da Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, podmioty dokonujące wypłat należności za pośrednictwem rachunków papierów wartościowych albo rachunków zbiorczych są obowiązane do przekazania podmiotom prowadzącym te rachunki informacji o występowaniu pomiędzy nimi a podatnikiem powiązań w rozumieniu przepisów o cenach transferowych.

Obowiązki płatnika wynikające z Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych w przypadku, gdy mechanizm zwolnienia z poboru podatku u źródła oraz zwolnienie z podatku u źródła nie mają zastosowania

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, m.in. osoby prawne, które dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1, w tym odsetek i dyskonta od Obligacji, do wysokości nieprzekraczającej w roku podatkowym obowiązującym u wypłacającego te należności łącznie kwoty 2.000.000 PLN na rzecz tego samego podatnika, są obowiązane jako płatnicy pobierać, z zastrzeżeniem ust. 2, 2b i 2d art. 26 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat. Przy weryfikacji warunków zastosowania stawki podatku u źródła, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności. Przy ocenie dochowania należytej staranności uwzględnia się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez płatnika.

Zgodnie z art. 26c ust. 2c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, w przypadku wypłat należności z tytułu odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych, wypłacanych na rzecz podatników niemających siedziby w Polsce, obowiązek poboru i zapłaty podatku, o którym mowa w art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, stosuje się do podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, jeżeli wypłata należności następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Obowiązek ten ma zastosowanie także do podmiotów niemających siedziby w Polsce w zakresie, w jakim prowadzą one działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu. W konsekwencji, pozostałe podmioty zagraniczne prowadzące rachunek papierów wartościowych nie pobierają podatku u źródła, bowiem zgodnie z utrwaloną praktyką podmioty zagraniczne nie mogą działać jako płatnicy polskiego podatku u źródła.

Zgodnie z art. 26 ust. 2e Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, w przypadku, gdy łączna kwota wypłacanych należności (w tym z tytułu odsetek i dyskonta od Obligacji) na rzecz tego samego podatnika przekracza w roku podatkowym kwotę 2.000.000 PLN, od 1 lipca 2021 r. zastosowanie będzie mieć Mechanizm Poboru i Zwrotu Podatku (patrz poniżej). Na podstawie art. 26 ust. 2ca Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, podmioty dokonujące wypłat należności za pośrednictwem rachunków papierów wartościowych albo rachunków zbiorczych są obowiązane do przekazania podmiotom prowadzącym te rachunki

informacji o występowaniu pomiędzy nimi a podatnikiem powiązań w rozumieniu przepisów o cenach transferowych.

Obowiązki płatnika mające zastosowanie do podmiotów prowadzących rachunki zbiorcze

W odniesieniu do wypłat należności na Rachunki Zbiorcze mogą mieć zastosowanie określone zasady poboru podatku u źródła. Zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych oraz art. 26 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, od dochodów (przychodów) z tytułu odsetek przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o obrocie instrumentami finansowymi, płatnik pobiera zryczałtowany podatek według stawki 19% w przypadku osób fizycznych oraz 20% w przypadku osób prawnych od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego. Zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych oraz art. 26 ust. 2b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, w zakresie papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych płatnikami zryczałtowanego podatku dochodowego są podmioty prowadzące Rachunki Zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza Rachunku Zbiorczego.

Obowiązki w zakresie poboru podatku u źródła nie mają zastosowania do Rachunków Zbiorczych, które nie są uznawane za Rachunki Zbiorcze w rozumieniu przepisów Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi. Oznacza to, że Rachunki Zbiorcze prowadzone poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej nie powinny co do zasady być uznawane za Rachunki Zbiorcze zgodnie z Ustawą o obrocie instrumentami finansowymi. Ponadto podmiot zagraniczny prowadzący Rachunek Zbiorczy nie jest zobowiązany do pobierania podatku u źródła, bowiem zgodnie z utrwaloną praktyką podmioty zagraniczne nie mogą działać jako płatnicy polskiego podatku u źródła. W związku z tym podmioty prowadzące Rachunki Zbiorcze lecz niemające siedziby w Polsce nie pobierają podatku od odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych zapisanych na takich zagranicznych Rachunkach Zbiorczych, z wyjątkiem płatników niemających siedziby w Polsce, prowadzących działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład, jeśli Rachunek Zbiorczy, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu (art. 41 ust. 10 in fine Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych oraz art. 26 ust. 2c in fine Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Mechanizm Poboru i Zwrotu Podatku

Zgodnie z art. 41 ust. 12 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych oraz art. 26 ust. 2e Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, które regulują Mechanizm Poboru i Zwrotu Podatku, ogólnie rzecz biorąc, jeżeli łączna kwota płatności pomiędzy podmiotami powiązanymi dokonana na rzecz jednego podatnika w danym roku podatkowym (z zastrzeżeniem ewentualnego podatku u źródła przewidzianego w odpowiednich polskich przepisach podatkowych) będzie przekraczać 2.000.000 PLN, wówczas płatnicy będą zobowiązani do pobrania podatku u źródła od wspomnianych wypłat w dniu ich dokonania, według standardowych stawek obowiązujących w Polsce (tj. 19% w przypadku osób fizycznych lub 20% w przypadku osób prawnych), mających zastosowanie do odsetek od nadwyżki powyżej kwoty 2.000.000 PLN, bez możliwości niepobrania podatku zgodnie z odpowiednią umową o unikaniu podwójnego opodatkowania oraz bez uwzględnienia zwolnień lub obniżonych stawek określonych w przepisach szczególnych lub umowach o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Zgodnie z art. 26 ust. 2i oraz 2j ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, jeżeli rok podatkowy płatnika jest dłuższy albo krótszy niż 12 miesięcy, kwotę, od której stosuje się Mechanizm Poboru i Zwrotu Podatku, oblicza się jako iloczyn $1/12$ kwoty 2.000.000 PLN i liczby rozpoczętych miesięcy roku podatkowego, w którym dokonano wypłaty tych należności; jeżeli obliczenie tej kwoty nie jest możliwe poprzez wskazanie roku podatkowego płatnika, Mechanizm Poboru i Zwrotu Podatku stosuje się odpowiednio w odniesieniu do obowiązującego u tego płatnika roku obrotowego, a w razie jego braku, w odniesieniu do obowiązującego u tego płatnika innego okresu o cechach właściwych dla roku obrotowego, nie dłuższego jednak niż 23 kolejne miesiące.

Zgodnie z art. 26 ust. 2k ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, jeżeli wypłaty należności dokonano w walucie obcej, na potrzeby ustalenia, czy przekroczona została kwota, od której stosuje się Obowiązek Poboru Podatku, wypłacone należności przelicza się na złote według kursu średniego waluty obcej ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień wypłaty.

Zgodnie z art. 26 ust. 2l ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, jeżeli nie można ustalić wysokości należności wypłaconych na rzecz tego samego podatnika, domniemywa się, że przekroczyła ona kwotę, od której stosuje się Mechanizm Poboru i Zwrotu Podatku.

W przypadku pobrania podatku, podatnik lub płatnik (jeżeli zapłacił podatek u źródła ze swoich własnych środków i poniósł ekonomiczny ciężar podatku u źródła) może zażądać zwrotu podatku u źródła, przedkładając stosowne dokumenty i oświadczenia. Uznając zwrot za zasadny, organy podatkowe powinny dokonać zwrotu tego zwrotu niezwłocznie, nie później niż w ciągu sześciu miesięcy.

Zgodnie z przepisami szczególnymi, podatek u źródła nie może być pobrany przez płatnika, jeżeli określi on wyraźnie, że: (i) posiada dokumenty wymagane przez przepisy prawa podatkowego dla zastosowania stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania oraz (ii) po przeprowadzeniu weryfikacji nie posiada wiedzy uzasadniającej przypuszczenie, że istnieją okoliczności wykluczające możliwość zastosowania stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, w szczególności nie posiada wiedzy o istnieniu okoliczności uniemożliwiających spełnienie określonych przesłanek, o których mowa w innych przepisach, w tym, że odbiorca odsetek/dyskonta jest ich rzeczywistym właścicielem oraz, jeżeli odsetki/dyskonto są uzyskiwane w związku z prowadzoną przez podatnika działalnością gospodarczą, że w kraju rezydencji podatkowej podatnik prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą właściciela.

Powyższe oświadczenie, składa kierownik jednostki w rozumieniu ustawy o rachunkowości (np. zarząd płatnika), podając pełnioną przez siebie funkcję. Nie jest dopuszczalne złożenie tego oświadczenia przez pełnomocnika. Oświadczenie składa się w formie elektronicznej najpóźniej w dniu dokonania wypłaty należności.

Rzeczywisty właściciel oznacza podmiot, który:

- (a) otrzymuje należność dla własnej korzyści, swobodnie decyduje o jej przeznaczeniu i ponosi ryzyko ekonomiczne związane z utratą takiej należności lub jej części;
 - (b) nie jest pośrednikiem, przedstawicielem, powiernikiem ani innym podmiotem zobowiązanym prawnie lub faktycznie do przekazania całości lub części należności innemu podmiotowi;
 - (c) prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą w kraju siedziby, przy czym przy ocenie, czy podmiot prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą, uwzględnia się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez ten podmiot w zakresie otrzymanej należności.
- (a) Jakkolwiek definicja rzeczywistego właściciela nie odwołuje się do art. 30f ust. 20 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych i art. 24a ust. 18 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, należy wskazać, że są to jedyne miejsca, gdzie rzeczywista działalność gospodarcza jest zdefiniowana. Dlatego nie można wykluczyć, że organy podatkowe będą się posilkowały zawartymi tam kryteriami przy weryfikacji statusu rzeczywistego właściciela. Kryteria te przewidują, że: działalność

gospodarcza wykonywana przez podatnika jest wykonywana za pośrednictwem przedsiębiorstwa, które faktycznie wykonuje czynności stanowiące działalność gospodarczą, a w szczególności posiada lokal, wykwalifikowany personel i wyposażenie w celu wykonywania działalności gospodarczej;

- (b) podatnik nie tworzy sztucznego porozumienia niezwiązanego z działalnością gospodarczą;
- (c) faktyczny lokal podatnika, jego personel lub wyposażenie odpowiadają skali jego faktycznej działalności gospodarczej;
- (d) umowy zawierane przez podatnika są realistyczne pod względem ekonomicznym, posiadają uzasadnienie gospodarcze i nie są wyraźnie sprzeczne z ogólnym interesem gospodarczym podatnika;
- (e) podatnik wykonuje swoje funkcje gospodarcze niezależnie, wykorzystując swoje własne zasoby, w tym menedżerów, którzy są obecni w kraju rezydencji podatkowej takiego podatnika.

Na potrzeby niniejszego punktu przez podmioty powiązane rozumie się:

- (a) podmioty, z których jeden podmiot wywiera znaczący wpływ na co najmniej jeden inny podmiot; lub
- (b) podmioty, na które wywiera znaczący wpływ:
 - (i) ten sam inny podmiot; lub
 - (ii) małżonek, krewny lub powinowaty do drugiego stopnia osoby fizycznej wywierającej znaczący wpływ na co najmniej jeden podmiot; lub
- (c) spółkę niebędącą osobą prawną i jej wspólnika; lub
- (d) spółkę, o której mowa w art. 1 ust. 3 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych i jej komplementariusza; lub
- (e) spółkę, o której mowa w art. 1 ust. 3 pkt 1a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Pranych i jej wspólnika; lub
- (f) podatnika i jego zagraniczny zakład, a w przypadku podatkowej grupy kapitałowej - spółkę kapitałową wchodzącą w jej skład i jej zagraniczny zakład.

Przez wywieranie znaczącego wpływu rozumie się:

- (g) posiadanie bezpośrednio lub pośrednio co najmniej 25%:
 - (i) udziałów w kapitale; lub
 - (ii) praw głosu w organach kontrolnych, stanowiących lub zarządzających; lub
 - (iii) udziałów lub praw do udziału w zyskach, stratach, lub majątku, lub ich ekspektatywy, w tym jednostek uczestnictwa i certyfikatów inwestycyjnych; lub
- (h) faktyczną zdolność osoby fizycznej do wpływania na podejmowanie kluczowych decyzji gospodarczych przez osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej; lub
- (i) pozostawanie w związku małżeńskim albo występowanie pokrewieństwa lub powinowactwa do drugiego stopnia.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z 31 grudnia 2018 r. w sprawie wyłączenia lub ograniczenia stosowania art. 26 ust. 2e ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, wyłącza się stosowanie Mechanizmu Poboru i Zwrotu Podatku m.in. w odniesieniu do odsetek/dyskonta między innymi w przypadku wypłat należności:

- (a) na rzecz banków centralnych niemających siedziby lub zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, uzyskanych z tytułu odsetek lub dyskonta od obligacji skarbowych wyemitowanych przez Skarb Państwa na rynku krajowym i nabytych od dnia 7 listopada 2015 r.;
- (b) na rzecz jednostek gospodarczych utworzonych przez organ administracji państwowej wspólnie z innymi państwami na podstawie porozumienia lub umowy, chyba że porozumienia te lub umowy stanowią inaczej;
- (c) na rzecz organizacji międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem;

- (d) na rzecz podmiotów, z którymi Rzeczpospolita Polska zawarła umowy o współpracy, jeżeli zostały zwolnione z podatku dochodowego od osób prawnych od tych należności; oraz
- (e) na rzecz podmiotów zwolnionych z podatku dochodowego od osób prawnych, pod warunkiem wskazania ich nazwy w umowach o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska.

Mechanizm Poboru i Zwrotu Podatku nie ma zastosowania w przypadku zastosowania szczególnego zwolnienia w odniesieniu do Obligacji spełniających określone warunki, o którym mowa w sekcji "*Mechanizm Poboru i Zwrotu Podatku*" powyżej, pod warunkiem złożenia przez Emitenta do organu podatkowego oświadczenia, że Emitent dochował należytej staranności w poinformowaniu podmiotów z nim powiązanych w rozumieniu przepisów o cenach transferowych, o warunkach tego zwolnienia w stosunku do tych podmiotów powiązanych. Oświadczenie składa się jednokrotnie w stosunku do danej emisji Obligacji, nie później niż do dnia wypłaty odsetek lub dyskonta od Obligacji.

Analogiczne rozwiązania znajdują zastosowanie na gruncie podatku dochodowego od osób fizycznych, w tym art. 41 ust. 12 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych zawiera analogiczny obowiązek poboru podatku. Treściowym odpowiednikiem rozporządzenia Ministra Finansów z 31 grudnia 2018 r. w sprawie wyłączenia lub ograniczenia stosowania art. 26 ust. 2e Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych na gruncie podatku dochodowego od osób fizycznych jest rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 31 grudnia 2018 r. w sprawie wyłączenia lub ograniczenia stosowania art. 41 ust. 12 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych.

Odpowiedzialność płatnika

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ordynacji Podatkowej, płatnik, który nie wykonał obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku u źródła lub wpłacenia odpowiedniej kwoty podatku do właściwego urzędu podatkowego, odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony do odpowiedniego urzędu podatkowego. Płatnik ponosi odpowiedzialność za te zobowiązania ze wszystkich swoich aktywów. Zgodnie z art. 30 ust. 5 Ordynacji Podatkowej, przepisów dotyczących odpowiedzialności płatnika nie stosuje się jedynie, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika (z wyjątkiem określonych przypadków przewidzianych w art. 30 ust. 5a Ordynacji Podatkowej).

W przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 4d i 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych oraz art. 26 ust. 2c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, jeżeli

podatek nie został pobrany z uwagi na niewykonanie obowiązków określonych w art. 41 ust. 4da Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych oraz art. 26 ust. 2ca Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych lub z uwagi na niezgodność informacji przekazanej na podstawie tych przepisów z rzeczywistością, odpowiedzialność za podatek niepobrany ponosi podmiot, który dokonał wypłaty za pośrednictwem podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze.

Obowiązki Obligatariuszy

Zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, osoba fizyczna jest zobowiązana wykazać podatek w swoim rocznym zeznaniu podatkowym, jeżeli podatek nie został pobrany przez płatnika, co generalnie oznacza, że osoba fizyczna jest zobowiązana rozliczyć podatek osobiście w przypadkach, gdy płatnik nie był do tego zobowiązany (w przeciwieństwie do art. 30 ust. 4 Ordynacji Podatkowej). Zgodnie z art. 45 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, roczne zeznanie podatkowe należy składać do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym. Zgodnie z art. 45 ust. 3c ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, podatnicy są zobowiązani do ujawnienia kwoty odsetek (dyskonta) na papierach wartościowych (w tym Obligacjach) w rocznym zeznaniu podatkowym, jeżeli Obligacje zostały zarejestrowane na Rachunku Zbiorczym, a tożsamość podatnika nie została ujawniona płatnikowi podatku.

Mimo że w Ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych nie istnieje równoważne postanowienie, podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych powinni również rozliczać podatek dochodowy samodzielnie, jeżeli płatnik nie był zobowiązany do pobrania podatku, tj. płacenia miesięcznych zaliczek na poczet podatku dochodowego, a następnie rozliczenia podatku w swoim rocznym zeznaniu podatkowym. Zgodnie z art. 25 ust. 1a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, zaliczki miesięczne powinny być wpłacane w terminie do 20 dnia kolejnego miesiąca, podczas gdy zgodnie z art. 27 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, roczne zeznanie podatkowe należy złożyć do końca trzeciego miesiąca kolejnego roku kalendarzowego.

Obowiązek rozliczenia podatku spoczywa na posiadaczu Obligacji m.in. w sytuacji, gdy podatek nie został pobrany przez płatnika ze względu na zastosowanie reżimu zwolnienia z podatku u źródła (art. 41 ust. 24 pkt 2) Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych oraz art. 26 ust. 1aa pkt 2) Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych), lecz posiadacz Obligacji, jako podmiot powiązany Emitenta w rozumieniu przepisów Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych oraz Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych,

posiada, bezpośrednio lub pośrednio, oddzielnie lub łącznie z innymi podmiotami powiązanymi, więcej niż 10% wartości nominalnej Obligacji.

12.2 Danina solidarnościowa

Zgodnie z art. 30h ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, osoby fizyczne są obowiązane do zapłaty daniny solidarnościowej w wysokości 4% podstawy obliczenia tej daniny. Podstawę obliczenia daniny solidarnościowej stanowi nadwyżka ponad 1.000.000 PLN sumy dochodów podlegających opodatkowaniu na zasadach określonych m.in. w art. 30b (w tym dochody uzyskane z odpłatnego zbycia papierów wartościowych) po ich pomniejszeniu o: 1) kwoty składek, o których mowa w art. 26 ust. 1 pkt 2 i 2a; 2) kwoty, o których mowa w art. 30f ust. 5 - odliczone od tych dochodów (art. 30h ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych). Osoby fizyczne są obowiązane składać urzędowi skarbowemu deklarację o wysokości daniny solidarnościowej, według udostępnionego wzoru, w terminie do dnia 30 kwietnia roku kalendarzowego i w tym terminie wpłacić daninę solidarnościową (art. 30h ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych).

12.3 Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a w zw. z art. 1 ust. 4 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlegają umowy sprzedaży lub zamiany rzeczy lub praw majątkowych, w tym papierów wartościowych. Czynności te podlegają opodatkowaniu, jeżeli ich przedmiotem są:

- (a) rzeczy znajdujące się na terytorium Polski lub prawa majątkowe wykonywane na terytorium Polski;
- (b) rzeczy znajdujące się za granicą lub prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku, gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Polski i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Polski.

Co do zasady sprzedaż obligacji emitowanych przez spółki z siedzibą na terytorium Polski jest uznawana za sprzedaż praw majątkowych wykonywanych na terytorium Polski i w związku z tym podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% niezależnie od miejsca zawarcia transakcji i jurysdykcji stron umowy. Podstawę opodatkowania stanowi wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego (art. 6 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych). W przypadku umowy zamiany obowiązek podatkowy ciąży na obu stronach umowy. Obowiązek podatkowy w przypadku umowy sprzedaży ciąży na kupującym i co do zasady powstaje z chwilą dokonania czynności cywilnoprawnej (art. 3 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych). Podatnicy są obowiązani, bez wezwania organu

podatkowego, złożyć deklarację w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych oraz obliczyć i wpłacić podatek w terminie 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego (tj. od dnia zawarcia umowy sprzedaży). Jeśli umowa jest zawierana w formie aktu notarialnego, podatek jest pobierany i rozliczany przez notariusza jako płatnika podatku.

Sprzedaż praw majątkowych, będących instrumentami finansowymi (w tym Obligacji):

- (a) firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym,
- (b) dokonywaną za pośrednictwem firm inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych,
- (c) dokonywaną w ramach obrotu zorganizowanego, lub
- (d) dokonywaną poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego

– w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi – podlega zwolnieniu z podatku od czynności cywilnoprawnych (art. 9 pkt 9 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych).

Ponadto, zgodnie z art. 1a pkt 5 i 7 w zw. z art. 2 pkt 4 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych, nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych czynności cywilnoprawne, inne niż umowa spółki i jej zmiany:

- (a) w zakresie, w jakim są opodatkowane podatkiem od towarów i usług lub podatkiem od wartości dodanej pobieranym na podstawie przepisów obowiązujących w państwach członkowskich UE lub EOG,
- (b) jeżeli przynajmniej jedna ze stron z tytułu dokonania tej czynności jest zwolniona z podatku od towarów i usług lub podatku od wartości dodanej pobieranym na podstawie przepisów obowiązujących w państwach członkowskich UE lub EOG, z wyjątkiem:
 - (i) umów sprzedaży i zamiany, których przedmiotem jest nieruchomości lub jej część, albo prawo użytkowania wieczystego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub udział w tych prawach,
 - (ii) umowy sprzedaży udziałów i akcji w spółkach handlowych.

12.4 Podatek od spadków i darowizn

Opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn podlega nabycie przez osoby fizyczne własności rzeczy znajdujących się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub praw majątkowych wykonywanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, między innymi w drodze dziedziczenia, zapisu zwykłego, dalszego zapisu, zapisu windykacyjnego, polecenia testamentowego, darowizny lub polecenia darczyńcy (art. 1 ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn).

Nabycie praw majątkowych (w tym Obligacji) podlegających wykonaniu na terytorium Polski nie podlega opodatkowaniu, jeżeli w dniu nabycia ani nabywca, ani też spadkodawca lub darczyńca nie byli obywatelami polskimi i nie mieli miejsca stałego pobytu lub siedziby na terytorium Polski (art. 3 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn).

Podstawą opodatkowania jest co do zasady wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona według stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego (art. 7 ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn).

Stawki podatku od spadków i darowizn są różne i zależą od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym.

Podatnicy są obowiązani, z wyjątkiem przypadków, w których podatek jest pobierany przez płatnika, złożyć w terminie miesiąca od dnia powstania obowiązku podatkowego, właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego zeznanie podatkowe o nabyciu rzeczy lub praw majątkowych według ustalonego wzoru (art. 17a ust. 1 i 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn). Podatek płatny jest w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji naczelnika urzędu skarbowego ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego.

Zwolnione od podatku jest nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych (w tym Obligacji) przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierba, rodzeństwo, ojczyma i macochę, jeżeli zgłoszą nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie sześciu miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku (art. 4a ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn). Powyższe zwolnienie stosuje się, jeżeli w chwili nabycia nabywca posiadał obywatelstwo polskie lub obywatelstwo jednego z państw członkowskich Unii Europejskiej lub państw członkowskich EFTA – stron umowy o EOG lub miał miejsce

zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium takiego państwa (art. 4 ust. 4 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn).

W przypadku niespełnienia powyższego warunku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych podlega opodatkowaniu na zasadach określonych dla nabywców zaliczonych do I grupy podatkowej.

13. Program

13.1 Ogólny opis Programu

Emitent ustanowił program emisji Obligacji na podstawie umowy programowej z dnia 20 października 2021 r. ("**Program**"). Program został ustanowiony na czas nieokreślony i w ramach Programu Emitent może dokonywać wielokrotnych emisji obligacji do łącznej kwoty wyemitowanych i niewykupionych obligacji wynoszącej 200.000.000 PLN.

13.2 Cele Programu

Celem Emisji Obligacji są ogólne cele korporacyjne Grupy, w tym, w szczególności zakup gruntów, na których będą realizowane inwestycje Grupy.

13.3 Łączna wielkość emisji objętej Programem

Do 200.000 sztuk obligacji.

13.4 Wartość nominalna dłużnych instrumentów finansowych objętych Programem

Do 200.000.000 PLN.

13.5 Ogólna charakterystyka obligacji objętych Programem

Program przewiduje możliwość wielokrotnych emisji obligacji na okaziciela, nieposiadających formy dokumentu. Obligacje mogą być emitowane jako obligacje średnioterminowe o terminie zapadalności nie krótszym niż 2 lata i nie dłuższym niż 5 lat. Obligacje emitowane w ramach Programu będą emitowane jako obligacje oprocentowane według zmiennej stopy procentowej opartej o WIBOR 6M powiększony o marżę ustaloną w procesie budowania księgi popytu).

Obligacje będą notowane na ASO.

Na dzień niniejszego Dokumentu Informacyjnego, seria A jest pierwszą serią obligacji wyemitowaną w ramach Programu.

V. DANE O EMITENCIE

1. Podstawowe informacje o Emitencie

Nazwa (firma):	Invest TDJ Estate spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Katowice
Adres:	al. Walentego Roździeńskiego 1A, 40-202 Katowice
Nr telefonu:	32 661 07 00
Strona www / e-mail:	www.investtdjestate.pl
NIP:	6452538669
REGON:	243396952
KRS:	0000766863
Osoby uprawnione do działania w imieniu podmiotu:	Prezes Zarządu – Maciej Wójcik, Wiceprezes Zarządu - Bartłomiej Solik, Wiceprezes Zarządu – Robert Rogowski

2. Czas trwania Emitenta

Emitent został utworzony na czas nieoznaczony.

3. Przepisy prawa, na podstawie których został utworzony Emitent

Emitent został utworzony na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych.

4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru

Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

5. **Informacje czy działalność prowadzona przez Emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody oraz przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał**

Działalność prowadzona przez Emitenta nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji ani zgody, niemniej w ramach realizacji poszczególnych inwestycji Emitent uzyskuje określone pozwolenia, zezwolenia i zgody, w szczególności w zakresie realizowanych projektów deweloperskich.

6. **Krótki opis historii Emitenta i Grupy**

Emitent rozpoczął swoją działalność w 2013 r. i pierwotnie działał pod firmą Invest TDJ Estate spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k.a. Spółka została zarejestrowana w KRS pod numerem 0000481498. Komplementariuszem spółki była TDJ Estate sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach. Przedmiotem działalności Invest TDJ Estate spółka z ograniczoną odpowiedzialnością s.k.a. był wynajem nieruchomości. Działalność prowadzona była w obszarze Wrocławia, Tych i Katowic.

W 2014 r. Grupa przystąpiła do realizacji dwóch przedsięwzięć deweloperskich. Pierwszym z nich była budowa domów jedno- i wielorodzinnych w Zabrze przy ul. Nowy Dwór. Drugim, budowa budynku mieszkalno-usługowego nr przy zbiegu ul. Kijowskiej i Książęcej w Katowicach.

W 2015 r. Grupa zakończyła realizację budowy budynku mieszkalno-usługowego nr 2 w Katowicach i do końca tego roku zdołała sprzedać 96% lokali mieszkalno-usługowych wybudowanych w ramach tego przedsięwzięcia. Ponadto, Emitent zdecydował się zawiązać w 2015 r. spółkę celową KTW sp. z o.o. celem realizacji nowego przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie budynku biurowego KTW I.

Następnie w 2016 r. Grupa rozpoczęła realizację przedsięwzięcia deweloperskiego I etap Wieszowa. Emitent zawiązał także spółkę celową Centrum TDJ Estate sp. z o.o. w związku z realizacją I etapu przedsięwzięcia "Pierwsza Dzielnica", w ramach którego powstał wielorodzinny budynek mieszkalno-usługowy z dwunastokondygnacyjnymi segmentami A, B, C przy ul. Góreckiego w Katowicach.

W dwóch następnych latach działalności, Grupa zintensyfikowała swoją działalność i rozpoczęła realizację następnych projektów deweloperskich. W 2017 r. Emitent zawiązał spółkę celową KTW II sp. z o.o. w związku z realizacją budowy budynku biurowego KTW II. Z kolei w 2018 r. Grupa rozpoczęła realizację trzech projektów deweloperskich. W ramach pierwszego przedsięwzięcia rozpoczęto budowę osiedla Franciszkańskiego etap V. W tym celu

Emitent zawiązał spółkę celową Franciszkańskie 5 sp. z o.o. Drugim przedsięwzięciem było "Bardowskiego 1", w ramach którego powstały cztery budynki mieszkalne wielorodzinne z garażem podziemnym. W tym celu Emitent zawiązał spółkę celową Bardowskiego 1 sp. z o.o. (obecnie: TDJ Estate Projekt 1 sp. z o.o.). Trzecim przedsięwzięciem rozpoczętym w 2018 r. była "Zielona Dolina", które składa się z kilku etapów. I etap obejmował trzy budynki wielorodzinne wraz z miejscami postojowymi. W celu realizacji tego projektu Emitent zawiązał spółkę celową Zabrze Zielona Dolina sp. z o.o.

W 2019 r. Emitent zdecydował się na zmianę swojej dotychczasowej firmy i formy prawnej, pod którą prowadził działalność. W efekcie, 15 stycznia 2019 r. nastąpiła rejestracja przekształcenia spółki w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w KRS pod numerem 0000766863. Emitent kontynuował swoją dotychczasową działalność pod firmą Invest TDJ Estate Services sp. z o.o. W tym samym roku Grupa rozpoczęła realizację kolejnego etapu przedsięwzięcia "Pierwsza Dzielnica". II etap obejmuje realizację budynku wielorodzinnego mieszkalno-usługowego z dwoma siedemnastokondygnacyjnymi segmentami D oraz E. W związku z realizacją tego projektu Emitent zawiązał spółkę celową Pierwsza Dzielnica II sp. z o.o.

W 2021 r. Emitent zdecydował się na zmianę swojej dotychczasowej firmy, pod którą prowadził działalność. W efekcie, 21 września 2021 r. nastąpiła rejestracja zmiany firmy Emitenta i od tego dnia kontynuuje on swoją działalność pod firmą Invest TDJ Estate sp. z o.o.

7. Rodzaje i wartość kapitałów własnych oraz zasady ich tworzenia

Na dzień 30 czerwca 2021 r. kapitał zakładowy Emitenta wynosi 1.050.000,00 PLN i jest w pełni opłacony. Kapitał zakładowy składa się z 21.000 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN każdy. Jednym wspólnikiem spółki jest TDJ S.A. z siedzibą w Katowicach.

Poniższa tabela przedstawia wysokość poszczególnych kapitałów na dzień 30 czerwca 2021 r.:

Tab. Wysokość kapitału własnego Emitenta (PLN)

	na 30.06.2021
Kapitał własny	169 639 264
Kapitał (fundusz) podstawowy	1 050 000
Kapitał (fundusz) zapasowy	173 558 475
Zysk (strata) z lat ubiegłych	4 468 276
Zysk netto	(500 935)

Na kapitał zapasowy Emitenta przekazywane są środki z zysku za poszczególne, zakończone lata obrotowe oraz agio.

31 grudnia 2021 r. został złożony do KRS wniosek o podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta o kwotę 9.260.000,00 PLN, tj. do poziomu 10.310.000,00 PLN. Wszystkie nowe udziały zostaną objęte przez dotychczasowego jedynego wspólnika Emitenta TDJ S.A. z siedzibą w Katowicach.

Podwyższony kapitał zakładowy został pokryty w całości wkładem pieniężnym w wysokości 92.600.000,00 PLN, a nadwyżka ponad wartość nominalną obejmowanych udziałów zostanie przeznaczona na kapitał zapasowy Emitenta.

Wpis podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa powyżej nastąpił w dniu 23 marca 2022 roku (por. rozdział VIII punkt 1 niniejszego Dokumentu Informacyjnego). Zatem na dzień niniejszego Dokumentu Informacyjnego kapitał zakładowy Emitenta wynosi 10.310.000,00 PLN.

8. Oświadczenie Emitenta stwierdzające, czy według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb

Według Emitenta aktywa obrotowe Emitenta wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

9. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

10. Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub z obligacji dających pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji

Emitent nie emitował obligacji zamiennych ani obligacji dających prawo pierwszeństwa do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji.

11. Wskazanie, na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane instrumenty finansowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

Nie dotyczy. Żadne instrumenty finansowe Emitenta nie były i nie są notowane na jakimkolwiek rynku instrumentów finansowych. Emitent nie wystawiał kwitów depozytowych związanych z emitowanymi przez siebie instrumentami finansowymi.

12. Podstawowe informacje na temat powiązań organizacyjnych lub kapitałowych Emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność

Jedynym wspólnikiem Emitenta jest TDJ S.A., która posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym Emitenta. Tomasz Domogała kontroluje TDJ S.A. i jest w stosunku do niej beneficjentem rzeczywistym.

Spółki mające istotny wpływ na działalność Emitenta:

- (a) KTW SP. Z O.O. z siedzibą przy Al. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice, przedmiot działalności: wynajem i zarządzanie nieruchomościami. Emitent posiada 40% udziałów oraz 40% głosów na zgromadzeniu;
- (b) TDJ EQUITY V SP. Z O.O. z siedzibą przy Al. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice. Przedmiot działalności: pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania. Emitent posiada 100% udziałów oraz 100% głosów na zgromadzeniu;
- (c) TDJ ESTATE PROJEKT 1 SP. Z O.O. (dawniej: BARDOWSKIEGO 1 SP. Z O.O.) z siedzibą przy Al. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice. Przedmiot działalności: kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. Emitent posiada 100% udziałów oraz 100% głosów na zgromadzeniu;
- (d) FRANCISZKAŃSKIE 6 SP. Z O.O. z siedzibą przy Al. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice. Przedmiot działalności: kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. Emitent posiada 100% udziałów oraz 100% głosów na zgromadzeniu;
- (e) DOBRYNÓW SP. Z O.O. z siedzibą przy Al. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice. Przedmiot działalności: kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. Emitent posiada 100% udziałów oraz 100% głosów na zgromadzeniu;
- (f) KTW II sp. z o.o. z siedzibą przy Al. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice. Przedmiot działalności: wynajem i zarządzanie nieruchomościami. Emitent posiada 40% udziałów oraz 40% głosów na zgromadzeniu;
- (g) PIERWSZA DZIELNICA II SP. Z O.O. z siedzibą przy Al. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice. Przedmiot działalności: kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. Emitent posiada 100% udziałów oraz 100% głosów na zgromadzeniu;

- (h) ZABRZE ZIELONA DOLINA SP. Z O.O. z siedzibą przy Al. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice. Przedmiot działalności: kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. Emitent posiada 100% udziałów oraz 100% głosów na zgromadzeniu;
- (i) TDJ 1 SP. Z O.O. z siedzibą przy Al. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice. Przedmiot działalności: pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania. Emitent posiada 100% udziałów oraz 100% głosów na zgromadzeniu;
- (j) RELT SP. Z O.O. z siedzibą przy ul. Katowickiej 18, 41-900 Bytom. Przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi. Emitent posiada 100% udziałów oraz 100% głosów na zgromadzeniu;
- (k) AGNIESZKI SP. Z O.O. z siedzibą przy Al. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice. Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. Emitent posiada 100% udziałów oraz 100% głosów na zgromadzeniu;
- (l) 7R GORZYCE Sp. Z O.O. z siedzibą przy ul. Ludwinowska 7, 30-331 Kraków. Przedmiot działalności: Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi. Emitent posiada 50% udziałów oraz 50% głosów na zgromadzeniu;
- (m) CONSTRUCTION TDJ SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SP.J. z siedzibą przy Al. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice. Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. Emitent posiada 10% udziałów oraz 10% głosów na zgromadzeniu;
- (n) INVEST TDJ ESTATE SERVICES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SP.K. z siedzibą przy Al. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice. Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. Emitent posiada 5% udziałów oraz 5% głosów na zgromadzeniu.

Nie wszystkie powyższe spółki mające istotny wpływ na działalność Emitenta są objęte konsolidacją. Wyłączenie sprawozdań finansowych poszczególnych spółek (jednostek) ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego Invest TDJ Estate sp. z o.o. następuje na podstawie przepisów art. 57 oraz art. 58 ust. 1 Ustawy o Rachunkowości. Wybrane dane spółek (jednostek) nieskonsolidowanych na dzień 31 grudnia 2020 roku i 30 czerwca 2021 roku zostały umieszczone w rozdziale VI niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

Skonsolidowane sprawozdania za rok 2019 i 2020 były sporządzone na potrzeby emisji obligacji, a konsolidacją objęte były jedynie spółki należące do Grupy na moment konsolidacji. W pozostałych latach swojej działalności Emitent nie sporządzał skonsolidowanego

sprawozdania finansowego Grupy korzystając ze zwolnienia na podstawie art. 56 ust. 1 Ustawy o Rachunkowości. Z uwagi na fakultatywny charakter, sprawozdania skonsolidowane nie zostały zgłoszone do KRS.

Wskazanie powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy: (i) Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz (ii) Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta:

Zarząd:

Prezes Zarządu – Maciej Wójcik – nie posiada udziałów w spółce Emitenta, ani w spółce jedyne go wspólnika Emitenta, tj. TDJ S.A.

Wiceprezes Zarządu – Bartłomiej Solik - nie posiada udziałów w spółce Emitenta, ani w spółce jedyne go wspólnika Emitenta, tj. TDJ S.A.

Wiceprezes Zarządu – Robert Rogowski - nie posiada udziałów w spółce Emitenta, ani w spółce jedyne go wspólnika Emitenta, tj. TDJ S.A.

Poza powyżej opisanymi powiązaniami brak jest innych istotnych powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta.

13. Podstawowe informacje o działalności Emitenta

13.1 Przedmiot działalności

Grupa działa na śląskim rynku deweloperskim od 2014 roku obecnie prowadząc projekty mieszkaniowe w Katowicach i Zabrzu. Aktywnie działa w sektorze mieszkaniowym, biurowym, land developingu oraz w sektorze biurowym. W najbliższej przyszłości działalność Grupy będzie koncentrowała się głównie w sektorze nieruchomości mieszkaniowych.

Od początku działalności deweloperskiej Grupa zrealizowała 8 projektów mieszkaniowych, w ramach których sprzedała ponad 1.500 mieszkań. W ostatnich 2 latach zauważalna jest przyspieszająca dynamika realizowanych inwestycji. Wzrost dynamiki pokazuje poniższe zestawienie ilości sprzedanych mieszkań w poszczególnych latach od początku działalności Grupy.



Poniżej przedstawiono podstawowe dane dotyczące zrealizowanych projektów mieszkaniowych:



Pierwsza Dzielnica

I etap - zrealizowany - 265 mieszkań

II etap - w budowie - 256 mieszkań

Łączny PUM i potencjał mieszkaniowy - 68 830 m² / 1 250

Liczba etapów - 5

Liczba sprzedanych mieszkań - 263

Lata realizacji - 2019 - 2028

Finansowanie - środki własne spółki, oraz OMRP



Łączny PUM i potencjał mieszkaniowy - 9 191 m² / 150

Liczba etapów - 1

Liczba sprzedanych mieszkań - 150

Lata realizacji - 2018 - 2020

Sposób finansowania - środki własne spółki

Finansowanie - środki własne spółki, oraz OMRP



I etap inwestycji w budowie - 92 mieszkań

II etap - w przygotowaniu 154 mieszkania

Łączny PUM i potencjał mieszkaniowy - 17 800 m² / 285

Liczba etapów - 3

Liczba sprzedanych mieszkań - 13

Lata realizacji - 2020 - 2024

Finansowanie - środki własne spółki, oraz OMRP



21 budynków mieszkalnych

Ostatni etap – w budowie – 49 mieszkań i 6 lokali usługowych

Łączny PUM i potencjał - 54 507 m²/1 005 10 mieszkań, 25 lokali usługowych

Liczba etapów – 5

Liczba sprzedanych mieszkań – 953

Lata realizacji – 2014 -2021

Finansowanie – środki własne spółki, oraz ZMRP do etapu IV
w etapie V – OMRP



Łączny PUM i potencjał mieszkaniowy – 75 000 / 1 089

Liczba etapów – 9

Liczba sprzedanych mieszkań – 104

Liczba mieszkań w budowie etap II – 124

Lata realizacji – 2018 -2028

Finansowanie – środki własne spółki, oraz ZMRP dla etapu I, od etapu II OMRP

Obecnie Grupa prowadzi aktywnie następujące projekty mieszkaniowe:

- (a) Osiedle Franciszkańskie Etap VI – kolejny Etap pierwszego projektu mieszkaniowego realizowanego przez Emitenta. Etap obejmuje budowę 49 mieszkań o powierzchni użytkowej mieszkań ("PUM") 3.429 m². Planowane zakończenie budowy to 2022 rok;
- (b) Osiedle Franciszkańskie Południe Etapy I-III – kontynuacja projektu Osiedle Franciszkańskie w podwyższonym standardzie i nowej odsłonie marketingowej. Projekt obejmuje 285 mieszkań o PUM 19.551 m². Realizacja projektu przewidziana jest na lata 2020 – 2024;
- (c) Pierwsza Dzielnica Etap II – drugi etap prestiżowego projektu zlokalizowanego w sąsiedztwie katowickiej Strefy Kultury. Etap obejmuje 256 mieszkań o PUM 15 411 m². Realizacja projektu przewidziana jest na lata 2021-2023;
- (d) Zabrze Zielona Dolina Etap II – drugi etap projektu obejmujący 124 mieszkania o PUM 7.256 m². Realizacja projektu przewidziana jest na lata 2021-2022; oraz
- (e) Dobrynów Etap I i II – rozpoczęcie realizacji projektu planowane jest w 2022 roku. Projekt obejmie 404 mieszkania o PUM 23.500 m². Realizacja projektu przewidziana jest na lata 2022-2025.

Poza tym w banku ziemi Grupy znajdują się tereny pod realizację kolejnych projektów, które znajdują się na różnych etapach procedury administracyjnej. Łącznie do 2029 roku w ramach posiadanego banku ziemi Grupa wprowadzi na rynek około 4.600 mieszkań o łącznej PUM 275.000 m².

Nazwa Inwestycji	Status	Miasto	Budowa		PUM (m ²)*	Mieszkania	
			Rozpoczęcie	Zakończenie		Oferta	Sprzed./Rez.
Ośiedle Franciszkańskie VI	W budowie	Katowice	2020	2022	3 429	49	41/1
Franciszkańskie Południe I-III	W budowie	Katowice	2020	2024	19 551	285	55/10
Pierwsza Dzielnica II	W budowie	Katowice	2021	2023	15 411	256	- /81
Zielona Dolina II	W budowie	Zabrze	2021	2022	7 256	124	23/33
Pierwsza Dzielnica III	PnB	Katowice	2023	2024	15 366	257	-
Pierwsza Dzielnica IV	PnB	Katowice	2024	2026	15 366	257	-
Zielona Dolina III	WZ	Zabrze	2022	2024	9 000	140	-
Dobryń I - II	PnB	Katowice	2021	2024	23 500	404	-
Pierwsza Dzielnica V	Projektowanie	Katowice	2026	2028	13 000	217	-
Projekt Agnieszki I - IV	Projektowanie	Katowice	2022	2026	42 682	715	-
Zielona Dolina IV - IX	Projektowanie	Katowice	2023	2029	45 000	720	-
Projekt Meiera I - V	Projektowanie	Kraków	2022	2027	38 016	657	-
Projekt Sarni Stok I - IV	Projektowanie	Bielsko - Biała	2022	2026	28 115	490	-
					275 692	4 571	119/125

Invest TDJ Estate do roku 2029, z posiadanego banku ziemi, wprowadzi na rynek 4,6 tys. nowych mieszkań.

Mając na uwadze cele strategiczne Grupa prowadzi działania zmierzające do pozyskania kolejnych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Głównie działania koncentrują się na terenie Warszawy, Krakowa i Śląska. Obecnie prowadzone są zaawansowane negocjacje zmierzające do zakupu nieruchomości celem wybudowania kolejnych ponad 90.000 m² PUM.

13.2 Przewagi konkurencyjne

Emitent działając aktywnie na rynku deweloperskim aglomeracji śląskiej wypracował wiele przewag konkurencyjnych do których zaliczyć można:

- wysoki poziom zaufania klientów do marki TDJ Estate na rynku aglomeracji śląskiej;
- silna orientacja pro-kliencka oraz partnerskie podejście do klienta;
- doświadczony zespół Biur Sprzedaży oparty na pracownikach zatrudnionych w strukturach Grupy;
- realizacja procesu projektowego z doświadczonymi pracownikami architektonicznymi otwartymi na innowacje;
- realizacja procesu budowlanego ze sprawdzonymi partnerami, zarówno w formule generalnego wykonawstwa jak również w systemie pakietowym,
- duży nacisk na układy mieszkań w oparciu o aktualne trendy rynkowe i zapotrzebowanie rynku;

- (g) placemaking na etapie fazy projektowej, tj. planowanie realizacji osiedli w sposób umożliwiający budowę lokalnej społeczności;
- (h) selektywny dobór najemców lokali handlowo-usługowych, wzmacniający atrakcyjność osiedli i gwarantujący komplementarność usług;
- (i) wysoka jakość tworzonych projektów oraz dbałość o funkcjonalność, nowoczesny design i ekologię w ramach każdej inwestycji;
- (j) wspieranie inicjatyw lokalnych i budowanie dobrych relacji z sąsiedztwem, w którym powstają projekty Grupy; oraz
- (k) dbanie o integrację mieszkańców i budowanie społeczności poprzez zaprojektowane w ramach inwestycji kluby i strefy mieszkańca.

13.3 Strategia Grupy

Strategia Grupy opiera się na tworzeniu przestrzeni, w których sami chcielibyśmy żyć, mieszkać i pracować. Główne kierunki rozwoju to umocnienie pozycji jako kluczowego dewelopera mieszkaniowego w obszarze Śląska poprzez rozwój nowych projektów w sektorze mieszkaniowym. Jednym z celów strategicznych Grupy jest dokonanie dywersyfikacji geograficznej poprzez ekspansję na nowe rynki: krakowski oraz warszawski. W ramach swojej strategii Grupa realizuje projekty w segmencie "Standard +" oraz w standardzie "Premium". Celami strategicznymi Emitenta są przede wszystkim:

- (a) osiągnięcie liczby sprzedanych mieszkań na poziomie 1.000 mieszkań rocznie;
- (b) nabycie gruntów umożliwiających realizację inwestycji na poziomie 50.000 m² PUM każdego roku,
- (c) utrzymywanie stopy zwrotu z kapitału własnego na poziomie przynajmniej 15 %.

Obecnie posiadany bank ziemi pozwala na realizację założeń strategicznych do roku 2025 włącznie. W roku 2021 Emitent zrealizował 100% założeń w zakresie zakupów gruntów (62.500 m² PUM). Ponadto, Emitent jest w trakcie negocjacji dotyczących nabycia nieruchomości w celu realizacji projektów mieszkaniowych w obszarze Warszawy, Krakowa i Rybnika.

13.4 Struktura Grupy

Reorganizacja oraz docelowa struktura Grupy

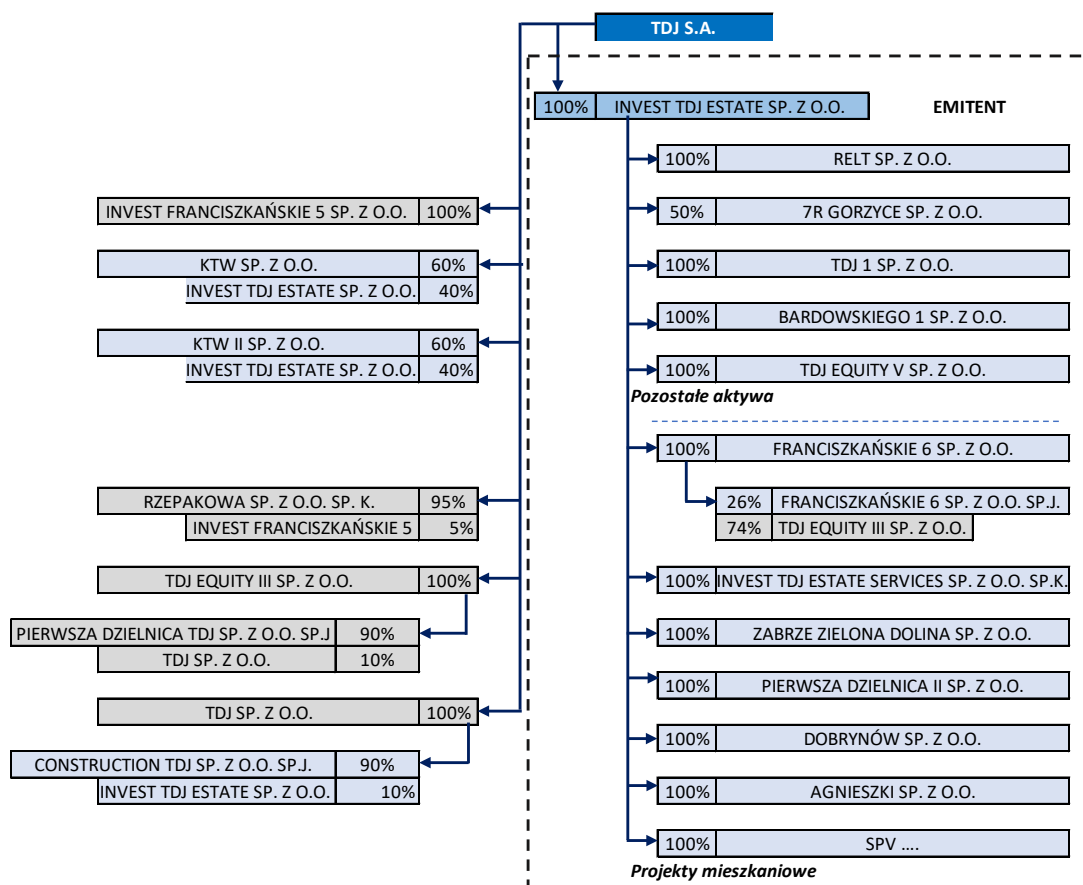
Grupę tworzą jednostka dominująca Invest TDJ Estate Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS 0000766863), tj. Emitent oraz szereg spółek specjalnego przeznaczenia ("SPV") powoływanych do realizacji poszczególnych projektów.

Z uwagi na to, że TDJ S.A. posiada 100% udziałów w spółce Emitenta, Grupa jest w 100% kontrolowana przez TDJ S.A. Grupa, natomiast, prowadzi działalność jedynie w obszarze szeroko rozumianej branży nieruchomości. Na dzień niniejszego Dokumentu Informacyjnego nie ma planów dokonania zmiany w ramach struktury właścicielskiej.

W poprzednich latach część projektów nieruchomościowych była realizowana przez spółki spoza Grupy, co wynikało z braku formalnego utworzenia Grupy.

W 2021 roku minęło 10 lat od rozpoczęcia działalności nieruchomościowej realizowanej przez Emitenta. W związku z wdrożeniem nowej strategii rozwoju Emitenta w obszarze mieszkaniowym została podjęta decyzja o utworzeniu Grupy oraz realizacji wszystkich przyszłych projektów w ramach utworzonej Grupy. Struktura Grupy będzie się poszerzać wraz z uruchamianiem kolejnych projektów mieszkaniowych.

Do końca 2021 r. nastąpiły zmiany prawne w strukturze Grupy, która docelowo (po rejestracji wszystkich zdarzeń w KRS) będzie przedstawiać się następująco:



13.5 Model biznesowy

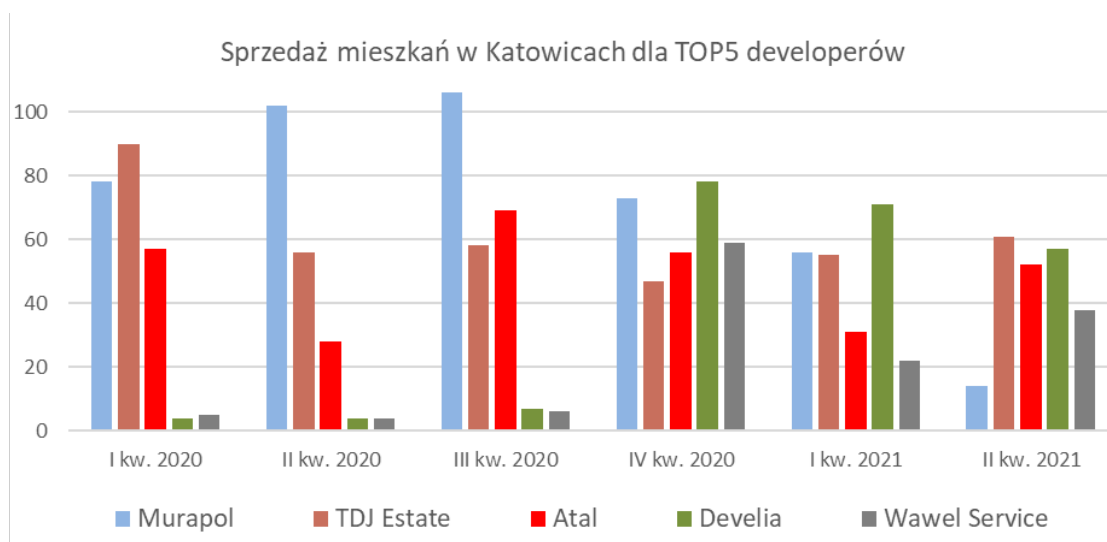
Model biznesowy Grupy opiera się na realizacji projektów deweloperskich mieszkaniowych przeznaczonych na sprzedaż. W swoim modelu Grupa zakłada finansowanie w oparciu o środki własne, środki z wpłat klientów na otwarte rachunki powiernicze oraz w poszczególnych projektach w oparciu o finansowanie bankowe (*project finance*). Realizacja projektów odbywa się w oparciu o generalnego wykonawcę lub w systemie pakietowym. Wybór modelu realizacji zależy od specyfiki konkretnego projektu. Sprzedaż mieszkań prowadzona jest w oparciu o własne biura sprzedaży i własny zespół sprzedażowy. Powyższy model biznesowy ma zapewnić osiągnięcie i utrzymanie stopy zwrotu z kapitału własnego w sektorze mieszkaniowym na poziomie minimum 15%.

13.6 Konkurencja

Na dzień niniejszego Dokumentu Informacyjnego Grupa działa na rynku śląskim (w obszarze Katowic i Zabrze), na którym obecnych jest wielu ogólnokrajowych deweloperów. Poniżej przedstawiono najważniejsze podmioty konkurencyjne obecne na tym rynku. Grupa zajmuje obecnie drugie miejsce w rankingu lokalnych deweloperów pod względem liczby sprzedawanych mieszkań

Rank	Developer	Sprzedaż
1	Murapol	429
2	TDJ Estate	367
3	Atal	293
4	Develia	221
5	Wawel Service	134
6	Domkat	127
7	Activ Investment	121
8	J.W. Construction	101
9	GEO	94
10	Okam	92

Sprzedaż nowych mieszkań w Katowicach 2020Q1:2021Q2



13.7 Źródła finansowania i opis przewidywanego finansowania działalności Emitenta

Zgodnie z przyjętą strategią projekty będą realizowane w oparciu o następujące źródła finansowania:

- (a) kapitał equity (kapitał własny + pożyczki wewnątrzgrupowe w ramach Grupy Kapitałowej TDJ);
- (b) finansowanie dłużne – obligacje;
- (c) wpłaty od klientów na otwarte powiernicze rachunki mieszkaniowe; oraz
- (d) kredyty bankowe na wybrane projekty – *project finance*.

13.8 Pracownicy

W skład Grupy wchodzi głównie spółki deweloperskie, które zawierają umowy o zarządzanie projektem i w związku z tym nie zatrudniają bezpośrednio pracowników. Na dzień niniejszego Dokumentu Informacyjnego w Grupie było zatrudnionych dwóch pracowników.

13.9 Nieruchomości

W skład posiadanych przez Grupę nieruchomości wchodzi:

- (a) prawo użytkowania wieczystego ("PUW") w Katowicach przy ul. Kijowska – Książęca o łącznej pow. 2,4137 ha wraz z lokalem użytkowym będącym przedmiotem najmu,
- (b) PUW w Katowicach przy ul. Rzepakowa o łącznej pow. 2,2138 ha,
- (c) PUW w Katowicach przy ul. Nadgórników o pow. 3,8458 ha,

- (d) budynek biurowy o pow. 5 865,93 m² w Katowicach przy ul. Reymonta wraz P UW o pow. 1 668 m²,
- (e) Udziały w wys. 349,26 m² w P UW w Katowicach przy ul. Roździeńskiego,
- (f) P UW o pow. 34152 m² w Katowicach przy ul. Agnieszki,
- (g) P UW w Katowicach przy ul. Braci Mniejszych o łącznej pow. 2,169 ha,
- (h) nieruchomość gruntowa w Zabrze Nowy Dwór ul. Nowodworska o pow. 3 152 m²,
- (i) nieruchomości gruntowe w Wieszowej - tereny o łącznej pow. 76,69 ha wraz z budynkami gospodarczymi,
- (j) P UW Sarni Stok o pow. 6,45635 ha w Bielsku Białej,
- (k) P UW w Gorzyczkach o pow. 7,6594 ha,
- (l) budynek biurowy w Krakowie przy ul. Morawskiego o pow. 46 920 m² wraz z P UW o łącznej pow. 5 822 m².

13.10 Ubezpieczenia

Podmioty z Grupy objęte są standardową ochroną ubezpieczeniową charakterystyczną dla prowadzonej działalności.

Grupa współpracuje z wiodącymi towarzystwami ubezpieczeniowymi. W dacie niniejszego Dokumentu Informacyjnego głównymi ubezpieczycielami Grupy są Generali TU SA oraz Compensa TU S.A. VIG.

13.11 Ochrona środowiska

Ekologia i ochrona środowiska to zagadnienia, które są bardzo ważne dla Emitenta. Na etapie projektowania dokładamy wszelkich starań, aby nasze projekty były projektowane z poszanowaniem środowiska. Dbamy o uwzględnienie kwestii związanych z błękitno-zieloną infrastrukturą, retencją wody (tworzymy ogrody retencyjne). Dbamy, aby ilość terenów zielonych w naszych inwestycjach nie ograniczała się jedynie do niezbędnego, określanego w MPZP poziomu powierzchni biologicznie – czynnej. Inwestycje komercyjne realizowane w ramach grupy były certyfikowane w systemie BREAAAM (*Building Research Establishment Environmental Assessment Method*). Zarówno budynek KTW, jak i KTW II otrzymały certyfikat BREAAAM na poziomie Excellent.

14. **Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla Grupy i Emitenta, w podziale na segmenty działalności**

Grupa prowadzi głównie działalność deweloperską na terenie Katowic, Zabrze oraz gminy Zbrosławice. W ramach poszczególnych projektów deweloperskich oferowane są do sprzedaży mieszkania popularne, mieszkania "pod klucz", domy jedno- i wielorodzinne, a także lokale usługowe.

Mieszkania popularne stanowią największą kategorią ofertową w ramach produktów oferowanych przez Grupę. Użyteczne lokale w budownictwie wielorodzinnym o standardowych rozwiązaniach konstrukcyjnych.

Mieszkania "pod klucz", z kolei, to rozwiązanie skierowane do tych osób, które nie mają czasu lub koncepcji na samodzielne wykończenie lokalu mieszkalnego.

Natomiast oferta domów jedno- i wielorodzinnych tworzona jest w oparciu o życzenia klienta. W pierwszym etapie dochodzi do sprzedaży uzbrojonych działek. Klient może samodzielnie zająć się budową własnego domu lub zlecić to zadanie deweloperowi.

Lokale usługowe są traktowane jako dodatkowe obiekty w ofercie sprzedaży.

Grupa prowadzi również działalność w zakresie wynajmu powierzchni biurowych oraz dzierżawy gruntów.

	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Przychody ze sprzedaży produktów			
Roboty budowlane	1 747 080	2 419 331	54 351 820
Sprzedaż deweloperska	80 340 243	5 876 114	6 983 239
Usługi	21 763 721	17 605 468	5 023 643
Pozostałe	50 503	73 724	22 378
RAZEM	103 901 547	25 974 638	66 381 080

15. **Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w Dokumencie Informacyjnym**

Inwestycje Grupy za okres objęty sprawozdaniem finansowym zostały opisane w pkt. 13.1 niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

16. **Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, restrukturyzacyjnym lub likwidacyjnym**

Nie dotyczy. W stosunku do Emitenta nie wszczęto postępowania upadłościowego, restrukturyzacyjnego ani likwidacyjnego.

17. **Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta**

Nie dotyczy. W stosunku do Emitenta nie wszczęto postępowań ugodowego, arbitrażowego ani egzekucyjnego, które mają lub mogłyby mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.

18. **Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań**

Według wiedzy Emitenta wobec Emitenta ani jego podmiotów zależnych nie zostały wszczęte postępowania przed organami rządowymi, postępowania sądowe ani arbitrażowe, w tym nie ma żadnych postępowań w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, ani takich, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Emitenta.

19. **Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które związane są w szczególności z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej**

Poniższa tabela przedstawia skonsolidowane zobowiązania Grupy w okresie od 2018 – 30.06.2021:

	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.06.2021
Rezerwy na zobowiązania				
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	319 208	2 093 094	2 433 152	2 958 072
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	9 484	9 607	-
Pozostałe rezerwy	-	171 258	406 227	-
	319 208	2 273 836	2 848 986	2 958 072
Zobowiązania długoterminowe				
Wobec jednostek powiązanych	93 713 517	147 083 654	238 127 279	308 531 545
Wobec pozostałych jednostek	52 366 852	57 652 802	114 004 054	109 656 549
kredyty i pożyczki	52 366 852	57 085 926	112 663 871	109 656 549
inne	-	566 876	1 340 183	-
	146 080 369	204 736 456	352 131 333	418 188 094
Zobowiązania krótkoterminowe				
Wobec jednostek powiązanych	86 462 606	86 462 606	56 441 910	73 220 945
z tytułu dostaw i usług	533 429	1 327 636	434 874	174 209
inne	85 929 177	109 608 467	56 007 036	73 046 736
Wobec pozostałych jednostek	20 043 705	20 043 706	36 949 917	50 135 606
kredyty i pożyczki	-	-	6 473 459	4 912 951
z tytułu dostaw i usług	3 788 648	22 068 414	19 724 967	39 664 010
zaliczki otrzymane na dostawy	299 634	62 155 767	339 144	350 524
z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	12 291 974	379 210	5 163 662	732 501
z tytułu wynagrodzeń	-	7 320	6 310	6 310
inne	3 663 449	3 204 814	5 242 375	4 469 310
Fundusze specjalne	1 667	1 667	1 667	1 667
	106 506 311	198 753 295	93 393 494	123 358 218
Rozliczenia międzyokresowe				
Inne rozliczenia międzyokresowe	118 625	191 246	146 182	106 277
	118 625	191 246	146 182	106 277

20. Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym

Zobowiązania warunkowe

W celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności przysługujących bankom (kredytodawcom) wobec KTW sp. z o.o. (w tym z tytułu poręczenia udzielonego za zobowiązania KTW II Sp. z o.o. wynikające z Umowy kredytów) wynikających z zawartej umowy kredytowej oraz umów ramowych dla transakcji rynku finansowego KTW sp. z o.o.:

- (a) zawarła umowę przelewu na zabezpieczenie z dnia 8 kwietnia 2021 r., zgodnie z którą wszystkie należności w związku z zawartymi umowami, wskazanymi w treści umowy przelewu na zabezpieczenie, zostały scedowane na rzecz banków kredytujących;

- (b) zawarła umowę zastawów rejestrowych i zastawów finansowych na prawach z umów rachunków bankowych z dnia 8 kwietnia 2021 r., zgodnie z którą na wszystkich rachunkach bankowych KTW Sp. z o.o. ustanowione zostały zastawy rejestrowe oraz zastawy finansowe na zabezpieczenie wierzytelności banków wynikających z umowy kredytów oraz umów ramowych dla transakcji rynku finansowego;
- (c) zawarła umowę zastawów rejestrowych z dnia 8 kwietnia 2021 r. na zbiorze aktywów należącym do KTW sp. z o.o. na zabezpieczenie wierzytelności banków wynikających z umowy kredytów oraz umów ramowych dla transakcji rynku finansowego;
- (d) zawarła Umowę podporządkowania oraz przelewu wierzytelności na zabezpieczenie z dnia 8 kwietnia 2021 r., której przedmiotem jest podporządkowanie wszystkich zobowiązań z tytułu umów pożyczek zobowiązaniom wynikającym z Umowy kredytów,
- (e) ustanowiła hipoteki umowne łączne na:
 - (i) nieruchomości zlokalizowanej w Katowicach przy al. Walentego Roździeńskiego 1A, będącą w użytkowaniu wieczystym Kredytobiorcy 1 składającej się z działek ewid. nr: 106/92 oraz 15/5, dla której Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW KA1K/00072383/5;
 - (ii) nieruchomości zlokalizowanej w Katowicach przy ul. Olimpijskiej (działka 7/4) oraz przy Rondzie Generała Zientka Jerzego (działka 10/4), będącą własnością Kredytobiorcy 1 składającą się z działek ewid. nr 7/4 oraz 10/4, dla której Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW KA1K/00132794/8; oraz
 - (iii) nieruchomości zlokalizowanej w Katowicach przy ul. Olimpijskiej, będącej własnością Kredytobiorcy 1 składającej się z działki ewid. nr: 110/3, dla której Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW KA1K/00132795/5.
- (f) podpisała trzy oświadczenia o poddaniu się egzekucji (po jednym dla każdego z trzech banków kredytujących) na podstawie art. 777 par. 1 pkt. 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego.

W celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności przysługujących bankom (kredytodawcom) wobec KTW II sp. z o.o. (w tym z tytułu poręczenia udzielonego za zobowiązania KTW Sp. z o.o. wynikające z Umowy kredytów) wynikających z zawartej umowy kredytów oraz umów ramowy dla transakcji rynku finansowego KTW II sp. z o.o.:

- (a) zawarła umowę przelewu na zabezpieczenie z dnia 8 kwietnia 2021 r., zgodnie z którą wszystkie należności w związku z zawartymi umowami, wskazanymi w treści umowy przelewu na zabezpieczenie, zostały scedowane na rzecz banków kredytujących;
- (b) zawarła umowę zastawów rejestrowych i zastawów finansowych na prawach z umów rachunków bankowych z dnia 8 kwietnia 2021 r., zgodnie z którą na wszystkich rachunkach bankowych KTW II Sp. z o.o. ustanowione zostały zastawy rejestrowe oraz zastawy finansowe na zabezpieczenie wierzytelności banków wynikających z umowy kredytów oraz umów ramowych dla transakcji rynku finansowego;
- (c) zawarła umowę zastawów rejestrowych z dnia 8 kwietnia 2021 r. na zbiorze aktywów należącym do KTW II sp. z o.o. na zabezpieczenie wierzytelności banków wynikających z umowy kredytów oraz umów ramowych dla transakcji rynku finansowego;
- (d) zawarła Umowę podporządkowania oraz przelewu wierzytelności na zabezpieczenie z dnia 8 kwietnia 2021 r., której przedmiotem jest podporządkowanie wszystkich zobowiązań z tytułu umów pożyczek zobowiązaniom wynikającym z Umowy kredytów;
- (e) ustanowiła hipoteki umowne na nieruchomości zlokalizowanej w Katowicach w przy Al. Walentego Roździeńskiego 1, będącej w użytkowaniu wieczystym Kredytobiorcy 2 składającą się z działek ewid. nr: 15/6 oraz 106/93, dla której Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW KA1K/00144077/3;
- (f) podpisała trzy oświadczenia o poddaniu się egzekucji (po jednym dla każdego z trzech banków kredytujących) na podstawie art. 777 par. 1 pkt. 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego.

Ustanowione przez Grupę zabezpieczenia majątkowe

29 stycznia 2021 r. r. spółki KTW sp. z o.o. oraz KTW II Sp. z o.o. zawarły z kredytodawcami tj. mBank S.A., Santander Bank Polska S.A., Bank Gospodarstwa Krajowego umowę kredytów

bankowych (kredyt budowlany, kredyt inwestycyjny KTW I, kredyt inwestycyjny KTW II i kredyt VAT). Na podstawie ww. umowy KTW Sp. z o.o. ustanowiła na swoim majątku zabezpieczenia opisane w zobowiązaniach warunkowych powyżej.

Na zabezpieczenie zobowiązań KTW Sp. z o.o. oraz KTW II Sp. z o.o. Emitent udzielił następujących zabezpieczeń na swoim majątku:

- (a) zastawy finansowe na udziałach w KTW sp. z o.o. oraz na udziałach w KTW II Sp. z o.o.
- (b) zastawy rejestrowe na udziałach w KTW sp. z o.o. oraz na udziałach w KTW II Sp. z o.o.

na czas trwania kredytu.

Ponadto, Emitent złożył oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par. 1 pkt 6 w zw. z art. 777 par. 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego w związku z ustanowieniem ww. zastawów rejestrowych na udziałach w KTW Sp. z o.o. i KTW II Sp. z o.o.

W celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności przysługujących bankowi wobec KTW Sp. z o.o. oraz KTW II Sp. z o.o. wynikających z zawartej umów kredytowych, Emitent zawarł umowy oraz podporządkował wszelkie wierzytelności pieniężne z tytułu umów pożyczek, wierzytelnościom przysługującym bankom z tytułu Umowy kredytów oraz dokonał przelewu wierzytelności z tytułu umów pożyczek na rzecz banków

21. Informacja o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniami finansowymi zamieszczonymi w niniejszym Dokumencie Informacyjnym

Wedle posiadanej wiedzy, nie występują żadne nietypowe okoliczności lub zdarzenia, które mogą mieć wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniami finansowymi, zamieszczonymi w niniejszym Dokumencie Informacyjnym.

22. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego Grupy oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych zawartych w Rozdziale VI niniejszego Dokumentu Informacyjnego

Emitent sprzedał część działek przy ul. Książęcej i grunt przy ul. Agnieszki oraz nabył grunt w gminie Wieszowa. Podpisał również umowy przedwstępne na zakup kolejnych działek w Rybniku, Krakowie i gminie Wieszowa oraz umowę warunkową na zakup działek przy ul.

Hierowskiego w Katowicach. Emitent nabył również nieruchomość w Katowicach przy ul. Józefowskiej.

Spółki zależne KTW sp. z o.o. oraz 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 Emitenta w związku z umową z dnia 9 sierpnia 2016 r., zostaną zniesione wraz z uruchomieniem nowego kredytu. W związku z podpisaniem nowej umowy kredytowej Emitent udzielił zabezpieczeń na majątku o wartości 66.021.688,04 PLN na czas trwania kredytu (tj. 20.11.2030 r.).

23. Życiorysy zawodowe osób zarządzających Emitenta

23.1 Zarząd

Zarząd Emitenta w osobach Macieja Wójcika, Bartłomieja Solika oraz Roberta Rogowskiego został powołany 1 października 2021 r. na trzyletnią kadencję.

a) Maciej Wójcik – Prezes Zarządu,

Od 2011 r. w strukturach Grupy Kapitałowej TDJ, a od 2012 r. pełni funkcję Zarządzającego obszarem Estate w Grupie. Od 20 lat związany z branżą nieruchomości.

W latach 2007-2010 pracował dla globalnych funduszy inwestycyjnych realizujących projekty mieszkaniowe i biurowe. Pełnił funkcje managerskie w takich spółkach jak: Reinhold i Real Polska, Carrefour, Auchan, Amoco czy Deutsche Bank PBC.

Maciej Wójcik był lub w dalszym ciągu jest członkiem organów zarządzających lub nadzorczych następujących spółek:

Spółka	Funkcja	Okres
Invest TDJ Estate sp. z o.o.	Prezes zarządu	od 01.10.2021 r. do dzisiaj
TDJ 2 Sp. Z O.O.	Wiceprezes zarządu	od 12.07.2021 r. do dzisiaj
Pierwsza Dzielnica II sp. z o.o.	Prezes zarządu	od 17.10.2019 r. do dzisiaj
7r Gorzyce sp. z o.o.	Członek zarządu	od 2019 r. do dzisiaj
KTW sp. z o.o.	Prezes zarządu	od 20.05.2015 r. do 03.01.2021 r.
KTW II sp. z o.o.	Prezes zarządu	od 03.08.2017 r. do 31.12.2020 r.
Franciszkańskie 5 sp. z o.o.	Prezes zarządu	od 25.04.2018 r. do 05.10.2020 r.
Franciszkańskie 6 sp. z o.o.	Prezes zarządu	od 17.10.2019 r. do 31.12.2020 r.
Pierwsza Dzielnica sp. z o.o.	Prezes zarządu	od 26.08.2016 r. do 30.04.2021 r.

Relt sp. z o.o.	Członek rady nadzorczej	od 11.01.2017 r. do 02.08.2019 r.
TDJ sp. z o.o.	Prezes zarządu	od 01.09.2012 r. do 06.01.2019 r.
Zabrze Zielona Dolina sp. z o.o.	Prezes zarządu	od 06.09.2018 r. do 31.12.2020 r.
TDJ Estate Projekt 1 sp. z o.o.	Prezes zarządu	od 15.06.2018 r. do 31.12.2020 r.
Dobrynów sp. z o.o.	Prezes zarządu	od 03.08.2016 r. do 31.12.2020 r.
Morawskiego 5 S.A.	Członek rady nadzorczej	od 01.04.2019 r. do 08.04.2019 r. i ponownie od 01.07.2019 r. do 17.07.2020 r.

Maciej Wójcik był lub w dalszym ciągu jest współnikiem następujących spółek:

Czerski, Grabowski, Strzeszyński, Wójcik, J. Zygmunt i R. Zygmunt – Rzeczoznawcy Majątkowi spółka partnerska	Wspólnik	do grudnia 2021 r.
Yc sp. z o.o.	Wspólnik	do dzisiaj

Działalność Macieja Wójcika wykonywana poza Emitentem nie ma istotnego znaczenia dla Emitenta.

Maciej Wójcik nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu Karnego oraz art. 587, 590, 591 Kodeksu Spółek Handlowych, w przepisach Ustawy o Obrocie, Ustawy o Ofercie lub Ustawy o Giełdach Towarowych ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska. Maciej Wójcik nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

Maciej Wójcik nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarzyckiego lub likwidacji.

Maciej Wójcik nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta i nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej.

Maciej Wójcik nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie Ustawy o KRS, ani w innym równoważnym mu innym równoważnym mu

rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

b) Bartłomiej Solik – Wiceprezes Zarządu,

Od 2013 r. związany z Grupą Kapitałową TDJ. Odpowiada za segment nieruchomości komercyjnych oraz obszar land developing. Nadzoruje m.in. proces budowy i komercjalizacji nowego kompleksu biurowego KTW.

Od ponad 10 lat związany rynkiem nieruchomości. Pracował dla międzynarodowych deweloperów, takich jak Reinhold i Panattoni, a także dla sieci handlowej Decathlon oraz Biura Inwestycji Kapitałowych S.A.

Bartłomiej Solik był lub w dalszym ciągu jest członkiem organów zarządzających lub nadzorczych następujących spółek:

Spółka	Funkcja	Okres
Invest TDJ Estate sp. z o.o.	Prezes zarządu	od 06.02.2019 r. do 30.09.2021 r.
	Wiceprezes zarządu	od 01.10.2021 r. do dzisiaj
Agro Services sp. z o.o.	Prezes zarządu	od 30.10.2019 r. do dzisiaj
Zabrze Zielona Dolina sp. z o.o.	Prezes zarządu	od 01.01.2021 r. do dzisiaj
TDJ Estate Projekt 1 z o.o.	Prezes zarządu	od 01.10.2021 r. do dzisiaj
KTW sp. z o.o.	Prezes zarządu	od 04.01.2021 r. do 30.09.2021 r.
KTW II sp. z o.o.	Prezes zarządu	od 01.01.2021 r. do 30.09.2021 r.
Morawskiego 5 S.A.	Członek rady nadzorczej	od 01.07.2019 r. do 17.07.2020 r.

W ciągu ostatnich trzech lat Bartłomiej Solik nie był współnikiem żadnej spółki.

Działalność Bartłomieja Solika wykonywana poza Emitentem nie ma istotnego znaczenia dla Emitenta.

Bartłomiej Solik nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu Karnego oraz art. 587, 590, 591 Kodeksu Spółek Handlowych, w przepisach Ustawy o Obrocie, Ustawy o Ofercie lub Ustawy o Giełdach Towarowych ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska. Bartłomiej Solik nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

Bartłomiej Solik nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisyjnego lub likwidacji.

Bartłomiej Solik nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta i nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej.

Bartłomiej Solik nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie Ustawy o KRS, ani w innym równoważnym mu innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

c) Robert Rogowski – Wiceprezes Zarządu,

Od 2018 r. CFO (ang. *Chief Financial Officer*) w Grupie Kapitałowej TDJ.

25 lat doświadczenia w obszarze finansów, zarządzania operacyjnego i strategicznego, głównie dla notowanych spółek produkcyjnych.

Pełnił funkcje menadżerskie m.in. w takich spółkach jak Indykpol S.A. czy Fabryki Mebli Forte S.A.

Robert Rogowski był lub w dalszym ciągu jest członkiem organów zarządzających lub nadzorczych następujących spółek:

Spółka	Funkcja	Okres
Invest TDJ Estate sp. z o.o.	Wiceprezes zarządu	od 01.10.2021 r. do dzisiaj
Teamtechnik Production Technology sp. z o.o.	Wiceprezes zarządu	od 12.12.2019 r. do 31.05.2020 r.
Teamtechnik Production Technology sp. z o.o.	Członek rady nadzorczej	od 01.06.2020 r. do dzisiaj
FPM S.A.	Członek rady nadzorczej	od 01.02.2022 r. do dzisiaj
Narzędzia i Urządzenia Wiertnicze "Glinik" sp. z o.o.	Członek rady nadzorczej	od 01.02.2022 r. do dzisiaj
PGO S.A.	Członek rady nadzorczej	od 01.02.2022 r. do dzisiaj
PME S.A. w likwidacji	Członek rady nadzorczej	od 17.12.2019 r. do dzisiaj
Morawskiego 5 S.A.	Członek rady nadzorczej	od 01.04.2019 r. do 01.07.2019 r.

W ciągu ostatnich trzech lat Robert Rogowski nie był współnikiem żadnej spółki.

Działalność Robert Rogowskiego wykonywana poza Emitentem nie ma istotnego znaczenia dla Emitenta.

Robert Rogowski nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu Karnego oraz art. 587, 590, 591 Kodeksu Spółek Handlowych, w przepisach Ustawy o Obrocie, Ustawy o Ofercie lub Ustawy o Giełdach Towarowych ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska. Robert Rogowski nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

Robert Rogowski pełni funkcję członka rady nadzorczej w spółce PME S.A. w likwidacji. Poza tym, Robert Rogowski nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisyjnego lub likwidacji.

Robert Rogowski nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta i nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej.

Robert Rogowski nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie Ustawy o KRS, ani w innym równoważnym mu innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

24. Dane o strukturze udziałów Emitenta, ze wskazaniem współników posiadających co najmniej 5% głosów na zgromadzeniu współników

Z zastrzeżeniem wniosku, o którym mowa w punkcie 7 powyżej, na dzień niniejszego Dokumentu Informacyjnego struktura współników Emitenta przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Ilość akcji	Wartość nominalna udziałów	Udział %
TDJ S.A.	21 000	1 050 000	100%

VI. SPRAWOZDANIA FINANSOWE

- 1. Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 r. wraz z opinią biegłego rewidenta**

INVEST TDJ Estate Services Sp. z o.o.

Al. Walentego Roździeńskiego 1a
40-202 Katowice

Numer KRS: 0000766863

Kod PKD: 6810Z

Sprawozdanie finansowe na okres:
2020-01-01 - 2020-12-31

Wygenerowane na www.sprawozdania-finansowe.pl

Informacje ogólne

- Sprawozdanie nie zawiera danych łącznych
- Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości
- Brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Zasady sporządzania sprawozdania

1. Metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Inwestycje w nieruchomości

Wartość początkową inwestycji w nieruchomości ujmuje się w księgach według cen nabycia lub kosztów wytworzenia z uwzględnieniem skutków przeszacowania (aktualizacji), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia inwestycji w nieruchomości powiększają koszty jej ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji i powodującego, że wartość użytkowa inwestycji w nieruchomości po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.

Inwestycje w nieruchomości amortyzowane są metodą liniową. Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu następnym miesiącu po przyjęciu inwestycji w nieruchomości do używania. Jeżeli wartość rezydualna inwestycji w nieruchomości jest większa lub równa wartości nieruchomości w księgach rachunkowych nie nalicza się amortyzacji. Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji jest przez jednostkę weryfikowana, powodując odpowiednią korektę odpisów amortyzacyjnych dokonywanych w następnych latach.

Decyzją kierownika jednostki Spółka zalicza składnik do środków trwałych / wartości niematerialnych, których wartość początkowa nie przekracza 10.000,00 zł jednakże może dokonać ich jednorazowej amortyzacji.

W przypadku gdy ceny nabycia lub zakupu, albo koszty wytworzenia jednakowych lub uznanych za jednakowe (ze względu na podobieństwo ich rodzaju i przeznaczenie), są różne, wartość stanu końcowego rzeczowych składników aktywów obrotowych wycenia się przyjmując, że rozchód składnika aktywów wycenia się kolejno po cenach (kosztach) tych składników aktywów, które jednostka najwcześniej nabyła (wytworzyła) - metoda FIFO. Powyższą metodę stosuje się również do rozchodu aktywów finansowych i zobowiązań finansowych (w tym m.in. jednorodnych aktywów finansowych jak akcje, udziały, ale także denominowanych pożyczek w walucie obcej), w przypadku gdy nie jest możliwe jednoznaczne zidentyfikowanie rozchodowanych pozycji.

Mając na uwadze powyższe, zapasy oraz rozchody materiałów, towarów i wyrobów gotowych są wyceniane przy wykorzystaniu metody FIFO - „pierwsze weszło, pierwsze wyszło”. Jednostka stosuje tę samą metodę ustalania ceny zakupu lub kosztu wytworzenia w przypadku zapasów mających ten sam charakter i przeznaczenie.

Wartość zapasów ustala się w oparciu o:

- materiały - cenę nabycia, przy czym rozchód wycenia się metodą pierwsze weszło, pierwsze wyszło,
- towary - cenę nabycia, przy czym rozchód wycenia się metodą pierwsze weszło, pierwsze wyszło,
- wyroby gotowe - koszty wytworzenia, które obejmują koszty pozostające w bezpośrednim związku z danym produktem oraz uzasadnioną część kosztów pośrednio związanych z wytworzeniem tego produktu. Do uzasadnionej, odpowiedniej do okresu wytwarzania produktu, części kosztów pośrednich zalicza się zmienne pośrednie koszty produkcji oraz tę część stałych, pośrednich kosztów produkcji, które odpowiadają poziomowi tych kosztów przy normalnym wykorzystaniu zdolności produkcyjnych. W przypadkach uzasadnionych niezbędnym, długotrwałym przygotowaniem towaru lub produktu do sprzedaży bądź długim okresem wytwarzania produktu, cenę nabycia lub jednostka może zwiększyć (decyzją kierownika jednostki) koszt wytworzenia o koszty

obsługi zobowiązań zaciągniętych
w celu finansowania zapasu towarów lub produktów w okresie ich przygotowania do
sprzedaży bądź wytworzenia i związanych z ni

2. Ustalenia wyniku finansowego

Rachunek zysków i strat Spółka sporządza w układzie kalkulacyjnym.

3. Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity - Dz.U. 2021 poz. 317 ze późn. zmianami) Zarząd jest zobowiązany zapewnić sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego dającego rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na koniec roku obrotowego oraz wyniku finansowego za ten rok.

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności jednostki zasady rachunkowości, które stosowane były w sposób ciągły.

Przy wycenie aktywów i pasywów oraz ustalaniu wyniku finansowego przyjęto, że w dającej się przewidzieć przyszłości Spółka będzie kontynuować działalność w niezmnieszonej istotnie zakresie, bez postawienia jej w stan likwidacji lub upadłości.

Załączone sprawozdanie finansowe składające się z bilansu, rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych oraz informacji dodatkowej, zostało sporządzone zgodnie z Ustawą o rachunkowości.

4. Pozostałe

Z uwagi na fakt, iż w dniu 16.01.2019 r. Sąd Rejonowy w Katowicach dokonał wpisu przekształcenia spółki z INVEST TDJ Estate Services Sp. z o.o. S. K.A. w spółkę INVEST TDJ Estate Services sp. z o.o. w związku z tym dokonano zamknięcia ksiąg na 15.01.2019 r., dane porównawcze finansowe zaprezentowano w ten sposób, że:

- bieżący rok obrotowy (okres) obrotowy prezentuje:
 - bilans ze stanem na dzień 31.12.2020
 - rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 r.
 - rachunek przepływów pieniężnych i zestawienie zmian w kapitale za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 r.
- porównawczy rok (okres) obrotowy
 - bilans ze stanem na dzień 31.12.2019
 - rachunek zysków i strat za okres od 16.01.2019 do 31.12.2019 r.
 - rachunek przepływów pieniężnych i zestawienie zmian w kapitale za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 r.

Bilans

Wygenerowane na www.sprawozdania-finansowe.pl

	2020-12-31	2019-12-31
A. Aktywa razem	422.394.871,41	399.914.589,51
I. Aktywa trwałe	349.129.654,96	329.525.092,56
1. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
a) Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
b) Wartość firmy	0,00	0,00
c) Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
d) Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
2. Rzeczowe aktywa trwałe	10.605.736,46	10.132.206,97
a) Środki trwałe	9.257.783,47	9.483.950,54
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1.919.666,73	1.945.990,41
- budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	7.310.800,74	7.507.027,62
- urządzenia techniczne i maszyny	27.316,00	30.932,51
- środki transportu	0,00	0,00
- inne środki trwałe	0,00	0,00
b) Środki trwałe w budowie	1.347.952,99	648.256,43
c) Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3. Należności długoterminowe	446.152,00	775.145,99
a) Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
b) Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
c) Od pozostałych jednostek	446.152,00	775.145,99
4. Inwestycje długoterminowe	334.375.735,50	315.453.870,60
a) Nieruchomości	98.692.461,27	89.754.076,63
b) Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
c) Długoterminowe aktywa finansowe	235.683.274,23	225.699.793,97
- w jednostkach powiązanych	235.683.274,23	225.699.793,97
- udziały lub akcje	134.239.369,44	124.318.808,25
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	101.443.904,79	101.380.985,72
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
- w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
- w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
d) Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3.702.031,00	3.163.869,00
a) Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3.702.031,00	3.163.869,00
b) Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
II. Aktywa obrotowe	73.265.216,45	70.389.496,95
1. Zapasy	14.734.908,41	21.915.240,65
a) Materiały	0,00	0,00
b) Półprodukty i produkty w toku	6.018.462,15	8.803.848,12
c) Produkty gotowe	8.425.268,96	9.499.138,23
d) Towary	272.153,34	3.573.230,34
e) Zaliczki na dostawy i usługi	19.023,96	39.023,96
2. Należności krótkoterminowe	14.334.184,21	5.900.225,82
a) Należności od jednostek powiązanych	3.652.891,79	584.954,05
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	3.652.294,84	84.954,05
- do 12 miesięcy	3.652.294,84	84.954,05
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
- inne	596,95	500.000,00
b) Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00
c) Należności od pozostałych jednostek	10.681.292,42	5.315.271,77

- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	7.568.631,82	258.316,88
- do 12 miesięcy	7.568.631,82	258.316,88
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	3.044.603,49	5.036.047,89
- inne	68.057,11	20.907,00
- dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
3. Inwestycje krótkoterminowe	44.143.651,19	42.521.880,34
a) Krótkoterminowe aktywa finansowe	44.143.651,19	42.521.880,34
- w jednostkach powiązanych	38.031.163,94	37.195.894,27
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	38.031.163,94	37.195.894,27
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
- w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
- Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	6.112.487,25	5.325.986,07
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1.112.487,25	5.325.986,07
- inne środki pieniężne	5.000.000,00	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
b) Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	52.472,64	52.150,14
III. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
IV. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
B. Pasywa razem	422.394.871,41	399.914.589,51
I. Kapitał (fundusz) własny	170.140.198,99	174.608.474,70
1. Kapitał (fundusz) podstawowy	1.050.000,00	1.050.000,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	173.558.474,70	142.634.946,07
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	140.470.375,83	0,00
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	-78.233,10
6. Zysk (strata) netto	-4.468.275,71	31.001.761,73
7. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
II. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	252.254.672,42	225.306.114,81
1. Rezerwy na zobowiązania	1.570.218,00	943.453,00
a) Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1.570.218,00	943.453,00
b) Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
c) Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
2. Zobowiązania długoterminowe	236.492.181,14	122.492.358,35
a) Wobec jednostek powiązanych	236.492.181,14	122.492.358,35
b) Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
c) Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
- kredyty i pożyczki	0,00	0,00
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
- inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
- zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00
3. Zobowiązania krótkoterminowe	14.158.120,04	101.825.250,22
a) Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	13.064.392,10	100.485.677,76
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	148.870,34	187.561,03
- do 12 miesięcy	148.870,34	187.561,03
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
- inne	12.915.521,76	100.298.116,73

b) Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00
c) Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1.093.727,94	1.339.572,46
- kredyty i pożyczki	0,00	0,00
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
- inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	459.500,35	839.646,91
- do 12 miesięcy	459.500,35	839.646,91
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
- zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	201.686,56	300.693,04
- zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	100.369,15	47.932,69
- z tytułu wynagrodzeń	0,00	34,00
- inne	332.171,88	151.265,82
d) Fundusze specjalne	0,00	0,00
4. Rozliczenia międzyokresowe	34.153,24	45.053,24
a) Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
b) Inne rozliczenia międzyokresowe	34.153,24	45.053,24
- długoterminowe	30.737,92	30.737,92
- krótkoterminowe	3.415,32	14.315,32

Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)

Wygenerowane na www.sprawozdania-finansowe.pl

	2020-12-31	2019-12-31
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	13.763.060,90	9.948.567,97
- od jednostek powiązanych	2.909.200,00	72.463,06
II. Przychody netto ze sprzedaży produktów	10.873.060,90	8.378.567,97
III. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2.890.000,00	1.570.000,00
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	11.736.061,05	6.198.621,19
- jednostkom powiązanym	1.160.907,15	1.299.427,95
II. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	8.434.984,05	4.992.111,19
III. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3.301.077,00	1.206.510,00
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)	2.026.999,85	3.749.946,78
D. Koszty sprzedaży	75.744,54	66.550,01
E. Koszty ogólnego zarządu	440.733,97	964.285,89
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)	1.510.521,34	2.719.110,88
G. Pozostałe przychody operacyjne	1.223.880,74	517.052,22
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	856.272,79	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	8.100,92	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	359.507,03	517.052,22
H. Pozostałe koszty operacyjne	1.248.626,42	1.675.424,46
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	16.655,52	31.161,08
III. Inne koszty operacyjne	1.231.970,90	1.644.263,38
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)	1.485.775,66	1.560.738,64
J. Przychody finansowe	3.535.485,19	35.884.461,71
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
1. od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
2. od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	3.535.485,19	4.884.349,21
- od jednostek powiązanych	3.526.272,79	4.619.801,31
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	0,00	31.000.112,50
K. Koszty finansowe	9.344.221,56	6.291.027,62
I. Odsetki, w tym:	4.973.779,43	5.831.929,11
- dla jednostek powiązanych	4.971.899,56	5.782.742,16
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	4.352.048,87	0,00
- w jednostkach powiązanych	4.352.048,87	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	18.393,26	459.098,51
L. Zysk (strata) brutto (I+J-K)	-4.322.960,71	31.154.172,73
M. Podatek dochodowy	145.315,00	152.411,00
N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
O. Zysk (strata) netto (L-M-N)	-4.468.275,71	31.001.761,73

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu)

Wygenerowane na www.sprawozdania-finansowe.pl

	2020-12-31	2019-12-31
A. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	174.608.474,70	143.684.946,07
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
B. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	174.608.474,70	143.684.946,07
I. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	1.050.000,00	1.050.000,00
1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	1.050.000,00	1.050.000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	142.634.946,07	171.400.936,98
1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	30.923.528,63	-28.765.990,91
a) zwiększenie (z tytułu)	31.001.761,73	0,00
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
- podziału zysku (ustawowo)	31.001.761,73	0,00
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	78.233,10	28.765.990,91
- pokrycia straty	78.233,10	28.765.990,91
2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	173.558.474,70	142.634.946,07
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- zbycia środków trwałych	0,00	0,00
2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	30.923.528,63	-28.765.990,91
1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	31.001.761,73	0,00
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	31.001.761,73	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	31.001.761,73	0,00
- zwiększenie kapitału zapasowego	0,00	0,00
3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	78.233,10	28.765.990,91
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	78.233,10	28.765.990,91
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	78.233,10
- strata za okres od 01.01.2019 do 15.01.2019	0,00	78.233,10
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	78.233,10	28.765.990,91
- pokrycie z kapitału zapasowego	0,00	28.765.990,91
6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	78.233,10
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	-78.233,10
VI. Wynik netto	-4.468.275,71	31.001.761,73
1. zysk netto	0,00	31.001.761,73
2. strata netto	4.468.275,71	0,00
3. odpisy z zysku	0,00	0,00
C. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	170.140.198,99	174.608.474,70
D. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	170.140.198,99	174.608.474,70

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

Wygenerowane na www.sprawozdania-finansowe.pl

	2020-12-31	2019-12-31
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	-4.468.275,71	30.923.528,63
II. Korekty razem	4.543.512,14	-34.940.348,97
1. Amortyzacja	226.167,07	229.743,06
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1.445.626,77	1.266.276,89
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	3.519.828,77	-2.199,25
5. Zmiana stanu rezerw	626.765,00	845.480,00
6. Zmiana stanu zapasów	7.180.332,24	-1.954.152,13
7. Zmiana stanu należności	-8.104.964,40	-5.097.850,98
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-284.535,21	-1.876.917,81
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-549.384,50	-1.004.005,64
10. Inne korekty	483.676,40	-27.346.723,11
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	75.236,43	-4.016.820,34
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	103.202.831,70	39.707.691,16
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	5.153.961,09
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	66.174.291,52	0,00
a) w jednostkach powiązanych	66.174.291,52	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
- odsetki	0,00	0,00
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	37.028.540,18	34.553.730,07
II. Wydatki	124.136.895,21	142.390.881,63
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	699.696,56	846.537,83
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	32.390.053,23	25.134.392,37
3. Na aktywa finansowe, w tym:	91.047.145,42	115.409.951,43
a) w jednostkach powiązanych	91.047.145,42	115.409.951,43
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	1.000.000,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-20.934.063,51	-102.683.190,47
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	52.700.000,00	37.650.000,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	52.700.000,00	37.650.000,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II. Wydatki	31.054.671,74	0,00
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	28.350.000,00	0,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
8. Odsetki	2.704.671,74	0,00
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	21.645.328,26	37.650.000,00
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	786.501,18	-69.050.010,81
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	786.501,18	69.050.010,81
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	5.325.986,07	74.375.996,88
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	6.112.487,25	5.325.986,07
- o ograniczonej możliwości dysponowania	296.444,97	204.050,67

Informacja dodatkowa dotycząca podatku dochodowego

Wygenerowane na www.sprawozdania-finansowe.pl

	2020-12-31	2019-12-31
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	-4.322.960,71	31.154.172,73
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	8.500,00	31.008.306,04
- z zysków kapitałowych	-	31.000.112,50
- z innych źródeł przychodów	8.500,00	8.193,54
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	3.154.514,58	4.615.292,82
- z zysków kapitałowych	-	-
- z innych źródeł przychodów	3.154.514,58	4.615.292,82
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	457.271,08	273.056,36
- z zysków kapitałowych	-	-
- z innych źródeł przychodów	457.271,08	273.056,36
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	515.702,86	586.399,41
- z zysków kapitałowych	-	-
- z innych źródeł przychodów	515.702,86	586.399,41
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	5.184.224,17	6.136.154,22
- z zysków kapitałowych	604.283,84	-
- z innych źródeł przychodów	4.579.940,33	6.136.154,22
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	2.149.281,92	335.493,73
- z zysków kapitałowych	-	-
- z innych źródeł przychodów	2.149.281,92	335.493,73
H. Strata z lat ubiegłych	35.255,95	610.071,81
- z zysków kapitałowych	-	-
- z innych źródeł przychodów	35.255,95	610.071,81
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania	0,00	-170.500,00
- z zysków kapitałowych	-	-
- z innych źródeł przychodów	-	-170.500,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-3.513.315,05	1.888.954,49
K. Podatek dochodowy	56.712,00	358.901,00

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Zgromadzenia Wspólników spółki INVEST TDJ Estate Services Sp. z o.o.

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego spółki **INVEST TDJ Estate Services Sp. z o.o.** („Spółka”) z siedzibą w Katowicach, ul. Aleja Walentego Roździeńskiego 1a, na które składają się: wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans na dzień 31 grudnia 2020 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym i rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 roku zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („ustawa o rachunkowości”) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz umową Spółki,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („ustawa o biegłych rewidentach”). Nasza odpowiedzialność, zgodnie z tymi standardami, została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *„Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego”*.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz

firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Odpowiedzialność Zarządu za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Spółki zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i umową Spółki, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności, czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zgodnie z § 5 Międzynarodowego Standardu Badania 320, koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania, jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym, wszystkie opinie i stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu z badania są wyrażane z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i zawodowym osądem biegłego rewidenta.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej,
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki,
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki,
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności,
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy osobom sprawującym nadzór informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Inne informacje obejmują sprawozdanie z działalności Spółki za okres od dnia 1 stycznia 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 roku („Sprawozdanie z działalności”).

Odpowiedzialność Zarządu

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem, zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach, jest również wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.


Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółki:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości,
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Spółki istotnych zniekształceń.

Gliwice, dnia 10 maja 2021 roku

Kluczowy Biegły Rewident
Signed by /
Podpisano przez:
 Anna Pawlak
Date / Data:
2021-05-10
11:44

Anna Pawlak
biegły rewident
nr w rejestrze: 13012

działający w imieniu:
DEWIZA Audyt sp. z o.o.
ul. Józefa Lompy 1/1, 44-100 Gliwice
nr na liście firm audytorskich: 4168

INVEST TDJ ESTATE Services Sp. z o.o.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. Wartości niematerialne i prawne – zmiany w ciągu roku obrotowego

	Inne wartości niematerialne i prawne	Razem
	zł	zł
Wartość brutto na 01.01.2020	1 500,00	1 500,00
Wartość brutto na 31.12.2020	1 500,00	1 500,00
		-
Umorzenie na 01.01.2020	(1 500,00)	(1 500,00)
Umorzenie na 31.12.2020	(1 500,00)	(1 500,00)
Wartość netto		
Stan na 01.01.2020	-	-
Stan na 31.12.2020	-	-

	Inne wartości niematerialne i prawne	Razem
	zł	zł
Wartość brutto na 01.01.2019	1 500,00	1 500,00
Wartość brutto na 31.12.2019	1 500,00	1 500,00
		-
Umorzenie na 01.01.2019	(1 500,00)	(1 500,00)
Umorzenie na 31.12.2019	(1 500,00)	(1 500,00)
Wartość netto		
Stan na 01.01.2019	-	-
Stan na 31.12.2019	-	-

2. Rzeczowe aktywa trwałe – zmiany w ciągu roku obrotowego

	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
	zł	zł	zł	zł	zł	zł
Wartość brutto na 01.01.2020	1 994 251,33	7 859 123,08	37 510,80	2 270,00	648 256,43	10 541 411,64
Zwiększenia:	-	-	-	-	699 696,56	699 696,56
- nabycie	-	-	-	-	699 696,56	699 696,56
Zmniejszenia:	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na 31.12.2020	1 994 251,33	7 859 123,08	37 510,80	2 270,00	1 347 952,99	11 241 108,20
Umorzenie na 01.01.2020	48 260,92	352 095,46	6 578,29	2 270,00	-	409 204,67
Zwiększenia:	26 323,68	196 226,88	3 616,51	-	-	226 167,07
- amortyzacja	26 323,68	196 226,88	3 616,51	-	-	226 167,07
Zmniejszenia:	-	-	-	-	-	-
Umorzenie na 31.12.2020	74 584,60	548 322,34	10 194,80	2 270,00	-	635 371,74
Wartość netto						
Stan na 01.01.2020	1 945 990,41	7 507 027,62	30 932,51	-	648 256,43	10 132 206,97
Stan na 31.12.2020	1 919 666,73	7 310 800,74	27 316,00	-	1 347 952,99	10 605 736,46

INVEST TDJ ESTATE Services Sp. z o.o.**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r.**

	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
	zł	zł	zł	zł	zł	zł
Wartość brutto na 01.01.2019	1 994 251,33	7 668 391,68	37 510,80	2 270,00	-	9 702 423,81
Zwiększenia:	-	190 731,40	-	-	801 175,33	991 906,73
- nabycie	-	190 731,40	-	-	801 175,33	991 906,73
Zmniejszenia:	-	-	-	-	152 918,90	152 918,90
- przeniesienie	-	-	-	-	152 918,90	152 918,90
Wartość brutto na 31.12.2019	1 994 251,33	7 859 123,08	37 510,80	2 270,00	648 256,43	10 541 411,64
Umorzenie na 01.01.2019	21 936,80	159 841,66	2 962,15	2 270,00	-	187 010,61
Zwiększenia:	26 324,12	192 253,80	3 616,14	-	-	222 194,06
- amortyzacja	26 324,12	192 253,80	3 616,14	-	-	222 194,06
Zmniejszenia:	-	-	-	-	-	-
- likwidacja	-	-	-	-	-	-
Umorzenie na 31.12.2019	48 260,92	352 095,46	6 578,29	2 270,00	-	409 204,67
Wartość netto						
Stan na 01.01.2019	1 972 314,53	7 508 550,02	34 548,65	-	-	9 515 413,20
Stan na 31.12.2019	1 945 990,41	7 507 027,62	30 932,51	-	648 256,43	10 132 206,97

3. Środki trwałe w budowie

W bieżącym roku na prace remontowe w budynku przy ul. Reymonta 24 w Katowicach poniesiono nakłady w wysokości 699 696,56 zł.

W 2019 roku rozpoczęto prace remontowe w budynku Reymonta 24 w Katowicach. Do dnia bilansowego poniesiono nakłady w wysokości 801 175,33 zł. w listopadzie 2019 zakończono prace związane z instalacją hydrauliczną i zwiększono wartość budynku o 190 731,40 zł.

4. Środki trwałe nie amortyzowane / nieumarzane

Nie wystąpiły.

5. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto:

	31.12.2020	31.12.2019
	zł	zł
Bilansowa wartość gruntów użytkowanych wieczysto	39 531 469,38	58 999 301,07

Spadek wartości gruntów wynika ze sprzedaży działek w Katowicach przy ul. Książęcej i Kijowskiej oraz z transakcji aportu nieruchomości przy ul. Nadgórników w Katowicach. W wrześniu 2020 r. nabyto również prawo użytkowania wieczystego gruntu w Katowicach za kwotę 2 502 000,00 zł.

6. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub gminy z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli

Nie wystąpiły.

INVEST TDJ ESTATE Services Sp. z o.o.**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r.****7. Kwotę kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz wartość firmy**

Nie wystąpiły.

8. Informacje dotyczące odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych

	Bilans otwarcia	Zwiększenie odpisów	Zmniejszenie odpisów	Bilans zamknięcia
	zł	zł	zł	zł
Inwestycje długoterminowe, w tym:	3 006 410,38	-	-	3 006 410,38
- Nieruchomości	3 006 410,38	-	-	3 006 410,38
w tym:				
Długoterminowe aktywa niefinansowe	3 006 410,38	-	-	3 006 410,38
Długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-	-

9. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

W bieżącym roku obrotowym poniesiono nakłady na środki trwałe w wysokości 699 696,56 zł.

Na nieruchomości inwestycyjne poniesiono nakłady w łącznej wysokości 31 622 908,04 zł. Na następny rok są planowane nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w wysokości ok 60 000 000,00 zł. Spółka nie poniosła nakładów na ochronę środowiska i nie planuje ich ponieść w przyszłości.

10. Inwestycje długoterminowe – zmiany w ciągu roku obrotowego

	Nieruchomości	Długoterminowe aktywa finansowe	Razem
	zł	zł	zł
Stan na 01.01.2020	89 754 076,63	225 699 793,97	315 453 870,60
Zwiększenia	31 622 908,04	118 152 391,99	149 775 300,03
- nabycie	31 622 908,04	-	31 622 908,04
- udzielone pożyczki	-	75 700 000,00	75 700 000,00
- konwersja należności na pożyczkę	-	9 200 456,13	9 200 456,13
- zarachowane odsetki od pożyczek	-	2 700 750,44	2 700 750,44
- nabycie udziałów i akcji	-	30 551 185,42	30 551 185,42
Zmniejszenia	(22 684 523,40)	(108 168 911,73)	(130 853 435,13)
- odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	-	(604 283,84)	(604 283,84)
- amortyzacja	(483 676,40)	-	(483 676,40)
- sprzedaż udziałów	-	(20 026 340,39)	(20 026 340,39)
- wyłączenie działek	-	-	-
- spłata pożyczek	-	(50 500 000,00)	(50 500 000,00)
- zaniechana inwestycja	(24 172,76)	-	(24 172,76)
- sprzedaż inwestycji	(6 623 692,84)	-	(6 623 692,84)
- aport nieruchomości	(15 552 981,40)	-	(15 552 981,40)
- przeniesienie na pożyczki krótkoterminowe	-	(37 038 287,50)	(37 038 287,50)
Stan na 31.12.2020	98 692 461,27	235 683 274,23	334 375 735,50

INVEST TDJ ESTATE Services Sp. z o.o.**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r.**

	Nieruchomości	Długoterminowe aktywa finansowe	Razem
	zł	zł	zł
Stan na 01.01.2019	68 270 874,40	150 370 736,45	218 641 610,85
Zwiększenia	25 195 432,37	112 524 951,79	137 720 384,16
- nabycie	25 195 432,37	-	25 195 432,37
- udzielone pożyczki	-	68 850 000,00	68 850 000,00
- zarachowane odsetki od pożyczek	-	5 764 763,96	5 764 763,96
- wpływ udzielonych pożyczek	-	2 400 000,00	2 400 000,00
- wpływ odsetek od udzielonych pożyczek	-	151 147,43	151 147,43
- przeniesienie z pożyczki krótkoterminowej	-	599 088,97	599 088,97
- nabycie udziałów i akcji	-	34 759 951,43	34 759 951,43
Zmniejszenia	(3 712 230,14)	(37 195 894,27)	(40 908 124,41)
- amortyzacja	(352 312,39)	-	(352 312,39)
- wyłączenie działek	(50 412,75)	-	(50 412,75)
- przeniesienie na pożyczki krótkoterminowe	-	(37 195 894,27)	(37 195 894,27)
- zaniechana inwestycja	(8 428,00)	-	(8 428,00)
- przeniesienie na zapasy	(3 301 077,00)	-	(3 301 077,00)
Stan na 31.12.2019	89 754 076,63	225 699 793,97	315 453 870,60

Na nieruchomości inwestycyjne poniesiono nakłady w łącznej wysokości 31 622 908,04 zł. Jednym z głównych wydatków inwestycyjnych był zakup nieruchomości położonej w Krakowie o wartości 26 928 946,03 zł oraz na zakup dwóch nieruchomości w Katowicach na łączną kwotę 2 535 470,02 zł. Spółka poniosła również nakłady na nieruchomości położone w Warszawie w wysokości 481 975,51 zł oraz na planowane inwestycje w rejonach Katowic, Warszawy i Zbroławic w łącznej wysokości 1 676 516,48 zł.

W roku 2020 r udzielono pożyczek długoterminowych spółkom:

- KTW sp. z o.o. na kwotę 75 700 000,00 zł
- Franciszkańskie 6 sp. z o.o. spółka komandytowa na kwotę 9 200 456,13 zł (konwersja należności).

Spółka KTW sp. z o.o. spłaciła pożyczki w wysokości 50 500 000,00 zł.

W dniu 01.04.2020 r. nabyto akcję spółki TDJ Equity V Sp. z o.o. za kwotę 100 000,00 zł.

W dniu 03.07.2020 r., zawiązano nowy podmiot pod nazwą Invest TDJ Estate Services sp. z o.o. sp. komandytowa, w której Spółka objęła 5% udziałów za wkład pieniężny w wysokości 5 000,00 zł.

W dniu 27.07.2020 r. sprzedano udziały spółki Franciszkańskie 5 sp. z o.o. o wartości 7 005 662,39 zł

W dniu 17.11.2020 r. nabyto akcję spółki TDJ 1 Sp. z o.o. za kwotę 100 000,00 zł.

W dniu 08.12.2020 nabyto akcję spółki Relt sp. z o.o. za kwotę 12 408 649,92 zł

W dniu 22.12.2020 sprzedano udziały spółki Pierwsza Dzielnica sp. z o.o. o wartości 13 020 638,00 zł

W 2020 r. podwyższono kapitały zakładowe spółek:

- Franciszkańskie 6 sp. z o.o. wkładem pieniężnym na kwotę 1 000 000,00 zł
- Pierwsza Dzielnica II sp. z o.o. wkładem pieniężnym na kwotę 1 000 000,00 zł, aportem w wysokości 15 204 000,00 zł
- Rzepakowa sp. z o.o. spółka komandytowa wkładem pieniężnym na kwotę 600 000,00 zł.

INVEST TDJ ESTATE Services Sp. z o.o.**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r.****11. Długoterminowe aktywa finansowe – zmiany w ciągu roku obrotowego**

Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych:

	Udziały i akcje	Udzielone pożyczki	Razem
	zł	zł	zł
Stan na 01.01.2020	124 318 808,25	101 380 985,72	225 699 793,97
Zwiększenia	30 551 185,42	87 601 206,57	118 152 391,99
- objęcie udziałów	15 347 185,42	-	15 347 185,42
- aport	15 204 000,00	-	15 204 000,00
- udzielone pożyczki, w tym:	-	75 700 000,00	75 700 000,00
- konwersja należności na pożyczkę	-	9 200 456,13	9 200 456,13
- zarachowane odsetki od pożyczek	-	2 700 750,44	2 700 750,44
Zmniejszenia	(20 630 624,23)	(87 538 287,50)	(108 168 911,73)
- odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	(604 283,84)	-	(604 283,84)
- przeszacowanie	-	-	-
- sprzedaż	(20 026 340,39)	-	(20 026 340,39)
- spłata pożyczek	-	(50 500 000,00)	(50 500 000,00)
- przeniesienie na pożyczki krótkoterminowe	-	(37 038 287,50)	(37 038 287,50)
Stan na 31.12.2020	134 239 369,44	101 443 904,79	235 683 274,23

	Udziały i akcje	Udzielone pożyczki	Razem
	zł	zł	zł
Stan na 01.01.2019	89 558 856,82	60 811 879,63	150 370 736,45
Zwiększenia	34 759 951,43	77 765 000,36	112 524 951,79
- objęcie udziałów	34 759 951,43	-	34 759 951,43
- udzielone pożyczki	-	68 850 000,00	68 850 000,00
- zarachowane odsetki od pożyczek	-	5 764 763,96	5 764 763,96
- wpływ udzielonych pożyczek	-	2 400 000,00	2 400 000,00
- wpływ odsetek od udzielonych pożyczek	-	151 147,43	151 147,43
- przeniesienie na pożyczki długoterminowe	-	599 088,97	599 088,97
Zmniejszenia	-	(37 195 894,27)	(37 195 894,27)
- przeniesienie na pożyczki krótkoterminowe	-	(37 195 894,27)	(37 195 894,27)
Stan na 31.12.2019	124 318 808,25	101 380 985,72	225 699 793,97

12. Specyfikacja długoterminowych aktywów finansowych

Specyfikacja podmiotów, w których Spółka posiada akcje/udziały zakwalifikowanych jako podmioty powiązane:

Nazwa podmiotu	Wartość udziałów / akcji w cenie nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów / akcji	% posiadanych udziałów w kapitale	% głosów w oranie stanowiącym
	zł	zł	zł	%	%
Pierwsza Dzielnica II sp. z o.o. (dawniej Rzepakowa sp. z o.o.)	15 209 988,34	(604 283,84)	15 605 704,50	100,00	100,00
KTW Sp. z o.o.	52 012 604,04	-	52 012 604,04	100,00	100,00
KTW II Sp. z o.o.	14 009 084,00	-	14 009 084,00	100,00	100,00
Bardowskiego 1 sp. z o.o.	4 505 662,39	-	4 505 662,39	100,00	100,00
Zielona Dolina sp. z o.o.	4 005 270,00	-	4 005 270,00	100,00	100,00
7R sp. z o.o.	3 098,00	-	3 098,00	50,00	50,00
Franciszkańskie 6 sp. z o.o.	1 006 940,83	-	1 006 940,83	100,00	100,00
Rzepakowa sp. z o.o. SK*	3 300 000,00	-	3 300 000,00	99,00	99,00
TDJ Equity V Sp. z o.o.	27 150 719,43	-	27 150 719,43	100,00	100,00
TDJ I Sp. z o.o.	101 199,33	-	101 199,33	100,00	100,00
RELT Sp. z o.o.	12 534 086,92	-	12 534 086,92	100,00	100,00
INVEST TDJ Estate sp. z o.o. SK*	5 000,00	-	5 000,00	5	5
Stan na 31.12.2020	134 843 653,28	(604 283,84)	134 239 369,44		

INVEST TDJ ESTATE Services Sp. z o.o.**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r.**

Specyfikacja podmiotów, w których Spółka posiada akcje/udziały zakwalifikowanych jako podmioty powiązane:

Nazwa podmiotu	Wartość udziałów / akcji w cenie nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów / akcji	% posiadanych udziałów w kapitale	% głosów w oranie stanowiącym
	zł	zł	zł	%	%
Pierwsza Dzielnica sp. z o. o.	13 020 638,00	-	13 020 638,00	100,00	100,00
KTW Sp. z o.o.	52 012 604,04	-	52 012 604,04	100,00	100,00
KTW II Sp. z o.o.	14 009 084,00	-	14 009 084,00	100,00	100,00
Franciszkańskie 5 sp. z o.o.	7 005 662,39	-	7 005 662,39	100,00	100,00
Bardowskiego 1 sp. z o.o.	4 505 662,39	-	4 505 662,39	100,00	100,00
Zielona Dolina sp. z o.o.	4 005 270,00	-	4 005 270,00	100,00	100,00
7R sp. z o.o.	598,00	-	598,00	50,00	50,00
Franciszkańskie 6 sp. z o.o.	4 950,00	-	4 950,00	100,00	100,00
Rzepakowa sp. z o.o.	4 950,00	-	4 950,00	100,00	100,00
Rzepakowa sp. z o.o. SK*	2 700 000,00	-	2 700 000,00	99,00	99,00
Morawskiego 5 S.A.	27 049 389,43	-	27 049 389,43	100,00	100,00
Stan na 31.12.2019	124 318 808,25	-	124 318 808,25		

13. Zapasy

W roku obrotowym jak i w roku poprzednim jednostka nie dokonywała odpisu aktualizującego wartość zapasów.

14. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów

Nie dotyczy.

15. Należności krótkoterminowe

	31.12.2020	31.12.2019
Należności od jednostek powiązanych	zł	zł
Należności z tytułu dostaw i usług (brutto), w tym:	3 652 294,84	84 954,05
- do 12 miesięcy	3 652 294,84	84 954,05
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Inne należności (brutto)	596,95	500 000,00
Odpisy aktualizujące należności	<u>3 652 891,79</u>	<u>584 954,05</u>
Należności od jednostek pozostałych		
Należności z tytułu dostaw i usług (brutto), w tym:	8 067 686,69	1 078 806,57
- do 12 miesięcy	7 621 534,69	303 660,58
- powyżej 12 miesięcy	446 152,00	775 145,99
Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	3 044 603,49	5 036 047,89
Inne należności (brutto)	68 057,11	20 907,00
Dochodzone na drodze sądowej (brutto)	78 319,72	78 319,72
Odpisy aktualizujące należności	<u>(131 819,54)</u>	<u>(123 663,42)</u>
	10 681 292,42	5 315 271,77

INVEST TDJ ESTATE Services Sp. z o.o.**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r.****16. Odpisy aktualizujące wartość należności**

	31.12.2020 zł	31.12.2019 zł
Stan na początek roku	123 664,02	97 857,12
Zwiększenia	16 655,52	35 161,08
Wykorzystanie	-	-
Rozwiązanie	8 500,00	9 354,18
Stan na koniec roku	131 819,54	123 664,02
<i>w tym: Dochodzone na drodze sądowej (brutto)</i>	<i>78 319,72</i>	<i>78 319,72</i>
<i>w tym: należności z tyt. dostaw i usług</i>	<i>27 499,38</i>	<i>19 343,86</i>

17. Inwestycje krótkoterminowe

	31.12.2020 zł	31.12.2019 zł
Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	44 143 651,19	42 521 880,34
Udzielone pożyczki	38 031 163,94	37 195 894,27
Krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	38 031 163,94	37 195 894,27
Krótkoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	-	-
Środki pieniężne w kasie	-	-
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	1 112 487,25	5 325 986,07
- środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	296 444,97	205 072,53
*o którym mowa w art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe	296 444,97	205 072,53
Inne środki pieniężne	5 000 000,00	-
Inne aktywa pieniężne	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne:	6 112 487,25	5 325 986,07

18. Udzielone pożyczki

Stan na 31.12.2020

Nazwa pożyczkobiorcy	kapitał	odsetki	termin spłaty kapitału	termin spłaty odsetek	oprocentowanie
Pierwsza Dzielnica sp. z o.o.	1 340 000,00	98 287,50	31.10.2021	31.10.2021	WIBOR 1M + marża
KTW Sp. z o.o.	9 971 335,84	4 046 864,98	31.12.2026	31.03.2027	WIBOR 1M + marża
KTW II Sp. z o.o.	75 700 000,00	374 489,76	31.03.2027	30.06.2027	WIBOR 3M + marża
KTW II Sp. z o.o.	35 600 000,00	2 089 719,99	31.12.2021	31.01.2022	WIBOR 1M + marża
Invest Franciszkańskie 5 sp. z o.o.	-	992 876,44	31.12.2020	31.03.2020	WIBOR 3M + marża
Franciszkańskie 6 sp. z o.o. sk	9 200 456,13	61 038,09	31.12.2022	31.12.2022	WIBOR 3M + marża
Stan na 31.12.2019	131 811 791,97	7 663 276,76			
<i>w tym:</i>					
krótkoterminowe	36 940 000,00	1 091 163,94			
długoterminowe	94 871 791,97	6 572 112,82			

INVEST TDJ ESTATE Services Sp. z o.o.**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r.**

Stan na 31.12.2019

Nazwa pożyczkobiorcy	kapitał	odsetki	termin spłaty kapitału	termin spłaty odsetek	oprocentowanie
Pierwsza Dzielnica sp. z o.o.	1 340 000,00	59 088,97	31.12.2021	31.01.2022	WIBOR 1M + marża
KTW Sp. z o.o.	60 471 335,84	2 840 815,05	31.12.2026	31.03.2027	WIBOR 1M + marża
KTW II Sp. z o.o.	35 600 000,00	1 069 745,86	31.12.2021	31.01.2022	WIBOR 3M + marża
Bardowskiego 1 sp. z o.o.	11 050 000,00	321 465,34	31.03.2020	31.03.2020	WIBOR 1M + marża
Zabrze Zielona Dolina sp. z o.o.	5 600 000,00	134 650,47	31.03.2020	31.03.2020	WIBOR 3M + marża
Franciszkańskie 5 sp. z o.o.	19 550 000,00	539 778,46	31.03.2020	31.03.2020	WIBOR 3M + marża
Stan na 31.12.2019	133 611 335,84	4 965 544,15			
w tym:					
krótkoterminowe	36 200 000,00	995 894,27			
długoterminowe	97 411 335,84	3 969 649,88			

19. Rozliczenia międzyokresowe czynne

	31.12.2020	31.12.2019
	zł	zł
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne	3 702 031,00	3 163 869,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 702 031,00	3 163 869,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne	52 472,74	52 150,14
Opłacone ubezpieczenia	1 580,80	1 737,39
Koszt wyłączenia działek	50 412,75	50 412,75
Inne	479,19	-
Rozliczenia międzyokresowe razem:	3 754 503,74	3 216 019,14

20. Charakterystyka instrumentów finansowych zaliczonych do inwestycji

Na podstawie art. 28b ust. 1 UoR Spółka zrezygnowała z wyceny i prezentacji instrumentów finansowych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12.12.2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych.

21. Charakterystyka instrumentów finansowych zaliczonych do zobowiązań

Na podstawie art. 28b ust. 1 UoR Spółka zrezygnowała z wyceny i prezentacji instrumentów finansowych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12.12.2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych.

22. Przychody z odsetek z instrumentów finansowych zaliczonych do aktywów

Na podstawie art. 28b ust. 1 UoR Spółka zrezygnowała z wyceny i prezentacji instrumentów finansowych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12.12.2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych.

INVEST TDJ ESTATE Services Sp. z o.o.**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r.****23. Koszty z odsetek z instrumentów finansowych zaliczonych do zobowiązań finansowych**

Na podstawie art. 28b ust. 1 UoR Spółka zrezygnowała z wyceny i prezentacji instrumentów finansowych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12.12.2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych.

24. Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy Spółki na zarówno na 31.12.2019 r. jak i na 31.12.2020 r. składała się z 21 000 równych, i niepodzielnych akcji o wartości nominalnej 50,00 zł każda.

Nazwa akcjonariusza	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji	Typ posiadanych akcji (zwykle/uprzywilejowane)	% posiadanych głosów
	szt.	zł		%
TDJ SA	21 000	1 050 000,00	zwykle	100,00
Razem:	21 000,00	1 050 000,00	Razem:	100,00

25. Kapitał z aktualizacji wyceny – zmiany spowodowane wyceną instrumentów zabezpieczających

Nie dotyczy.

26. Wynik finansowy netto

Strata netto w wysokości 4 468 275,71 za rok obrotowy od 01 stycznia do 31 grudnia 2020 r. Zarząd proponuje pokryć z kapitału zapasowego pochodzącego z nadwyżki wartości emisyjnej nad wartością nominalną udziałów.

Zysk netto za rok obrotowy od 16 stycznia do 31 grudnia 2019 r. wyniósł 31 101 761,73 zł. Zarząd proponuje przeznaczyć zysk na:

- pokrycie straty z lat ubiegłych w wysokości 78 233,10 zł
- zwiększenie kapitału zapasowego spółki w wysokości 30 923 528,63 zł.

Strata netto w wysokości 78 233,10 za rok obrotowy od 01 stycznia do 15 stycznia 2019 r. została przeznaczona do pokrycia z przyszłych zysków Spółki.

27. Rezerwy na zobowiązania – zmiany w ciągu roku obrotowego

	Stan na 01.01.2020 zł	Utworzone zł	Wykorzystane zł	Rozwiązane zł	Stan na 31.12.2020 zł
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	943 453,00	640 221,00		13 456,00	1 570 218,00
	943 453,00	640 221,00	-	13 456,00	1 570 218,00

INVEST TDJ ESTATE Services Sp. z o.o.**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r.**

	Stan na 01.01.2019 zł	Utworzone zł	Wykorzystane zł	Rozwiązane zł	Stan na 31.12.2019 zł
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	97 973,00	911 799,00	-	66 319,00	943 453,00
	<u>97 973,00</u>	<u>911 799,00</u>	<u>-</u>	<u>66 319,00</u>	<u>943 453,00</u>

28. Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe według pozycji bilansu - struktura czasowa według wymagalności

	do 1 roku zł	powyżej 1 roku do 3 lat zł	powyżej 3 do 5 lat zł	powyżej 5 lat zł
Stan na 31.12.2020				
Zobowiązania od jednostek powiązanych :	13 064 392,10	-	-	236 492 181,14
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	148 870,34	-	-	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek	12 915 521,76	-	-	236 492 181,14
Zobowiązania od jednostek pozostałych :	1 093 727,94	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	459 500,35	-	-	-
Zaliczki otrzymane na dostawy	201 686,56	-	-	-
Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	100 369,15	-	-	-
Inne zobowiązania	332 171,88	-	-	-
Zobowiązania razem:	14 158 120,04	-	-	236 492 181,14

	do 1 roku zł	powyżej 1 roku do 3 lat zł	powyżej 3 do 5 lat zł	powyżej 5 lat zł
Stan na 31.12.2019				
Zobowiązania od jednostek powiązanych :	100 485 677,76	-	25 843 912,93	96 648 445,42
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	187 561,03	-	-	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek	100 298 116,73	-	25 843 912,93	96 648 445,42
Zobowiązania od jednostek pozostałych :	1 339 572,46	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	839 646,91	-	-	-
Zaliczki otrzymane na dostawy	300 693,04	-	-	-
Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	47 932,69	-	-	-
Z tytułu wynagrodzeń	34,00	-	-	-
Inne zobowiązania	151 265,82	-	-	-
Zobowiązania razem:	101 825 250,22	-	25 843 912,93	96 648 445,42

29. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Spółka w roku obrotowym nie korzystała z instrumentów finansowych w zakresie zabezpieczenia ryzyka walutowego, przepływu środków pieniężnych ani płynności finansowej.

30. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów

	31.12.2020 zł	31.12.2019 zł
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe bierne		
Przyszłe koszty	30 737,92	30 737,92
	<u>30 737,92</u>	<u>30 737,92</u>
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe bierne		
Przyszłe koszty	3 415,32	14 015,32
	<u>3 415,32</u>	<u>14 015,32</u>

INVEST TDJ ESTATE Services Sp. z o.o.**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r.****31. Rozliczenia międzyokresowe przychodów**

Nie wystąpiły.

32. Kursy wymiany walut obcych

Na dzień bilansowy nie wystąpiły pozycje wyrażone w walutach obcych.

33. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

Wyszczególnienie	Przychody ze sprzedaży krajowej	
	01.01.2020-31.12.2020	16.01.2019-31.12.2019
a) sprzedaż wyrobów	8 383 777,65	5 876 114,12
b) sprzedaż towarów handlowych	2 890 000,00	1 570 000,00
c) sprzedaż usług	2 489 283,25	2 502 453,85
	13 763 060,90	9 948 567,97

34. Koszty według rodzaju

	01.01.2020-31.12.2020	16.01.2019-31.12.2019
	zł	zł
Amortyzacja, w tym:	226 167,07	220 783,67
- wartości niematerialnych i prawnych	-	-
- środków trwałych	226 167,07	220 783,67
Zużycie materiałów i energii	354 994,60	460 181,78
Usługi obce	4 226 790,46	4 715 168,96
Podatki i opłaty	153 147,70	419 677,88
Wynagrodzenia	33 747,00	4 200,00
Ubezpieczenia i inne świadczenia	-	-
Pozostałe koszty rodzajowe	68 305,06	204 290,29
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3 301 077,00	1 206 510,00
	8 364 228,89	7 230 812,58
Zmiana stanu produktów	3 888 310,67	(1 355,49)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	-	-
Koszty sprzedaży	(75 744,54)	(66 550,01)
Koszty zarządu	(440 733,97)	(964 285,89)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	11 736 061,05	6 198 621,19

35. Pozostałe przychody finansowe

	01.01.2020-31.12.2020	16.01.2019-31.12.2019
Odsetki, w tym:		
- z tytułu udzielonych pożyczek	3 526 272,79	4 619 801,31
- z tytułu lokat i posiadanych środków pieniężnych	9 212,40	264 547,90
Razem odsetki	3 535 485,19	4 884 349,21
Inne przychody finansowe		
- zwrot dopłaty kapitału KTW	-	31 000 112,50
Inne przychody finansowe razem	-	31 000 112,50

INVEST TDJ ESTATE Services Sp. z o.o.**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r.****36. Pozostałe koszty finansowe**

	01.01.2020- 31.12.2020	16.01.2019- 31.12.2019
Odsetki, w tym:		
- z tytułu zaciągniętych pożyczek	4 971 899,56	5 782 742,16
- pozostałe	1 879,87	49 186,95
Razem odsetki	4 973 779,43	5 831 929,11
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym	4 352 048,87	-
- przychód ze sprzedaży akcji	15 674 291,52	-
- koszt sprzedanych akcji	20 026 340,39	-
Razem strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	4 352 048,87	-
Inne koszty finansowe		
- pośrednie koszty związane z nabyciem akcji	-	459 098,51
- pozostałe	18 393,26	-
Razem inne koszty finansowe	18 393,26	459 098,51

37. Informacja o incydentalnych przychodach / kosztach o nadzwyczajnej wartości

Nie wystąpiły.

38. Podatek dochodowy

	Działalność kapitałowa 01.01.2020- 31.12.2020 zł	Inne źródła przychodów 01.01.2020- 31.12.2020 zł	Razem 01.01.2020- 31.12.2020 zł
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	-	13 763 060,90	13 763 060,90
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	-	11 736 061,05	11 736 061,05
Koszty sprzedaży	-	75 744,54	75 744,54
Koszty ogólnego zarządu	47 291,00	393 442,97	440 733,97
Pozostałe przychody operacyjne	15 204 000,00	7 980 974,42	23 184 974,42
Pozostałe koszty operacyjne	15 204 000,00	8 005 720,10	23 209 720,10
Przychody finansowe	15 674 291,52	3 535 485,19	19 209 776,71
Koszty finansowe	20 043 082,05	4 975 431,03	25 018 513,08
Zysk (strata) brutto za dany rok	(4 416 081,53)	93 120,82	(4 322 960,71)
Przychody nie zaliczane do przychodów podatkowych	-	3 163 014,58	3 163 014,58
Przychody podwyższające podstawę opodatkowania	-	457 271,08	457 271,08
Koszty podwyższające koszty uzyskania przychodów	-	2 149 281,92	2 149 281,92
Koszty nie stanowiące kosztu uzyskania przychodów	604 283,84	5 095 643,19	5 699 927,03
Przychody podatkowe	30 878 291,52	22 573 777,01	53 452 068,53
Koszty podatkowe	34 690 089,21	22 240 038,42	56 930 127,63
Wynik podatkowy przed rozliczeniem strat	(3 811 797,69)	333 738,59	(3 478 059,10)
Odliczenie darowizny	-	-	-
Straty podatkowe do odliczenia	-	35 255,45	35 255,45
strata 2018	-	35 255,45	35 255,45
Podstawa opodatkowania	(3 811 797,69)	298 483,14	(3 513 314,55)
Podatek dochodowy	-	56 712,00	56 712,00

INVEST TDJ ESTATE Services Sp. z o.o.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r.

	Działalność kapitałowa 16.01.2019- 31.12.2019 zł	Inne źródła przychodów 16.01.2019- 31.12.2019 zł	Razem 16.01.2019- 31.12.2019 zł
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	-	9 948 567,97	9 948 567,97
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	-	6 198 621,19	6 198 621,19
Koszty sprzedaży	-	66 550,01	66 550,01
Koszty ogólnego zarządu	-	964 285,89	964 285,89
Pozostałe przychody operacyjne	-	517 052,22	517 052,22
Pozostałe koszty operacyjne	-	1 675 424,46	1 675 424,46
Przychody finansowe	31 000 112,50	4 884 349,21	35 884 461,71
Koszty finansowe	478 836,17	5 812 191,45	6 291 027,62
Zysk (strata) brutto za dany rok	30 521 276,33	632 896,40	31 154 172,73
Przychody nie zaliczane do przychodów podatkowych	31 000 112,50	4 623 486,36	35 623 598,86
Przychody podwyższające podstawę opodatkowania	-	273 056,36	273 056,36
Koszty podwyższające koszty uzyskania przychodów	-	335 493,73	335 493,73
Koszty nie stanowiące kosztu uzyskania przychodów	-	6 722 553,63	6 722 553,63
Przychody podatkowe	-	10 999 539,40	10 999 539,40
Koszty podatkowe	478 836,17	8 330 013,10	8 808 849,27
Wynik podatkowy przed rozliczeniem strat	(478 836,17)	2 669 526,30	2 190 690,13
Odliczenie darowizny	-	170 500,00	170 500,00
Straty podatkowe do odliczenia	-	610 071,81	610 071,81
Podstawa opodatkowania	(478 836,17)	1 888 954,49	1 410 118,32
Podatek dochodowy	-	358 901,00	358 901,00

39. Podatek dochodowy odroczony

Dodatknie różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów, a ich wartością podatkową, w tym:	Podstawa 31.12.2020 zł	Pasywo 31.12.2020 zł 19%	Pasywo 31.12.2019 zł 19%
Stawka podatku dochodowego			
- nie zapłacone odsetki od udzielonych pożyczek	7 663 276,76	1 456 023,00	943 453,00
- różnica pomiędzy wartością podatkową a bilansową aktywów trwałych	601 026,29	114 195,00	-
Razem dodatnie różnice przejściowe razem:	8 264 303,05	1 570 218,00	943 453,00

Ujemne różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów, a ich wartością podatkową, w tym:	Podstawa 31.12.2020 zł	Aktywo 31.12.2020 zł 19%	Aktywo 31.12.2019 zł 19%
Stawka podatku dochodowego			
- niezapłacone odsetki od zaciągniętych pożyczek	15 707 702,90	2 984 464,00	2 553 690,00
- odpis z tytułu trwałej utraty wartości inwestycji	-	-	571 218,00
- strata podatkowa na 15.01.2019	-	-	6 699,00
- odpisy aktualizujące należności (wartości netto)	131 818,94	25 046,00	23 496,00
- różnica pomiędzy wartością podatkową a bilansową aktywów trwałych	3 006 410,38	571 218,00	206,00
- rezerwa na przyszłe koszty	34 153,24	6 489,00	8 560,00
- odpis aktualizujący udziały	604 283,84	114 814,00	-
Razem ujemne różnice przejściowe razem:	19 484 369,30	3 702 031,00	3 163 869,00

INVEST TDJ ESTATE Services Sp. z o.o.**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r.****40. Objasnienia struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych**

Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
	zł	zł
Zysk (strata) na sprzedaży składników działalności inwestycyjnej	-	-
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	(3 519 828,77)	2 199,25
	(3 519 828,77)	2 199,25
 Inne korekty	 01.01.2020- 31.12.2020	 01.01.2019- 31.12.2019
	zł	zł
Aport nieruchomości w zamian za udziały	(14 599 716,16)	-
Objęcie udziałów	15 204 000,00	-
Odpis aktualizujący wartość udziałów	(604 283,84)	-
Korekta o koszt amortyzacji księgowany na pozostałych kosztach operacyjnych	483 676,40	338 595,56
Korekta o koszt amortyzacji księgowany na pozostałych kosztach operacyjnych za okres od 01.01.2019 do 15.01.2019	-	13 716,83
Przeniesienie inwestycji na towar	-	3 301 077,00
Dopłata do kapitału/zwrot kapitału	-	(31 000 112,50)
	483 676,40	(27 346 723,11)
 Przepływy pieniężne za okres od 01.01.2019 do 15.01.2019		
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne za okres od 01.01.2019 do 15.01.2019		(30 070,13)
Dopłata do kapitału w okresie od 01.01.2019 do 15.01.2019		(11 800 322,00)
Zysk (strata netto) za okres od 01.01.2019 do 15.01.2019		(78 233,33)
Amortyzacja za okres od 01.01.2019 do 15.01.2019		8 959,39
		(11 899 666,07)

41. Zagrożenie dla kontynuacji działalności Spółki

Nie istnieje zagrożenie kontynuacji działalności w kolejnym roku obrotowym.

42. Działalność zaniechana

Nie dotyczy.

43. Zobowiązania zabezpieczone na majątku

W dniu 9 sierpnia 2016 r. spółka zależna KTW sp. z o.o. zawarła umowy kredytów bankowych (kredyt budowlany, kredyt inwestycyjny i kredyt VAT). Na podstawie ww. umowy spółka INVEST TDJ Estate Services sp. z o.o. (dawniej INVEST TDJ Estate sp. z o.o. SKA) udzieliła zabezpieczeń na swoim majątku o wartości 52 012 604,04 zł

- zastawy finansowe na udziałach w KTW sp. z o.o.,
 - zastawy rejestrowe na udziałach w KTW sp. z o.o.,
 na czas trwania kredytu (tj. 30.06.2026 r.).

W celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności przysługujących bankowi wobec KTW Sp. z o.o. wynikających z zawartych umów kredytowych, INVEST TDJ Estate Services sp. z o.o. (dawniej INVEST TDJ Estate sp. z o.o. SKA) zawarł umowę oraz podporządkował wszelkie wierzytelności pieniężne, z tytułu umów kredytowych, spłacie bankowi oraz dokonał przelewu wierzytelności z tytułu umów pożyczek na rzecz banku. Na 31.12.2019 r. wartość bilansowa zobowiązań KTW sp. z o.o. zabezpieczonych na majątku wyniosła 57 262 511,72 zł. Na 31.12.2020 r. wartość bilansowa zobowiązań KTW sp. z o.o. zabezpieczonych na majątku wyniosła 116 137 330,35 zł.

INVEST TDJ ESTATE Services Sp. z o.o.**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r.****44. Zobowiązania warunkowe**

Z umowy kredytowej (o której mowa w pkt. 43) zawartej przez spółkę zależną KTW sp. z o.o. dniu 9 sierpnia 2016 r., wynikają następujące zobowiązania warunkowe:

- do pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji KTW sp. z o.o. oraz do udzielenia w stosunku do banku poręczenia za należyte i terminowe wykonanie wszelkich zobowiązań pieniężnych KTW sp. z o.o., które to są ograniczone do łącznie kwoty 7 900 000,00 zł oraz terminowo do dnia 30 czerwca 2022 r,
- do zapłaty podatku w przypadku wystąpienia „przekroczonego podatku”, które to jest ograniczone do kwoty 7 900 000,00 zł oraz terminowo do dnia 30 czerwca 2022 r,
- do poddania się egzekucji art. 777 § 1 pkt 5 i pkt 6 KPC w terminie do 30 czerwca 2022 r.,
- z tytułu kredytu budowlanego do kwoty 43 500 000,00 EUR oraz 178 500 000 PLN,
- z tytułu kredytu Inwestycyjnego do kwoty 43 500 000,00 EUR oraz
- z tytułu kredytu VAT do kwoty 5 250 000,00 PLN,
- z tytułu poręczenia do kwoty 7 900 000,00 PLN.

45. Konsolidacja

INVEST TDJ Estate Services nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego swojej grupy kapitałowej korzystając ze zwolnienia na podstawie art. 56 ust. 1 Ustawy o rachunkowości. Na dzień bilansowy roku obrotowego oraz na dzień bilansowy roku poprzedzającego rok obrotowy łączne dane jednostki dominującej oraz wszystkich jednostek zależnych każdego szeregu przed dokonaniem wyłączeń konsolidacyjnych nie przekroczyły wielkości:

- a) 76.800.000 zł - w przypadku przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów za rok obrotowy,
- b) 250 osób - w przypadku średniorocznego zatrudnienia w przeliczeniu na pełne etaty.

Podstawowe wskaźniki ekonomiczno-finansowe, charakteryzujące działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym:

	Pierwsza Dzielnica II Sp. z o.o. (dawniej Rzepakowa sp. z o.o.)		KTW Sp. z o.o.		KTW II Sp. z o.o.	
	2020 r.	2019 r.	2020 r.*	2019 r.	2020 r. *	2019 r.**
Przychody ze sprzedaży towarów, produktów i materiałów	-	-	17 531 399,48	13 430 213,14	9 266,67	-
Przychody z operacji finansowych	1 467,51	5,59	50 199,32	2 684 219,05	8 973,69	12 352,47
Aktywa	39 821 747,13	3 025,46	176 774 309,01	168 503 217,25	57 446 147,56	73 982 599,55
Kapitał własny	16 080 047,89	1 611,46	41 714 753,88	44 818 432,22	13 522 081,47	13 761 445,93
Kapitał zakładowy	15 304 000,00	5 000,00	9 305 000,00	9 305 000,00	2 280 000,00	1 100 000,00
Kapitał zapasowy	900 000,00	-	34 917 936,22	33 984 984,38	11 660 656,32	1 100 000,00
Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-	-	-	-	11 800 000,00
Zysk/(strata) z lat ubiegłych	-	-	595 496,00	-	(297 610,92)	(59 343,68)
Zysk/(strata) netto	(122 340,65)	(3 388,54)	(3 103 678,34)	1 528 447,84	(120 963,99)	(179 210,39)
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-	-	-	-	-
Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty	-	-	-	-	-	-

	Franciszkańskie 6 Sp. z o.o.		Bardowskiego 1 Sp. z o.o.		Zabrze Zielona Dolina Sp. z o.o.	
	2020	2019	2020 r.	2019 r.	2020 r	2019
Przychody ze sprzedaży towarów, produktów i materiałów	-	-	51 702 817,74	26 452,68	20 253 647,21	-
Przychody z operacji finansowych	1 550,06	5,47	35 867,84	30 857,68	5 221,55	10 917,83

INVEST TDJ ESTATE Services Sp. z o.o.**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r.**

Aktywa	976 947,84	6 730,63	12 551 805,72	40 759 157,18	14 710 303,22	19 636 685,66
Kapitał własny	981 174,98	2 251,37	12 218 682,51	3 723 861,05	5 476 203,20	3 366 500,75
Kapitał zakładowy	100 000,00	5 000,00	1 005 000,00	1 005 000,00	405 000,00	405 000,00
Kapitał zapasowy	900 000,00	-	2 718 861,05	3 308 280,31	2 961 500,75	3 600 000,00
Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-	-	-	-	-
Zysk/(strata) z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-
Zysk/(strata) netto	(18 825,02)	(2 748,66)	8 494 821,46	(589 419,26)	2 109 702,45	(638 499,25)
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-	-	-	-	-
Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty	-	-	-	-	-	-

	TDJ Equity V Sp. z o.o.		TDJ 1 sp. z o.o.		Relt sp. z o.o.	
	2020*	2019	2020 r.*	2019	2020*	2019
Przychody ze sprzedaży towarów, produktów i materiałów	3 536 371,22	-	-	-	3 133 844,86	-
Przychody z operacji finansowych	81 937,24	-	-	-	39 120,52	-
Aktywa	33 160 743,33	-	31 990 000,00	-	11 231 246,90	-
Kapitał własny	27 830 440,11	-	85 513,80	-	10 437 811,26	-
Kapitał zakładowy	6 978 700,00	-	100 000,00	-	10 010 000,00	-
Kapitał zapasowy	-	-	-	-	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-	-	-	-	-
Zysk/(strata) z lat ubiegłych	(3 581 133,76)	-	-	-	-	-
Zysk/(strata) netto	21 275 572,21	-	(14 486,20)	-	427 811,26	-
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-	-	-	-	-
Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty	-	-	-	-	-	-

	Morawskiego S.A.		Invest Franciszkańskie 5 Sp. z o.o.	
	2020*	2019	2020 r.**	2019
Przychody ze sprzedaży towarów, produktów i materiałów	-	4 409 612,97	-	-
Przychody z operacji finansowych	-	13 528,82	-	30 271,76
Aktywa	-	7 238 190,62	-	75 204 926,85
Kapitał własny	-	6 703 855,88	-	5 863 538,55
Kapitał zakładowy	-	580 000,00	-	1 005 000,00
Kapitał zapasowy	-	261 757,81	-	5 977 823,53
Kapitał z aktualizacji wyceny	-	757 853,79	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe	-	2 399 447,87	-	-
Zysk/(strata) z lat ubiegłych	-	-	-	-
Zysk/(strata) netto	-	2 704 796,41	-	(1 119 284,98)
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-	-	-
Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty	-	-	-	-

*nabycie akcji w 2020 r./zawiązanie/ spółki wstępne dane finansowe

**sprzedane udziały

INVEST TDJ ESTATE Services Sp. z o.o.**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r.**

Zarówno Invest TDJ Estate Services Sp. z o.o. jak również jednostki zależne stosują krajowe standardy rachunkowości.

Jednostką dominującą sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi Spółka jest TDJ S.A.

Zarówno INVEST TDJ Estate Services Sp. z o.o. jak również jednostki zależne oraz jednostka dominująca sporządzają sprawozdania finansowe w oparciu o Ustawę o rachunkowości.

46. Dane podmiotów, w których spółka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym podmiotu

Na dzień 31.12.2020 r. Spółka posiadała co najmniej 20% udziałów w następujących spółkach:

KTW sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
 Pierwsza Dzielnic II sp. z o.o. (dawniej Rzepakowa sp. z o.o.) Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
 KTW II sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
 Bardowskiego 1 sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
 Zabrze Zielona Dolina sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
 7 R sp. z o.o. ul. Ludwinowska 7, 30-331 Kraków
 Franciszkańskie 6 sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
 TDJ Equity V sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
 RELT sp. z o.o., Katowicka 18, 41-900 Bytom
 TDJ I sp. z o.o., Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
 Rzepakowa sp. z o.o. Spółka komandytowa, Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice

Na dzień 31.12.2019 r. Spółka posiadała co najmniej 20% udziałów w następujących spółkach:

KTW sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
 Pierwsza Dzielnic sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
 KTW II sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
 Bardowskiego 1 sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
 Franciszkańskie 5 sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
 Zabrze Zielona Dolina sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
 7 R sp. z o.o. ul. Ludwinowska 7, 30-331 Kraków
 Franciszkańskie 6 sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
 Rzepakowa sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
 Morawskiego 5 S.A. ul. K. Morawskiego 5, 33-332 Kraków

47. Wspólne przedsięwzięcia nie podlegające konsolidacji

Nie wystąpiły.

48. Umowy nieuwzględnione w bilansie

W roku objętym sprawozdaniem finansowym Spółka nie była stroną istotnych umów nieuwzględnionych w bilansie.

49. Znaczące zdarzenia lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym

Nie wystąpiły.

INVEST TDJ ESTATE Services Sp. z o.o.**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r.**

50. Zdarzenia po dniu bilansowym

Do dnia podpisania sprawozdania finansowego zakupiono nieruchomość w Krakowie za kwotę 15 881 400,00 zł. oraz nieruchomość w Katowicach za kwotę 41 089 277,35 zł.

Zaciągnięto pożyczki ze spółek powiązanych w łącznej wysokości 111 900 000,00 zł

Udzielono pożyczki spółce KTW II sp. z o.o. na łączną kwotę 86 450 000,00 zł.

Dnia 29 stycznia 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.).

51. Zatrudnienie

W bieżącym jak i w poprzednim roku obrotowym spółka nie zatrudniała pracowników.

52. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

	31.12.2020	31.12.2019
	zł	zł
Zarząd	2 400,00	2 400,00

Spółka nie posiada Rady Nadzorczej.

53. Transakcje z wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorujących

Spółka nie udzielała pożyczek Członkom Zarządu.

INVEST TDJ ESTATE Services Sp. z o.o.**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r.****54. Transakcje z jednostkami powiązanymi**

okres od 01.01.2020 – 31.12.2020:

lp.	Nazwa spółki powiązanej	Sprzedaż towarów, produktów i materiałów	Zakup towarów, produktów, materiałów i usług	Pozostałe przychody operacyjne	Pozostałe koszty operacyjne	Koszty finansowe	Przychody finansowe	Zbycie/nabycie aktywów trwałych
		zł	zł	zł	zł	zł	zł	zł
1	TDJ SA	-	9 084,61	54 269,00	-	934 092,29	-	100 000,00
2	AGRO SERVIS SP. Z O.O.	3 000,00	-	4 200,00	-	-	-	-
3	BARDOWSKIEGO 1	2 400,00	-	5 484,06	-	14 305,32	235 976,54	-
4	ZIELONA DOLINA	2 400,00	-	-	-	-	136 447,83	-
5	FRANCISZKAŃSKIE	-	-	11 442,05	-	-	-	76 213,10
6	INVEST FRANCISZKAŃSKIE 5	1 800,00	-	-	19 194,18	1 216,44	453 097,98	-
7	FRANCISZKAŃSKIE 6 sp. z o.o.	2 400,00	-	-	-	-	-	-
8	PIERWSZA DZIELNICA	2 400,00	-	-	-	-	39 198,53	-
9	PIERWSZA DZIELNICA II	2 400,00	-	6 250,00	-	-	-	15 204 000,00
10	TDJ EQUITY VI SP. Z O.O.	-	-	-	-	4 022 285,48	-	-
11	KTW	-	-	-	-	-	1 206 049,93	-
12	KTW II	2 400,00	-	3 550,00	-	-	1 394 463,89	-
13	TDJ Sp. z o.o.	-	1 059 295,10	-	1 781,00	-	-	900,00
14	TDJ Legal sp. komandytowa	-	92 527,44	-	9 631,16	2 870,00	-	121 124,66
15	TDJ 1 sp. z o.o.	2 890 000,00	-	-	-	-	-	-
16	Famur S.A.							12 408 649,92
16	FRANCISZKAŃSKIE 6 sp. komandytowa						61 038,09	
	Razem	2 909 200,00	1 160 907,15	85 195,11	30 606,34	4 974 769,53	3 526 272,79	27 910 887,68

wg stanu na dzień 31.12.2020:

lp.	Nazwa spółki powiązanej	Należności handlowe	Udzielone pożyczki	Zobowiązania handlowe	Zaciągnięte pożyczki
		zł	zł	zł	zł
1	TDJ SA	-	-	10 679,84	58 241 183,94
2	AGRO SERVIS SP. Z O.O.	3 440,00	-	-	-
3	BARDOWSKIEGO 1	119,29	-	-	7 914 305,32
4	ZIELONA DOLINA	-	-	-	-
5	FRANCISZKAŃSKIE	59,70	-	-	-
6	INVEST FRANCISZKAŃSKIE 5	94 160,09	992 876,44	-	5 001 216,44
7	FRANCISZKAŃSKIE 6	-	-	-	-
8	FRANCISZKAŃSKIE 6 SP Z O.O. SK		9 261 494,22		
9	PIERWSZA DZIELNICA	-	1 438 287,50	-	-
10	PIERWSZA DZIELNICA II	-	-	-	-
11	TDJ EQUITY VI SP. Z O.O.	-	-	-	178 250 997,20
12	KTW sp. z o.o.	-	14 018 200,82	-	-
13	KTW II sp. z o.o.	-	113 764 209,75	-	-
14	TDJ Sp. z o.o.	-	-	95 325,00	-
15	TDJ Legal sp. komandytowa	-	-	42 865,50	-
16	TDJ 1 sp. z o.o.	3 555 112,71	-	-	-
	Razem	3 652 891,79	139 475 068,73	148 870,34	249 407 702,90

INVEST TDJ ESTATE Services Sp. z o.o.**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r.**

okres od 16.01.2019 – 31.12.2019:

lp.	Nazwa spółki powiązanej	Sprzedaż usług	Zakup towarów, produktów, materiałów i usług	Pozostałe przychody operacyjne	Pozostałe koszty operacyjne	Koszty finansowe	Przychody finansowe
		zł	zł	zł	zł	zł	zł
1	TDJ SA	54 269,00	9 431,00	-	-	157 344,66	-
2	AGRO SERVIS SP. Z O.O.	-	-	414,56	-	-	-
3	BARDOWSKIEGO 1	2 384,37	-	-	-	-	308 878,03
4	ZIELONA DOLINA	2 303,23	-	315,98	-	-	134 009,86
5	FRANCISZKAŃSKIE	8 700,00	-	-	-	-	2 470,41
6	FRANCISZKAŃSKIE 5	2 303,23	-	66 276,33	-	-	532 433,33
7	FRANCISZKAŃSKIE 6	200,00	-	-	-	-	-
8	PIERWSZA DZIELNICA	-	-	-	-	5 223 348,68	-
9	PIERWSZA DZIELNICA	2 303,23	-	-	-	-	47 770,32
10	TDJ EQUITY VI SP. Z O.O.	-	-	-	-	402 048,82	-
11	KTW	-	-	-	-	-	33 507 484,08
12	KTW II	-	-	-	-	-	1 086 868,05
13	TDJ Sp. z o.o.	-	1 049 260,00	-	2 090,80	-	-
14	TDJ Legal sp. komandytowa	-	240 736,95	-	34 168,14	-	-
	Razem	72 463,06	1 299 427,95	67 006,87	36 258,94	5 782 742,16	35 619 914,08

wg stanu na dzień 31.12.2019:

lp.	Nazwa spółki powiązanej	Należności handlowe	Udzielone pożyczki	Należności pozostałe	Zobowiązania handlowe	Zaciągnięte pożyczki
		zł	zł	zł	zł	zł
1	TDJ SA	33 374,82	-	-	10 318,03	22 157 344,66
2	TDJ SA	-	-	-	-	-
3	BARDOWSKIEGO 1	-	11 371 465,34	-	-	-
4	ZIELONA DOLINA	-	5 734 650,47	-	-	-
5	FRANCISZKAŃSKIE	27 183,00	-	-	-	-
6	FRANCISZKAŃSKIE 5	24 150,23	20 089 778,46	-	-	-
7	FRANCISZKAŃSKIE 6	246,00	-	-	-	-
8	FRANCISZKAŃSKIE 6	-	-	-	-	184 581 081,60
9	PIERWSZA DZIELNICA	-	1 399 088,97	-	-	-
10	TDJ EQUITY VI SP. Z O.O.	-	-	-	-	16 052 048,79
11	KTW	-	63 312 150,89	-	-	-
12	KTW II	-	36 669 745,86	-	-	-
13	TDJ Sp. z o.o.	-	-	-	159 285,00	-
14	TDJ Legal sp. komandytowa	-	-	-	17 958,00	-
15	Famur S.A.	-	-	500 000,00	-	-
	Razem	84 954,05	138 576 879,99	500 000,00	187 561,03	222 790 475,05

55. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego

Z uwagi na fakt, iż w dniu 16.01.2019 r. Sąd Rejonowy w Katowicach dokonał wpisu przekształcenia spółki z INVEST TDJ Estate Services Sp. z o.o. S. K.A. w spółkę INVEST TDJ Estate Services sp. z o.o. w związku z tym dokonano zamknięcia ksiąg na 15.01.2019 r., dane porównawcze finansowe zaprezentowano w ten sposób, że:

- bieżący rok obrotowy (okres) obrotowy prezentuje:
 - bilans ze stanem na dzień 31.12.2020
 - rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 r.
 - rachunek przepływów pieniężnych i zestawienie zmian w kapitale za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 r.
- porównawczy rok (okres) obrotowy
 - bilans ze stanem na dzień 31.12.2019
 - rachunek zysków i strat za okres od 16.01.2019 do 31.12.2019 r.
 - rachunek przepływów pieniężnych i zestawienie zmian w kapitale za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 r.

W 2020 r. Spółka uzupełniła w pasywach bilansu nadwyżkę wartości emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji) w wysokości 140 470 375,83 zł. Na 31.12.2019 również powinna to być kwota 140 470 375,83 zł.

56. Istotne transakcje ze stronami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe

W roku obrotowym objętym sprawozdaniem finansowym Spółka nie zawarła istotnych transakcji na warunkach innych niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

57. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez Spółkę umów nieuwzględnionych w bilansie

Nie dotyczy.

58. Podmioty, w których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową

Nie dotyczy.

59. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Należne wynagrodzenie podmiotowi uprawnionemu do badania sprawozdań finansowych za rok obrotowy za:

	31.12.2020	31.12.2019
	zł	zł
Badanie sprawozdania finansowego	10 600,00	10 600,00
	<u>10 600,00</u>	<u>10 600,00</u>

60. Zmiany zasad (Polityki) rachunkowości w roku obrotowym

Polityka rachunkowości nie uległa zmianie w roku bilansowym. Sprawozdanie finansowe za poprzedni jak i za bieżący rok obrotowy sporządzono stosując identyczne zasady (politykę) rachunkowości jak i metody prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

61. Informacje o połączeniu spółek

Nie dotyczy.

62. Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy Spółki

Nie istnieją inne niż wymienione w sprawozdaniu informacje, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej, oraz wynik finansowy.

63. Wartość żywności przekazanej organizacją pozarządowym lub kwota opłaty za marnowanie żywności

Nie dotyczy.

2. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 r. wraz z opinią biegłego rewidenta

GRUPA KAPITAŁOWA INVEST TDJ ESTATE
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA
2020 R.

Katowice, październik 2021 roku

Wstęp

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości

Inwestycje w nieruchomości

Wartość początkową inwestycji w nieruchomości ujmuje się w księgach według cen nabycia lub kosztów wytworzenia z uwzględnieniem skutków przeszacowania (aktualizacji), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia inwestycji w nieruchomości powiększają koszty jej ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji i powodującego, że wartość użytkowa inwestycji w nieruchomości po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.

Inwestycje w nieruchomości amortyzowane są metodą liniową. Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu następnym po przyjęciu inwestycji w nieruchomości do używania. Jeżeli wartość rezydualna inwestycji w nieruchomości jest większa lub równa wartości nieruchomości w księgach rachunkowych nie nalicza się amortyzacji.

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji jest przez jednostkę weryfikowana, powodując odpowiednią korektę odpisów amortyzacyjnych dokonywanych w następnych latach.

Decyzją kierownika jednostki Spółka zalicza składników do środków trwałych / wartości niematerialnych, których wartość początkowa nie przekracza 10.000,00 zł, jednakże może dokonać ich jednorazowej amortyzacji.

W przypadku gdy ceny nabycia lub zakupu, albo koszty wytworzenia jednakowych lub uznanych za jednakowe (ze względu na podobieństwo ich rodzaju i przeznaczenie), są różne, wartość stanu końcowego rzeczowych składników aktywów obrotowych wycenia się przyjmując, że rozchód składnika aktywów wycenia się kolejno po cenach (kosztach) tych składników aktywów, które jednostka najwcześniej nabyła (wytworzyła) - metoda FIFO. Powyższą metodę stosuje się również do rozchodu aktywów finansowych i zobowiązań finansowych (w tym m.in. jednorodnych aktywów finansowych jak akcje, udziały, ale także denominowanych pożyczek w walucie obcej), w przypadku, gdy nie jest możliwe jednoznaczne zidentyfikowanie rozchodowanych pozycji.

Mając na uwadze powyższe, zapasy oraz rozchody materiałów, towarów i wyrobów gotowych są wyceniane przy wykorzystaniu metody FIFO – „pierwsze weszło, pierwsze wyszło”. Jednostka stosuje tę samą metodę ustalania ceny zakupu lub kosztu wytworzenia w przypadku zapasów mających ten sam charakter i przeznaczenie.

Wartość zapasów ustala się w oparciu o:

- materiały - cenę nabycia, przy czym rozchód wycenia się metodą pierwsze weszło, pierwsze wyszło,
- towary - cenę nabycia, przy czym rozchód wycenia się metodą pierwsze weszło, pierwsze wyszło,

• wyroby gotowe - koszty wytworzenia, które obejmują koszty pozostające w bezpośrednim związku z danym produktem oraz uzasadnioną część kosztów pośrednio związanych z wytworzeniem tego produktu. Do uzasadnionej, odpowiedniej do okresu wytwarzania produktu, części kosztów pośrednich zalicza się zmienne pośrednie koszty produkcji oraz tę część stałych, pośrednich kosztów produkcji, które odpowiadają poziomowi tych kosztów przy normalnym wykorzystaniu zdolności produkcyjnych. W przypadkach uzasadnionych niezbędnym, długotrwałym przygotowaniem towaru lub produktu do sprzedaży bądź długim okresem wytwarzania produktu, cenę nabycia lub jednostka może zwiększyć (decyzją kierownika jednostki) koszt wytworzenia o koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania zapasu towarów lub produktów w okresie ich przygotowania do sprzedaży bądź wytworzenia i związanych z nimi (zrealizowanych) różnic kursowych, pomniejszone o przychody z tego tytułu. Za normalny poziom wykorzystania zdolności produkcyjnych uznaje się przeciętną, zgodną z oczekiwaniami w typowych warunkach, wielkość produkcji za daną liczbę okresów lub sezonów, przy uwzględnieniu planowych remontów, a rozchód wycenia się metodą pierwsze weszło, pierwsze wyszło.

Działalność deweloperska

Jednostka kwalifikuje działalność deweloperską jako podstawową działalność jednostki, której przychody i koszty prezentowane są, jako działalność operacyjna – tzn. odpowiednio, jako przychody netto ze sprzedaży produktów i usług oraz koszt wytworzenia sprzedanych produktów.

Sprzedaż przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego następuje na podstawie umowy o sprzedaż wyrobu gotowego. Jednostka sprzedaje nieruchomości wybudowane lub ulepszone w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego nabywcom, z którymi zawarła odrębne umowy deweloperskie o nabycie oznaczonych części nieruchomości, z chwilą, gdy będą one gotowe do użytku. Jednostka prezentuje w sprawozdaniu finansowym kwoty zaliczek otrzymanych od nabywcy w pasywach bilansu jako "Zaliczki otrzymane na dostawy".

Do dnia rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego posiadany przez jednostkę grunt lub prawo wieczystego użytkowania gruntu, na którym jest lub będzie posadowiony przedmiot przedsięwzięcia deweloperskiego, jest zależnie od stanu faktycznego w momencie nabycia klasyfikowany i wykazywany w bilansie, jako:

a) w cenie nabycia jako zapas, jeśli deweloper zakupił grunt lub prawo wieczystego użytkowania dla realizacji ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego. Do czasu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego cena nabycia powiększana jest o koszty związane z przystosowaniem gruntu do stanu zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu, takie jak np. koszty odrolnienia, rekultywacji terenu, karczowania, rozbiórki zbędnych zabudowań, uzbrojenia terenu.

b) Inwestycja w nieruchomości w przypadku, gdy deweloper zakupił grunt lub prawo wieczystego użytkowania gruntu w celu osiągnięcia z nich korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów lub uzyskania innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej; w takim przypadku grunt lub prawo mogą być wycenione według zasad stosowanych do nieruchomości inwestycyjnych, tj. w cenie nabycia. Jeżeli poniesiono koszty przystosowania gruntu (np. koszty odrolnienia, rekultywacji terenu, karczowania, rozbiórki zbędnych zabudowań) to zwiększają one cenę nabycia;

c) Środek trwały, jeśli grunt lub prawo wieczystego użytkowania gruntu miały pierwotnie być wykorzystywane na własne potrzeby dewelopera; grunt lub prawo wycenia się w takim przypadku w cenie nabycia. Cena nabycia obejmuje koszty finansowania zewnętrznego poniesione do dnia przyjęcia środka trwałego do użytkowania. Zwiększają cenę nabycia koszty przystosowania gruntu, np. odrolnienia, rekultywacji terenu, karczowania oraz rozbiórki zbędnych zabudowań,

Towarem może być również grunt (prawo wieczystego) użytkowania, na którym jednostka nie zdecydowała się prowadzić przedsięwzięcia deweloperskiego, i przeznaczyła ww. aktywo do sprzedaży. Wtenczas na podstawowej działalności jednostki prezentowane są przychody i koszty dotyczące sprzedaży gruntów (praw wieczystego użytkowania).

Jeżeli dany grunt (towa) będzie wymagał poniesienia kosztów (np. uzbrojenia / wyposażenia w infrastrukturę), jednostka ewidencjonuje wytworzenie produktu, a przychód i koszt z tego tytułu będzie prezentowany, jako sprzedaż produktu.

Za dzień rozpoczęcia deweloperskiego jednostka przyjmuje dzień, w którym zarząd jednostki podjął pisemną wewnętrzną decyzję o rozpoczęciu przedsięwzięcia deweloperskiego.

Zadanie deweloperskie (posiadanie nieruchomości gruntowej o większym obszarze, realizacja zadania deweloperskiego etapami) może zostać podzielone na etapy, z których każdy może zostać rozliczany, jako odrębne zadanie deweloperskie, zgodnie z podjętą przez zarząd decyzją.

Koszty przedsięwzięcia deweloperskiego w księgach jednostki:

a) W dniu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego wynikająca z ksiąg rachunkowych wartość gruntu, wartość prawa wieczystego użytkowania gruntu lub wartość budynku do przebudowy (ulepszenia), na którym przedsięwzięcie to będzie realizowane odnosi się w ciężar kosztów produkcji w toku przedsięwzięcia deweloperskiego, a dodatkowo w przypadku prawa wieczystego użytkowania gruntu zaprzestaje się jego umorzenia i amortyzacji. W rodzajowym układzie kosztów, przeklasyfikowanie do produkcji w toku gruntu lub prawa następuje przy wykorzystaniu konta "Zużycie materiałów i energii".

b) Koszty związane z nieruchomością nabytą z zamiarem realizacji przedsięwzięć deweloperskich podwyższają wartość gruntu nabytego lub będącego we władaniu jednostki z wyjątkiem kosztów poniesionych na podatek od nieruchomości, opłat za wieczyste użytkowanie, kosztów finansowania zewnętrznego, koszty te są kosztami bieżącego okresu.

c) Koszty budowy mieszkań grupowane są z na kontach zespołu „4” i „5”. Na dzień bilansowy koszty niezakończonego zadania deweloperskiego, zgromadzone na koncie zespołu „5 – Rozliczenie kosztów budowy” prezentowane są w Sprawozdaniu finansowym jednostki jako Półprodukty i produkcja w toku w grupie Zapasy.

d) Koszt własny sprzedanych lokali zostanie ustalony jako iloczyn kosztu wytworzenia 1m² PUM oraz pow. użytkowej lokalu.

e) Koszt własny sprzedaży udziału w części wspólnej zostanie ustalony jako iloczyn kosztu wytworzenia 1 udziału w części wspólnej oraz sprzedanych udziałów; (dotyczy zawarcia umowy sprzedaży udziałów a nie m², w takim przypadku koszt wytworzenia liczony będzie jak w d).

f) Koszty związane z przerwami technologicznymi w budowie lub przebudowie nieruchomości objętych przedsięwzięciem deweloperskim zwiększają koszt tego przedsięwzięcia. Jeżeli jednak przerwy (przestoje) spowodowane są innymi przyczynami niż technologicznie uzasadnione (np. brakiem środków finansowych, brakiem materiałów, brakiem aktualnego projektu), to poniesione w okresie tych przerw koszty np. ogrzewania, ochrony budowy, mediów, finansowania zewnętrznego, obciążają koszty i wynik finansowy okresu ich poniesienia.

g) Do kosztów sprzedanej nieruchomości lub jej części, będącej przedmiotem przedsięwzięcia deweloperskiego, jednostka (kierując się zasadą istotności) może zaliczyć przypadające na tę nieruchomość szacowane koszty fazy posprzedażnej (bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów), w tym koszty napraw gwarancyjnych i rękojmi.

h) Koszty związane z konkretnym zadaniem deweloperskim, lecz poniesione po zakończeniu zadania, stanowią koszt okresu.

i) Zgodne z zasadą wyższości treści ekonomicznej nad formą kosztem wytworzenia przedsięwzięcia deweloperskiego są wszystkie koszty, których poniesienie było niezbędne do tego, aby produkt mógł spełniać swoje funkcję. Są to między innymi, koszty budowy infrastruktury.

j) Jeżeli jednostka oczekuje, że uzyska przychód ze sprzedaży infrastruktury (np. jednostkom użyteczności publicznej) a przychód ten jest znany, bądź będzie można go w wiarygodny sposób oszacować, wtenczas koszt wytworzenia wybudowanej infrastruktury (w wysokości nie wyższej niż oczekiwany przychód) prezentowany jest na zapasie (produkcja w toku / produkt), a pozostała część alokowana jest, jako koszt bezpośredni wytworzenia produktów.

k) Jeżeli jednostka nie oczekuje uzyskać przychodu ze sprzedaży infrastruktury (ewentualnie przychód ten jest mniejszy od poniesionych kosztów wytworzenia), bądź nie jest w stanie wiarygodnie go oszacować, koszty budowy infrastruktury są rozliczane tylko na działki przeznaczone do sprzedaży, z pominięciem części wspólnych.

l) Przychód ze sprzedaży wybudowanej infrastruktury wykazywany jest jako przechód ze sprzedaży produktu.

Jako datę zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego jednostka przyjmuje dzień, w którym nastąpi dopuszczenie do użytkowania, w trybie przewidzianym przepisami, zakończonego przez jednostkę przedsięwzięcia obejmującego budowę nowych lub ulepszonych nieruchomości.

Po zakończeniu zadania deweloperskiego koszty budowy zostaną przeniesione na konto zespołu „6 – Wyroby gotowe”

Za datę powstania przychodu z tytułu sprzedaży przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego zaklasyfikowanej jako sprzedaż wyrobu gotowego, przyjmuje się dzień odbioru lokalu przez nabywcę i przekazania mu dostępu do niego.

Kwestie uregulowane w niniejszym rozdziale znajdują pierwszeństwo dla działalności deweloperskiej przed zasadami określonymi w działach Polityki rachunkowości.

Metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Przychody i koszty

Przychody i koszty są ujmowane zgodnie z zasadą memoriału, tj. w roku obrotowym, którego dotyczą, niezależnie od terminu otrzymania lub dokonania płatności.

Przychody ze sprzedaży

Przychody

Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów ujmuje się w rachunku zysków i strat, gdy korzyści wynikające z praw własności do produktów, towarów i materiałów przekazano nabywcy.

Odsetki

Przychody odsetkowe są ujmowane w momencie ich naliczenia.

Dywidendy

Należne dywidendy zalicza się do przychodów finansowych na dzień powzięcia przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy lub Zgromadzenie Wspólników spółki, w którą jednostka zainwestowała, uchwały o podziale zysku, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

Środki trwałe

Środki trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Cenę nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół ich kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia do dnia przyjęcia do użytkowania, w tym również koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe, pomniejszony o przychody z tego tytułu.

Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, powodujące, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do użytkowania wartość użytkową.

Odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych środka trwałego dokonuje się drogą systematycznego, planowego rozłożenia jego wartości początkowej pomniejszonej o wartość rezydualną (jeśli taka będzie decyzja kierownika jednostki) na ustalony okres amortyzacji. Podmiot uwzględnia w wyliczeniach wartość rezydualną. Jeśli ze względu na istotność jest to zasadne. Rozpoczęcie amortyzacji środka trwałego następuje od miesiąca następującego po miesiącu oddania do użytkowania. Przyjęcie środka trwałego do użytkowania następuje w momencie, gdy spełnia on warunki potrzebne do jego funkcjonowania. Odpowiednie służby techniczne są zobowiązane do przekazania księgowości na bieżąco odpowiednich informacji w tym zakresie.

Zakończenie amortyzacji następuje nie później niż z chwilą zrównania wartości odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych z wartością początkową środka trwałego lub przeznaczenia go do likwidacji, sprzedaży lub stwierdzenia jego niedoboru, z ewentualnym uwzględnieniem przewidywanej ceny sprzedaży nowego środka trwałego lub pozostałości środka trwałego.

Przykładowe stawki amortyzacyjne są następujące:

- budynki 1,5% - 10 %
- obiekty inżynierii lądowej i wodnej 4% - 10 %
- urządzenia techniczne i maszyny 4% - 100 %
- środki transportu 6% - 40 %
- pozostałe środki trwałe 2,5% - 50%

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji jest przez jednostkę weryfikowana, powodując odpowiednią korektę odpisów amortyzacyjnych dokonywanych w następnych latach.

Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne ujmuje się w księgach według cen ich nabycia.

Wartości niematerialne amortyzuje się metodą liniową. Stawki amortyzacyjne ustalone zostały z uwzględnieniem okresu ekonomicznej użyteczności wartości niematerialnych.

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji jest przez jednostkę weryfikowana, powodując odpowiednią korektę odpisów amortyzacyjnych dokonywanych w następnych latach.

Inwestycje

Inwestycje obejmują aktywa posiadane w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania z nich przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej, a w szczególności aktywa finansowe oraz te nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz są posiadane w celu osiągnięcia tych korzyści.

Trwała utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników aktywów. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, Spółka szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów.

Należności, roszczenia i zobowiązania, inne niż zaklasyfikowane jako aktywa i zobowiązania finansowe

Należności wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Zobowiązania ujmuje się w księgach rachunkowych w kwocie wymagającej zapłaty.

Należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wykazuje się na dzień ich powstania według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego ogłoszonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień.

Na dzień bilansowy należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Zapasy

Spółka ujemnie zapasy w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia lub też według wartości nowego możliwej do uzyskania, w zależności od tego, która z kwot jest niższa.

Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia zapasów składają się wszystkie koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzenia zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

Zapasy ujmowane są w bilansie w wartości netto, tj. pomniejszone o wartość odpisów aktualizujących. Odpisy aktualizujące ujemnie się w pozostałych kosztach operacyjnych.

Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

Kapitały własne

Kapitały własne są wykazywane w wartości nominalnej.

Wartość firmy

Wartość firmy jednostek podporządkowanych

Wartość firmy na dzień przejęcia wycenia się jako nadwyżkę ceny przejęcia nad wartością godziwą aktywów netto spółki przejętej przypadającą na jednostkę przejmującą. Wartość firmy powstała w ramach połączenia jednostek jest składnikiem aktywów Grupy kapitałowej przedstawiającym przyszłe korzyści ekonomiczne powstające z innych aktywów nabytych w ramach połączenia jednostek, których nie można pojedynczo zidentyfikować ani osobno ująć. Wartość firmy jest ustalana jedynie na dzień przejęcia i podlega amortyzacji przez okres jej ekonomicznej użyteczności, a jeżeli nie można wiarygodnie oszacować okresu ekonomicznej użyteczności, to okres dokonywania odpisów amortyzacyjnych wartości firmy nie może być dłuższy niż 5 lat (Art.44b ust 10 Ustawy). Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się metodą liniową i zalicza się je do pozostałych kosztów operacyjnych. W chwili zbycia jednostki zależnej przypisana do niej wartość firmy jest uwzględniana w obliczeniu zysku lub straty ze zbycia.

Ujemna wartość firmy

W przypadku połączenia jednostek, w ramach którego wartość godziwa możliwych do zidentyfikowania aktywów netto przewyższa sumę przekazanej zapłaty (okazyjne nabycie), występuje ujemna wartość firmy. Ujemną wartość firmy, do wysokości nieprzekraczającej wartości godziwej nabytych aktywów trwałych, z wyłączeniem długoterminowych aktywów finansowych notowanych na regulowanych rynkach, jednostka zalicza do rozliczeń międzyokresowych przychodów przez okres będący średnią ważoną okresu ekonomicznej użyteczności nabytych i podlegających amortyzacji aktywów. Ujemna wartość firmy w wysokości przekraczającej wartość godziwą aktywów trwałych, z wyłączeniem długoterminowych aktywów finansowych notowanych na regulowanych rynkach, zaliczana jest do przychodów.

Metoda konsolidacji/wyceny jednostek podporządkowanych

Jednostki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez jednostkę dominującą do czasu ustania tej kontroli. Aktywa i zobowiązania spółki zależnej na dzień włączenia jej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ujmowane są według wartości godziwej.

Różnica między wartością godziwą tych aktywów i zobowiązań oraz ceną nabycia powoduje powstanie wartości firmy lub ujemnej wartości firmy, które są wykazywane w odrębnej pozycji w skonsolidowanym bilansie.

Udziały w jednostkach stowarzyszonych wykazuje się metodą praw własności. Proporcjonalny udział jednostki dominującej w wyniku finansowym jednostek stowarzyszonych koryguje się o odpis wartości firmy lub ujemnej wartości firmy i ujmuje jako oddzielną pozycję w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego jest naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi.

Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego podatku dochodowego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i na początek okresu sprawozdawczego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości. Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy stanowią zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne.

Różnice kursowe

Różnice kursowe wynikające z wyceny na dzień bilansowy aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych powstałe w związku z zapłatą należności i zobowiązań w walutach obcych, jak również przy sprzedaży walut, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach - do kosztu wytworzenia produktów lub ceny nabycia towarów, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.

Ustalenia wyniku finansowego

Rachunek zysków i strat Grupa sporządza w układzie kalkulacyjnym.

Zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych

Wszystkie jednostki objęte konsolidacją sporządzają jednostkowe sprawozdania finansowe zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity - Dz.U. 2021 poz. 217).

Zarząd jest zobowiązany zapewnić sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego dającego rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Invest TDJ Estate na koniec roku obrotowego oraz wyniku finansowego za ten rok.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało w oparciu o zasady rachunkowości wynikające z przepisów ustawy o rachunkowości i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi. Przyjęte przez jednostkę dominującą zasady rachunkowości dla grupy kapitałowej stosowane były w sposób ciągły i są zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym.

Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Wyłączenie sprawozdań finansowych jednostek ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego Invest TDJ Estate sp. z o.o. następuje na podstawie przepisów art. 57 oraz art. 58 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. nr 152 poz. 1223 z późniejszymi zmianami) ("ustawa o rachunkowości").

Informacje na temat kryteriów zastosowanych przez jednostkę dominującą do objęcia skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym jednostek zależnych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie jednostki dominującej oraz sprawozdania jednostek zależnych. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Invest TDJ Estate sporządzono stosując metodę pełną. Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego jednostka dominująca łączy sprawozdania finansowe jednostki dominującej oraz jednostek zależnych poprzez zsumowanie poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów oraz kosztów. Wszelkie transakcje, salda, przychody i koszty pomiędzy podmiotami powiązanymi objętymi konsolidacją podlegają włączeniom konsolidacyjnym. W celu zapewnienia prezentacji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym informacji finansowych

na temat grupy kapitałowej w taki sposób, jak gdyby stanowiła ona pojedynczą jednostkę gospodarczą, dokonuje się:

- wyłączenia wartości bilansowej inwestycji jednostki dominującej w każdej z jednostek zależnych oraz tej części kapitału własnego spółek zależnych, która odpowiada udziałowi jednostki dominującej,
- identyfikacji kapitału mniejszościowego w zyskach i stratach skonsolidowanych jednostek zależnych za dany okres sprawozdawczy,
- identyfikacji kapitału mniejszościowego w aktywach netto skonsolidowanych jednostek zależnych oddzielnie od udziału własnościowego jednostki dominującej w tych aktywach netto.

Invest TDJ Estate sp. z o.o. w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy kapitałowej kieruje się kryterium istotności.

Kryterium istotności polega na skonsolidowaniu nie mniej niż 90% przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów (przed dokonaniem wyłączeń konsolidacyjnych) oraz nie mniej niż 90% sumy bilansowej (przed dokonaniem wyłączeń konsolidacyjnych) spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej. W pierwszej kolejności do ww. progu brane są pod uwagę wszystkie podmioty konsolidowane w roku poprzednim. Ponadto wykluczeniu mogą podlegać spółki celowe (deweloperskie) zakładane na potrzeby realizacji konkretnych przedsięwzięć inwestycyjnych.

Jeżeli jednostka dominująca niższego szczebla sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe, to Invest TDJ Estate sp. z o.o. obejmuje swoim skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone przez jednostkę dominującą niższego szczebla. Na potrzeby kalkulacji kryterium istotności skonsolidowane przychody i suma bilansowa jednostki dominującej niższego szczebla reprezentują wszystkie jednostki ww. grupy kapitałowej.

Skonsolidowany bilans

(WSZYSTKIE DANE LICZBOWE PRZEDSTAWIONO W PEŁNYCH ZŁOTYCH)

AKTYWA	31.12.2020	31.12.2019
Aktywa trwałe	451 042 742	307 535 803
Wartości niematerialne i prawne		
Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
Inne wartości niematerialne i prawne	13 706	151 683
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
	13 706	151 683
Wartość firmy jednostek podporządkowanych		
Wartość firmy - jednostki zależne	-	-
	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe		
Środki trwałe	151 617	710 123
grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	-	48 758
budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	151 617	627 477
urządzenia techniczne i maszyny	-	33 888
środki transportu	-	-
inne środki trwałe	-	-
Środki trwałe w budowie	152 953 029	60 745 491
Zaliczki na środki trwałe w budowie	2 733 335	-
	155 837 981	61 455 614
Należności długoterminowe		
Od jednostek powiązanych	-	-
Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
Od pozostałych jednostek	446 152	781 296
	446 152	781 296
Inwestycje długoterminowe		
Nieruchomości	251 814 852	231 629 922
Długoterminowe aktywa finansowe	26 111 620	2 710 498
z jednostek zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	26 111 620	2 710 498
- udziały lub akcje	16 850 126	2 710 498
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	9 261 494	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
w pozostałych jednostkach	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
Inne inwestycje długoterminowe	-	-
	277 926 472	234 340 420
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 027 659	7 499 287
Inne rozliczenia międzyokresowe	4 790 772	3 307 503
	16 818 431	10 806 790

Aktywa obrotowe	138 299 132	230 658 575
Zapasy		
Materiały	-	13 133
Półprodukty i produkty w toku	20 447 266	126 571 346
Produkty gotowe	16 602 694	9 513 452
Towary	3 573 230	3 573 230
Zaliczki na dostawy	19 024	107 896
	40 642 214	139 779 057
Należności krótkoterminowe		
Należności od jednostek powiązanych	321 285	1 276 264
z tytułu dostaw i usług	320 688	770 299
inne	597	505 965
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
z tytułu dostaw i usług	-	-
inne	-	-
Należności od pozostałych jednostek	44 930 265	11 690 862
z tytułu dostaw i usług	9 225 064	1 275 538
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	35 511 840	10 307 039
inne	193 361	108 285
dochodzone na drodze sądowej	-	-
	45 251 550	12 967 126
Inwestycje krótkoterminowe		
Krótkoterminowe aktywa finansowe	52 180 245	77 526 566
w jednostkach zależnych i współzależnych	10 469 142	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	5 037 978	-
- udzielone pożyczki	5 431 164	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
w jednostkach stowarzyszonych	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
w pozostałych jednostkach	-	2 745 959
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	2 745 959
środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	41 711 103	74 780 607
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	36 023 878	43 883 788
- inne środki pieniężne	5 687 225	30 896 819
- inne aktywa pieniężne	-	-
Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
	52 180 245	77 526 566
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	225 123	385 826
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-	-
Udziały (akcje) własne	-	-
AKTYWA RAZEM	589 341 874	538 194 378

PASywa	31.12.2020	31.12.2019
Kapitał własny	140 821 879	132 239 545
Kapitał (fundusz) podstawowy	1 050 000	1 050 000
Kapitał (fundusz) zapasowy	173 558 475	142 634 946
- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną	142 634 946	142 634 946
Kapitał z aktualizacji wyceny	-	-
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-
- tworzone zgodnie z umową/statutem spółki	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-
Zysk (strata) z lat ubiegłych	(42 312 974)	(11 164 702)
Zysk netto	8 526 378	(280 699)
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-
Kapitał mniejszości	-	-
Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	-
Ujemna wartość firmy - jednostki zależne	-	-
	140 821 879	132 239 545
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		
Rezerwy na zobowiązania		
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 433 152	2 093 094
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	9 607	9 484
- długoterminowa	9 607	-
- krótkoterminowa	-	9 484
Pozostałe rezerwy	406 227	171 258
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	406 227	171 258
	2 848 986	2 273 836
Zobowiązania długoterminowe		
Wobec jednostek powiązanych	238 127 279	147 083 654
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
Wobec pozostałych jednostek	114 004 054	57 652 802
kredyty i pożyczki	112 663 871	57 085 926
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
inne zobowiązania finansowe	-	-
inne	1 340 183	566 876
	352 131 333	204 736 456
Zobowiązania krótkoterminowe		
Wobec jednostek powiązanych	56 441 910	86 462 606
z tytułu dostaw i usług	434 874	1 327 636
inne	56 007 036	109 608 467
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
Wobec pozostałych jednostek	36 949 917	20 043 706
kredyty i pożyczki	6 473 459	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
inne zobowiązania finansowe	-	-
z tytułu dostaw i usług	19 724 967	22 068 414
zaliczki otrzymane na dostawy	339 144	62 155 767
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	5 163 662	379 210
z tytułu wynagrodzeń	6 310	7 320
inne	5 242 375	3 204 814
Fundusze specjalne	1 667	1 667
	93 393 494	198 753 295
Rozliczenia międzyokresowe		
Inne rozliczenia międzyokresowe	146 182	191 246
- długoterminowe	34 153	30 738
- krótkoterminowe	112 029	160 508
	146 182	191 246
PASywa RAZEM	589 341 874	538 194 378

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

(WSZYSTKIE DANE LICZBOWE PRZEDSTAWIONO W ZŁOTYCH)

	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		
<i>w tym: - od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej</i>	195 954	720 125
Przychody netto ze sprzedaży produktów	103 901 547	25 974 638
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	1 796 273
	<u>103 901 547</u>	<u>27 770 911</u>
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:		
<i>- jednostkom powiązanym</i>	-	-
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	78 137 378	19 718 795
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	1 432 783
	<u>78 137 378</u>	<u>21 151 578</u>
Zysk brutto ze sprzedaży	25 764 169	6 619 333
Koszty sprzedaży	2 123 948	2 423 598
Koszty ogólnego zarządu	2 230 721	2 846 195
Zysk ze sprzedaży	<u>21 409 500</u>	<u>1 349 540</u>
Pozostałe przychody operacyjne		
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	856 273	4 848 847
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	8 101	88 039
Dotacje	-	-
Inne przychody operacyjne	1 778 240	1 357 715
	<u>2 642 614</u>	<u>6 294 601</u>
Pozostałe koszty operacyjne		
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	62 458	116 002
Inne koszty operacyjne	4 412 433	3 939 625
	<u>4 474 891</u>	<u>4 055 628</u>
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	19 577 223	3 588 514
Przychody finansowe		
Dywidendy i udziały w zyskach	-	-
Odsetki, w tym:	460 057	587 262
<i>- od jednostek powiązanych</i>	239 212	6 139
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
<i>- w jednostkach powiązanych</i>	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
Inne	-	2 551 305
	<u>460 057</u>	<u>3 138 567</u>
Koszty finansowe		
Odsetki, w tym:	8 863 399	8 438 643
<i>- dla jednostek powiązanych</i>	6 234 309	6 193 485
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
<i>- w jednostkach powiązanych</i>	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
Inne	6 261 913	459 372
	<u>15 125 312</u>	<u>8 898 015</u>
Zysk/(strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	255 862	-
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	5 167 830	(2 170 934)
Odpis wartości firmy		
Odpis wartości firmy - jednostki zależne	1 206	-
	<u>1 206</u>	<u>-</u>
Odpis ujemnej wartości firmy		
Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Zysk z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	-
Zysk (strata) brutto	5 166 624	(2 170 934)
Podatek dochodowy	(3 359 754)	(1 890 235)
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
Zyski mniejszości	-	-
Zysk (strata) netto	<u>8 526 378</u>	<u>(280 699)</u>

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

(WSZYSTKIE DANE LICZBOWE PRZEDSTAWIONO W PEŁNYCH ZŁOTYCH)

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zyski netto	8 526 378	(280 699)
Korekty razem:	(45 502 926)	(23 229 718)
Zyski mniejszości	-	-
Strata z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
Amortyzacja	4 643 274	4 219 184
Odpisy wartości firmy	-	-
Odpisy ujemnej wartości firmy	-	-
Zyski z tytułu różnic kursowych	-	-
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	6 146 428	13 391 232
Zyski (Straty) z działalności inwestycyjnej	(21 005 159)	(4 851 046)
Zmiana stanu rezerw	575 150	(4 898 736)
Zmiana stanu zapasów	99 136 843	(99 285 213)
Zmiana stanu należności	(31 304 251)	6 325 143
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(136 083 161)	76 502 391
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(5 805 875)	(72 621)
Inne korekty z działalności operacyjnej	38 193 825	(14 560 052)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(36 976 548)	(23 510 417)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	22 500 000	5 064 784
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	5 049 773
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
Z aktywów finansowych, w tym:	22 500 000	15 011
w jednostkach powiązanych	22 500 000	-
w pozostałych jednostkach	-	15 011
- zbycie aktywów finansowych	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych i krótko	-	-
- odsetki	-	-
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	15 011
Inne wpływy inwestycyjne	-	-
Wydatki	(96 456 532)	(50 643 005)
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(37 076 308)	(17 985 326)
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(34 240 596)	(29 947 779)
Na aktywa finansowe, w tym:	(25 139 628)	(2 709 900)
w jednostkach powiązanych	(25 139 628)	(2 709 900)
w pozostałych jednostkach	-	-
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	-	-
Inne wydatki inwestycyjne	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(73 956 532)	(45 578 221)

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

Wpływy	128 442 536	59 062 565
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	1 804 542	-
Kredyty i pożyczki	126 637 994	59 050 000
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
Inne wpływy finansowe	-	12 565
Wydatki	(50 578 960)	-
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
Spląty kredytów i pożyczek	(46 104 646)	-
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
Odsetki	(4 474 314)	-
Inne wydatki finansowe	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	77 863 576	59 062 565
Przepływy pieniężne netto razem	(33 069 504)	(10 026 074)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(33 069 504)	(10 026 074)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
Środki pieniężne na początek okresu	74 780 607	84 806 681
Środki pieniężne na koniec okresu	41 711 103	74 780 607
- o ograniczonej możliwości dysponowania	1 796 708	32 231 802

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

(WSZYSTKIE DANE LICZBOWE PRZEDSTAWIONO W PEŁNYCH ZŁOTYCH)

	31.12.2020	31.12.2019
Kapitał własny na początek okresu	132 239 545	155 369 054
Kapitał podstawowy na początek okresu	1 050 000	1 050 000
zwiększenia (z tytułu)	-	-
- wydania udziałów (emisji akcji)	-	-
- korekta konsolidacyjna	-	-
zmniejszenia (z tytułu)	-	-
- nabycia akcji własnych	-	-
- uchwała o obniżeniu kapitału	-	-
- inne	-	-
Kapitał podstawowy na koniec okresu	1 050 000	1 050 000
Kapitał zapasowy na początek okresu	142 634 946	171 400 937
Zmiany kapitału zapasowego	30 923 529	(28 765 991)
zwiększenia (z tytułu)	31 001 762	-
- z umorzenia akcji	-	-
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	31 001 762	-
zmniejszenia (z tytułu)	78 233	28 765 991
- pokrycia straty	78 233	28 765 991
- uchwała o obniżeniu kapitału	-	-
Stan kapitału zapasowego na koniec okresu	173 558 475	142 634 946
Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	-	-
zwiększenia	-	-
zmniejszenia	-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	-	-
Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	-	-
zwiększenia	-	-
zmniejszenia	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	-	-
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	(11 164 702)	(7 572 786)
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
- korekty błędów	-	-
- zmiana przyjętych zasad rachunkowości	-	-
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	-	-
zwiększenia	-	-
zmniejszenia	-	-
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	11 164 702	7 572 786
- korekty błędów	-	-
Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	11 164 702	7 572 786
zwiększenia	31 226 505	32 357 907
- strata z roku poprzedniego	280 699	9 122 389
- pokrycie strat z kapitału zapasowego (jednostka dominująca)	-	-
- inne korekty konsolidacyjne	30 945 806	23 235 518
zmniejszenia	78 233	28 765 991
- pokrycie strat z kapitału zapasowego (jednostka dominująca)	78 233	28 765 991

- inne korekty konsolidacyjne	-	-
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	42 312 974	11 164 702
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	(42 312 974)	(11 164 702)
Wynik netto		
zysk netto	8 526 378	-
strata netto	-	280 699
Kapitał własny na koniec okresu	140 821 879	132 239 545
Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)		
	140 821 879	132 239 545

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

(wszystkie dane liczbowe przedstawiono w pełnych złotych)

1. Wartości niematerialne

1.1 Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto				
01.01.2020	-	228 578	-	228 578
Zwiększenia	-	16 234	-	16 234
Zmniejszenia	-	(161 028)	-	(161 028)
Przeniesienie	-	-	-	-
31.12.2020	-	82 578	-	82 578
Umorzenie				
01.01.2020	-	(76 895)	-	(76 895)
Zwiększenia	-	(71 478)	-	(71 478)
Zmniejszenia	-	78 295	-	78 295
31.12.2020	-	(70 078)	-	(70 078)
Odpisy aktualizujące				
01.01.2020	-	-	-	-
31.12.2020	-	-	-	-
Wartość netto				
01.01.2020	-	151 683	-	151 683
31.12.2020	-	13 706	-	13 706

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto				
01.01.2019	-	18 550	-	18 550
Zwiększenia	-	1 571 860	-	1 571 860
Zmniejszenia	-	(1 361 832)	-	(1 361 832)
Przeniesienie	-	-	-	-
31.12.2019	-	228 578	-	228 578
Umorzenie				
01.01.2019	-	(18 550)	-	(18 550)
Zwiększenia	-	(1 375 299)	-	(1 375 299)
Zmniejszenia	-	1 316 954	-	1 316 954
31.12.2019	-	(76 895)	-	(76 895)
Odpisy aktualizujące				
01.01.2019	-	-	-	-
31.12.2019	-	-	-	-
Wartość netto				
01.01.2019	-	-	-	-
31.12.2019	-	151 683	-	151 683

2. Rzeczowe aktywa trwałe

2.1 Zmiana stanu środków trwałych

	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto						
01.01.2020	95 485	2 253 326	989 196	-	139 482	3 477 489
Zwiększenia	-	465 795	-	-	-	465 795
Zmniejszenia	95 485	2 539 108	989 196	-	139 482	3 763 270
31.12.2020	-	180 013	-	-	-	180 014
Umorzenie						
01.01.2020	46 727	1 625 849	955 307	-	139 482	2 767 366
Zwiększenia	2 288	70 249	853	-	-	73 390
Zmniejszenia	49 015	1 667 702	956 160	-	139 482	2 812 358
31.12.2020	-	28 396	-	-	-	28 397
Odpis aktualizujący						
01.01.2020	-	-	-	-	-	-
31.12.2020	-	-	-	-	-	-
Wartość netto						
01.01.2020	48 758	627 477	33 888	-	-	710 123
31.12.2020	-	151 617	-	-	-	151 617

	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto						
01.01.2019	-	133 458	-	-	-	133 458
Zwiększenia	127 919	3 317 581	1 149 775	236 750	197 731	5 045 824
Zmniejszenia	32 434	1 197 713	160 579	236 750	58 249	1 685 725
31.12.2019	95 485	2 253 326	989 196	-	139 482	3 477 489
Umorzenie						
01.01.2019	-	1 829	-	-	-	1 829
Zwiększenia	62 606	2 118 028	1 107 000	236 750	189 366	3 773 750
Zmniejszenia	15 879	494 008	151 693	236 750	49 884	948 214
31.12.2019	46 727	1 625 849	955 307	-	139 482	2 767 366
Odpis aktualizujący						
01.01.2019	-	-	-	-	-	-
31.12.2019	-	-	-	-	-	-
Wartość netto						
01.01.2019	-	131 629	-	-	-	131 629
31.12.2019	48 758	627 477	33 888	-	-	710 123

2.2 Grunty użytkowane wieczysto

Wartość brutto gruntów użytkowanych wieczysto wynosi: 72 079 464 zł a w 2019 r. 90 400 798 zł.
Wartość gruntów zwiększa wartość środków trwałych w budowie oraz wartość zapasów.

2.3 Środki trwałe nieamortyzowane

W roku 2020 i w 2019 nie występują środki trwałe o istotnej wartości, które nie byłyby amortyzowane.

2.4 Środki trwałe w budowie

Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie wyniósł: 152 953 029 zł a 2019 roku 60 745 491 zł.
Zwiększenie kosztów wynika z ponoszonych nakładów na budowę realizowaną przez KTW II sp. z o o.

3. Należności długoterminowe

3.1 Struktura należności długoterminowych

	31.12.2020	31.12.2019
Należności od jednostek pozostałych		
Wartość brutto	446 152	781 296
Odpisy aktualizujące wartość należności	-	-
Wartość netto	446 152	781 296

3.2 Odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych

W roku bieżącym i ubiegłym nie dokonywano odpisów aktualizujących.

4. Inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe

Zmiana stanu inwestycji długoterminowych i krótkoterminowych:

	Nieruchomości	Udziały i akcje	Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	Pożyczki	Razem
Wartość brutto					
01.01.2020	242 711 915	2 710 498	2 745 959	-	248 168 372
Zwiększenia	64 850 754	14 139 628	5 037 978	14 692 658	98 721 018
Zmniejszenia	39 534 334	-	2 745 959	-	42 280 293
31.12.2020	268 028 336	16 850 126	5 037 978	14 692 658	304 609 098
Umorzenie					
01.01.2020	(8 075 583)	-	-	-	(8 075 583)
Zwiększenia	(5 131 491)	-	-	-	(5 131 491)
Zmniejszenia	-	-	-	-	-
31.12.2020	(13 207 073)	-	-	-	(13 207 073)
Odpisy aktualizujące					
01.01.2020	(3 006 410)	-	-	-	(3 006 410)
Zwiększenia	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-
31.12.2020	(3 006 410)	-	-	-	(3 006 410)
Wartość netto					
01.01.2020	231 629 922	2 709 900	2 745 959	-	237 086 379
31.12.2020	251 814 852	16 850 126	5 037 978	14 692 658	288 395 614

	Nieruchomości	Udziały i akcje	Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	Razem
Wartość brutto				
01.01.2019	198 996 938	598	-	198 997 536
Zwiększenia	47 074 895	2 709 900	2 745 959	52 530 754
Zmniejszenia	(3 359 918)	-	-	(3 359 918)
31.12.2019	242 711 915	2 710 498	2 745 959	248 168 372
Umorzenie				
01.01.2019	(3 718 609)	-	-	(3 718 609)
Zwiększenia	(4 356 974)	-	-	(4 356 974)
Zmniejszenia	-	-	-	-
31.12.2019	(8 075 583)	-	-	(8 075 583)
Odpisy aktualizujące				
01.01.2019	(3 006 410)	-	-	(3 006 410)
Zwiększenia	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-
31.12.2019	(3 006 410)	-	-	(3 006 410)
Wartość netto				
01.01.2019	192 271 919	598	-	192 272 516
31.12.2019	231 629 922	2 710 498	2 745 959	237 086 379

5. Inne rozliczenia międzyokresowe

	31.12.2020	31.12.2019
Pozostałe długoterminowe rozliczenia międzyokresowe:	4 790 772	3 307 503
- w tym prace rozwojowe w toku	-	-

6. Zapasy

Zapasy zostały wykazane w bilansie w wartości netto, czyli pomniejszonej o odpisy aktualizujące w wysokości:

	Materiały	Półprodukty i produkcja w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na dostawy	Razem
Wartość brutto zapasów						
31.12.2020	-	20 447 266	16 602 694	3 573 230	19 024	40 642 214
Odpisy aktualizujące						
01.01.2020	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
31.12.2020	-	-	-	-	-	-
Wartość netto zapasów						
31.12.2020	-	20 447 266	16 602 694	3 573 230	19 024	40 642 214

7. Należności krótkoterminowe

7.1 Struktura wiekowa należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych

	31.12.2020	31.12.2019
<i>O okresie spłaty:</i>		
<i>Do 12 miesięcy</i>	320 688	770 299
	320 688	770 299
<i>Stan należności brutto</i>	320 688	770 299
<i>Odpis aktualizujący wartość należności w tym:</i>	-	-
<i>Stan należności netto</i>	320 688	770 299

7.2 Struktura wiekowa należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek

	31.12.2020	31.12.2019
<i>O okresie spłaty:</i>		
<i>Do 12 miesięcy</i>	9 225 064	1 275 538
<i>Powyżej 12 miesięcy</i>	-	-
	9 225 064	1 275 538
<i>Stan należności brutto</i>	9 472 371	1 478 587
<i>Odpis aktualizujący wartość należności w tym:</i>	(247 307)	(203 049)
<i>Stan należności netto</i>	9 225 064	1 275 538

7.3 Odpisy aktualizujące wartość należności krótkoterminowych ogółem

	Jednostki powiązane	Pozostałe jednostki w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	Pozostałe jednostki
01.01.2020	-	-	203 049
Zwiększenia	-	-	62 458
Wykorzystanie	-	-	
Rozwiązanie	-	-	(18 201)
31.12.2020	-	-	
W tym:			
-nał. z tyt. dostaw	-	-	247 307
-pozostałe należności	-	-	-

8. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

	31.12.2020	31.12.2019
Ubezpieczenia	168 927	293 921
Przeglądy	579	579
Oplaty licencyjne	-	11 007
Rezerwy na przychody z najmu	5 953	-
Pozostałe	49 665	80 319
	225 123	385 826

9. Kapitał własny

Struktura własności kapitału zakładowego jednostki dominującej

Akcjonariusz	Ilość akcji	Wartość nominalna udziałów	Udział %
TDJ S.A.	21 000	1 050 000	100%

Kapitał zakładowy spółki na zarówno na dzień 31 grudnia 2020 r. jak i na 31.12.2019 r. wynosi 1 050 000 zł i składa się z 21 000 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy.

10. Rezerwy

10.1 Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne

	Odprawy emerytalne i jubileuszowe	Inne świadczenia pracownicze	Rezerwa na urlopy	Razem
01.01.2020	5 675	-	3 809	9 484
Zwiększenia	9 607	-	-	9 607
Wykorzystanie	5 675	-	-	5 675
Zmniejszenie	-	-	3 809	3 809
31.12.2020	9 607	-	-	9 607
w tym część:				
długoterminowa	9 607	-	-	9 607
krótkoterminowa	-	-	-	-

10.2 Pozostałe rezerwy długoterminowe

Nie wystąpiły.

10.3 Pozostałe rezerwy krótkoterminowe

	Rezerwa na gwarancje	Na premie i programy motywacyjne	Pozostałe	Razem
01.01.2020	-	-	171 258	171 258
Zwiększenia	-	-	406 227	406 227
Zmniejszenie	-	-	(171 258)	(171 258)
Rozwiązanie	-	-	-	-
31.12.2020	-	-	406 227	406 227

11. Zobowiązania długoterminowe

11.1 Struktura zobowiązań długoterminowych wobec jednostek powiązanych

	31.12.2020	31.12.2019
<i>Przypadające do spłaty:</i>		
powyżej 1 roku do 3 lat	2 340 395	15 526 161
powyżej 3 do 5 lat	-	8 541 691
powyżej 5 lat	235 786 884	123 015 802
	238 127 279	147 083 654

11.2 Struktura zobowiązań długoterminowych wobec jednostek pozostałych

	31.12.2020	31.12.2019
<i>Przypadające do spłaty:</i>		
powyżej 1 roku do 3 lat	8 101 775	-
powyżej 3 do 5 lat	7 586 114	-
powyżej 5 lat	98 316 165	57 652 802
	114 004 054	57 652 802

12. Zobowiązania krótkoterminowe

12.1 Zobowiązania krótkoterminowe od jednostek powiązanych z tytułu dostaw i usług w kwocie 434 874 zł są wymagalne do 12 miesięcy od dnia bilansowego.

12.2 Zobowiązania krótkoterminowe od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług w kwocie 19 724 967 zł są wymagalne do 12 miesięcy od dnia bilansowego.

13. Inne rozliczenia międzyokresowe

13.1 Rozliczenia długoterminowe

	31.12.2020	31.12.2019
Pozostałe	34 153	30 738
	34 153	30 738

13.2 Rozliczenia krótkoterminowe

	31.12.2020	31.12.2019
Opłacone z góry, niewykonane świadczenia	112 029	79 908
Zaliczki czynszowe	-	66 285
Pozostałe	-	14 315
	112 029	160 508

14. Struktura przychodów ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży produktów	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Roboty budowlane	1 747 080	2 419 331
Sprzedaż deweloperska	80 340 243	5 876 114
Usługi	21 763 721	17 605 468
Pozostałe	50 503	73 725
RAZEM	103 901 547	25 974 638

Struktura terytorialna	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Przychody ze sprzedaży produktów	103 901 547	25 974 638
Kraj	103 901 547	25 669 268
Eksport	-	305 369
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	1 796 273
Kraj	-	1 796 273
Eksport	-	-
RAZEM	103 901 547	27 770 911

15. Podatek dochodowy od osób prawnych

15.1 Struktura podatku dochodowego

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Podatek dochodowy bieżący	2 231 173	870 151
Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	(5 590 927)	(2 760 386)
	(3 359 754)	(1 890 235)

15.2 Zapłacony bieżący podatek dochodowy w Grupie Kapitałowej

Zapłacony bieżący podatek dochodowy w Grupie Kapitałowej z podziałem na Spółki:

Invest TDJ Estate Sp. z o.o.	56 712
Bardowskiego 1 sp. z o.o.	1 778 309
Zabrze Zielona Dolina sp. z o.o.	392 789
Franciszkańskie 5 sp. z o.o. (do lipca 2020 r.)	2 322
TDJ Equity V sp. z o.o.	1 041
Razem:	2 231 173

15.3 Odroczonego podatek dochodowy

	31.12.2020	31.12.2019
Ujemne różnice przejściowe:		
Ujemne różnice przejściowe:	63 303 469	39 469 929
Wartość netto aktywa z tytułu odroczonego podatku odroczonego	12 027 659	7 499 287
Dodatnie różnice przejściowe:		
Dodatnie różnice przejściowe:	12 806 061	11 016 283
Wartość rezerwy na odroczonego podatek dochodowy	2 433 152	2 093 094
Wykazane w bilansie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 027 659	7 499 287
Wykazana w bilansie rezerwa na odroczonego podatek dochodowy	2 433 152	2 093 094
Zmiana bilansowa netto aktywa/rezerwy z tytułu podatku odroczonego	(4 188 314)	(2 561 862)
Wartość podatku odroczonego ujętego w kapitałach w okresie	-	-
Korekty konsolidacyjne	-	-
Zmiana podatku odroczonego ujętego w rachunku zysków i strat	(4 188 314)	(2 561 862)

16. Koszty rodzajowe

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Amortyzacja	4 643 274	4 219 184
Zużycie materiałów i energii	2 368 138	2 661 642
Usługi obce	53 228 047	109 256 202
Podatki i opłaty	1 665 429	2 093 660
Wynagrodzenia	175 764	1 795 275
Ubezpieczenia i inne świadczenia	24 987	341 356
Pozostałe koszty rodzajowe	882 071	1 680 907
RAZEM:	62 988 060	122 048 226
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	-	-
Zmiana stanu produktów	19 484 338	97 059 638

17. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych

Pozycja w rachunku zysków i strat dotyczy wyniku na sprzedaży całości udziałów w spółkach Invest Franciszkańskie 5 sp. z o.o. oraz Pierwsza Dzielnica TDJ sp. jawna

Sprzedane aktywa netto spółek zależnych	15 418 430
Przychód ze sprzedaży	15 674 292
Wynik na sprzedaży	255 862

18. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

W 2020 roku poniesiony nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w wysokości 79 450 470zł (2019r. 46 630 794 zł)

Na następny rok są planowane nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w wysokości ok 65 520 000,00 zł.

Grupa Invest TDJ Estate nie poniosła nakładów na ochronę środowiska i nie planuje ich ponieść w przyszłości.

19. Struktura środków pieniężnych do skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

18.1 Struktura środków pieniężnych na początek i koniec okresu

	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Środki pieniężne na początek okresu	74 780 607	84 806 681
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	42 548 805	17 286 681
- środki na rachunkach powierniczych	21 365 992	-
- inne środki pieniężne	10 865 810	67 520 000
Inne długoterminowe aktywa finansowe*	-	-
Środki pieniężne razem na koniec okresu	41 711 103	74 780 607
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	36 023 879	42 548 805
- środki na rachunkach powierniczych	287 198	21 365 992
- inne środki pieniężne	5 400 026	10 865 810
Inne długoterminowe aktywa finansowe*	-	-
Zmiana stanu środków pieniężnych	(33 069 504)	(10 026 074)
w tym:		
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	(36 976 548)	(23 510 417)
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej	(73 956 532)	(45 578 221)
Środki pieniężne z działalności finansowej	77 863 576	59 062 565
	(33 069 504)	(10 026 074)

18.2 Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (z wyjątkiem pożyczek i kredytów)

	01.01.2020-31.12.2020	01.01.2019 -31.12.2019
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	105 359 801	91 377 855
Zmiana stanu kredytów i pożyczek	(30 723 360)	(14 875 464)
Zmiana stanu z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
Zmiana stanu innych zobowiązań finansowych (w tym leasingu)	-	-
Wyłączenie nieopłaconych udziałów j. powiązanej	-	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (z wyjątkiem kredytów i pożyczek)	(136 083 161)	76 502 391

20. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostki powiązane umów nieuwzględnionych w skonsolidowanym bilansie

Brak umów zawartych przez jednostki powiązane nieuwzględnionych w skonsolidowanym bilansie.

21. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Dane w zł	Należności	Zobowiązania	Przychody ze sprzedaży	Przychody finansowe	Zakupy dóbr i usług	Koszty finansowe
Na dzień 31.12.2020/w roku 2020 pozostałe jednostki powiązane	321 285	292 479 469	195 954	239 212	3 373 621	6 234 309
Na dzień 31.12.2019/w roku 2019 pozostałe jednostki powiązane	1 276 465	258 019 757	720 125	6 139	1 837 776	6 193 485

22. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Grupę Kapitałową na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi

W okresie objętym sprawozdaniem nie występują transakcje ze stronami powiązanymi zawarte przez Grupę Kapitałową Invest TDJ Estate na innych warunkach niż rynkowe.

23. Zatrudnienie

Osoby:	31.12.2020	31.12.2019
Pracownicy umysłowi	2	2
RAZEM	2	2

W skład grupy wchodzi głównie spółki deweloperskie, które zawierają umowy o zarządzanie projektem i w związku z tym nie zatrudniają bezpośrednio pracowników.

24. Wynagrodzenia oraz pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze dla osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorujących albo administrujących spółek handlowych

Wynagrodzenie członka Zarządu Jednostki Dominującej, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wyniosło w roku obrotowym 2 400 zł (2019 r.: 2 400,00 zł)

Spółka nie posiada Rady Nadzorczej

W latach 2020 i 2019 nie udzielono pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących.

25. Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej

Wynagrodzenie biegłego za badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Invest TDJ Estate za rok 2020 wyniosło 33 000,00 zł. (2019 r. 33 000,00 zł)

26. Zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Nie wystąpiły istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które zostały ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy.

27. Informacja o wspólnych przedsięwzięciach, niepodlegających konsolidacji

W roku obrotowym nie występowały wspólne przedsięwzięcia.

28. Zobowiązania warunkowe

27.1 W celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności przysługujących bankowi wobec KTW sp. z o.o. wynikających z zawartych umów kredytowych oraz umowy ramowej dla transakcji rynku finansowego Spółka:

1) zawarła umowę przelewu na zabezpieczenie. Zgodnie z umową wszystkie należności w związku z zawartymi umowami od dnia wejścia w życie umowy kredytowej zostaną scedowane na rzecz banku do dnia ustania wierzytelności.

2) podpisała oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 paragraf 1 pkt. 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty 178.000.000,00 zł (kredyt budowlany), do kwoty 43.500.000,00 EUR (kredyt inwestycyjny) oraz 5.250.000,00 zł (kredyt VAT). Najpóźniejszy termin w jakim bank może złożyć wniosek o nadanie klauzuli wykonalności to odpowiednio 30.06.2022 r., 30.06.2029 r. oraz 30.06.2022 r.

3) podpisała oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 paragraf 1 pkt. 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty 74.550.000,00 zł i z Najpóźniejszy termin w jakim bank może złożyć wniosek o nadanie klauzuli wykonalności to 30.06.2027 r.

Na dzień 31.12.2020 r. łączna kwota zobowiązań bilansowych, dla których ustanowiono zobowiązania warunkowe wynosi 116 137 330,35 zł.

27.2 Z umowy kredytowej (o której mowa w pkt. 28.1) zawartej przez spółkę zależną KTW sp. z o.o. dniu 9 sierpnia 2016 r., wynikają następujące zobowiązania warunkowe w Invest TDJ Estate Services Sp. z o.o.:

- do pokrycia przekroczonych kosztów inwestycji KTW sp. z o.o. oraz do udzielenia w stosunku do banku poręczenia za należyte i terminowe wykonanie wszelkich zobowiązań pieniężnych KTW sp. z o.o., które to są ograniczone do łącznie kwoty 7 900 000,00 zł oraz terminowo do dnia 30 czerwca 2022 r,
- do zapłaty podatku w przypadku wystąpienia „przekroczonego podatku”, które to jest ograniczone do kwoty 7 900 000,00 zł oraz terminowo do dnia 30 czerwca 2022 r,
- do poddania się egzekucji art. 777 § 1 pkt 5 i pkt 6 KPC w terminie do 30 czerwca 2022 r.,
- z tytułu kredytu budowlanego do kwoty 43 500 000,00 EUR oraz 178 500 000 PLN,
- z tytułu kredytu Inwestycyjnego do kwoty 43 500 000,00 EUR oraz
- z tytułu kredytu VAT do kwoty 5 250 000,00 PLN,
- z tytułu poręczenia do kwoty 7 900 000,00 PLN.

29. Ustanowione przez Grupę Kapitałową zabezpieczenia majątkowe

28.1 W dniu 9 sierpnia 2016 r. KTW sp. z o.o. zawarła umowy kredytów bankowych (kredyt budowlany, kredyt inwestycyjny i kredyt VAT). Na podstawie ww. umowy Spółka ustanowiła zabezpieczenia na swoim majątku:

a) zastawy rejestrowe na rachunkach bankowych, w tym:

- z tytułu kredytu budowlanego i kredytu inwestycyjnego do wysokości 43.500.000,00 EUR na czas trwania kredytu,
- z tytułu kredytu VAT do wysokości 5.250.000,00 zł na czas trwania kredytu,

b) zastawy rejestrowe na zbiorze aktywów, w tym:

- z tytułu kredytu budowlanego i kredytu inwestycyjnego do wysokości 43.500.000,00 EUR na czas trwania kredytu,
- z tytułu kredytu VAT do wysokości 5.250.000,00 zł na czas trwania kredytu,

c) zastawy finansowe na rachunkach bankowych, w tym:

- z tytułu kredytu budowlanego do dnia 30.06.2022 r.,
- z tytułu kredytu inwestycyjnego do dnia 30.06.2029 r.,
- z tytułu kredytu VAT do dnia 30.06.2022 r.,

d) ustanowienie hipoteki umownej łącznie na kwotę 44.700.000,00 EUR na:

- prawie użytkowania wieczystego nieruchomości składającego się z działek gruntu wpisanych do księgi wieczystej nr KA1K/00072383/5 Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach, - własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu wpisanej do księgi wieczystej nr KA1K/00132795/5 Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach, - własności nieruchomości składającej się z działek gruntu wpisanej do księgi wieczystej nr KA1K/00132794/8 Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach.

W dniu 26 października 2016 r. KTW sp. z o.o. zawarła z bankiem umowę ramową dla transakcji rynku finansowego, która została zabezpieczona:

e) ustanowioną hipoteką umowną łącznie na kwotę 74.550.000,00 zł na:

- prawie użytkowania wieczystego nieruchomości składającego się z działek gruntu wpisanych do księgi wieczystej nr KA1K/00072383/5 Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach, - własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu wpisanej do księgi wieczystej nr KA1K/00132795/5 Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach, - własności nieruchomości składającej się z działek gruntu wpisanej do księgi wieczystej nr KA1K/00132794/8 Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach.

Łączna wartość majątku obciążonego zabezpieczeniami to:

- 1) środki trwałe 112 866 482,13 zł – hipoteka*
- 2) środki trwałe 25 594 556,62 zł – zastawy rejestrowe*
- 3) środki pieniężne na rachunkach bankowych 23 154 658,99 zł – zastawy rejestrowe i finansowe*

* wg danych bilansowych na dzień 31.12.2020 r.

Na dzień 31.12.2020 r. łączna kwota zobowiązań bilansowych, dla których ustanowiono zabezpieczenia na majątku wynosi 116 137 330,35 zł.

28.2 W dniu 9 sierpnia 2016 r. spółka zależna KTW sp. z o.o. zawarła umowy kredytów bankowych (kredyt budowlany, kredyt inwestycyjny i kredyt VAT). Na podstawie ww. umowy spółka Invest TDJ Estate sp. z o.o. (dawniej Invest TDJ Estate sp. z o.o. SKA) udzieliła zabezpieczeń na swoim majątku o wartości 52 012 604,04 zł

- zastawy finansowe na udziałach w KTW sp. z o.o.,
 - zastawy rejestrowe na udziałach w KTW sp. z o.o.,
- na czas trwania kredytu (tj. 30.06.2026 r.).

W celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności przysługujących bankowi wobec KTW Sp. z o.o. wynikających z zawartych umów kredytowych, Invest TDJ Estate sp. z o.o. (dawniej Invest TDJ Estate sp. z o.o. SKA) zawarł umowę oraz podporządkował wszelkie wierzytelności pieniężne, z tytułu umów kredytowych, spłacie bankowi oraz dokonał przelewu wierzytelności z tytułu umów pożyczek na rzecz banku.

30. Połączenia jednostek

W roku obrotowym nie wystąpiło połączenie spółek.

31. Zdarzenia po dniu bilansowym nie ujęte w sprawozdaniu finansowym

Invest TDJ Estate Services Sp. z o.o. dokonała zakupu nieruchomości w Krakowie przy ul. Meiera oraz w Katowicach przy ul. Agnieszki.

Spółka KTW sp. z o.o. otrzymała kolejną transzę kredytu w kwocie 37 133 630,17 zł.

Pod koniec 2019 r. po raz pierwszy pojawiły się wiadomości z Chin dotyczące wirusa COVID-19 (koronawirus). W pierwszych miesiącach 2019 r. wirus rozprzestrzenił się na całym świecie, a jego negatywny wpływ nabrał dynamiki. Chociaż w chwili podpisania niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego sytuacja ta wciąż się zmienia, do tej pory kierownictwo jednostki nie odnotowało zauważalnego wpływu na sprzedaż, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków. Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla Grupy.

Dnia 29 stycznia 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.).

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 r. podjęto uchwałę o zmianie składu zarządu Invest TDJ Estate sp. z o.o. Od dnia 1 października 2021r. 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

32. Działalność zaniechana

W roku obrotowym nie wystąpiła działalność zaniechana.

33. Kursy walut przyjęte do wyceny na dzień bilansowy

1 EUR 4,6148 PLN, 1 USD 3,7584 PLN

34. Informacja o incydentalnych przychodach / kosztach o nadzwyczajnej wartości

Nie dotyczy.

35. Zagrożenie dla kontynuacji działalności Jednostki Dominującej

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz niewystępowania okoliczności wskazujących na zagrożenie dla kontynuowania działalności Jednostki Dominującej i jednostek zależnych.

Validity unknown
Dokument podpisany przez
Aleksandra Małyszczuk
Data: 2021.10.07 07:14:28 CEST

Validity unknown
Dokument podpisany przez
Robert Rogowski
Data: 2021.10.07 14:35:48
CEST

Validity unknown
Dokument podpisany przez Bartłomiej Solik
Data: 2021.10.07 14:57:49 CEST

Validity unknown
Dokument podpisany przez
Maciej Wójcik
Data: 2021.10.08 10:12:31 CEST

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Zgromadzenia Wspólników Invest TDJ Estate Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Invest TDJ Estate („Grupa”), w której jednostką dominującą jest Invest TDJ Estate Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Jednostka dominująca”) z siedzibą w Katowicach, ul. Aleja Walentego Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice, na które składają się: wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowany bilans na dzień 31 grudnia 2020 roku, skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 roku zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („ustawa o rachunkowości”) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz umową Jednostki dominującej.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („ustawa o biegłych rewidentach”). Nasza odpowiedzialność, zgodnie z tymi standardami, została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania „Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego”.

Jesteśmy niezależni od Spółek Grupy zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce.

Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółek Grupy zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Inne sprawy

W dniu 21 września 2021 roku zarejestrowano w Krajowym Rejestrze Sądowym zmianę nazwy firmy Jednostki dominującej, która aktualnie działa pod firmą Invest TDJ Estate Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (numer KRS 0000766863, REGON: 243396952, NIP: 6452538669).

Odpowiedzialność Zarządu Jednostki dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Grupy zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz umową, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Jednostki dominującej uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy (Jednostki dominującej oraz istotnych jednostek) do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd Jednostki dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy (Jednostki dominującej lub istotnych jednostek), albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki dominującej jest zobowiązany do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zgodnie z § 5 Międzynarodowego Standardu Badania 320, koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania, jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym, wszystkie opinie i stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu z badania są wyrażane z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i zawodowym osądem biegłego rewidenta.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej,
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy,
- oceniamy odpowiedność zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej,
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedności zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności,
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację,
- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Przekazujemy osobom sprawującym nadzór informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności Grupy

Inne informacje obejmują sprawozdanie z działalności Grupy za okres od dnia 1 stycznia 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 roku („Sprawozdanie z działalności Grupy”).

Odpowiedzialność Zarządu Jednostki dominującej

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności Grupy zgodnie z przepisami prawa oraz do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Grupy spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności Grupy. W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności Grupy i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności Grupy, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem, zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach, jest również wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności Grupy zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.


Opinia o Sprawozdaniu z działalności Grupy

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Grupy:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości,
- jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Grupy istotnych zniekształceń.

Gliwice, dnia 8 października 2021 roku

Kluczowy Biegły Rewident
Signed by /
Podpisano przez:
Bartosz Doros
Date / Data:
2021-10-08
13:37

Bartosz Doros
biegły rewident
nr w rejestrze: 12537

działający w imieniu:
DEWIZA Audyt sp. z o.o.
ul. Józefa Lompy 1/1, 44-100 Gliwice
nr na liście firm audytorskich: 4168

Wybrane dane jednostek nieskonsolidowanych na 31.12.2020 r.:

	Franciszkańskie 6 Sp. z o.o.	Rzepakowa Sp. z o.o. Sp. K	Relt sp. z o.o.	Franciszkańskie 6 Sp. z o.o. Sp. K
Przychody ze sprzedaży towarów, produktów i materiałów	-	-	3 133 844,86	-
Przychody z operacji finansowych	1 555,53	2 070,27	41 415,72	-
Aktywa	983 678,47	3 264 769,69	11 190 426,23	16 120 893,66
Kapitał własny	983 426,32	3 250 590,83	10 330 377,06	(20 076,86)
Kapitał zakładowy	105 000,00	3 301 000,00	10 010 000,00	100 000,00
Kapitał zapasowy	900 000,00	-	-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny	-	-	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-	-	-
Zysk/(strata) z lat ubiegłych	-	-	-	-
Zysk/(strata) netto	(21 573,68)	(50 409,17)	320 377,06	(120 076,86)
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-	-	-
Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty	-	-	-	-

	Invest TDJ Estate sp. z o.o. Sp. K	7R Gorzyce sp. z o.o.
Przychody ze sprzedaży towarów, produktów i materiałów	-	-
Przychody z operacji finansowych	-	-
Aktywa	14 599 016,64	86 494,67
Kapitał własny	45 244,02	(30 716,83)
Kapitał zakładowy	100 000,00	5 000,00
Kapitał zapasowy	-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-
Zysk/(strata) z lat ubiegłych	-	(14 842,24)
Zysk/(strata) netto	(54 755,98)	(20 874,59)
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-
Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty	-	-

3. **Sprawozdanie Zarządu z działalności Emitenta za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 r.**

INVEST TDJ ESTATE Services Sp. z o.o.

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
ZARZĄDU**

**za okres od 01 stycznia 2020 r.
do 31 grudnia 2020 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).....	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 Services Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została zawiązana 27.09.2013r. 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.

Dnia 16.01.2019 Sąd Rejonowy w Katowicach zarejestrował przekształcenie spółki z INVEST TDJ Estate Services spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna w spółkę INVEST TDJ Estate Services Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

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 Services 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 Services 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 międzyczasie przez Jednostkę nakładami do spółek celowych.

Zarząd Spółki:

Bartłomiej Solik - Prezes zarządu spółki

Kapitał zakładowy spółki:

Nazwa udziałowca	Liczba posiadanych udziałów (szt.)	Wartość nominalna posiadanych udziałów	% posiadanych głosów
TDJ S.A.	21 000	1 050 000,00	100%
Razem:	21 000	1 050 000,00	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 przez spółkę zależną KTW sp. z o.o. oraz KTW II sp. z o.o. swoich zobowiązań kredytowych. Spółka podejmuje działania w celu minimalizacji tego ryzyka poprzez monitorowanie sytuacji finansowej spółki zależnej.

Ryzyko inwestycyjne

Spółka jako jedyny 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

W roku 2020 r udzielono pożyczek długoterminowych spółkom:

- KTW sp. z o.o. na kwotę 75 700 000,00 zł
- Franciszkańskie 6 sp. z o.o. spółka komandytowa na kwotę 9 200 456,13 zł (konwersja należności na pożyczkę).

Spółka KTW sp. z o.o. spłaciła pożyczki w wysokości 50 500 000,00 zł.

Spółka w roku 2020 zaciągnęła pożyczki w wysokości 52 700 000,00 zł oraz spłaciła pożyczki na łączną kwotę 28 350 000,00 zł

W 2020 nabyto akcję spółki TDJ Equity V Sp. z o.o. , akcję spółki TDJ 1 Sp. z o.o, akcję spółki Relt sp. z o.o.

Zawieszono nowy podmiot pod nazwą Invest TDJ Estate Services sp. z o.o sp. komandytowa, w której Spółka objęła 5% udziałów za wkład pieniężny w wysokości 5 000,00 zł.

Sprzedano udziały spółki Franciszkańskie 5 sp. z o.o. o oraz udziały spółki Pierwsza Dzielnica sp. z o.o. o

W 2020 r. podwyższono kapitały zakładowe spółek:

- Franciszkańskie 6 sp. z o.o wkładem pieniężnym na kwotę 1 000 000,00 zł
- Pierwsza Dzielnica II sp. z o.o. wkładem pieniężnym na kwotę 1 000 000,00 zł, aportem w wysokości 15 204 000,00 zł
- Rzepakowa sp. z o.o. spółka komandytowa wkładem pieniężnym na kwotę 600 000,00 zł.

Do dnia podpisania sprawozdania finansowego zakupiono nieruchomości w Krakowie za kwotę 15 881 400,00 zł. oraz nieruchomości w Katowicach za kwotę 41 089 277,35 zł.

Zaciągnięto pożyczki ze spółek powiązanych w łącznej wysokości 111 900 000,00 zł

Udzielono pożyczki spółce KTW II sp. z o.o. na łączną kwotę 86 450 000,00 zł.

Dnia 29 stycznia 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.).

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 biurowych.

5. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka nie działalności w dziedzinie badań i rozwoju.

6. Sytuacja finansowa – aktualna i przewidywana

Istotne składniki majątku, kapitałów i zobowiązań:

a) Majątek trwały i inwestycje

	31.12.2020	struktura
Pozycja	kwota w PLN	W %
Środki trwałe	9 257 783,47	100,00%
Grunt (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 919 666,73	20,74%
Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	7 310 800,74	78,97%
Urządzenia techniczne i maszyny	27 316,00	0,30%
Inwestycje długoterminowe	334 375 735,50	100,00%
Nieruchomości	98 692 461,27	29,52%
Długoterminowe aktywa finansowe	235 683 274,23	70,48%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego)	3 702 031,00	100,00%

b) Majątek obrotowy

	31.12.2020	struktura
Pozycja	kwota w PLN	w %
Zapasy	14 734 908,41	100,00%
Półprodukty i produkcja w toku	6 018 462,15	40,84%
Produkty gotowe	8 425 268,96	57,18%
Towary	272 153,34	1,85%
Zaliczki na dostawy	19 023,96	0,13%
Należności krótkoterminowe	14 334 184,21	100,00%
- w tym: należności z tyt. dostaw i usług	11 220 926,66	78,28%
- w tym: z tyt. podatków	3 044 603,49	21,24%
- w tym: inne	68 057,11	0,47%
Inwestycje krótkoterminowe	44 143 651,19	100,00%
- w tym: udzielone pożyczki	38 031 163,94	86,15%
- w tym: środki pieniężne na rachunkach	6 112 487,25	13,85%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	52 472,64	100,00%

c) Kapitały

	31.12.2020	struktura
Pozycja	kwota w PLN	w %
Kapitał własny	170 140 198,99	100,00%
Kapitał zakładowy	1 050 000,00	0,62%
Kapitał zapasowy	173 558 474,70	102,01%
Zysk/(strata) netto	(4 468 275,71)	-2,63%

d) Zobowiązania

	31.12.2020	struktura
Pozycja	kwota w PLN	w %
Rezerwy na zobowiązania	1 570 218,00	100,00%
Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	1 570 218,00	100,00%
Zobowiązania długoterminowe	236 492 181,14	100,00%
- z tytułu zaciągniętych pożyczek	236 492 181,14	100,00%
Zobowiązania krótkoterminowe	14 158 120,04	100,00%
- z tyt. dostaw i usług	810 057,25	5,72%
- z tyt. pożyczek	12 915 521,76	91,22%
- z tyt. podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	100 369,15	0,71%
- inne	332 171,88	2,35%

e) Przychody

	01.01.2020 - 31.12.2020	16.01.2019 - 31.12.2019
Pozycja	kwota w PLN	kwota w PLN
Przychody ze sprzedaży produktów	10 873 060,90	8 378 567,97
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2 890 000,00	1 570 000,00
Pozostałe przychody operacyjne, w tym	1 223 880,74	517 052,22
- zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	856 272,79	-
- aktualizacja aktywów niefinansowych	8 100,92	-
- inne przychody operacyjne, w tym:	359 507,03	517 052,22
* <i>odszkodowania</i>	<i>63 960,00</i>	<i>66 070,00</i>
* <i>przychody związane z nieruchomościami</i>	<i>238 447,00</i>	<i>440 429,84</i>
* <i>pozostałe</i>	<i>57 100,03</i>	<i>10 552,38</i>
Przychody finansowe, w tym:	3 535 485,19	35 884 461,71
- z tyt. odsetek	3 535 485,19	4 884 349,21
- zwrot dopłaty do kapitału KTW	-	31 000 112,50

f) Koszty

	01.01.2020 - 31.12.2020	16.01.2019 - 31.12.2019
Pozycja	kwota w PLN	kwota w PLN
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	8 434 984,05	4 992 111,19
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3 301 077,00	1 206 510,00
Koszty sprzedaży	75 744,54	66 550,01
Koszty ogólnego zarządu	440 733,97	964 285,89
Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	1 248 626,42	1 675 424,46
- aktualizacja aktywów niefinansowych	16 655,52	31 161,08
- inne koszty operacyjne	1 231 970,90	1 644 263,38
* <i>koszt zaniechanej inwestycji</i>	<i>24 172,76</i>	<i>8 428,00</i>
* <i>amortyzacja nieruchomości</i>	<i>483 676,40</i>	<i>338 595,56</i>
* <i>koszt podatków związanych z nieruchomościami</i>	<i>615 223,28</i>	<i>748 162,29</i>
* <i>koszty dotyczące nieruchomości</i>	<i>108 898,46</i>	<i>194 711,67</i>
* <i>poniesione koszty dotyczące już sprzedanych produktów</i>	<i>-</i>	<i>16 425,00</i>
* <i>wypłacone odszkodowania</i>	<i>-</i>	<i>150 000,00</i>
* <i>udzielona darowizna</i>	<i>-</i>	<i>171 719,51</i>
* <i>pozostałe</i>	<i>-</i>	<i>16 221,35</i>

Koszty finansowe, w tym:	9 344 221,56	6 291 027,62
- z tyt. odsetek	4 973 779,43	5 831 929,11
- strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	4 352 048,87	-
- pośrednie koszty związane z nabyciem akcji	-	459 098,51
- pozostałe	18 393,26	-

g) Wynik netto spółki to strata w wysokości 4 468 275,71 PLN

Zarząd proponuje pokryć z kapitału zapasowego pochodzącego z nadwyżki wartości emisyjnej nad wartością nominalną udziałów.

7. Udziały własne w posiadaniu spółki

W roku sprawozdawczym 2020 nie nastąpiło nabycie udziałów własnych.

8. Informacja o posiadanych oddziałach (zakładach)

Spółka nie posiada oddziałów.

9. Informacja o instrumentach finansowych

Spółka w roku 2020 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 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.
- II) Zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy obejmującym okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.
- III) Udzielenie członkom zarządu prowadzącemu sprawy Spółki absolutorium z wykonania przez niego obowiązków w roku obrotowym obejmującym okres 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.

Podpisano elektronicznie
Bartłomiej Solik
2021-05-10

4. **Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.**

INVEST TDJ ESTATE SP. Z O.O.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2021 R. DO 30 CZERWCA 2021 R.

Katowice, marzec 2022 roku

**WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE ZAWIERAJĄCE PODSTAWOWE POZYCJE
 SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO INVEST TDJ ESTATE SP. Z O.O.**

Przedstawione poniżej wybrane dane finansowe prezentowane w skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym przeliczono na walutę EUR według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów na dzień bilansowy – według średniego kursu obowiązującego na ostatni dzień bilansowy, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski; odpowiednio na dzień 30 czerwca 2021 roku – 4,5208 oraz 30 czerwca 2020 roku – 4,4660;
- poszczególne pozycje sprawozdania z rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych według kursu średniego, obliczonego jako średnia arytmetyczna kursów ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień miesiąca w danym okresie; odpowiednio za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku – 4,5472 oraz od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku – 4,4413.

Pozycje jednostkowego bilansu	PLN		EURO	
	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020
Aktywa trwałe	483 168 940,53	300 669 673,79	2 184 310 146,35	1 342 790 763,15
Należności długoterminowe	437 962,00	775 145,99	1 979 938,61	3 461 801,99
Inwestycje długoterminowe	467 842 549,35	286 053 159,14	2 115 022 597,10	1 277 513 408,72
Zapasy	15 542 299,49	21 455 635,43	70 263 627,53	95 820 867,83
Należności krótkoterminowe	16 170 023,59	5 962 786,07	73 101 442,65	26 629 802,59
Inwestycje krótkoterminowe	41 128 211,83	67 514 197,45	185 932 420,04	301 518 405,81
Kapitał własny	169 639 264,18	176 180 297,33	766 905 185,50	786 821 207,88
Zobowiązania długoterminowe	275 206 220,32	135 165 447,84	1 244 152 280,82	603 648 890,05
Zobowiązania krótkoterminowe	109 444 565,69	82 673 513,72	494 776 992,57	369 219 912,27

Pozycje jednostkowego rachunku zysków i strat	PLN		EURO	
	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	1 690 506,96	5 820 204,96	7 687 073,25	25 849 276,29
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży	387 459,19	2 654 032,51	1 761 854,43	11 787 354,59
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej	356 212,30	2 639 810,19	1 619 768,57	11 724 189,00
Zysk/(Strata) brutto	-394 045,81	1 862 425,63	-1 791 805,11	8 271 590,95
Zysk/(Strata) netto	-500 934,81	1 571 822,63	-2 277 850,77	6 980 935,85

Pozycje jednostkowego rachunku przepływów pieniężnych	PLN		EURO	
	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	10 676 695,61	1 774 943,83	48 267 205,51	7 926 899,14
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-81 915 887,41	30 669 716,32	-370 325 343,80	136 970 953,09
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	68 215 789,53	-8 522 907,38	308 389 941,31	-38 063 304,36
Przepływy pieniężne netto, razem	-3 023 402,27	23 921 752,77	-13 668 196,98	106 834 547,87

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Dane identyfikujące jednostkę

Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania

Nazwa Firmy: INVEST TDJ Estate Sp. z o.o.

Siedziba

Województwo: Śląskie

Powiat: M. Katowice

Gmina: Katowice

Miejscowość: Katowice

Adres

Kraj: PL

Województwo: Śląskie

Powiat: M. Katowice

Gmina: Katowice

Nazwa ulicy: Al. Walentego Roździeńskiego

Numer budynku: 1a

Nazwa miejscowości: Katowice

Kod pocztowy: 40-202

Nazwa urzędu pocztowego: Katowice

Podstawowy przedmiot działalności jednostki

Kod PKD: 6810Z

Numer we właściwym rejestrze sądowym albo ewidencji

Numer KRS: 0000766863

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Od: 2021-01-01

Do: 2021-12-31

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

Sprawozdanie nie zawiera danych łącznych.

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności w kolejnym roku obrotowym.

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności

Nie istnieje zagrożenie kontynuacji działalności w kolejnym roku obrotowym.

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości

Inwestycje w nieruchomości

Wartość początkową inwestycji w nieruchomości ujmuje się w księgach według cen nabycia lub kosztów wytworzenia z uwzględnieniem skutków przeszacowania (aktualizacji), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia inwestycji w nieruchomości powiększają koszty jej ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji i powodującego, że wartość użytkowa inwestycji w nieruchomości po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.

Inwestycje w nieruchomości amortyzowane są metodą liniową. Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu następnym po przyjęciu inwestycji w nieruchomości do używania. Jeżeli wartość rezydualna inwestycji w nieruchomości jest większa lub równa wartości nieruchomości w księgach rachunkowych nie nalicza się amortyzacji.

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji jest przez jednostkę weryfikowana, powodując odpowiednią korektę odpisów amortyzacyjnych dokonywanych w następnych latach.

Decyzją kierownika jednostki Spółka zalicza składników do środków trwałych / wartości niematerialnych, których wartość początkowa nie przekracza 10.000,00 zł, jednakże może dokonać ich jednorazowej amortyzacji.

W przypadku gdy ceny nabycia lub zakupu, albo koszty wytworzenia jednakowych lub uznanych za jednakowe (ze względu na podobieństwo ich rodzaju i przeznaczenie), są różne, wartość stanu końcowego rzeczowych składników aktywów obrotowych wycenia się przyjmując, że rozchód składnika aktywów wycenia się kolejno po cenach (kosztach) tych składników aktywów, które jednostka najwcześniej nabyła (wytworzyła) - metoda FIFO. Powyższą metodę stosuje się również do rozchodu aktywów finansowych i zobowiązań finansowych (w tym m.in. jednorodnych aktywów finansowych jak akcje, udziały, ale także denominowanych pożyczek w walucie obcej), w przypadku, gdy nie jest możliwe jednoznaczne zidentyfikowanie rozchodowanych pozycji.

Mając na uwadze powyższe, zapasy oraz rozchody materiałów, towarów i wyrobów gotowych są wyceniane przy wykorzystaniu metody FIFO – „pierwsze weszło, pierwsze wyszło”. Jednostka stosuje tę samą metodę ustalania ceny zakupu lub kosztu wytworzenia w przypadku zapasów mających ten sam charakter i przeznaczenie.

Wartość zapasów ustala się w oparciu o:

- materiały - cenę nabycia, przy czym rozchód wycenia się metodą pierwsze weszło, pierwsze wyszło,
- towary - cenę nabycia, przy czym rozchód wycenia się metodą pierwsze weszło, pierwsze wyszło,
- wyroby gotowe - koszty wytworzenia, które obejmują koszty pozostające w bezpośrednim związku

z danym produktem oraz uzasadnioną część kosztów pośrednio związanych z wytworzeniem tego produktu. Do uzasadnionej, odpowiedniej do okresu wytwarzania produktu, części kosztów pośrednich zalicza się zmienne pośrednie koszty produkcji oraz tę część stałych, pośrednich kosztów produkcji, które odpowiadają poziomowi tych kosztów przy normalnym wykorzystaniu zdolności produkcyjnych. W przypadkach uzasadnionych niezbędnym, długotrwałym przygotowaniem towaru lub produktu do sprzedaży bądź długim okresem wytwarzania produktu, cenę nabycia lub jednostka może zwiększyć (decyzją kierownika jednostki) koszt wytworzenia o koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania zapasu towarów lub produktów w okresie ich przygotowania do sprzedaży bądź wytworzenia i związanych z nimi (zrealizowanych) różnic kursowych, pomniejszone o przychody

z tego tytułu. Za normalny poziom wykorzystania zdolności produkcyjnych uznaje się przeciętną, zgodną z oczekiwaniami w typowych warunkach, wielkość produkcji za daną liczbę okresów lub sezonów, przy uwzględnieniu planowych remontów, a rozchód wycenia się metodą pierwsze weszło, pierwsze wyszło.

Działalność deweloperska

Jednostka kwalifikuje działalność deweloperską jako podstawową działalność jednostki, której przychody i koszty prezentowane są, jako działalność operacyjna – tzn. odpowiednio, jako przychody netto ze sprzedaży produktów i usług oraz koszt wytworzenia sprzedanych produktów.

Sprzedaż przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego następuje na podstawie umowy o sprzedaż wyrobu gotowego. Jednostka sprzedaje nieruchomości wybudowane lub ulepszone w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego nabywcom, z którymi zawarła odrębne umowy deweloperskie o nabycie oznaczonych części nieruchomości, z chwilą, gdy będą one gotowe do użytku. Jednostka prezentuje w sprawozdaniu finansowym kwoty zaliczek otrzymanych od nabywcy w pasywach bilansu jako "Zaliczki otrzymane na dostawy".

Do dnia rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego posiadany przez jednostkę grunt lub prawo wieczystego użytkowania gruntu, na którym jest lub będzie posadowiony przedmiot przedsięwzięcia deweloperskiego, jest zależnie od stanu faktycznego w momencie nabycia klasyfikowany i wykazywany w bilansie, jako:

a) w cenie nabycia jako zapas, jeśli deweloper zakupił grunt lub prawo wieczystego użytkowania dla realizacji ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego. Do czasu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego cena nabycia powiększana jest o koszty związane z przystosowaniem gruntu do stanu zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu, takie jak np. koszty odrolnienia, rekultywacji terenu, karczowania, rozbiórki zbędnych zabudowań, uzbrojenia terenu.

b) Inwestycja w nieruchomości w przypadku, gdy deweloper zakupił grunt lub prawo wieczystego użytkowania gruntu w celu osiągnięcia z nich korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów lub uzyskania innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej; w takim przypadku grunt lub prawo mogą być wycenione według zasad stosowanych do nieruchomości inwestycyjnych, tj. w cenie nabycia. Jeżeli poniesiono koszty przystosowania gruntu (np. koszty odrolnienia, rekultywacji terenu, karczowania, rozbiórki zbędnych zabudowań) to zwiększają one cenę nabycia;

c) Środek trwały, jeśli grunt lub prawo wieczystego użytkowania gruntu miały pierwotnie być wykorzystywane na własne potrzeby dewelopera; grunt lub prawo wycenia się w takim przypadku w cenie nabycia. Cena nabycia obejmuje koszty finansowania zewnętrznego poniesione do dnia przyjęcia środka trwałego do użytkowania. Zwiększają cenę nabycia koszty przystosowania gruntu, np. odrolnienia, rekultywacji terenu, karczowania oraz rozbiórki zbędnych zabudowań,

Towarem może być również grunt (prawo wieczystego) użytkowania, na którym jednostka nie zdecydowała się prowadzić przedsięwzięcia deweloperskiego, i przeznaczyła ww. aktyw do sprzedaży. Wtenczas na podstawowej działalności jednostki prezentowane są przychody i koszty dotyczące sprzedaży gruntów (praw wieczystego użytkowania).

Jeżeli dany grunt (towar) będzie wymagał poniesienia kosztów (np. uzbrojenia / wyposażenia w infrastrukturę), jednostka ewidencjonuje wytworzenie produktu, a przychód i koszt z tego tytułu będzie prezentowany, jako sprzedaż produktu.

Za dzień rozpoczęcia deweloperskiego jednostka przyjmuje dzień, w którym zarząd jednostki podjął pisemną wewnętrzną decyzję o rozpoczęciu przedsięwzięcia deweloperskiego.

Zadanie deweloperskie (posiadanie nieruchomości gruntowej o większym obszarze, realizacja zadania deweloperskiego etapami) może zostać podzielone na etapy, z których każdy może zostać rozliczany, jako odrębne zadanie deweloperskie, zgodnie z podjętą przez zarząd decyzją.

Koszty przedsięwzięcia deweloperskiego w księgach jednostki:

a) W dniu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego wynikająca z ksiąg rachunkowych wartość gruntu, wartość prawa wieczystego użytkowania gruntu lub wartość budynku do przebudowy (ulepszenia), na którym przedsięwzięcie to będzie realizowane odnosi się w ciężar kosztów produkcji w toku przedsięwzięcia deweloperskiego, a dodatkowo w przypadku prawa wieczystego użytkowania

gruntu zaprzestaje się jego umorzenia i amortyzacji. W rodzajowym układzie kosztów, przeklasyfikowanie do produkcji w toku gruntu lub prawa następuje przy wykorzystaniu konta "Zużycie materiałów i energii".

b) Koszty związane z nieruchomością nabytą z zamiarem realizacji przedsięwzięć deweloperskich podwyższają wartość gruntu nabytego lub będącego we władaniu jednostki z wyjątkiem kosztów poniesionych na podatek od nieruchomości, opłat za wieczyste użytkowanie, kosztów finansowania zewnętrznego, koszty te są kosztami bieżącego okresu.

c) Koszty budowy mieszkań grupowane są z na kontach zespołu „4” i „5”. Na dzień bilansowy koszty niezakończonego zadania deweloperskiego, zgromadzone na koncie zespołu „5 – Rozliczenie kosztów budowy” prezentowane są w Sprawozdaniu finansowym jednostki jako Półprodukty i produkcja w toku w grupie Zapasy.

d) Koszt własny sprzedanych lokali zostanie ustalony jako iloczyn kosztu wytworzenia 1m² PUM oraz pow. użytkowej lokalu.

e) Koszt własny sprzedaży udziału w części wspólnej zostanie ustalony jako iloczyn kosztu wytworzenia 1 udziału w części wspólnej oraz sprzedanych udziałów; (dotyczy zawarcia umowy sprzedaży udziałów a nie m², w takim przypadku koszt wytworzenia liczony będzie jak w d).

f) Koszty związane z przerwami technologicznymi w budowie lub przebudowie nieruchomości objętych przedsięwzięciem deweloperskim zwiększają koszt tego przedsięwzięcia. Jeżeli jednak przerwy (przestoje) spowodowane są innymi przyczynami niż technologicznie uzasadnione (np. brakiem środków finansowych, brakiem materiałów, brakiem aktualnego projektu), to poniesione w okresie tych przerw koszty np. ogrzewania, ochrony budowy, mediów, finansowania zewnętrznego, obciążają koszty i wynik finansowy okresu ich poniesienia.

g) Do kosztów sprzedanej nieruchomości lub jej części, będącej przedmiotem przedsięwzięcia deweloperskiego, jednostka (kierując się zasadą istotności) może zaliczyć przypadające na tę nieruchomość szacowane koszty fazy posprzedażnej (bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów), w tym koszty napraw gwarancyjnych i rękojmi.

h) Koszty związane z konkretnym zadaniem deweloperskim, lecz poniesione po zakończeniu zadania, stanowią koszt okresu.

i) Zgodne z zasadą wyższości treści ekonomicznej nad formą kosztem wytworzenia przedsięwzięcia deweloperskiego są wszystkie koszty, których poniesienie było niezbędne do tego, aby produkt mógł spełniać swoje funkcję. Są to między innymi, koszty budowy infrastruktury.

j) Jeżeli jednostka oczekuje, że uzyska przychód ze sprzedaży infrastruktury (np. jednostkom użyteczności publicznej) a przychód ten jest znany, bądź będzie można go w wiarygodny sposób oszacować, wtenczas koszt wytworzenia wybudowanej infrastruktury (w wysokości nie wyższej niż oczekiwany przychód) prezentowany jest na zapasie (produkcja w toku / produkt), a pozostała część alokowana jest, jako koszt bezpośredni wytworzenia produktów.

k) Jeżeli jednostka nie oczekuje uzyskać przychodu ze sprzedaży infrastruktury (ewentualnie przychód ten jest mniejszy od poniesionych kosztów wytworzenia), bądź nie jest w stanie wiarygodnie go oszacować, koszty budowy infrastruktury są rozliczane tylko na działki przeznaczone do sprzedaży, z pominięciem części wspólnych.

l) Przychód ze sprzedaży wybudowanej infrastruktury wykazywany jest jako przechód ze sprzedaży produktu.

Jako datę zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego jednostka przyjmuje dzień, w którym nastąpi dopuszczenie do użytkowania, w trybie przewidzianym przepisami, zakończonego przez jednostkę przedsięwzięcia obejmującego budowę nowych lub ulepszonych nieruchomości.

Po zakończeniu zadania deweloperskiego koszty budowy zostaną przeniesione na konto zespołu „6 – Wyroby gotowe”

Za datę powstania przychodu z tytułu sprzedaży przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego zaklasyfikowanej jako sprzedaż wyrobu gotowego, przyjmuje się dzień odbioru lokalu przez nabywcę i przekazania mu dostępu do niego.

Kwestie uregulowane w niniejszym rozdziale znajdują pierwszeństwo dla działalności deweloperskiej przed zasadami określonymi w działach Polityki rachunkowości.

Metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)*Przychody i koszty*

Przychody i koszty są ujmowane zgodnie z zasadą memoriału, tj. w roku obrotowym, którego dotyczą, niezależnie od terminu otrzymania lub dokonania płatności.

*Przychody ze sprzedaży***Przychody**

Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów ujmuje się w rachunku zysków i strat, gdy korzyści wynikające z praw własności do produktów, towarów i materiałów przekazano nabywcy.

Odsetki

Przychody odsetkowe są ujmowane w momencie ich naliczenia.

Dywidendy

Należne dywidendy zalicza się do przychodów finansowych na dzień powzięcia przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy lub Zgromadzenie Wspólników spółki, w którą jednostka zainwestowała, uchwały o podziale zysku, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

Środki trwałe

Środki trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Cenę nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół ich kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia do dnia przyjęcia do używania, w tym również koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe, pomniejszony o przychody z tego tytułu.

Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegające na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, powodujące, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.

Odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych środka trwałego dokonuje się drogą systematycznego, planowego rozłożenia jego wartości początkowej pomniejszonej o wartość rezydualną (jeśli taka będzie decyzja kierownika jednostki) na ustalony okres amortyzacji. Podmiot uwzględnia w wyliczeniach wartość rezydualną. Jeśli ze względu na istotność jest to zasadne. Rozpoczęcie amortyzacji środka trwałego następuje od miesiąca następującego po miesiącu oddania do użytkowania. Przyjęcie środka trwałego do użytkowania następuje w momencie, gdy spełnia on warunki potrzebne do jego funkcjonowania. Odpowiednie służby techniczne są zobowiązane do przekazania księgowości na bieżąco odpowiednich informacji w tym zakresie.

Zakończenie amortyzacji następuje nie później niż z chwilą zrównania wartości odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych z wartością początkową środka trwałego lub przeznaczenia go do likwidacji, sprzedaży lub stwierdzenia jego niedoboru, z ewentualnym uwzględnieniem przewidywanej ceny sprzedaży nowego środka trwałego lub pozostałości środka trwałego.

Przykładowe stawki amortyzacyjne są następujące:

- budynki 1,5% - 10 %
- obiekty inżynierii lądowej i wodnej 4% - 10 %
- urządzenia techniczne i maszyny 4% - 100 %

- środki transportu 6% - 40 %
- pozostałe środki trwałe 2,5% - 50%

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji jest przez jednostkę weryfikowana, powodując odpowiednią korektę odpisów amortyzacyjnych dokonywanych w następnych latach.

Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne ujmuje się w księgach według cen ich nabycia.

Wartości niematerialne amortyzuje się metodą liniową. Stawki amortyzacyjne ustalone zostały z uwzględnieniem okresu ekonomicznej użyteczności wartości niematerialnych.

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji jest przez jednostkę weryfikowana, powodując odpowiednią korektę odpisów amortyzacyjnych dokonywanych w następnych latach.

Inwestycje

Inwestycje obejmują aktywa posiadane w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania z nich przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej, a w szczególności aktywa finansowe oraz te nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz są posiadane w celu osiągnięcia tych korzyści.

Trwała utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją jakiekolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników aktywów. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, Spółka szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów.

Należności, roszczenia i zobowiązania, inne niż zaklasyfikowane jako aktywa i zobowiązania finansowe

Należności wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Zobowiązania ujmuje się w księgach rachunkowych w kwocie wymagającej zapłaty.

Należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wykazuje się na dzień ich powstania według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego ogłoszonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień.

Na dzień bilansowy należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Zapasy

Spółka ujmuje zapasy w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia lub też według wartości nowego możliwej do uzyskania, w zależności od tego, która z kwot jest niższa.

Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia zapasów składają się wszystkie koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzenia zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

Zapasy ujmowane są w bilansie w wartości netto, tj. pomniejszone o wartość odpisów aktualizujących. Odpisy aktualizujące ujmuje się w pozostałych kosztach operacyjnych.

Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

Kapitały własne

Kapitały własne są wykazywane w wartości nominalnej.

Wartość firmy

Wartość firmy jednostek podporządkowanych

Wartość firmy na dzień przejęcia wycenia się jako nadwyżkę ceny przejęcia nad wartością godziwą aktywów netto spółki przejętej przypadającą na jednostkę przejmującą. Wartość firmy powstała w ramach połączenia jednostek jest składnikiem aktywów Grupy kapitałowej przedstawiającym przyszłe korzyści ekonomiczne powstające z innych aktywów nabytych w ramach połączenia jednostek, których nie można pojedynczo zidentyfikować ani osobno ująć. Wartość firmy jest ustalana jedynie na dzień przejęcia i podlega amortyzacji przez okres jej ekonomicznej użyteczności, a jeżeli nie można wiarygodnie oszacować okresu ekonomicznej użyteczności, to okres dokonywania odpisów amortyzacyjnych wartości firmy nie może być dłuższy niż 5 lat (Art.44b ust 10 Ustawy). Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się metodą liniową i zalicza się je do pozostałych kosztów operacyjnych. W chwili zbycia jednostki zależnej przypisana do niej wartość firmy jest uwzględniana w obliczeniu zysku lub straty ze zbycia.

Metoda konsolidacji/wyceny jednostek podporządkowanych

Jednostki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez jednostkę dominującą do czasu ustania tej kontroli. Aktywa i zobowiązania spółki zależnej na dzień włączenia jej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ujmowane są według wartości godziwej. Różnica między wartością godziwą tych aktywów i zobowiązań oraz ceną nabycia powoduje powstanie wartości firmy lub ujemnej wartości firmy, które są wykazywane w odrębnej pozycji w skonsolidowanym bilansie.

Udziały w jednostkach stowarzyszonych wykazuje się metodą praw własności. Proporcjonalny udział jednostki dominującej w wyniku finansowym jednostek stowarzyszonych koryguje się o odpis wartości firmy lub ujemnej wartości firmy i ujmuje jako oddzielną pozycję w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego jest naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi.

Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego podatku dochodowego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i na początek okresu sprawozdawczego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego

w przyszłości. Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy stanowią zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne.

Różnice kursowe

Różnice kursowe wynikające z wyceny na dzień bilansowy aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych powstałe w związku z zapłatą należności i zobowiązań w walutach obcych, jak również przy sprzedaży walut, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach - do kosztu wytworzenia produktów lub ceny nabycia towarów, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.

Ustalenia wyniku finansowego

Rachunek zysków i strat Grupa sporządza w układzie kalkulacyjnym.

Zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych

Zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity - Dz.U. 2021 poz. 217) Zarząd jest zobowiązany zapewnić sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego dającego rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na koniec roku obrotowego oraz wyniku finansowego za ten rok.

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przyjęte zostały odpowiednie do działalności jednostki zasady rachunkowości, które stosowane były w sposób ciągły.

Przy wycenie aktywów i pasywów oraz ustalaniu wyniku finansowego przyjęto, że w dającej się przewidzieć przyszłości Spółka będzie kontynuować działalność w niezmniejszonym istotnie zakresie, bez postawienia jej w stan likwidacji lub upadłości.

Załączone sprawozdanie finansowe składające się z bilansu, rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych oraz informacji dodatkowej, zostało sporządzone zgodnie z Ustawą o rachunkowości.

INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

BILANS

	Stan na dzień 30.06.2021 zł	Stan na dzień 30.06.2020 zł
AKTYWA		
Aktywa trwałe	483 168 940,53	300 669 673,79
Wartości niematerialne i prawne	-	-
Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
Wartość firmy	-	-
Inne wartości niematerialne i prawne	-	-
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	10 862 732,18	10 251 650,66
Środki trwałe	9 144 302,81	9 371 264,23
Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 906 504,89	1 932 828,57
Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	7 212 289,98	7 409 311,50
Urządzenia techniczne i maszyny	25 507,94	29 124,16
Środki transportu	-	-
Inne środki trwałe	-	-
Środki trwałe w budowie	1 718 429,37	880 386,43
Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
Należności długoterminowe	437 962,00	775 145,99
Od jednostek powiązanych	-	-
Od pozostałych jednostek	437 962,00	775 145,99
Inwestycje długoterminowe	467 842 549,35	286 053 159,14
Nieruchomości	130 792 580,10	91 777 466,13
Wartości niematerialne i prawne	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe	337 049 969,25	194 275 693,01
W jednostkach powiązanych	337 049 969,25	194 275 693,01
- udziały lub akcje	141 075 636,44	142 224 112,25
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	195 974 332,81	52 051 580,76
W pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
W pozostałych jednostkach	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
Inne inwestycje długoterminowe	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 025 697,00	3 589 718,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 025 697,00	3 589 718,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-

BILANS C.D.

	Stan na dzień 30.06.2021 zł	Stan na dzień 30.06.2020 zł
AKTYWA (cd.)		
Aktywa obrotowe	73 156 035,90	94 984 612,40
Zapasy	15 542 299,49	21 455 635,43
Materiały	-	-
Półprodukty i produkty w toku	6 877 105,97	8 832 949,38
Produkty gotowe	8 374 016,22	9 004 281,75
Towary	272 153,34	3 573 230,34
Zaliczki na dostawy	19 023,96	45 173,96
Należności krótkoterminowe	16 170 023,59	5 962 786,07
Należności od jednostek powiązanych	14 322 858,00	28 549,23
Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	28 549,23
- do 12 miesięcy	-	28 549,23
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Inne	14 322 858,00	-
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Inne	-	-
Należności od pozostałych jednostek	1 847 165,59	5 934 236,84
Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	352 676,62	593 439,34
- do 12 miesięcy	352 676,62	593 439,34
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	1 456 365,63	4 563 085,15
Inne	38 123,34	777 712,35
Dochodzone na drodze sądowej	-	-
Inwestycje krótkoterminowe	41 128 211,83	67 514 197,45
Krótkoterminowe aktywa finansowe	41 128 211,83	67 514 197,45
W jednostkach powiązanych	38 039 126,85	38 266 458,61
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	38 039 126,85	38 266 458,61
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
W pozostałych jednostkach	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 089 084,98	29 247 738,84
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 089 084,98	29 247 738,84
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	-	-
Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	315 500,99	51 993,45
Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	-	-
Udziału (akcje) własne	-	-
Aktywa razem	556 324 976,43	395 654 286,19

BILANS C.D.

	Stan na dzień 30.06.2021 zł	Stan na dzień 30.06.2020 zł
PASYWA		
Kapitał własny	169 639 264,18	176 180 297,33
Kapitał zakładowy, w tym:	1 050 000,00	1 050 000,00
Kapitał zapasowy	173 558 474,70	142 634 946,07
- nadwyżka wartości emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	140 470 375,83	140 470 375,83
Kapitał z aktualizacji wyceny, w tym:	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-
Zysk/(strata) z lat ubiegłych	(4 468 275,71)	30 923 528,63
Zysk/(strata) netto	(500 934,81)	1 571 822,63
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego <wielkość ujemna>	-	-
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	386 685 712,25	219 473 988,86
Rezerwy na zobowiązania	2 000 773,00	1 369 181,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 000 773,00	1 369 181,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
Pozostałe rezerwy	-	-
Zobowiązania długoterminowe	275 206 220,32	135 165 447,84
Wobec jednostek powiązanych	275 206 220,32	135 165 447,84
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
Wobec pozostałych jednostek	-	-
Kredyty i pożyczki	-	-
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Inne	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	109 444 565,69	82 673 513,72
Wobec jednostek powiązanych	94 799 504,27	82 223 763,15
Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	99 015,00	99 015,00
- do 12 miesięcy	99 015,00	99 015,00
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Inne	94 700 489,27	82 124 748,15
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Inne	-	-
Wobec pozostałych jednostek	14 645 061,42	449 750,57
Kredyty i pożyczki	-	-
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	13 854 060,27	169 063,41
- do 12 miesięcy	13 854 060,27	169 063,41
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Zaliczki otrzymane na dostawy	201 686,56	-
Zobowiązania wekslowe	-	-
Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	44 219,15	48 405,78
Z tytułu wynagrodzeń	-	-
Inne	545 095,44	232 281,38
Fundusze specjalne	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	34 153,24	265 846,30
Ujemna wartość firmy	-	-
Inne rozliczenia międzyokresowe	34 153,24	265 846,30
- długoterminowe	30 737,92	-
- krótkoterminowe	3 415,32	265 846,30
Pasywa razem	556 324 976,43	395 654 286,19

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Za okres 01.01.2021-30.06.2021 zł	Za okres 01.01.2020-30.06.2020 zł
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	1 690 506,96	5 820 204,96
- od jednostek powiązanych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 690 506,96	5 820 204,96
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	1 303 047,77	3 166 172,45
- jednostkom powiązanym	-	-
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	1 303 047,77	3 166 172,45
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży	387 459,19	2 654 032,51
Koszty sprzedaży	19 802,50	36 148,88
Koszty ogólnego zarządu	611 995,08	177 152,72
Zysk/(Strata) ze sprzedaży	(244 338,39)	2 440 730,91
Pozostałe przychody operacyjne	1 558 474,98	735 501,37
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	1 394 803,90	604 283,84
Dotacje	-	-
Aktualizacja aktywów niefinansowych	10 655,52	-
Inne przychody operacyjne	153 015,56	131 217,53
Pozostałe koszty operacyjne	957 924,29	536 422,09
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	1 117,00
Inne koszty operacyjne	957 924,29	535 305,09
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej	356 212,30	2 639 810,19
Przychody finansowe	2 388 418,33	2 246 565,32
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
a) od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie kapitałowe	-	-
b) od pozostałych jednostek, w tym:	-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie kapitałowe	-	-
Odsetki, w tym:	2 388 418,33	2 246 565,32
- od jednostek powiązanych	2 388 390,93	2 241 159,38
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
- w jednostkach powiązanych	-	-
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
Inne	-	-
Koszty finansowe	3 138 676,44	3 023 949,88
Odsetki, w tym:	3 119 876,44	3 023 591,13
- dla jednostek powiązanych	3 119 537,15	3 022 628,29
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
- w jednostkach powiązanych	-	-
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
Inne	18 800,00	358,75
Zysk/(Strata) brutto	(394 045,81)	1 862 425,63
Podatek dochodowy	106 889,00	290 603,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
Zysk/(Strata) netto	(500 934,81)	1 571 822,63

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Za okres 01.01.2021-30.06.2021 zł	Za okres 01.01.2020-30.06.2020 zł
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(strata) netto	(500 934,81)	1 571 822,63
Korekty razem	11 177 630,42	203 121,20
Amortyzacja	447 942,90	112 686,31
(Zyski)/Straty z tytułu różnic kursowych	-	-
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	731 146,23	797 521,65
(Zysk)/Strata z działalności inwestycyjnej	(1 394 803,90)	-
Zmiana stanu rezerw	430 555,00	425 728,00
Zmiana stanu zapasów	(807 391,08)	459 605,22
Zmiana stanu należności	12 487 018,62	(62 560,25)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(130 143)	(978 367,92)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(586 694,35)	(220 951,99)
Inne korekty	-	(330 539,82)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej, razem	10 676 695,61	1 774 943,83
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	(2 802 787,96)	50 500 000,00
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(2 802 787,96)	-
Z aktywów finansowych, w tym:	-	-
a) w jednostkach powiązanych	-	-
b) w pozostałych jednostkach	-	-
- zbycie aktywów finansowych	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	-
- odsetki	-	-
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
Inne wpływy inwestycyjne	-	50 500 000,00
Wydatki	(79 113 099,45)	(19 830 283,68)
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(370 476,38)	(232 130,00)
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(28 920 036,07)	(16 896 849,68)
Na aktywa finansowe, w tym:	(49 822 587,00)	(2 701 304,00)
a) w jednostkach powiązanych	(49 822 587,00)	(2 701 304,00)
- nabycie aktywów finansowych	(72 587,00)	(2 701 304,00)
- udzielone pożyczki	(49 750 000,00)	-
b) w pozostałych jednostkach	-	-
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
Inne wydatki inwestycyjne	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej, razem	(81 915 887,41)	30 669 716,32

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH C.D.

	Za okres 01.01.2021-30.06.2021 zł	Za okres 01.01.2020-30.06.2020 zł
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	74 500 000,00	18 600 000,00
Wpływy netto z {wydania udziałów/emisji akcji} i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
Kredyty i pożyczki zaciągnięte	74 500 000,00	18 600 000,00
Kredyty i pożyczki udzielone	-	-
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
Inne wpływy finansowe	-	-
Wydatki	(6 284 210,47)	(27 122 907,38)
Nabycie {udziałów/akcji} własnych	-	-
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
Splaty kredytów i pożyczek	(5 000 000,00)	(26 150 000,00)
Udzielone kredyty i pożyczki	-	-
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
Odsetki	(1 284 210,47)	(972 907,38)
Inne wydatki finansowe	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej, razem	68 215 789,53	(8 522 907,38)
Przepływy pieniężne netto, razem	(3 023 402,27)	23 921 752,77
Środki pieniężne na początek okresu	6 112 487,25	5 325 986,07
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	(3 023 402,27)	(23 921 752,77)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
- przepływy pieniężne netto	3 023 402,27	(23 921 752,77)
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	3 089 084,98	29 247 738,84
- o ograniczonej możliwości dysponowania	1 167 558,63	298 828,15

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE

	Za okres 01.01.2021-30.06.2021 zł	Za okres 01.01.2020-30.06.2020 zł
Kapitał własny na początek okresu	159 124 342,95	183 412 322,82
- zmiana zasad rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-
Kapitał własny na początek okresu (BO), po korektach	159 124 342,95	183 412 322,82
Kapitał podstawowy na początek okresu	1 050 000,00	1 050 000,00
Zmiany kapitału podstawowego	-	-
zwiększenie <z tytułu>	-	-
zmniejszenie <z tytułu>	-	-
Kapitał podstawowy na koniec okresu	1 050 000,00	1 050 000,00
Kapitał zapasowy na początek okresu	173 558 474,70	142 634 946,07
Zmiany kapitału zapasowego	-	-
zwiększenie <z tytułu>	-	-
emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-
z podziału zysku (ustawowo)	-	-
zmniejszenie <z tytułu>	-	-
pokrycia straty	-	-
Kapitał zapasowy na koniec okresu	173 558 474,70	142 634 946,07
Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	-	-
Zysk/(strata) z lat ubiegłych na początek okresu	(4 468 275,71)	30 923 528,63
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	-	30 923 528,63
- zmiana zasad (polityki) rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	30 923 528,63
zwiększenie	-	-
podziału zysku z lat ubiegłych	-	-
zmniejszenie	-	-
pokrycie straty	-	-
zwiększenie kapitału zapasowego	-	-
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	30 923 528,63
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	(4 468 275,71)	-
- zmiana zasad (polityki) rachunkowości	-	-
Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-
zwiększenie	-	-
przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	-	-
pokrycie straty z lat ubiegłych	-	-
zmniejszenie	-	-
pokrycie z kapitału zapasowego	-	-
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	(4 468 275,71)	-
Zysk/(strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	(4 468 275,71)	30 923 528,63
Wynik netto	(500 934,81)	1 571 822,63
- zysk netto	-	1 571 822,63
- strata netto	(500 934,81)	-
- odpisy z zysku	-	-
Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	169 639 264,18	176 180 297,33
Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	-	-

Signature valid

Dokument podpisany przez
Aleksandra Wójcik
Data: 2022.03.31 11:01:44 CEST

Signature valid

Dokument podpisany przez
Robert Rogoziński
Data: 2022.03.31 11:39:19 CEST

Signature valid

Dokument podpisany przez
Bartłomiej Sobiechowski
Data: 2022.03.31 11:50:59 CEST

Signature valid

Dokument podpisany przez
Maciej Wójcik
Data: 2022.03.31 15:08:16 CEST

5. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.

GRUPA KAPITAŁOWA INVEST TDJ ESTATE

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2021 R. DO 30 CZERWCA 2021 R.

Katowice, marzec 2022 roku

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE ZAWIERAJĄCE PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GK INVEST TDJ ESTATE SP. Z O.O.

Przedstawione poniżej wybrane dane finansowe prezentowane w skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym przeliczono na walutę EUR według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów na dzień bilansowy – według średniego kursu obowiązującego na ostatni dzień bilansowy, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski; odpowiednio na dzień 30 czerwca 2021 roku – 4,5208 oraz 31 grudnia 2020 roku – 4,6148;
- poszczególne pozycje sprawozdania z rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych według kursu średniego, obliczonego jako średnia arytmetyczna kursów ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień miesiąca w danym okresie; odpowiednio za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku – 4,5472 oraz od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku – 4,4448.

Pozycje skonsolidowanego bilansu	PLN		EURO	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Aktywa trwałe	556 999 063	451 042 742	1 490 099 995	1 348 509 133
Należności długoterminowe	451 006	446 152	2 038 908	2 058 902
Inwestycje długoterminowe	314 270 367	277 926 472	1 420 753 476	1 282 575 083
Zapasy	40 442 626	40 642 214	182 833 026	187 555 689
Należności krótkoterminowe	29 471 299	45 251 550	133 233 850	208 826 853
Inwestycje krótkoterminowe	54 927 538	52 180 245	248 316 414	240 801 395
Kapitał własny	138 589 861	140 821 880	626 537 045	649 864 812
Zobowiązania długoterminowe	418 188 094	352 131 333	1 890 544 736	1 625 015 676
Zobowiązania krótkoterminowe	123 358 218	93 393 494	557 677 832	430 992 295

Pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat	PLN		EURO	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	21 580 087	103 901 547	98 128 971	461 821 594
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży	7 634 154	25 764 169	92 203 752	447 748 591
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej	5 857 136	19 577 223	26 633 570	87 016 839
Zysk/(Strata) brutto	-1 543 984	5 166 624	-7 020 805	22 964 608
Zysk/(Strata) netto	2 384 393	8 526 378	10 842 311	37 898 043

Pozycje skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych	PLN		EURO	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	39 082 643	-36 976 547	176 684 815	-170 639 368
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-102 590 197	-73 956 532	-463 789 763	-341 294 605
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	73 776 811	77 863 575	333 530 209	359 324 826
Przepływy pieniężne netto, razem	10 269 258	-33 069 504	46 425 261	-152 609 148

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości

Inwestycje w nieruchomości

Wartość początkową inwestycji w nieruchomości ujmuje się w księgach według cen nabycia lub kosztów wytworzenia z uwzględnieniem skutków przeszacowania (aktualizacji), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia inwestycji w nieruchomości powiększają koszty jej ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji i powodującego, że wartość użytkowa inwestycji w nieruchomości po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.

Inwestycje w nieruchomości amortyzowane są metodą liniową. Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu następnym po przyjęciu inwestycji w nieruchomości do używania. Jeżeli wartość rezydualna inwestycji w nieruchomości jest większa lub równa wartości nieruchomości w księgach rachunkowych nie nalicza się amortyzacji.

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji jest przez jednostkę weryfikowana, powodując odpowiednią korektę odpisów amortyzacyjnych dokonywanych w następnych latach.

Decyzją kierownika jednostki Spółka zalicza składników do środków trwałych / wartości niematerialnych, których wartość początkowa nie przekracza 10.000,00 zł, jednakże może dokonać ich jednorazowej amortyzacji.

W przypadku gdy ceny nabycia lub zakupu, albo koszty wytworzenia jednakowych lub uznanych za jednakowe (ze względu na podobieństwo ich rodzaju i przeznaczenie), są różne, wartość stanu końcowego rzeczowych składników aktywów obrotowych wycenia się przyjmując, że rozchód składnika aktywów wycenia się kolejno po cenach (kosztach) tych składników aktywów, które jednostka najwcześniej nabyła (wytworzyła) - metoda FIFO. Powyższą metodę stosuje się również do rozchodu aktywów finansowych i zobowiązań finansowych (w tym m.in. jednorodnych aktywów finansowych jak akcje, udziały, ale także denominowanych pożyczek w walucie obcej), w przypadku, gdy nie jest możliwe jednoznaczne zidentyfikowanie rozchodowanych pozycji.

Mając na uwadze powyższe, zapasy oraz rozchody materiałów, towarów i wyrobów gotowych są wyceniane przy wykorzystaniu metody FIFO – „pierwsze weszło, pierwsze wyszło”. Jednostka stosuje tę samą metodę ustalania ceny zakupu lub kosztu wytworzenia w przypadku zapasów mających ten sam charakter i przeznaczenie.

Wartość zapasów ustala się w oparciu o:

- materiały - cenę nabycia, przy czym rozchód wycenia się metodą pierwsze weszło, pierwsze wyszło,
- towary - cenę nabycia, przy czym rozchód wycenia się metodą pierwsze weszło, pierwsze wyszło,
- wyroby gotowe - koszty wytworzenia, które obejmują koszty pozostające w bezpośrednim związku z danym produktem oraz uzasadnioną część kosztów pośrednio związanych z wytworzeniem tego produktu. Do uzasadnionej, odpowiedniej do okresu wytwarzania produktu, części kosztów pośrednich zalicza się zmienne pośrednie koszty produkcji oraz tę część stałych, pośrednich kosztów produkcji, które odpowiadają poziomowi tych kosztów przy normalnym wykorzystaniu zdolności produkcyjnych. W przypadkach uzasadnionych niezbędnym, długotrwałym przygotowaniem towaru lub produktu do sprzedaży bądź długim okresem wytwarzania produktu, cenę nabycia lub jednostka może zwiększyć (decyzją kierownika jednostki) koszt wytworzenia o koszty obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania zapasu towarów lub produktów w okresie ich przygotowania do sprzedaży bądź wytworzenia i związanych z nimi (zrealizowanych) różnic kursowych, pomniejszone o przychody z tego tytułu. Za normalny poziom wykorzystania zdolności produkcyjnych uznaje się przeciętną, zgodną z oczekiwaniami w typowych warunkach, wielkość produkcji za daną liczbę okresów lub sezonów, przy uwzględnieniu planowych remontów, a rozchód wycenia się metodą pierwsze weszło, pierwsze wyszło.

Działalność deweloperska

Jednostka kwalifikuje działalność deweloperską jako podstawową działalność jednostki, której przychody i koszty prezentowane są, jako działalność operacyjna – tzn. odpowiednio, jako przychody netto ze sprzedaży produktów i usług oraz koszt wytworzenia sprzedanych produktów.

Sprzedaż przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego następuje na podstawie umowy o sprzedaż wyrobu gotowego. Jednostka sprzedaje nieruchomości wybudowane lub ulepszone w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego nabywcom, z którymi zawarła odrębne umowy deweloperskie o nabycie oznaczonych części nieruchomości, z chwilą, gdy będą one gotowe do użytku. Jednostka prezentuje w sprawozdaniu finansowym kwoty zaliczek otrzymanych od nabywcy w pasywach bilansu jako "Zaliczki otrzymane na dostawy".

Do dnia rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego posiadany przez jednostkę grunt lub prawo wieczystego użytkowania gruntu, na którym jest lub będzie posadowiony przedmiot przedsięwzięcia deweloperskiego, jest zależnie od stanu faktycznego w momencie nabycia klasyfikowany i wykazywany w bilansie, jako:

a) w cenie nabycia jako zapas, jeśli deweloper zakupił grunt lub prawo wieczystego użytkowania dla realizacji ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego. Do czasu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego cena nabycia powiększana jest o koszty związane z przystosowaniem gruntu do stanu zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu, takie jak np. koszty odrolnienia, rekultywacji terenu, karczowania, rozbiórki zbędnych zabudowań, uzbrojenia terenu.

b) Inwestycja w nieruchomości w przypadku, gdy deweloper zakupił grunt lub prawo wieczystego użytkowania gruntu w celu osiągnięcia z nich korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów lub uzyskania innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej; w takim przypadku grunt lub prawo mogą być wycenione według zasad stosowanych do nieruchomości inwestycyjnych, tj. w cenie nabycia. Jeżeli poniesiono koszty przystosowania gruntu (np. koszty odrolnienia, rekultywacji terenu, karczowania, rozbiórki zbędnych zabudowań) to zwiększają one cenę nabycia;

c) Środek trwały, jeśli grunt lub prawo wieczystego użytkowania gruntu miały pierwotnie być wykorzystywane na własne potrzeby dewelopera; grunt lub prawo wycenia się w takim przypadku w cenie nabycia. Cena nabycia obejmuje koszty finansowania zewnętrznego poniesione do dnia przyjęcia środka trwałego do użytkowania. Zwiększają cenę nabycia koszty przystosowania gruntu, np. odrolnienia, rekultywacji terenu, karczowania oraz rozbiórki zbędnych zabudowań,

Towarem może być również grunt (prawo wieczystego) użytkowania, na którym jednostka nie zdecydowała się prowadzić przedsięwzięcia deweloperskiego, i przeznaczyła ww. aktyw do sprzedaży. Wtenczas na podstawowej działalności jednostki prezentowane są przychody i koszty dotyczące sprzedaży gruntów (praw wieczystego użytkowania).

Jeżeli dany grunt (twar) będzie wymagał poniesienia kosztów (np. uzbrojenia / wyposażenia w infrastrukturę), jednostka ewidencjonuje wytworzenie produktu, a przychód i koszt z tego tytułu będzie prezentowany, jako sprzedaż produktu.

Za dzień rozpoczęcia deweloperskiego jednostka przyjmuje dzień, w którym zarząd jednostki podjął pisemną wewnętrzną decyzję o rozpoczęciu przedsięwzięcia deweloperskiego.

Zadanie deweloperskie (posiadanie nieruchomości gruntowej o większym obszarze, realizacja zadania deweloperskiego etapami) może zostać podzielone na etapy, z których każdy może zostać rozliczany, jako odrębne zadanie deweloperskie, zgodnie z podjętą przez zarząd decyzją.

Koszty przedsięwzięcia deweloperskiego w księgach jednostki:

a) W dniu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego wynikająca z ksiąg rachunkowych wartość gruntu, wartość prawa wieczystego użytkowania gruntu lub wartość budynku do przebudowy (ulepszenia), na którym przedsięwzięcie to będzie realizowane odnosi się w ciężar kosztów produkcji w toku przedsięwzięcia deweloperskiego, a dodatkowo w przypadku prawa wieczystego użytkowania gruntu zaprzestaje się jego umorzenia i amortyzacji. W rodzajowym układzie kosztów, przeklasyfikowanie do produkcji w toku gruntu lub prawa następuje przy wykorzystaniu konta "Zużycie materiałów i energii".

b) Koszty związane z nieruchomością nabytą z zamiarem realizacji przedsięwzięć deweloperskich podwyższają wartość gruntu nabytego lub będącego we władaniu jednostki z wyjątkiem kosztów poniesionych na podatek od nieruchomości, opłat za wieczyste użytkowanie, kosztów finansowania zewnętrznego, koszty te są kosztami bieżącego okresu.

c) Koszty budowy mieszkań grupowane są z na kontach zespołu „4” i „5”. Na dzień bilansowy koszty niezakończonego zadania deweloperskiego, zgromadzone na koncie zespołu „5 – Rozliczenie kosztów budowy” prezentowane są w Sprawozdaniu finansowym jednostki jako Półprodukty i produkcja w toku w grupie Zapasy.

d) Koszt własny sprzedanych lokali zostanie ustalony jako iloczyn kosztu wytworzenia 1m² PUM oraz pow. użytkowej lokalu.

e) Koszt własny sprzedaży udziału w części wspólnej zostanie ustalony jako iloczyn kosztu wytworzenia 1 udziału w części wspólnej oraz sprzedanych udziałów; (dotyczy zawarcia umowy sprzedaży udziałów a nie m², w takim przypadku koszt wytworzenia liczony będzie jak w d).

f) Koszty związane z przerwami technologicznymi w budowie lub przebudowie nieruchomości objętych przedsięwzięciem deweloperskim zwiększają koszt tego przedsięwzięcia. Jeżeli jednak przerwy (przestoje) spowodowane są innymi przyczynami niż technologicznie uzasadnione (np. brakiem środków finansowych, brakiem materiałów, brakiem aktualnego projektu), to poniesione w okresie tych przerw koszty np. ogrzewania, ochrony budowy, mediów, finansowania zewnętrznego, obciążają koszty i wynik finansowy okresu ich poniesienia.

g) Do kosztów sprzedanej nieruchomości lub jej części, będącej przedmiotem przedsięwzięcia deweloperskiego, jednostka (kierując się zasadą istotności) może zaliczyć przypadające na tę nieruchomość szacowane koszty fazy posprzedażnej (bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów), w tym koszty napraw gwarancyjnych i rękojmi.

h) Koszty związane z konkretnym zadaniem deweloperskim, lecz poniesione po zakończeniu zadania, stanowią koszt okresu.

i) Zgodne z zasadą wyższości treści ekonomicznej nad formą kosztem wytworzenia przedsięwzięcia deweloperskiego są wszystkie koszty, których poniesienie było niezbędne do tego, aby produkt mógł spełniać swoje funkcję. Są to między innymi, koszty budowy infrastruktury.

j) Jeżeli jednostka oczekuje, że uzyska przychód ze sprzedaży infrastruktury (np. jednostkom użyteczności publicznej) a przychód ten jest znany, bądź będzie można go w wiarygodny sposób oszacować, wtenczas koszt wytworzenia wybudowanej infrastruktury (w wysokości nie wyższej niż oczekiwany przychód) prezentowany jest na zapasie (produkcja w toku / produkt), a pozostała część alokowana jest, jako koszt bezpośredni wytworzenia produktów.

k) Jeżeli jednostka nie oczekuje uzyskać przychodu ze sprzedaży infrastruktury (ewentualnie przychód ten jest mniejszy od poniesionych kosztów wytworzenia), bądź nie jest w stanie wiarygodnie go oszacować, koszty budowy infrastruktury są rozliczane tylko na działki przeznaczone do sprzedaży, z pominięciem części wspólnych.

l) Przychód ze sprzedaży wybudowanej infrastruktury wykazywany jest jako przechód ze sprzedaży produktu.

Jako datę zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego jednostka przyjmuje dzień, w którym nastąpi dopuszczenie do użytkowania, w trybie przewidzianym przepisami, zakończonego przez jednostkę przedsięwzięcia obejmującego budowę nowych lub ulepszonych nieruchomości.

Po zakończeniu zadania deweloperskiego koszty budowy zostaną przeniesione na konto zespołu „6 – Wyroby gotowe”

Za datę powstania przychodu z tytułu sprzedaży przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego zaklasyfikowanej jako sprzedaż wyrobu gotowego, przyjmuje się dzień odbioru lokalu przez nabywcę i przekazania mu dostępu do niego.

Kwestie uregulowane w niniejszym rozdziale znajdują pierwszeństwo dla działalności deweloperskiej przed zasadami określonymi w działach Polityki rachunkowości.

Metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Przychody i koszty

Przychody i koszty są ujmowane zgodnie z zasadą memoriału, tj. w roku obrotowym, którego dotyczą, niezależnie od terminu otrzymania lub dokonania płatności.

Przychody ze sprzedaży

Przychody

Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów ujmuje się w rachunku zysków i strat, gdy korzyści wynikające z praw własności do produktów, towarów i materiałów przekazano nabywcy.

Odsetki

Przychody odsetkowe są ujmowane w momencie ich naliczenia.

Dywidendy

Należne dywidendy zalicza się do przychodów finansowych na dzień powzięcia przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy lub Zgromadzenie Wspólników spółki, w którą jednostka zainwestowała, uchwały o podziale zysku, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

Środki trwałe

Środki trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Cenę nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół ich kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia do dnia przyjęcia do używania, w tym również koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe, pomniejszony o przychody z tego tytułu.

Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, powodujące, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.

Odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych środka trwałego dokonuje się drogą systematycznego, planowego rozłożenia jego wartości początkowej pomniejszonej o wartość rezydualną (jeśli taka będzie decyzja kierownika jednostki) na ustalony okres amortyzacji. Podmiot uwzględnia w wyliczeniach wartość rezydualną. Jeśli ze względu na istotność jest to zasadne. Rozpoczęcie amortyzacji środka trwałego następuje od miesiąca następującego po miesiącu oddania do użytkowania. Przyjęcie środka trwałego do użytkowania następuje w momencie, gdy spełnia on warunki potrzebne do jego funkcjonowania. Odpowiednie służby techniczne są zobowiązane do przekazania księgowości na bieżąco odpowiednich informacji w tym zakresie.

Zakończenie amortyzacji następuje nie później niż z chwilą zrównania wartości odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych z wartością początkową środka trwałego lub przeznaczenia go do likwidacji, sprzedaży lub stwierdzenia jego niedoboru, z ewentualnym uwzględnieniem przewidywanej ceny sprzedaży nowego środka trwałego lub pozostałości środka trwałego.

Przykładowe stawki amortyzacyjne są następujące:

- budynki 1,5% - 10 %
- obiekty inżynierii lądowej i wodnej 4% - 10 %
- urządzenia techniczne i maszyny 4% - 100 %
- środki transportu 6% - 40 %
- pozostałe środki trwałe 2,5% - 50%

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji jest przez jednostkę weryfikowana, powodując odpowiednią korektę odpisów amortyzacyjnych dokonywanych w następnych latach.

Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne ujmuje się w księgach według cen ich nabycia.

Wartości niematerialne amortyzuje się metodą liniową. Stawki amortyzacyjne ustalone zostały z uwzględnieniem okresu ekonomicznej użyteczności wartości niematerialnych.

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji jest przez jednostkę weryfikowana, powodując odpowiednią korektę odpisów amortyzacyjnych dokonywanych w następnych latach.

Inwestycje

Inwestycje obejmują aktywa posiadane w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania z nich przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej, a w szczególności aktywa finansowe oraz te nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz są posiadane w celu osiągnięcia tych korzyści.

Trwała utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją jakiekolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników aktywów. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, Spółka szacuje wartość odzyskiwalną tego składnika aktywów.

Należności, roszczenia i zobowiązania, inne niż zaklasyfikowane jako aktywa i zobowiązania finansowe

Należności wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Zobowiązania ujmuje się w księgach rachunkowych w kwocie wymagającej zapłaty.

Należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wykazuje się na dzień ich powstania według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego ogłoszonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień.

Na dzień bilansowy należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Zapasy

Spółka ujmuje zapasy w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia lub też według wartości nowego możliwej do uzyskania, w zależności od tego, która z kwot jest niższa.

Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia zapasów składają się wszystkie koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzenia zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

Zapasy ujmowane są w bilansie w wartości netto, tj. pomniejszone o wartość odpisów aktualizujących. Odpisy aktualizujące ujmuje się w pozostałych kosztach operacyjnych.

Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

Kapitały własne

Kapitały własne są wykazywane w wartości nominalnej.

Wartość firmy

Wartość firmy jednostek podporządkowanych

Wartość firmy na dzień przejęcia wycenia się jako nadwyżkę ceny przejęcia nad wartością godziwą aktywów netto spółki przejętej przypadającą na jednostkę przejmującą. Wartość firmy powstała w ramach połączenia jednostek jest składnikiem aktywów Grupy kapitałowej przedstawiającym przyszłe korzyści ekonomiczne powstające z innych aktywów nabytych w ramach połączenia jednostek, których nie można pojedynczo zidentyfikować ani osobno ująć. Wartość firmy jest ustalana jedynie na dzień przejęcia i podlega amortyzacji przez okres jej ekonomicznej użyteczności, a jeżeli nie można wiarygodnie oszacować okresu ekonomicznej użyteczności, to okres dokonywania odpisów amortyzacyjnych wartości firmy nie może być dłuższy niż 5 lat (Art.44b ust 10 Ustawy). Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się metodą liniową i zalicza się je do pozostałych kosztów operacyjnych. W chwili zbycia jednostki zależnej przypisana do niej wartość firmy jest uwzględniana w obliczeniu zysku lub straty ze zbycia.

Ujemna wartość firmy

W przypadku połączenia jednostek, w ramach którego wartość godziwa możliwych do zidentyfikowania aktywów netto przewyższa sumę przekazanej zapłaty (okazyjne nabycie), występuje ujemna wartość firmy. Ujemną wartość firmy, do wysokości nieprzekraczającej wartości godziwej nabytych aktywów trwałych, z wyłączeniem długoterminowych aktywów finansowych notowanych na regulowanych rynkach, jednostka zalicza do rozliczeń międzyokresowych przychodów przez okres będący średnią ważoną okresu ekonomicznej użyteczności nabytych i podlegających amortyzacji aktywów. Ujemna wartość firmy w wysokości przekraczającej wartość godziwą aktywów trwałych, z wyłączeniem długoterminowych aktywów finansowych notowanych na regulowanych rynkach, zaliczana jest do przychodów.

Metoda konsolidacji/wyceny jednostek podporządkowanych

Jednostki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez jednostkę dominującą do czasu ustania tej kontroli. Aktywa i zobowiązania spółki zależnej na dzień włączenia jej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ujmowane są według wartości godziwej.

Różnica między wartością godziwą tych aktywów i zobowiązań oraz ceną nabycia powoduje powstanie wartości firmy lub ujemnej wartości firmy, które są wykazywane w odrębnej pozycji w skonsolidowanym bilansie.

Udziały w jednostkach stowarzyszonych wykazuje się metodą praw własności. Proporcjonalny udział jednostki dominującej w wyniku finansowym jednostek stowarzyszonych koryguje się o odpis wartości firmy lub ujemnej wartości firmy i ujmuje jako oddzielną pozycję w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego jest naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi.

Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i na początek okresu sprawozdawczego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości. Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy stanowią zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne.

Różnice kursowe

Różnice kursowe wynikające z wyceny na dzień bilansowy aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych powstałe w związku z zapłatą należności i zobowiązań w walutach obcych, jak również przy sprzedaży walut, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach - do kosztu wytworzenia produktów lub ceny nabycia towarów, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.

Ustalenia wyniku finansowego

Rachunek zysków i strat Grupa sporządza w układzie kalkulacyjnym.

Zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych

Wszystkie jednostki objęte konsolidacją sporządzają jednostkowe sprawozdania finansowe zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity - Dz.U. 2021 poz. 217).

Zarząd jest zobowiązany zapewnić sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego dającego rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Invest TDJ Estate na koniec roku obrotowego oraz wyniku finansowego za ten rok.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało w oparciu o zasady rachunkowości wynikające z przepisów ustawy o rachunkowości i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi. Przyjęte przez jednostkę dominującą zasady rachunkowości dla grupy kapitałowej stosowane były w sposób ciągły i są zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi w poprzednim roku obrotowym.

Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Wyłączenie sprawozdań finansowych jednostek ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego Invest TDJ Estate sp. z o.o. następuje na podstawie przepisów art. 57 oraz art. 58 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2009 r. nr 152 poz. 1223 z późniejszymi zmianami) ("ustawa o rachunkowości").

Informacje na temat kryteriów zastosowanych przez jednostkę dominującą do objęcia skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym jednostek zależnych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie jednostki dominującej oraz sprawozdania jednostek zależnych. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Invest TDJ Estate sporządzono stosując metodę pełną. Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego jednostka dominująca łączy sprawozdania finansowe jednostki dominującej oraz jednostek zależnych poprzez zsumowanie poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów oraz kosztów. Wszelkie transakcje, salda, przychody i koszty pomiędzy podmiotami powiązanymi objętymi konsolidacją podlegają włączeniom konsolidacyjnym. W celu zapewnienia prezentacji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym informacji finansowych

na temat grupy kapitałowej w taki sposób, jak gdyby stanowiła ona pojedynczą jednostkę gospodarczą, dokonuje się:

- wyłączenia wartości bilansowej inwestycji jednostki dominującej w każdej z jednostek zależnych oraz tej części kapitału własnego spółek zależnych, która odpowiada udziałowi jednostki dominującej,
- identyfikacji kapitału mniejszościowego w zyskach i stratach skonsolidowanych jednostek zależnych za dany okres sprawozdawczy,
- identyfikacji kapitału mniejszościowego w aktywach netto skonsolidowanych jednostek zależnych oddzielnie od udziału własnościowego jednostki dominującej w tych aktywach netto.

Invest TDJ Estate sp. z o.o. w skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy kapitałowej kieruje się kryterium istotności.

Kryterium istotności polega na skonsolidowaniu nie mniej niż 90% przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów (przed dokonaniem wyłączeń konsolidacyjnych) oraz nie mniej niż 90% sumy bilansowej (przed dokonaniem wyłączeń konsolidacyjnych) spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej. W pierwszej kolejności do ww. progu brane są pod uwagę wszystkie podmioty konsolidowane w roku poprzednim. Ponadto wykluczeniu mogą podlegać spółki celowe (deweloperskie) zakładane na potrzeby realizacji konkretnych przedsięwzięć inwestycyjnych.

Jeżeli jednostka dominująca niższego szczebla sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe, to Invest TDJ Estate sp. z o.o. obejmuje swoim skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone przez jednostkę dominującą niższego szczebla. Na potrzeby kalkulacji kryterium istotności skonsolidowane przychody i suma bilansowa jednostki dominującej niższego szczebla reprezentują wszystkie jednostki ww. grupy kapitałowej.

Skonsolidowany bilans

(WSZYSTKIE DANE LICZBOWE PRZEDSTAWIONO W PEŁNYCH ZŁOTYCH)

AKTYWA	30.06.2021	31.12.2020
Aktywa trwałe	556 999 063	451 042 742
Wartości niematerialne i prawne		
Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
Inne wartości niematerialne i prawne	11 000	13 706
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
	11 000	13 706
Wartość firmy jednostek podporządkowanych		
Wartość firmy - jednostki zależne	-	-
	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe		
Środki trwałe	148 232	151 617
grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	-	-
budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	148 232	151 617
urządzenia techniczne i maszyny	-	-
środki transportu	-	-
inne środki trwałe	-	-
Środki trwałe w budowie	225 471 468	152 953 029
Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	2 733 335
	225 619 700	155 837 981
Należności długoterminowe		
Od jednostek powiązanych	-	-
Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
Od pozostałych jednostek	451 006	446 152
	451 006	446 152
Inwestycje długoterminowe		
Nieruchomości	281 221 515	251 814 852
Długoterminowe aktywa finansowe	33 048 852	26 111 620
/ jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	33 048 852	26 111 620
- udziały lub akcje	23 686 529	16 850 126
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	9 362 324	9 261 494
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
w pozostałych jednostkach	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
Inne inwestycje długoterminowe	-	-
	314 270 367	277 926 472
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 785 783	12 027 659
Inne rozliczenia międzyokresowe	4 861 206	4 790 772
	16 646 989	16 818 431

Aktywa obrotowe	126 201 460	138 299 132
Zapasy		
Materiały	725	-
Półprodukty i produkty w toku	10 083 102	20 447 266
Produkty gotowe	16 318 894	16 602 694
Towary	13 986 573	3 573 230
Zaliczki na dostawy	53 333	19 024
	40 442 626	40 642 214
Należności krótkoterminowe		
Należności od jednostek powiązanych	14 902 540	321 285
z tytułu dostaw i usług	579 677	320 688
inne	14 322 863	597
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
z tytułu dostaw i usług	-	-
inne	-	-
Należności od pozostałych jednostek	14 568 759	44 930 265
z tytułu dostaw i usług	2 177 994	9 225 064
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	12 212 295	35 511 840
inne	178 470	193 361
dochodzone na drodze sądowej	-	-
	29 471 299	45 251 550
Inwestycje krótkoterminowe		
Krótkoterminowe aktywa finansowe	54 927 538	52 180 245
w jednostkach zależnych i współzależnych	2 947 178	10 469 142
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	5 037 978
- udzielone pożyczki	2 447 178	5 431 164
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	500 000	-
w jednostkach stowarzyszonych	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
w pozostałych jednostkach	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	51 980 360	41 711 103
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	51 980 360	36 023 878
- inne środki pieniężne	-	5 687 225
- inne aktywa pieniężne	-	-
Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
	54 927 538	52 180 245
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 359 996	225 123
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-	-
Udziały (akcje) własne	-	-
AKTYWA RAZEM	683 200 522	589 341 874

PASYWA	30.06.2021	31.12.2020
Kapitał własny	138 589 861	140 821 879
Kapitał (fundusz) podstawowy	1 050 000	1 050 000
Kapitał (fundusz) zapasowy	173 558 475	173 558 475
- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną	142 634 946	142 634 946
Kapitał z aktualizacji wyceny	-	-
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-
- tworzone zgodnie z umową/statutem spółki	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-
Zysk (strata) z lat ubiegłych	(38 403 006)	(42 312 974)
Zysk netto	2 384 393	8 526 378
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-
Kapitał mniejszości	-	-
Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	-
Ujemna wartość firmy - jednostki zależne	-	-
	138 589 861	140 821 879
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		
Rezerwy na zobowiązania		
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 958 072	2 433 152
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	9 607
- długoterminowa	-	-
- krótkoterminowa	-	9 607
Pozostałe rezerwy	-	406 227
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	-	406 227
	2 958 072	2 848 986
Zobowiązania długoterminowe		
Wobec jednostek powiązanych	308 531 545	238 127 279
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
Wobec pozostałych jednostek	109 656 549	114 004 054
kredyty i pożyczki	109 656 549	112 663 871
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
inne zobowiązania finansowe	-	-
inne	-	1 340 1836
	418 188 094	352 131 333
Zobowiązania krótkoterminowe		
Wobec jednostek powiązanych	73 220 945	56 441 910
z tytułu dostaw i usług	174 209	434 874
inne	73 046 736	56 007 036
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
Wobec pozostałych jednostek	50 135 606	36 949 917
kredyty i pożyczki	4 912 951	6 473 459
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
inne zobowiązania finansowe	-	-
z tytułu dostaw i usług	39 664 010	19 724 967
zaliczki otrzymane na dostawy	350 524	339 144
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	732 501	5 163 662
z tytułu wynagrodzeń	6 310	6 310
inne	4 469 310	5 242 375
Fundusze specjalne	1 667	1 667
	123 358 218	93 393 494
Rozliczenia międzyokresowe		
Inne rozliczenia międzyokresowe	106 277	146 182
- długoterminowe	30 738	34 153
- krótkoterminowe	75 539	112 029
	106 277	146 182
PASYWA RAZEM	683 200 522	589 341 874

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

(WSZYSTKIE DANE LICZBOWE PRZEDSTAWIONO W ZŁOTYCH)

	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		
<i>w tym: - od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej</i>	1 053 309	195 954
Przychody netto ze sprzedaży produktów	21 580 087	103 901 547
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
	<u>21 580 087</u>	<u>103 901 547</u>
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:		
<i>- jednostkom powiązanym</i>	-	-
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	13 945 932	78 137 378
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
	<u>13 945 932</u>	<u>78 137 378</u>
Zysk brutto ze sprzedaży	7 634 154	25 764 169
Koszty sprzedaży	276 372	2 123 948
Koszty ogólnego zarządu	1 713 419	2 230 721
Zysk ze sprzedaży	<u>5 644 364</u>	<u>21 409 500</u>
Pozostałe przychody operacyjne		
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	1 394 804	856 273
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	8 101
Dotacje	-	-
Inne przychody operacyjne	1 316 297	1 778 240
	<u>2 711 101</u>	<u>2 642 614</u>
Pozostałe koszty operacyjne		
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	62 458
Inne koszty operacyjne	2 498 329	4 412 433
	<u>2 498 329</u>	<u>4 474 891</u>
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 857 136	19 577 223
Przychody finansowe		
Dywidendy i udziały w zyskach	-	-
Odsetki, w tym:	194 335	460 057
<i>- od jednostek powiązanych</i>	116 844	239 212
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
<i>- w jednostkach powiązanych</i>	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
Inne	687 589	-
	<u>881 923</u>	<u>460 057</u>
Koszty finansowe		
Odsetki, w tym:	4 507 946	8 863 399
<i>- dla jednostek powiązanych</i>	3 573 757	6 234 309
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
<i>- w jednostkach powiązanych</i>	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
Inne	3 775 098	6 261 913
	<u>8 283 044</u>	<u>15 125 312</u>
Zysk/(strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	-	255 862
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	(1 543 984)	5 167 830
Odpis wartości firmy		
Odpis wartości firmy - jednostki zależne	-	1 206
	<u>-</u>	<u>1 206</u>
Odpis ujemnej wartości firmy		
Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Zysk z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	-
Zysk (strata) brutto	(1 543 984)	5 166 624
Podatek dochodowy	(3 928 377)	(3 359 754)
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
Zyski mniejszości	-	-
Zysk (strata) netto	<u>2 384 393</u>	<u>8 526 378</u>

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

(WSZYSTKIE DANE LICZBOWE PRZEDSTAWIONO W PEŁNYCH ZŁOTYCH)

	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2020- 31.12.2020
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zyski netto	2 384 393	8 526 378
Korekty razem:	36 698 251	(45 502 926)
Zyski mniejszości	-	-
Strata z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
Amortyzacja	2 745 402	4 643 274
Odpisy wartości firmy	-	-
Odpisy ujemnej wartości firmy	-	-
Zyski z tytułu różnic kursowych	-	-
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	4 257 729	6 146 428
Zyski (Straty) z działalności inwestycyjnej	1 293 974	(21 005 159)
Zmiana stanu rezerw	241 876	575 150
Zmiana stanu zapasów	654 074	99 136 843
Zmiana stanu należności	15 775 397	(31 304 251)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	4 487 043	(136 083 161)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(1 510 802)	(5 805 875)
Inne korekty z działalności operacyjnej	8 753 558	38 193 825
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	39 082 643	(36 976 548)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	19 716 688	22 500 000
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	11 644 600	-
Z aktywów finansowych, w tym:	8 072 088	22 500 000
w jednostkach powiązanych	5 037 978	22 500 000
w pozostałych jednostkach	3 034 110	-
- zbycie aktywów finansowych	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych i krótko	3 000 000	-
- odsetki	34 110	-
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
Inne wpływy inwestycyjne	-	-
Wydatki	122 306 885	96 456 532
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	69 785 104	37 076 308
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	45 185 378	34 240 596
Na aktywa finansowe, w tym:	7 336 403	25 139 628
w jednostkach powiązanych	6 836 403	25 139 628
w pozostałych jednostkach	500 000	-
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	-	-
Inne wydatki inwestycyjne	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(102 804 720)	(78 956 532)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		

Wpływy	86 391 000	128 442 536
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	1 804 542
Kredyty i pożyczki	86 391 000	126 637 994
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
Inne wpływy finansowe	-	-
Wydatki	12 614 189	50 578 960
Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
Splaty kredytów i pożyczek	10 049 779	46 104 646
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
Odsetki	2 564 410	4 474 314
Inne wydatki finansowe	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	73 776 811	77 863 576
Przepływy pieniężne netto razem	10 269 258	(33 069 504)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	10 269 258	(33 069 504)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
Środki pieniężne na początek okresu	41 711 103	74 780 607
Środki pieniężne na koniec okresu	51 980 361	41 711 103
- o ograniczonej możliwości dysponowania	13 534 244	1 796 708

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
 (WSZYSTKIE DANE LICZBOWE PRZEDSTAWIŁO W PEŁNYCH ZŁOTYCH)

	30.06.2021	31.12.2020
Kapitał własny na początek okresu	140 821 880	132 239 545
Kapitał podstawowy na początek okresu	1 050 000	1 050 000
zwiększenia (z tytułu)	-	-
- wydania udziałów (emisji akcji)	-	-
zmniejszenia (z tytułu)	-	-
- nabycia akcji własnych	-	-
Kapitał podstawowy na koniec okresu	1 050 000	1 050 000
Kapitał zapasowy na początek okresu	173 58 475	171 400 937
Zmiany kapitału zapasowego	-	30 923 529
zwiększenia (z tytułu)	-	31 001 762
- z umorzenia akcji	-	-
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	-	31 001 762
zmniejszenia (z tytułu)	-	78 233
- pokrycia straty	-	78 233
- uchwała o obniżeniu kapitału	-	-
Stan kapitału zapasowego na koniec okresu	173 558 475	173 558 475
Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	-	-
zwiększenia	-	-
zmniejszenia	-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	-	-
Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	-	-
zwiększenia	-	-
zmniejszenia	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	-	-
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	8 526 378	(11 164 702)
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	8 526 378	-
- korekty błędów	-	-
- zmiana przyjętych zasad rachunkowości	-	-
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	-	-
zwiększenia	-	-
zmniejszenia	-	-
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	8 526 378	-
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	42 312 973	11 164 702
- korekty błędów	-	-
Strata z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	42 312 973	11 164 702
zwiększenia	-	31 226 505
- strata z roku poprzedniego	-	280 699
- pokrycie strat z kapitału zapasowego (jednostka dominująca)	-	-
- inne korekty konsolidacyjne	3 909 966	30 945 806
zmniejszenia	-	78 233
- pokrycie strat z kapitału zapasowego (jednostka dominująca)	-	78 233
- inne korekty konsolidacyjne	-	-
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	38 403 007	42 312 974
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	(38 403 007)	(42 312 974)

Wynik netto		
zysk netto	2 384 393	8 526 378
strata netto	-	-
Kapitał własny na koniec okresu	138 589 861	140 821 879
Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	<u>138 589 861</u>	<u>140 821 879</u>

Dodatkowe informacje i objaśnienia

1. Wartości niematerialne

1.1 Zmiana stanu wartości niematerialnych i prawnych

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto				
01.01.2021	-	82 578	-	82 578
Zwiększenia	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-
Przeniesienie	-	-	-	-
30.06.2021	-	82 578	-	82 578
Umorzenie				
01.01.2021	-	70 078	-	70 078
Zwiększenia	-	1 500	-	1 500
Zmniejszenia	-	-	-	-
30.06.2021	-	71 785	-	71 785
Odpisy aktualizujące				
01.01.2021	-	-	-	-
30.06.2021	-	-	-	-
Wartość netto				
01.01.2021	-	13 706	-	13 706
30.06.2021	-	11 000	-	11 000

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Inne wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto				
01.01.2020	-	228 578	-	228 578
Zwiększenia	-	16 234	-	16 234
Zmniejszenia	-	161 028	-	161 028
Przeniesienie	-	-	-	-
31.12.2020	-	82 578	-	82 578
Umorzenie				
01.01.2020	-	76 895	-	76 895
Zwiększenia	-	71 478	-	71 478
Zmniejszenia	-	78 295	-	78 295
31.12.2020	-	70 078	-	70 078
Odpisy aktualizujące				
01.01.2020	-	-	-	-
31.12.2020	-	-	-	-
Wartość netto				
01.01.2020	-	151 683	-	151 683
31.12.2020	-	13 706	-	13 706

2. Rzeczowe aktywa trwałe

2.1 Zmiana stanu środków trwałych

	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto						
01.01.2020	-	180 013	-	-	-	180 013
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
30.06.2021	-	180 013	-	-	-	180 013
Umorzenie						
01.01.2021	-	28 396	-	-	-	28 396
Zwiększenia	-	3 385	-	-	-	3 385
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
30.06.2021	-	31 781	-	-	-	31 781
Odpis aktualizujący						
01.01.2020	-	-	-	-	-	-
30.06.2021	-	-	-	-	-	-
Wartość netto						
01.01.2021	-	151 617	-	-	-	151 617
30.06.2021	-	148 232	-	-	-	148 232

	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto						
01.01.2020	95 485	2 253 326	989 196	-	139 482	3 477 489
Zwiększenia	-	465 795	-	-	-	465 795
Zmniejszenia	95 485	2 539 108	989 196	-	139 482	3 763 270
31.12.2020	-	180 013	-	-	-	180 013
Umorzenie						
01.01.2020	46 727	1 625 849	955 307	-	139 482	2 767 366
Zwiększenia	2 288	70 249	853	-	-	73 390
Zmniejszenia	49 015	1 667 702	956 160	-	139 482	2 812 358
31.12.2020	-	28 396	-	-	-	28 396
Odpis aktualizujący						
01.01.2020	-	-	-	-	-	-
31.12.2020	-	-	-	-	-	-
Wartość netto						
01.01.2020	48 758	627 477	33 888	-	-	710 123
31.12.2020	-	151 617	-	-	-	151 617

2.2 Grunty użytkowane wieczysto

Wartość brutto gruntów użytkowanych wieczysto wynosi: 72 079 464 zł a w 2020 r. 90 400 798 zł.

Wartość gruntów zwiększa wartość środków trwałych w budowie oraz wartość zapasów.

2.3 Środki trwale nieamortyzowane

W pierwszym półroczu 2021 jak i w 2020 nie występują środki trwałe o istotnej wartości, które nie byłyby amortyzowane.

2.4 Środki trwale w budowie

Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie wyniósł: 225 471 468 zł a 2020 roku 152 953 029 zł.

3. Należności długoterminowe

3.1 Struktura należności długoterminowych

	30.06.2021	31.12.2020
Należności od jednostek pozostałych		
Wartość brutto	451 006	446 152
Odpisy aktualizujące wartość należności	-	-
Wartość netto	451 006	446 152

3.2 Odpisy aktualizujące wartość należności długoterminowych

W roku bieżącym i ubiegłym nie dokonywano odpisów aktualizujących.

GRUPA KAPITAŁOWA INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2021 R. DO 30 CZERWCA 2021 R.

4. Inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe

Zmiana stanu inwestycji długoterminowych i krótkoterminowych:

	Nieruchomości	Udziały i akcje	Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	Pożyczki	Razem
Wartość brutto					
01.01.2021	268 028 336	16 850 126	5 037 978	14 692 658	304 609 098
Zwiększenia	45 399 901	6 863 403	500 000		52 763 304
Zmniejszenia	13 039 405	-	5 037 978	2 983 986	21 061 369
30.06.2021	300 388 832	23 686 529	500 000	11 708 672	336 311 033
Umorzenie					
01.01.2021	13 207 073	-	-	-	13 207 073
Zwiększenia	2 953 834	-	-	-	2 953 834
Zmniejszenia	-	-	-	-	-
30.06.2021	16 160 907	-	-	-	16 160 907
Odpisy aktualizujące					
01.01.2021	3 006 410	-	-	-	3 006 410
Zwiększenia	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-
30.06.2021	3 006 410	-	-	-	3 006 410
Wartość netto					
01.01.2021	251 814 852	16 850 126	5 037 978	14 692 658	288 395 614
30.06.2021	281 221 515	23 686 529	500 000	11 708 672	317 116 716

	Nieruchomości	Udziały i akcje	Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	Pożyczki	Razem
Wartość brutto					
01.01.2020	242 711 915	2 710 498	2 745 959	-	248 168 372
Zwiększenia	64 850 754	14 139 628	5 037 978	14 692 658	98 721 018
Zmniejszenia	39 534 334	-	2 745 959	-	42 280 293
31.12.2020	268 028 336	16 850 126	5 037 978	14 692 658	304 609 098
Umorzenie					
01.01.2020	8 075 583	-	-	-	8 075 583
Zwiększenia	5 131 491	-	-	-	5 131 491
Zmniejszenia	-	-	-	-	-
31.12.2020	13 207 073	-	-	-	13 207 073
Odpisy aktualizujące					
01.01.2020	3 006 410	-	-	-	3 006 410
Zwiększenia	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-
31.12.2020	3 006 410	-	-	-	3 006 410
Wartość netto					
01.01.2020	231 629 922	2 709 900	2 745 959		237 086 379
31.12.2020	251 814 852	16 850 126	5 037 978	14 692 658	288 395 614

5. Inne rozliczenia międzyokresowe

	30.06.2021	31.12.2020
Pozostałe długoterminowe rozliczenia międzyokresowe:	4 861 206	4 790 772
- w tym prace rozwojowe w toku	-	-

6. Zapasy

Zapasy zostały wykazane w bilansie w wartości netto, czyli pomniejszonej o odpisy aktualizujące w wysokości:

	Materiały	Półprodukty i produkcja w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na dostawy	Razem
Wartość brutto zapasów						
30.06.2021	725	10 083 102	16 318 894	13 986 573	53 333	40 442 626
Odpisy aktualizujące						
01.01.2021	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
30.06.2021	-	-	-	-	-	-
Wartość netto zapasów						
30.06.2021	725	10 083 102	16 318 894	13 986 573	53 333	40 442 626

7. Należności krótkoterminowe**7.1 Struktura wiekowa należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych**

	30.06.2021	31.12.2020
O okresie spłaty:		
Do 12 miesięcy	579 677	320 688
Powyżej 12 miesięcy	-	-
Stan należności brutto	579 677	320 688
Odpis aktualizujący wartość należności	-	-
Stan należności netto	579 677	320 688

7.2 Struktura wiekowa należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek

	30.06.2021	31.12.2020
O okresie spłaty:		
Do 12 miesięcy	2 177 994	9 225 064
Powyżej 12 miesięcy	-	-
Stan należności brutto	2 425 301	9 472 371
Odpis aktualizujący wartość należności	247 307	247 307
Stan należności netto	2 177 994	9 225 064

7.3 Odpisy aktualizujące wartość należności krótkoterminowych ogółem

	Jednostki powiązane	Pozostałe jednostki w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	Pozostałe jednostki	Razem
01.01.2021	-	-	247 306	247 306
Zwiększenia	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	-	-	-
Rozwiązanie	-	-	-	-
30.06.2021	-	-	247 306	247 306
w tym:				
- należności, z tyt. dostaw	-	-	247 306	247 306
- pozostałe należności	-	-	-	-

8. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

	30.06.2021	31.12.2020
Ubezpieczenia	285 229	168 927
Przeglądy	3 675	579
Podatki	982 907	-
Rezerwy na przychody z najmu	-	5 953
Pozostałe	88 155	49 665
Razem	1 359 996	225 123

9. Kapitał własny

Struktura własności kapitału zakładowego jednostki dominującej

Akcjonariusz	Ilość akcji	Wartość nominalna udziałów	Udział %
TDJ S.A.	21 000	1 050 000	100%

Kapitał zakładowy spółki na zarówno na dzień 30 czerwca 2021 r. jak i na 31.12.2020 r. wynosi 1 050 000 zł i składa się z 21 000 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy.

10. Rezerwy

10.1 Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne

	Odprawy emerytalne i jubileuszowe	Inne świadczenia pracownicze	Rezerwa na urlopy	Razem
01.01.2021	9 607	-	-	9 607
Zwiększenia	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	-	-	-
Zmniejszenie	9 607	-	-	9 607
30.06.2021	-	-	-	-
w tym część:				
długoterminowa	-	-	-	-
krótkoterminowa	-	-	-	-

10.2 Pozostałe rezerwy długoterminowe

Nie wystąpiły.

10.3 Pozostałe rezerwy krótkoterminowe

	Rezerwa na gwarancje	Na premie i programy motywacyjne	Pozostałe	Razem
01.01.2021	-	-	406 227	406 227
Zwiększenia	-	-	-	-
Zmniejszenie	-	-	406 227	406 227
Rozwiązanie	-	-	-	-
30.06.2021	-	-	-	-

11. Zobowiązania długoterminowe**11.1 Struktura zobowiązań długoterminowych wobec jednostek powiązanych**

30.06.2021	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kredyty i pożyczki	-	307 979 611	-	307 979 611
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
inne zobowiązania finansowe	-	551 934	-	551 934
Razem	-	308 531 545	-	308 531 545

31.12.2020	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kredyty i pożyczki	2 340 395	-	235 786 884	238 127 279
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-
Razem	2 340 395	-	235 786 884	238 127 279

11.2 Struktura zobowiązań długoterminowych wobec jednostek pozostałych

30.06.2021	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kredyty i pożyczki	-	-	109 656 549	109 656 549
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-
Razem	-	-	109 656 549	109 656 549

31.12.2020	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kredyty i pożyczki	7 228 155	7 586 114	97 849 602	112 663 871
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
inne zobowiązania finansowe	873 620	-	466 563	1 340 186
Razem	112 663 871	-	1 340 183	114 004 054

12. Zobowiązania krótkoterminowe

11.1 Zobowiązania krótkoterminowe od jednostek powiązanych z tytułu dostaw i usług w kwocie 174 209 zł są wymagalne do 12 miesięcy od dnia bilansowego.

11.2 Zobowiązania krótkoterminowe od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług w kwocie 39 664 010 zł są wymagalne do 12 miesięcy od dnia bilansowego.

13. Inne rozliczenia międzyokresowe

	30.06.2021	31.12.2020
1. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	30 738	34 153
- pozostałe	30 738	34 153
2. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	75 539	112 029
- opłacone z góry, niewykonane świadczenia	-	112 029
- wieczyste użytkowanie	72 348	-
- pozostałe	3 191	-
Razem	106 277	146 182

14. Struktura przychodów ze sprzedaży

Rodzaj działalności	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Roboty budowlane	-	1 747 080
Sprzedaż deweloperska	8 252 928	80 340 243
Usługi	13 316 959	21 763 721
Pozostałe	10 200	50 503
Razem	21 580 087	103 901 547

Struktura terytorialna	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Przychody ze sprzedaży produktów, w tym:	21 580 087	103 901 547
Kraj	21 580 087	103 901 547
Eksport	-	-
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów, w tym:	-	-
Kraj	-	-
Eksport	-	-
Razem	21 580 087	103 901 547

15. Podatek dochodowy od osób prawnych**15.1** Struktura podatku dochodowego

	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Podatek dochodowy bieżący	288 700	2 231 173
Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	(4 217 077)	(5 590 927)
Razem	(3 928 377)	(3 359 754)

15.2 Zapłacony bieżący podatek dochodowy w Grupie Kapitałowej

Zapłacony bieżący podatek dochodowy w Grupie Kapitałowej z podziałem na Spółki

Bardowskiego 1 sp. z o.o.	11 314
Zabrze Zielona Dolina sp. z o.o.	233 583
TDJ 1	43 803
Razem:	288 700

15.3 Odroczonego podatek dochodowy

	30.06.2021	31.12.2020
Ujemne różnice przejściowe	62 030 435	63 303 469
Wartość netto aktywa z tytułu odroczonego podatku odroczonego	11 785 783	12 027 659
Dodatnie różnice przejściowe:	15 568 801	12 806 061
Wartość rezerwy na odroczonego podatek dochodowy	2 958 072	2 433 152
Wykazane w bilansie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 785 783	12 027 659
Wykazana w bilansie rezerwa na odroczonego podatek dochodowy	2 958 072	2 433 152
Zmiana bilansowa netto aktywa/rezerwy z tytułu podatku odroczonego	766 796	(4 188 314)
Wartość podatku odroczonego ujętego w kapitałach w okresie	-	-
Korekty konsolidacyjne	-	-
Zmiana podatku odroczonego ujętego w rachunku zysków i strat	766 796	(4 188 314)

16. Koszty rodzajowe

	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Amortyzacja	2 745 402	4 219 184
Zużycie materiałów i energii	3 950 022	2 661 642
Usługi obce	6 621 595	109 256 202
Podatki i opłaty	1 445 821	2 093 660
Wynagrodzenia	74 923	1 795 275
Ubezpieczenia i inne świadczenia	12 790	341 356
Pozostałe koszty rodzajowe	191 749	1 680 907
RAZEM:	15 042 302	122 048 226
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	-	-
Zmiana stanu produktów	(1 660 638)	97 059 638

17. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

W pierwszym półroczu 2021 roku poniesiony nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w wysokości 114 970 482 zł (2020r. 79 450 470 zł)

Na drugie półrocze 2021 są planowane nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w wysokości ok 80 000 000,00 zł.

Grupa Invest TDJ Estate nie poniosła nakładów na ochronę środowiska i nie planuje ich ponieść w przyszłości.

18. Struktura środków pieniężnych do skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

18.1 Struktura środków pieniężnych na początek i koniec okresu

	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Środki pieniężne na początek okresu	41 711 103	74 780 607
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	36 023 879	42 548 805
- środki na rachunkach powierniczych	287 198	21 365 992
- inne środki pieniężne	5 400 026	10 865 810
Inne długoterminowe aktywa finansowe*	-	-
Środki pieniężne razem na koniec okresu	51 980 360	41 711 103
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	51 980 360	36 023 879
- środki na rachunkach powierniczych	-	287 198
- inne środki pieniężne	-	5 400 026
Inne długoterminowe aktywa finansowe*	-	-
Zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	10 269 257	(33 069 504)
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	39 297 167	(36 976 548)
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej	(102 804 720)	(73 956 532)
Środki pieniężne z działalności finansowej	73 776 811	77 863 576

18.2 Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (z wyjątkiem pożyczek i kredytów)

	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	29 964 724	105 359 801
Zmiana stanu kredytów i pożyczek	25 477 681	(30 723 360)
Zmiana stanu z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
Zmiana stanu innych zobowiązań finansowych (w tym leasingu)	-	-
Wyłączenie nieopłaconych udziałów j. powiązanej	-	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (z wyjątkiem kredytów i pożyczek)	4 487 043	(136 083 161)

19. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostki powiązane umów nieuwzględnionych w skonsolidowanym bilansie

Brak umów zawartych przez jednostki powiązane nieuwzględnionych w skonsolidowanym bilansie.

20. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

Dane w zł	Należności	Zobowiązania	Przychody ze sprzedaży	Przychody finansowe	Zakupy dóbr i usług	Koszty finansowe
Na dzień 30.06.2021/w I półroczu 2021 pozostałe jednostki powiązane	14 902 540	381 752 490	1 053 309	116 844	3 075 911	3 573 757

GRUPA KAPITAŁOWA INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2021 R. DO 30 CZERWCA 2021 R.

Na dzień 31.12.2020/w roku 2020 pozostałe jednostki powiązane	321 285	292 479 469	195 954	239 212	3 373 621	6 234 309
--	---------	-------------	---------	---------	-----------	-----------

21. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez Grupę Kapitałową na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi

W okresie objętym sprawozdaniem nie występują transakcje ze stronami powiązanymi zawarte przez Grupę Kapitałową Invest TDJ Estate na innych warunkach niż rynkowe.

22. Zatrudnienie

	30.06.2021	31.12.2020
Pracownicy umysłowi	2	2
Razem	2	2

W skład grupy wchodzi głównie spółki deweloperskie, które zawierają umowy o zarządzanie projektem i w związku z tym nie zatrudniają bezpośrednio pracowników.

23. Wynagrodzenia oraz pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze dla osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorujących albo administrujących spółek handlowych

Wynagrodzenie członka Zarządu Jednostki Dominującej, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wyniosło w pierwszym półroczu 2021 - 1 200 zł (2020 r.: 2 400,00 zł)

Spółka nie posiada Rady Nadzorczej

W pierwszym półroczu 2021 i w roku 2020 nie udzielono pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących.

24. Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej

Sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2021 r. nie podlega badaniu przez biegłego rewidenta. Wynagrodzenie biegłego za badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Invest TDJ Estate za rok 2020 wyniosło 33 000,00 zł.

25. Zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Nie wystąpiły istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które zostały ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy.

26. Informacja o wspólnych przedsięwzięciach, niepodlegających konsolidacji

W roku obrotowym nie występowały wspólne przedsięwzięcia.

27. Zobowiązania warunkowe

27.1 W celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności przysługujących bankom (kredytodawcom) wobec KTW sp. z o.o. (w tym z tytułu poręczenia udzielonego za zobowiązania KTW II Sp. z o.o. wynikające z Umowy kredytów) wynikających z zawartej umowy kredytowej oraz umów ramowych dla transakcji rynku finansowego KTW sp. z o.o.:

- 1) zawarła Umowę przelewu na zabezpieczenie z dnia 8 kwietnia 2021 r. Zgodnie z umową wszystkie należności w związku z zawartymi umowami, wskazanymi w treści Umowy przelewu na zabezpieczenie, zostały scedowane na rzecz banków kredytujących,
- 2) zawarła Umowę zastawów rejestrowych i zastawów finansowych na prawach z umów rachunków bankowych z dnia 8 kwietnia 2015 r. Zgodnie z umową na wszystkich rachunkach bankowych KTW Sp. z o.o. ustanowione zostały zastawy rejestrowe oraz zastawy finansowe na zabezpieczenie wierzytelności banków wynikających z Umowy kredytów oraz umów ramowych dla transakcji rynku finansowego,
- 3) zawarła Umowę zastawów rejestrowych na zbiorze aktywów należącym do KTW sp. z o.o. na zabezpieczenie wierzytelności banków wynikających z Umowy kredytów oraz umów ramowych dla transakcji rynku finansowego,
- 4) zawarła Umowę podporządkowania oraz przelewu wierzytelności na zabezpieczenie z dnia 8 kwietnia 2021 r., której przedmiotem jest podporządkowanie wszystkich zobowiązań z tytułu umów pożyczek zobowiązaniom wynikającym z Umowy kredytów,
- 5) ustanowiła hipoteki umowne łączne na:
 - (a) nieruchomości zlokalizowanej w Katowicach przy Al. Walentego Roździeńskiego 1A, będącą w użytkowaniu wieczystym Kredytobiorcy 1 składającej się z działek ewid. nr: 106/92 oraz 15/5, dla której Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW KA1K/00072383/5;
 - (b) nieruchomości zlokalizowanej w Katowicach przy ul. Olimpijskiej (działka 7/4) oraz przy Rondzie Generała Zientka Jerzego (działka 10/4), będącą własnością Kredytobiorcy 1 składającą się z działek ewid. nr 7/4 oraz 10/4, dla której Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW KA1K/00132794/8; oraz
 - (c) nieruchomości zlokalizowanej w Katowicach przy ul. Olimpijskiej, będącej własnością Kredytobiorcy 1 składającej się z działki ewid. nr: 110/3, dla której Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW KA1K/00132795/5.
- 6) podpisała trzy oświadczenia o poddaniu się egzekucji (po jednym dla każdego z trzech banków kredytujących) na podstawie art. 777 paragraf 1 pkt. 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego.

27.2 W celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności przysługujących bankom (kredytodawcom) wobec KTW II sp. z o.o. (w tym z tytułu poręczenia udzielonego za zobowiązania KTW Sp. z o.o. wynikające z Umowy kredytów) wynikających z zawartej umowy kredytów oraz umów ramowych dla transakcji rynku finansowego KTW II sp. z o.o.:

- 1) zawarła Umowę przelewu na zabezpieczenie z dnia 8 kwietnia 2021 r. Zgodnie z umową wszystkie należności w związku z zawartymi umowami, wskazanymi w treści Umowy przelewu na zabezpieczenie, zostały scedowane na rzecz banków kredytujących,
- 2) zawarła Umowę zastawów rejestrowych i zastawów finansowych na prawach z umów rachunków bankowych z dnia 8 kwietnia 2015 r. Zgodnie z umową na wszystkich rachunkach bankowych KTW II Sp. z o.o. ustanowione zostały zastawy rejestrowe oraz zastawy finansowe na zabezpieczenie wierzytelności banków wynikających z Umowy kredytów oraz umów ramowych dla transakcji rynku finansowego,
- 3) zawarła Umowę zastawów rejestrowych na zbiorze aktywów należącym do KTW II sp. z o.o. na zabezpieczenie wierzytelności banków wynikających z Umowy kredytów oraz umów ramowych dla transakcji rynku finansowego,
- 4) zawarła Umowę podporządkowania oraz przelewu wierzytelności na zabezpieczenie z dnia 8 kwietnia 2021 r., której przedmiotem jest podporządkowanie wszystkich zobowiązań z tytułu umów pożyczek zobowiązaniom wynikającym z Umowy kredytów,
- 5) ustanowiła hipoteki umowne na nieruchomości zlokalizowanej w Katowicach przy Al. Walentego Roździeńskiego 1, będącej w użytkowaniu wieczystym Kredytobiorcy 2 składającą się z działek ewid. nr: 15/6 oraz 106/93, dla której Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW KA1K/00144077/3
- 6) podpisała trzy oświadczenia o poddaniu się egzekucji (po jednym dla każdego z trzech banków kredytujących) na podstawie art. 777 paragraf 1 pkt. 5 Kodeksu Postępowania

28. Ustanowione przez Grupę Kapitałową zabezpieczenia majątkowe

28.1 W dniu 29 stycznia 2021 r. spółki KTW sp. z o.o. oraz KTW II Sp. z o.o. zawarły z kredytodawcami tj. mBank S.A., Santander Bank S.A., Bank Gospodarstwa Krajowego Umowę kredytów bankowych (kredyt budowlany, kredyt inwestycyjny KTW I, kredyt inwestycyjny KTW II i kredyt VAT). Na podstawie ww. umowy Spółka (KTW Sp. z o.o.) ustanowiła na swoim majątku zabezpieczenia opisane w pkt 27.1. powyżej. Natomiast, na podstawie ww. umowy spółka KTW II Sp. z o.o. ustanowiła na swoim majątku zabezpieczenia opisane powyżej w pkt 27.2

28.2 Na zabezpieczenie zobowiązań KTW Sp. z o.o. oraz KTW II Sp. z o.o. spółka Invest TDJ Estate sp. z o.o. (dawniej Invest TDJ Estate sp. z o.o. SKA) udzieliła następujących zabezpieczeń na swoim majątku:

- zastawy finansowe na udziałach w KTW sp. z o.o. oraz na udziałach w KTW II Sp. z o.o.
- zastawy rejestrowe na udziałach w KTW sp. z o.o. oraz na udziałach w KTW II Sp. z o.o.

na czas trwania kredytu

Ponadto Invest TDJ Estate Sp. z o.o. złożył oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 ust. 1 pkt 6 w zw. z art. 5 k.p.c. w związku z ustanowieniem ww. zastawów rejestrowych na udziałach w KTW Sp. z o.o. i KTW II Sp. z o.o.

W celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności przysługujących bankowi wobec KTW Sp. z o.o. oraz KTW II Sp. z o.o. wynikających z zawartej umów kredytowych, Invest TDJ Estate sp. z o.o. (dawniej Invest TDJ Estate sp. z o.o. SKA) zawarł umowy oraz podporządkował wszelkie wierzytelności pieniężne z tytułu umów pożyczek, wierzytelnościom przysługującym bankom z tytułu Umowy kredytów oraz dokonał przelewu wierzytelności z tytułu umów pożyczek na rzecz banków

29. Połączenia jednostek

W roku obrotowym nie wystąpiło połączenie spółek.

30. Zdarzenia po dniu bilansowym nie ujęte w sprawozdaniu finansowym

Po I półroczu 2021 r. spółka Invest TDJ Estate sp. z o. o. sprzedała część działek przy ul. Książęcej oraz nabyła grunt w gminie Wieszowa. Podpisała również umowy przedwstępne na zakup kolejnych działek w gminie Wieszowa. Spółka nabyła również nieruchomość przy ul. Józefowskiej w Katowicach.

Zabrze Zielona Dolina sp. z o.o. realizuje kolejny etap budowy „Zabrze Zielona Dolina Etap II”.

31. Działalność zaniechana

W roku obrotowym nie wystąpiła działalność zaniechana.

32. Kursy walut przyjęte do wyceny na dzień bilansowy

1 EUR 4,5208 PLN

33. Informacja o incydentalnych przychodach / kosztach o nadzwyczajnej wartości

Nie dotyczy.

34. Zagrożenie dla kontynuacji działalności Jednostki Dominującej

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz niewystępowania okoliczności wskazujących na zagrożenie dla kontynuowania działalności Jednostki Dominującej i jednostek zależnych.

Signature valid

Dokument podpisany przez
Aleksandra Małyszczuk
Data: 2022.03.31 11:01:29 CEST

Signature valid

Dokument podpisany przez
Robert Rogowski
Data: 2022.03.31 11:39:30 CEST

Signature valid

Dokument podpisany przez
Bartłomiej Gólik
Data: 2022.03.31 11:51:08 CEST

Signature valid

Dokument podpisany przez
Maciej Wódek
Data: 2022.03.31 15:08:33 CEST

Wybrane dane jednostek nieskonsolidowanych na 30.06.2021 r.:

	Franciszkańskie 6 Sp. z o.o.	Rzepakowa Sp. z o.o. Sp. K	Relt sp. z o.o.	Dobrynów sp. z o.o.
Przychody ze sprzedaży towarów, produktów i materiałów	-	-	1 711 693,46	20 325,20
Przychody z operacji finansowych	-	-	1 398,66	837,70
Aktywa	974 972,84	3 242 924,00	11 077 668,83	21 489 167,48
Kapitał własny	974 972,84	3 234 628,87	10 453 029,81	6 698 769,10
Kapitał zakładowy	105 000,00	3 301 000,00	10 000 000,00	1 050 000,00 1
Kapitał zapasowy	878 426,32	-	2 961 500,75	5 900 303,27
Kapitał z aktualizacji wyceny	-	-	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-	-	-
Zysk/(strata) z lat ubiegłych	-	(50 409,17)	320 377,06	-
Zysk/(strata) netto	(8 453,48)	(15 961,96)	122 652,75	(251 534,17)
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-	-	-
Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty	-	-	-	-

	Agnieszki sp. z o.o.	Invest TDJ Estate sp. z o.o. Sp. K	7R Gorzyce sp. z o.o. (*dane na 31.12.2020)	Franciszkańskie 6 Sp. z o.o. Sp. j.
Przychody ze sprzedaży towarów, produktów i materiałów	-	-	-	3 215 425,27
Przychody z operacji finansowych	-	-	-	-
Aktywa	4 366,34	16 330 040,80	86 494,67	17316346,78
Kapitał własny	4 366,34	(128 539,95)	(30 716,83)	(20 333 341,13)
Kapitał zakładowy	5 000,00	100 000,00	5 000,00	100 000,00
Kapitał zapasowy	-	-	-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny	-	-	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-	-	-
Zysk/(strata) z lat ubiegłych	-	(54 756,31)	(14 842,24)	(20 280 104,45)
Zysk/(strata) netto	(633,66)	(173 783,64)	(20 874,59)	(153 236,68)
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-	-	-
Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty	-	-	-	-

6. **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r.**

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ INVEST TDJ ESTATE
OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2021 R.**



Katowice, marzec 2022 roku

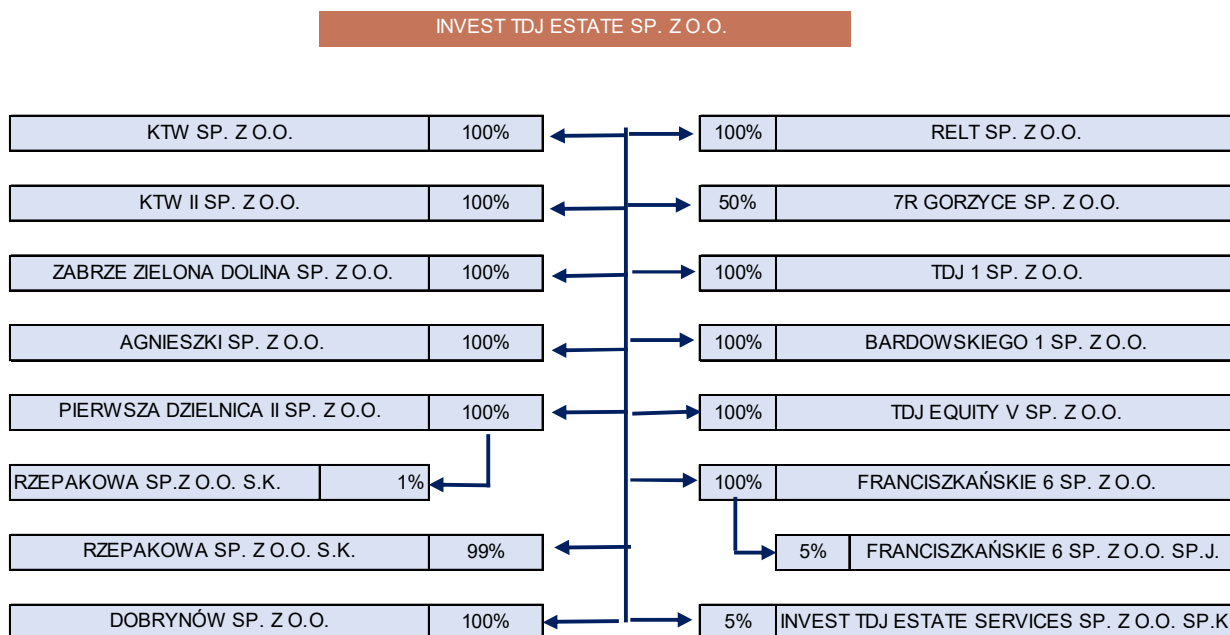
Spis treści

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	5
4. Badania i rozwój.....	6
5. Posiadane oddziały	6
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

Grupę Kapitałową Invest TDJ Estate na 30 czerwca 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 sp. z o.o. jest komandytariuszem w:

- Rzepakowa spółce z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

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

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

Pierwsza Dzielnicą II sp. z o.o. (dawniej Rzepakowa sp. z o.o.) jest komplementariuszem w:

- Rzepakowa spółce z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

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

- Franciszkańskie 6 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (obecnie Franciszkańskie 6 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 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 30 czerwca 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%
RAZEM	21 000	1 005 000	100,0%

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 30 czerwca 2021 r.:

Bartłomiej Solik – Prezes Zarządu

Skład osobowy Zarządu na dzień podpisania skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiał się następująco:

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

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 ul. Meiera oraz nieruchomość w Katowicach przy ul. Agnieszki.

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 m²

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.).

Po dniu bilansowym

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

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.

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 kredytów zawartą przez KTW sp. z o.o. oraz KTW II sp. z o.o. koszt finansowania bankowego jest zabezpieczony za pomocą kontraktu 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/utraty 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	30.06.2021	Struktura	2020	Struktura
AKTYWA	683 200 522	100	589 341 874	100
Aktywa trwałe	556 999 063	81,53	451 042 742	76,53
Aktywa obrotowe	126 201 460	18,47	138 299 132	23,47
PASYWA	683 200 522	100	589 341 874	100
Kapitał własny	138 589 861	20,29	140 821 879	23,89
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	544 610 661	79,71	448 519 995	76,11

Wyszczególnienie	Struktura	2021	2020
Wskaźniki rentowności		Wartość wskaźnika	
Rentowność majątku (%)	(wynik finansowy netto / suma aktywów) x 100	0,35	1,45
Rentowność kapitałów własnych (%)	(wynik finansowy netto / kapitały własne bez wyniku roku sprawozdawczego) x 100	1,75	6,44
Rentowność netto sprzedaży (%)	(wynik finansowy netto / sprzedaż netto) x 100	11,05	8,21
Rentowność sprzedaży (%)	(wynik na sprzedaży / sprzedaż netto) x 100	35,38	24,80
Wskaźniki płynności		2021	2020
Wskaźniki płynności I	(aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe)	1,02	1,48
Wskaźniki płynności II	(aktywa obrotowe-zapasy / zobowiązania krótkoterminowe)	0,70	1,05
Wskaźniki płynności III	(aktywa obrotowe-zapasy-należności / zobowiązania krótkoterminowe)	0,46	0,56

Wskaźniki zadłużenia		2021	2020
Wskaźnik zadłużenia ogółem	(zobowiązania i rezerwy ogółem / aktywa ogółem) x 100	79,71	76,11
Stopa zadłużenia	(zobowiązania i rezerwy ogółem / kapitały własne) x 100	392,97	318,50
Trwałość struktury finansowania	(kapitał własny + rezerwy + zobowiązania długoterminowe / suma pasywów)	0,82	8,34

W roku 2021 poprawie uległ wskaźnik rentowności sprzedaży, który był dodatni i wyniósł 35,38. Skutkiem zwiększenia zakresu działalności był wzrost wskaźnika stopy zadłużenia z poziomu 318,50 do 392,97 - spółka pozyskiwała kapitał na realizację projektów inwestycyjnych. Wskaźnik płynności I stopnia zmniejszył się z poziomu 1,48 do 1,02 - aktywa obrotowe spółki pozostają wyższe niż jej zobowiązania krótkoterminowe

Signature valid

Dokument podpisany przez
Aleksandra Waleczek
Data: 2022.03.31 11:01:16 CEST

Signature valid

Dokument podpisany przez Robert
Rogowski
Data: 2022.03.31 11:39:40 CEST

Signature valid

Dokument podpisany przez Bartłomiej
Solik
Data: 2022.03.31 11:50:40 CEST

Signature valid

Dokument podpisany przez
Maciej Wójcik
Data: 2022.03.31 15:08:47 CEST

VII. INFORMACJE DODATKOWE

Ani Emitentowi ani jego instrumentom dłużnym nie przyznano, na wniosek Emitenta lub we współpracy z Emitentem, ratingów kredytowych.

VIII. ZAŁĄCZNIKI

1. Aktualny odpis z rejestru właściwego dla Emitenta

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 01.04.2022 godz. 07:41:08

Numer KRS: 0000766863

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		16.01.2019	
Ostatni wpis	Numer wpisu	21	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	KA.VIII NS-REJ.KRS/35474/21/636	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY KATOWICE - WSCHÓD W KATOWICACH, VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	REGON: 243396952, NIP: 6452538669
3.Firma, pod którą spółka działa	INVEST TDJ ESTATE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. ŚLĄSKIE, powiat KATOWICE, gmina KATOWICE, miejsc. KATOWICE
2.Adres	ul. ALEJA WALENTEGO ROŹDZIENSKIEGO, nr 1A, lok. ---, miejsc. KATOWICE, kod 40-202, poczta KATOWICE, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o umowie		
1.Informacja o zawarciu lub zmianach umowy spółki	1	09.11.2018R., REPERTORIUM A NR 8582/2018 NOTARIUSZ MARCIN GREGORCZYK, KANCELARIA NOTARIALNA W KATOWICACH UL. KOPERNIKA 26
	2	19.08.2021 R., REP. A NR 5948/2021, NOTARIUSZ MARCIN GREGORCZYK Z KANCELARII

	NOTARIALNEJ W KATOWICACH, ZMIENIONO PAR. 1 UMOWY SPÓŁKI, DOTYCHCZASOWA TREŚĆ PAR. 11 UMOWY SPÓŁKI ZOSTAŁA OZNACZONA JAKO UST. 1, PO KTÓRYM DODANO UST. 2
3	23.12.2021R., REP. A NR 9944/2021, NOTARIUSZ MARCIN GREGORCZYK Z KANCELARII NOTARIALNEJ JACEK WOJDYŁO, MARCIN GREGORCZYK SPÓŁKA CYWILNA W KATOWICACH, ZMIANA § 5 UST. 1 UMOWY SPÓŁKI

Rubryka 5

1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
3.Wspólnik może mieć:	WIĘKSZĄ LICZBĘ UDZIAŁÓW
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	*****
5.Czy obligatoriusze mają prawo do udziałów w zysku?	*****

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki

1.Określenie okoliczności powstania	PRZEKSZTAŁCENIE
2.Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale	PRZEKSZTAŁCENIE INVEST TDJ ESTATE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA (SPÓŁKA PRZEKSZTAŁCANA) W INVEST TDJ ESTATE SERVICES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ (SPÓŁKA PRZEKSZTAŁCANA) UCHWAŁA WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁKI PRZEKSZTAŁCANEJ O PRZEKSZTAŁCENIU Z DNIA 09.11.2018R. (REPERTORIUM A NR 8582/2018)
3.Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji	-----

Podrubryka 1

Podmioty, z których powstała spółka

1	1.Nazwa lub firma	INVEST TDJ ESTATE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ , SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	POLSKA , KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze albo ewidencji	0000481498
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr albo organu prowadzącego ewidencję	-----
	5.Numer REGON	243396952
	6.Numer NIP	6452538669

Rubryka 7 - Dane wspólników

1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	TDJ SPÓŁKA AKCYJNA
	2.Imiona	*****
	3.Numer PESEL/REGON	003501895
	4.Numer KRS	0000361419
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	206.200 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 10.310.000,00 ZŁ

6. Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	TAK
---	-----

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1. Wysokość kapitału zakładowego	10 310 000,00 Zł
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Nie dotyczy	
Brak wpisów	

Rubryka 10 - Nie dotyczy	
Brak wpisów	

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu		W PRZYPADKU ZARZĄDU JEDNOOSOBOWEGO OŚWIADCZENIA W IMIENIU SPÓŁKI SKŁADA CZŁONEK ZARZĄDU. W PRZYPADKU ZARZĄDU SKŁADAJĄCEGO SIĘ Z DWÓCH LUB WIĘKSZEJ LICZBY OSÓB DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI JEST WYMAGANE WSPÓŁDZIAŁANIE DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU ALBO JEDNEGO CZŁONKA ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM.
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	SOLIK
	2.Imiona	BARTŁOMIEJ
	3.Numer PESEL/REGON	80071805399
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	WÓJCIK
	2.Imiona	MACIEJ
	3.Numer PESEL/REGON	68052800313
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

3	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	ROGOWSKI
	2.Imiona	ROBERT
	3.Numer PESEL/REGON	68092800331
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru

Brak wpisów

Rubryka 3 - Prokurenci

1	1.Nazwisko	MORAWIEC
	2.Imiona	GRZEGORZ MARCIN
	3.Numer PESEL	75021205213
	4.Rodzaj prokury	SAMOISTNA

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności

1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
	2	43, 11, Z, ROZBIÓRKA I BURZENIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH
	3	43, 12, Z, PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ
	4	64, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH
	5	64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW
	6	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	7	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	8	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI
	9	70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach

Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	16.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	2	17.08.2020	OD 16.01.2019 DO 31.12.2019
	3	09.09.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta /	1	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018

sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	2	*****	OD 16.01.2019 DO 31.12.2019
	3	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	2	*****	OD 16.01.2019 DO 31.12.2019
	3	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	2	*****	OD 16.01.2019 DO 31.12.2019
	3	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej

Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2019
---	------------

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki

Brak wpisów

Rubryka 3 - Nie dotyczy

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 01.04.2022

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: ekrs.ms.gov.pl

2. Ujednolicona aktualna umowa spółki Emitenta

UMOWA SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

TEKST JEDNOLITY UMOWY SPÓŁKI INVEST TDJ ESTATE SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ uwzględniający zmiany uchwalone w dniu 19 sierpnia 2021 roku, Rep. A nr 5948/2021

§ 1

1. Spółka powstała z przekształcenia Invest TDJ Estate spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Katowicach w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością.
2. Spółka działa pod firmą: **Invest TDJ Estate spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**.
3. Spółka może używać w obrocie skrótu: **Invest TDJ Estate spółka z o.o.** lub **Invest TDJ Estate sp. z o.o.**, jak również wyróżniającego ją znaku graficznego.

§ 2

1. Siedzibą Spółki jest: KATOWICE.
2. Czas trwania Spółki nie jest oznaczony.

§ 3

1. Przedmiotem działalności Spółki, według Polskiej Klasyfikacji Działalności, jest:
 - 1) PKD 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
 - 2) PKD 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) PKD 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
 - 4) PKD 68.31.Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
 - 5) PKD 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
 - 6) PKD 81.10.Z Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach,
 - 7) PKD 43.11.Z Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,
 - 8) PKD 43.12.Z Przygotowanie terenu pod budowę,
 - 9) PKD 70.10.Z Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych,
 - 10) PKD 70.22.Z Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
 - 11) PKD 64.20.Z Działalność holdingów finansowych,
 - 12) PKD 64.92.Z Pozostałe formy udzielania kredytów,
 - 13) PKD 64.99.Z Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych,
 - 14) PKD 73.20.Z Badanie rynku i opinii publicznej,
 - 15) PKD 73.1 Reklama.
2. Jeżeli podjęcie przez Spółkę określonej działalności wymaga, na podstawie odrębnych przepisów, uzyskania koncesji lub zezwolenia albo spełnienia innych wymogów ustawowych, Spółka przed podjęciem prowadzenia takiej działalności uzyska stosowną koncesję lub zezwolenie albo spełni określone wymogi ustawowe konieczne dla prowadzenia danej działalności.

§ 4

1. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i poza jej granicami.
2. Spółka może tworzyć, prowadzić i likwidować oddziały, filie, zakłady i przedstawicielstwa oraz inne jednostki organizacyjne w kraju i za granicą, przystępować do innych spółek, spółdzielni oraz organizacji gospodarczych w kraju i za granicą, a także nabywać i zbywać akcje i udziały w tych spółkach oraz uczestniczyć we wszystkich przedsięwzięciach z tymi spółkami i podmiotami trzecimi.

§ 5

Radca Prawny
Michałina Miłerska - Tomsia
KT 4280

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1.050.000,00 zł (jeden milion pięćdziesiąt tysięcy złotych) i dzieli się na 21.000 (dwadzieścia jeden tysięcy) równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej po 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy.
2. Każdy wspólnik może mieć więcej niż jeden udział.
3. Na każdy udział przypada jeden głos.
4. Wkłady do Spółki mogą być wkładami pieniężnymi lub niepieniężnymi.

§ 6

1. TDJ S.A. z siedzibą w Katowicach wydano w procesie przekształcenia spółki Invest TDJ Estate Services spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna 21.000 (dwadzieścia jeden tysięcy) udziałów w kapitale zakładowym Spółki, o wartości nominalnej po 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy, czyli udziały o łącznej wartości nominalnej 1.050.000,00 zł (jeden milion pięćdziesiąt tysięcy złotych), a zatem cały kapitał zakładowy Spółki.
2. Podmiot wskazany w ust. 1 jest jedynym wspólnikiem spółki przekształcanej uczestniczącym w Spółce.

§ 7

1. Udział może być umorzony za zgodą wspólnika, w drodze jego nabycia przez Spółkę.
2. Umorzenie udziału wymaga uchwały Zgromadzenia Wspólników.
3. Uchwała Zgromadzenia Wspólników określi w szczególności wysokość wynagrodzenia przysługującego wspólnikowi za umorzony udział.

§ 8

1. Zgromadzenie Wspólników może zobowiązać wspólników do dopłat w granicach do pięciokrotnej wysokości w stosunku do każdego udziału.
2. Wysokość i terminy dopłat będą oznaczone w miarę potrzeby w drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników.
3. Dopłaty mogą być zwrócone wspólnikom, jeśli nie są wymagane na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym.

§ 9

Organami Spółki są Zgromadzenie Wspólników oraz Zarząd.

§ 10

1. Zgromadzenie Wspólników może odbywać się w siedzibie Spółki lub w Warszawie.
2. Zgromadzenia wspólników zwołuje się za pomocą listów poleconych lub przesyłek nadanych pocztą kurierską, wysłanych co najmniej dwa tygodnie przed terminem zgromadzenia wspólników. Zamiast listu poleconego lub przesyłki nadanej pocztą kurierską, zawiadomienie może być wysłane wspólnikowi pocztą elektroniczną, jeżeli uprzednio wyraził na to pisemną zgodę, podając adres, na który zawiadomienie powinno być wysłane.

§ 11

1. Do kompetencji Zgromadzenia Wspólników, oprócz : spraw zastrzeżonych w kodeksie spółek handlowych i w innych postanowieniach umowy Spółki, należy podejmowanie uchwał w sprawach:
 - 1) powoływania, likwidacji, łączenia i podziału oddziałów i innych jednostek organizacyjnych Spółki,
 - 2) zakładania fundacji,
 - 3) ustalania zasad wynagradzania członków Zarządu,
 - 4) tworzenia kapitałów i funduszy celowych Spółki oraz regulaminów ich tworzenia i wykorzystywania.
2. Rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego Spółki nie wymaga uchwały wspólników.

§ 12

1. Zarząd składa się z 1 do 3 osób.

2. W przypadku Zarządu wieloosobowego, w razie równości głosów przy podejmowaniu przez Zarząd uchwał decyduje głos Prezesa Zarządu.
3. Członkowie Zarządu powoływani są na okres wspólnej, trzyletniej kadencji.
4. W przypadku Zarządu jednoosobowego oświadczenia w imieniu Spółki składa członek Zarządu. W przypadku Zarządu składającego się z dwóch lub większej liczby osób do składania oświadczeń w imieniu Spółki jest wymagane współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z prokurentem.

§ 13

Zarząd Spółki upoważniony jest do wypłaty wspólnikom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę.

§ 14

Rok obrotowy Spółki trwa od 01 stycznia do 31 grudnia.

Validity unknown

Dokument podpisany przez
Bartłomiej Solik
Data: 2021.10.15 15:02:03 CEST

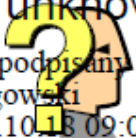


Maciej Wójcik – Prezes Zarządu

Bartłomiej Solik – Wiceprezes Zarządu

Validity unknown

Dokument podpisany przez
Robert Rogowski
Data: 2021.10.18 09:05:41 CEST



Radca Prawny
Michałina Nizetka-Tomsia
KT 4200

3. **Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji dłużnych instrumentów finansowych objętych dokumentem informacyjnym**

Uchwała nr 1/2021

Zarządu INVEST TDJ Estate Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 14 października 2021 r.

w sprawie: ustalenia i uruchomienia Programu Emisji Obligacji

§ 1

1. Zarząd Invest TDJ Estate Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach (dalej jako: „Spółka” lub „Emitent”), niniejszym postanawia o ustaleniu i uruchomieniu przez Emitenta programu emisji obligacji („Program Emisji Obligacji”), w ramach którego Spółka może emitować obligacje („Obligacje”) na łączną maksymalną kwotę 200.000.000,00 PLN (dwieście milionów złotych).
2. Zarząd Spółki ustala następujące podstawowe parametry Programu Emisji Obligacji:
 - a) łączna wartość nominalna Obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji wyniesie nie więcej niż 200.000.000,00 PLN (dwieście milionów złotych), przy czym limit ten ma charakter odnawialny tj. obejmuje on łączną wartość nominalną wyemitowanych i niewykupionych Obligacji. Wyemitowanie Obligacji przez Emitenta zmniejsza dostępny limit o wartość nominalną wyemitowanych Obligacji, a wykupienie Obligacji przez Emitenta zwiększa ten limit o wartość nominalną wykupionych Obligacji.
 - b) wartość nominalna jednej Obligacji emitowanej w ramach Programu Emisji Obligacji wyniesie 1.000,00 PLN (słownie: jeden tysiąc złotych),
 - c) Zarząd Spółki ustala czas trwania Programu Emisji Obligacji na czas nieokreślony, z zastrzeżeniem ograniczeń dotyczących łącznej wartości nominalnej Obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji Obligacji,
 - d) poszczególne emisje Obligacji w ramach kolejnych serii mogą mieć zróżnicowane ostateczne warunki emisji Obligacji, w tym zasady ustalania oprocentowania i jego wysokości,
 - e) w ramach Programu Emisji Obligacji Spółka może wyemitować jedną lub więcej serii Obligacji,
 - f) Obligacje nie będą miały formy dokumentu i będą: (i) zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.; lub (ii) wpisane do ewidencji prowadzonej przez agenta emisji zgodnie z polską Ustawą o Obrocie Instrumentami Finansowymi z dnia 29 lipca 2005 roku (ze zmianami) ("Agent Emisji") a następnie zarejestrowane przez Agenta Emisji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.;
 - g) Obligacje będą obligacjami na okaziciela i będą emitowane jako zabezpieczone lub niezabezpieczone w rozumieniu ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o Obligacjach (z późniejszymi zmianami),

- h) warunki emisji każdej serii Obligacji mogą stanowić, że Obligacje będą wprowadzone do obrotu i notowane, w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.,
3. Szczegółowe parametry każdej serii Obligacji zostaną ustalone odrębną uchwałą Zarządu Emitenta.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Robert Rogowski

Validity unknown

Dokument podpisany
przez Robert Rogowski
Data: 2021.10.14
15:44:10 CEST

Maciej Wójcik

Validity unknown

Dokument podpisany przez
Maciej Wójcik
Data: 2021.10.14 16:56:02 CEST

Bartłomiej Solik

Validity unknown

Dokument podpisany przez Bartłomiej
Solik
Data: 2021.10.14.12:30:16 CEST.....

Uchwała nr 2/2021

Zarządu INVEST TDJ Estate Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
w sprawie: emisji obligacji serii A i zatwierdzenia warunków emisji obligacji Spółki serii A

§1

1. Zarząd Invest TDJ Estate Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach (dalej jako: "**Spółka**" lub "**Emitent**"), niniejszym postanawia o:
 - a) emisji obligacji serii A w ramach Programu Emisji Obligacji ustanowionego i uruchomionego na podstawie uchwały Zarządu Spółki nr 1/2021 z dnia 14 października 2021 roku,
 - b) zatwierdzeniu warunków emisji obligacji serii A.
2. Zarząd Emitenta ustala następujące podstawowe parametry emisji obligacji serii A:
 - a) Spółka wyemituje obligacje na okaziciela serii A jako papiery wartościowe emitowane w serii zgodnie z art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, zdematerializowane, na okaziciela, zabezpieczone o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 115.000.000,00 PLN (sto piętnaście milionów) ("**Obligacje Serii A**");
 - b) Spółka wyemituje nie więcej niż 115.000 (sto piętnaście tysięcy) Obligacji Serii A. Wartość nominalna jednej Obligacji Serii A będzie wynosić 1.000,00 PLN (słownie: jeden tysiąc złotych);
 - c) Obligacje Serii A zostaną wyemitowane jako obligacje zabezpieczone. Zabezpieczenie zostanie ustanowione w formie hipotek na nieruchomościach wskazanych w Załączniku nr 1 do niniejszej uchwały oraz w formie oświadczeń o poddaniu się egzekucji złożonych zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5 lub 6 kodeksu postępowania cywilnego przez dany Podmiot Zobowiązany w związku z ustanowieniem odpowiedniej hipoteki na nieruchomościach wskazanych w Załączniku nr 1 do niniejszej uchwały;
 - d) Obligacje Serii A będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej opartej o stawkę WIBOR 6M (*Warsaw Interbank Offered Rate*) dla depozytów 6 - miesięcznych, powiększoną o marżę w wysokości 350 punktów bazowych w skali roku dla każdego okresu odsetkowego. Odsetki od Obligacji Serii A będą wypłacane co 6 miesięcy;
 - e) Miejscem emisji Obligacji Serii A będą Katowice;
 - f) Obligacje Serii A podlegać będą zarejestrowaniu w depozycie papierów wartościowych, prowadzonym zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie. Do dnia, w którym zostanie dokonana rejestracja Obligacji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych, Ewidencja będzie prowadzona przez Agenta Emisji zgodnie z art. 7a Ustawy o Obrocie;
 - g) Obligatariusze będą mieli możliwość zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji Serii A. Zdarzenia uprawniające Obligatariuszy do zażądania wcześniejszego

wykupu Obligacji serii A oraz procedura dokonywania wcześniejszego wykupu Obligacji serii A zostały określone w warunkach emisji Obligacji Serii A ("**Warunki Emisji Obligacji Serii A**"). Emitent będzie miał możliwość zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji Serii A na zasadach określonych w Warunkach Emisji Obligacji Serii A;

- h) Datą Emisji Obligacji Serii A będzie dzień 3 grudnia 2021 r. ("**Data Emisji**");
 - i) Datą wykupu Obligacji Serii A będzie dzień 3 czerwca 2024 r.;
 - j) Obligacje Serii A będą emitowane w trybie proponowania nabycia zgodnie z art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach oraz art. 1 ust. 4 lit. (a) Rozporządzenia Prospektowego bez konieczności sporządzania prospektu w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego ani memorandum informacyjnego ani innego dokumentu ofertowego w rozumieniu Ustawy o Ofercie;
 - k) Cena emisyjna jednej Obligacji Serii A będzie wynosić 1.000,00 PLN (słownie: jeden tysiąc złotych);
 - l) Cel emisji Obligacji Serii A został określony jako ogólne cele korporacyjne Grupy Kapitałowej, w tym, w szczególności, zakup gruntów, na których będą realizowane inwestycje Grupy Kapitałowej;
 - m) Obligacje Serii A zostaną wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. ("**ASO**"). Zarząd Emitenta podejmie wszelkie niezbędne działania w celu wprowadzenia Obligacji Serii A do wyżej wymienionego systemu obrotu.
 - n) Obligacje Serii A będą emitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu będą podlegać.
3. Zarząd wyraża zgodę na dokonywanie przez Spółkę wszelkich czynności prawnych i faktycznych, w tym na składanie wszelkich oświadczeń woli, jakie mogą być konieczne do skutecznego przeprowadzenia emisji Obligacji Serii A.
4. Zarząd Spółki zatwierdza treść Warunków Emisji Obligacji Serii A, stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwałę podjęto w głosowaniu jawnym.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania.

Wyniki głosowania:

- głosów „za”:	<u> 3 </u>
- głosów „przeciw”:	<u> 0 </u>
- głosów „wstrzymujących się”:	<u> 0 </u>

1. Bartłomiej Solik

Validity unknown

Dokument podpisany przez Bartłomiej
Solik
Data: 2021.11.24 16:20:29 CET

2. Robert Rogowski

Validity unknown

Dokument podpisany przez
Robert Rogowski
Data: 2021.11.24 20:50:29
CET

3. Maciej Wójcik

Validity unknown

Dokument podpisany przez
Maciej Wójcik
Data: 2021.11.24 14:44:13 CET

4. Warunki Emisji

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

Obligacje, do których odnoszą się niniejsze warunki emisji ("**Warunki Emisji**") są zabezpieczonymi obligacjami na okaziciela emitowanymi w ramach Serii ("**Obligacje**"), których emitentem jest **Invest TDJ Estate sp. z o.o.** z siedzibą w Katowicach, przy al. Walentego Roździeńskiego 1A, 40-202 Katowice, której dokumentacja jest przechowywana przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000766863, posiadająca numer identyfikacji podatkowej NIP: 6452538669 oraz REGON: 243396952, o kapitale zakładowym wynoszącym 1.050.000,00 PLN ("**Emitent**"), dla której prowadzona jest Strona Internetowa Emitenta (jak zdefiniowano poniżej).

Emisja Obligacji została zorganizowana w ramach programu emisji obligacji Emitenta, zgodnie z którym Emitent może dokonywać wielokrotnych emisji obligacji do łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji w wysokości 200.000.000 PLN (dwieście milionów złotych) ("**Program Emisji**").

Emisja Obligacji dokonywana jest na podstawie: (i) art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2020, poz. 1208, z późniejszymi zmianami) ("**Ustawa o Obligacjach**"), (ii) art. 1 ust. 4 lit. (a) Rozporządzenia Prospektowego (jak zdefiniowano poniżej), (iii) uchwały zarządu Emitenta z dnia 14 października 2021 roku w sprawie ustalenia i uruchomienia Programu Emisji Obligacji, (iv) uchwały zarządu Emitenta z dnia 24 listopada 2021 roku w sprawie emisji Serii Obligacji i zatwierdzenia Warunków Emisji Serii Obligacji.

Niniejsze Warunki Emisji powinny być czytane łącznie z suplementem emisyjnym stanowiącym Załącznik 1 (*Suplement Emisyjny*) ("**Suplement Emisyjny**") i wraz ze wszystkimi załącznikami stanowią jednolity dokument w rozumieniu Ustawy o Obligacjach.

1. DEFINICJE I INTERPRETACJA

1.1 Definicje

Oprócz terminów zdefiniowanych powyżej, poniższe terminy będą miały następujące znaczenie:

1.1.1 "**Administrator Hipoteki**" oznacza BSWW Trust spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod KRS 0000505020, REGON 147161309, NIP 5252584345, o kapitale zakładowym wynoszącym 5.000,00 PLN.

1.1.2 "**Administrator Stopy Bazowej**" oznacza GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, która na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji, jest ujęta w rejestrze administratorów zgodnie z art. 36 Rozporządzenia BMR oraz posiada zezwolenie Komisji Nadzoru Finansowego na pełnienie funkcji administratora stawek referencyjnych zgodnie z Rozporządzeniem BMR wobec stawki WIBOR lub każdy inny podmiot, który zastąpi GPW Benchmark S.A.

- 1.1.3 **"Agent Dokumentacyjny"** oznacza podmiot wskazany w punkcie 11 Suplementu Emisyjnego, jako agent dokumentacyjny.
- 1.1.4 **"Agent Emisji"** oznacza agenta emisji w rozumieniu art. 7a ust. 1 Ustawy o Obrocie, którego funkcję pełni podmiot wskazany w punkcie 12 Suplementu Emisyjnego.
- 1.1.5 **"Agent Kalkulacyjny"** oznacza Santander.
- 1.1.6 **"Alternatywna Stopa Bazowa"** oznacza każdy wskaźnik referencyjny (w rozumieniu nadanym temu terminowi w art. 3 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia BMR) przyjęty w miejsce Stopy Bazowej zgodnie z postanowieniami punktów 5.4.5 – 5.4.14.
- 1.1.7 **"ASO"** oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez GPW.
- 1.1.8 **"Cel Emisji"** ma znaczenie nadane temu terminowi w punkcie 10 Suplementu Emisyjnego.
- 1.1.9 **"Certyfikat Rezydencji"** oznacza certyfikat rezydencji, o którym mowa w art. 26 ust. 1 Ustawy o PDOP lub art. 29 ust. 2 Ustawy o PDOF.
- 1.1.10 **"Data Emisji"** oznacza datę wskazaną w punkcie 5 Suplementu Emisyjnego.
- 1.1.11 **"Data Obliczenia"** oznacza poczynając od Pierwszej Daty Obliczenia, każdą z następujących dat: 30 czerwca oraz 31 grudnia każdego roku do daty, w której wszystkie Obligacje zostaną w całości wykupione (lecz bez tego dnia).
- 1.1.12 **"Data Płatności Kwoty do Zapłaty"** oznacza dzień, w którym ma nastąpić płatność Kwoty do Zapłaty zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji.
- 1.1.13 **"Data Płatności Odsetek"** oznacza każdy z dni określonych w punkcie 8 Suplementu Emisyjnego.
- 1.1.14 **"Data Przekazania Sprawozdań Finansowych"** oznacza dzień, w którym Emitent, zgodnie z postanowieniami punktu 19.1, dokonał przekazania Obligatariuszom odpowiednio śródrocznych lub rocznych jednostkowych oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej.
- 1.1.15 **"Data Ustalenia Praw"** oznacza 6 (szósty) Dzień Roboczy przed daną Datą Płatności Kwoty do Zapłaty lub inny najbliższy dzień przed Datą Płatności Kwoty do Zapłaty, który zgodnie z regulacjami KDPW jest uważany za dzień, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dacie Płatności Kwoty do Zapłaty, z zastrzeżeniem, że:
- (a) uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji, które spełniane są po Dacie Wykupu, ustala się każdorazowo według stanu na 2 (drugi) Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW;

- (b) w przypadkach wskazanych w punkcie 8.1.3 za Datę Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień otwarcia likwidacji, połączenia, podziału lub przekształcenia, o którym mowa w tym punkcie; lub
 - (c) w przypadkach wskazanych w punkcie 9.1 za Datę Ustalenia Praw uznaje się Datę Wcześniejszego Wykupu.
- 1.1.16 **"Data Ustalenia Stopy Procentowej"** oznacza dzień przypadający na 3 Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Procentowa.
- 1.1.17 **"Data Wcześniejszego Wykupu"** oznacza dzień, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Datą Wykupu, a który jest wskazany w punktach 8.2.1, 9.3.1 oraz 9.4.7.
- 1.1.18 **"Data Wykupu"** oznacza dzień określony w punkcie 6 Suplementu Emisyjnego.
- 1.1.19 **"Dokumenty Programu"** oznacza Warunki Emisji Obligacji, Umowę Administratora, Propozycję Nabycia Obligacji, Świadcstwo Zgodności, jakikolwiek Dokument Zabezpieczenia (w tym Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji), Wycenę (wraz z jej aktualizacjami), dokument informacyjny lub notę informacyjną sporządzoną zgodnie z regulacjami ASO oraz każdy inny dokument określony przez Zgromadzenie Obligatariuszy i Emitenta jako Dokument Programu.
- 1.1.20 **"Dokumenty Zabezpieczenia"** oznacza jakikolwiek dokument ustanawiający Zabezpieczenie Obligacji, zgodnie z punktem 4 (*Opis Zabezpieczeń*).
- 1.1.21 **"Dozwolona Dywidenda"** oznacza płatność dywidendy, zaliczki na poczet dywidendy, ceny za nabywane udziały własne, zwrot dopłat lub zapłatę innej kwoty w odniesieniu do kapitału zakładowego dokonywaną przez Emitenta w sytuacji, w której (łącznie):
- (a) nie wystąpił i nie trwa Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania, ani Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu oraz żadna z tych okoliczności nie wystąpi na skutek dokonania takiej płatności lub takiego zwrotu;
 - (b) Świadcstwo Zgodności, dostarczone zgodnie z punktem 19.3 przed wypłatą danej kwoty, które potwierdzi na zasadach *pro forma* (tj. przy założeniu wypłaty dywidendy), że Wskaźnik Zadłużenia nie przekroczy poziomu 0,50; oraz
 - (c) łączna kwota jakichkolwiek wypłat w ramach Dozwolonej Dywidendy w danym roku obrotowym nie przekroczy kwoty 50% skonsolidowanego zysku netto Emitenta za ostatni zamknięty rok obrotowy poprzedzający wypłatę danej kwoty.
- 1.1.22 **"Dozwolone Rozporządzenie"** oznacza każde z następujących Rozporządzeń:
- (a) bez względu na wartość następujące w ramach normalnej działalności za pełną wartość (tj. m.in. bez obniżek, upustów czy skont) oraz na

warunkach powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, a zbywany majątek zostanie zastąpiony innymi aktywami (w tym gotówką) o takiej samej lub zbliżonej wartości lub też na skutek transakcji zmniejszeniu ulegną zobowiązania o taką samą lub zbliżoną wartość;

- (b) stanowiące zbycie przestarzałych lub zbędnych aktywów majątku za gotówkę i po wartości godziwej;
 - (c) następujące w ramach pozostałej działalności gospodarczej, gdzie łączna wartość rozporządzanych aktywów w okresie od Daty Emisji do Daty Wykupu nie przekracza równowartości 10% Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Kapitałowej wskazanych w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej; lub
 - (d) dokonywane w ramach transakcji z podmiotami z Grupy Kapitałowej.
- 1.1.23 **"Dzień Roboczy"** oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy w Polsce, w którym Agent Emisji prowadzi działalność w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Warunkach Emisji, a od dnia rejestracji Obligacji w KDPW, dzień określony przez KDPW jako dzień roboczy.
- 1.1.24 **"Ewidencja"** oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji prowadzoną przez Agenta Emisji, stosownie do treści art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o Obrocie.
- 1.1.25 **"GPW"** oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
- 1.1.26 **"Grupa Kapitałowa"** oznacza Emitenta oraz podmioty, wobec których Emitent jest jednostką dominującą zgodnie z Ustawą o Rachunkowości, przy czym w odniesieniu do Pierwszej Dacie Obliczenia **"Grupa Kapitałowa"** nie będzie obejmować tych podmiotów, które wchodziły w skład Grupy Kapitałowej, jeżeli łącznie spełnione zostały następujące warunki: (i) odpowiednie zgromadzenie wspólników danego podmiotu podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego; (ii) odpowiednie udziały zostały objęte przez podmioty niebędące członkami Grupy Kapitałowej; (iii) odpowiednie udziały zostały w całości opłacone; (iv) został złożony wniosek o rejestrację podwyższenia kapitału zakładowego w Krajowym Rejestrze Sądowym; oraz (v) na skutek rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w Krajowym Rejestrze Sądowym, która nastąpi po Pierwszej Dacie Obliczenia, Emitent nie będzie w stosunku do powyższych podmiotów jednostką dominującą zgodnie z Ustawą o Rachunkowości.
- 1.1.27 **"Grupa Kapitałowa TDJ"** oznacza TDJ S.A. oraz podmioty, wobec których TDJ S.A. jest jednostką dominującą zgodnie z Ustawą o Rachunkowości.
- 1.1.28 **"Hipoteki"** oznacza hipoteki na Nieruchomościach o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia ustanowione na rzecz Administratora Hipoteki jako Zabezpieczenie Obligacji na podstawie oświadczeń o ustanowieniu hipoteki złożonych przez odpowiedni Podmiot Zobowiązany, a **"Hipoteka"** oznacza każdą z nich.

- 1.1.29 **"Instrukcja Egzekucyjna"** oznacza instrukcję egzekucyjną zdefiniowaną w punkcie 4.1.5.
- 1.1.30 **"KDPW"** oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
- 1.1.31 **"Kodeks Postępowania Cywilnego"** oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 1575, ze zm.).
- 1.1.32 **"Kodeks Spółek Handlowych"** oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 roku kodeks spółek handlowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 1526, ze zm.).
- 1.1.33 **"Kontrola"** oznacza: (i) uprawnienie do głosowania bądź kontrolowania głosowania podmiotów mających co najmniej 50% plus 1 głosów na zgromadzeniu wspólników lub walnym zgromadzeniu akcjonariuszy lub (ii) uprawnienie do wskazania bądź usunięcia wszystkich bądź większości członków rady nadzorczej lub zarządu, lub (iii) uprawnienie do wydawania poleceń dotyczących działania i strategii finansowych, których członkowie zarządu są zobowiązani przestrzegać.
- 1.1.34 **"Korekta"** oznacza, w odniesieniu do Obligacji, wartość lub metodę obliczania lub określania takiej wartości, która jest stosowana, aby ograniczyć ekonomiczne skutki wynikające z zastąpienia Stopy Bazowej Alternatywną Stopą Bazową, wyznaczona zgodnie z postanowieniami punktu 5.4.10.
- 1.1.35 **"Kwota do Zapłaty"** oznacza kwotę równą wartości Należności Głównej, Kwoty Odsetek lub Premii, którą Emitent jest zobowiązany zapłacić Obligatariuszowi zgodnie z Warunkami Emisji.
- 1.1.36 **"Kwota Odsetek"** oznacza kwotę odsetek należną Obligatariuszowi z tytułu posiadanych przez niego Obligacji.
- 1.1.37 **"Marża"** oznacza marżę określoną w punkcie 17 Suplementu Emisyjnego, naliczaną w skali roku.
- 1.1.38 **"Materiały Przechowywane"** oznacza dokumenty, informacje i komunikaty publikowane w wykonaniu Ustawy o Obligacjach na Stronie Internetowej Emitenta w związku z Obligacjami.
- 1.1.39 **"Należność Główna"** oznacza w odniesieniu do jednej Obligacji kwotę odpowiadającą jej wartości nominalnej.
- 1.1.40 **"Nieruchomości"** oznacza odpowiednio każdą z następujących nieruchomości:
- (a) nieruchomości wskazane w Załączniku 6 (*Wykaz Nieruchomości*); lub
 - (b) nieruchomości, które zostaną obciążone Hipoteką po Dacie Emisji.
- 1.1.41 **"Obligatariusz"** oznacza osobę lub podmiot wpisany do Ewidencji jako uprawniony do otrzymania świadczeń z Obligacji, zaś po dokonaniu rejestracji Obligacji w KDPW – oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi

prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim rachunku.

- 1.1.42 **"Ogłoszenie o Zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy"** oznacza ogłoszenie o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy, o którym mowa w punkcie 14.2.5.
- 1.1.43 **"Okres Obliczeniowy"** oznacza okres dwunastu kolejnych miesięcy kończący się w Dacie Obliczenia, włącznie z tym dniem.
- 1.1.44 **"Okres Odsetkowy"** oznacza okres od przewidywanej Daty Emisji wskazanej w punkcie 5 Suplementu Emisyjnego (włącznie) do pierwszej Daty Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniej Daty Płatności Odsetek (włącznie) do następnej Daty Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia), z zastrzeżeniem, że ostatni Okres Odsetkowy może się okazać krótszy ze względu na dokonanie wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji.
- 1.1.45 **"Okres Naprawczy"** oznacza okres naprawczy wynoszący 30 (trzydzieści) Dni Roboczych, określony w punkcie 11.1.2, chyba że dla danego zdarzenia stanowiącego Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu został wskazany inny okres naprawczy.
- 1.1.46 **"Okres Zawiadomienia"** ma znaczenie nadane w punkcie 9.4.5.
- 1.1.47 **"Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu"** oznacza prawo Emitenta do dokonania wykupu Obligacji przed Datą Wykupu, na zasadach określonych w punkcie 8.2 (*Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (Opcja Call)*).
- 1.1.48 **"Opcja Wcześniejszego Wykupu"** ma znaczenie nadane w punkcie 9.1.3.
- 1.1.49 **"Organizator"** oznacza Santander.
- 1.1.50 **"Oświadczenie Emitenta"** ma znaczenie nadane w punkcie 14.2.3.
- 1.1.51 **"Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji"** oznacza każde z oświadczeń o poddaniu się egzekucji złożonych zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5 lub 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego:
 - (a) przez dany Podmiot Zobowiązany w związku z ustanowieniem odpowiedniej Hipoteki względem Administratora Hipoteki; lub
 - (b) przez dany Podmiot Zobowiązany w związku ze zmianą własności Nieruchomości objętej odpowiednią Hipoteką na podstawie punktu 11.6 (b).
- 1.1.52 **"Oświadczenie o Zmianie Warunków Emisji"** ma znaczenie nadane w punkcie 4.3.3.
- 1.1.53 **"Papiery Dłużne"** oznaczają obligacje, weksle lub inne podobne do nich papiery wartościowe lub instrumenty finansowe o charakterze dłużnym, które emitowane są zgodnie z jakimkolwiek prawem w celu pozyskania środków

finansowych (przy czym dla uniknięcia wątpliwości, weksle stanowiące zabezpieczenie transakcji handlowych nie będą traktowane jak Papiery Dłużne).

- 1.1.54 **"Pierwsza Data Obliczenia"** oznacza dla danego Wskaźnika Finansowego dzień wskazany w punkcie 13 Suplementu Emisyjnego.
- 1.1.55 **"PLN"** oznacza złoty polski.
- 1.1.56 **"PSR"** oznacza Polskie Standardy Rachunkowości.
- 1.1.57 **"Podatek Dochodowy"** oznacza (i) zryczałtowany podatek dochodowy od osób prawnych w rozumieniu Ustawy o PDOP lub innego aktu prawnego, który tę ustawę zastąpi oraz (ii) zryczałtowany podatek dochodowy od osób fizycznych w rozumieniu Ustawy o PDOF lub innego aktu prawnego, który tę ustawę zastąpi.
- 1.1.58 **"Podmiot Prowadzący Rachunek"** oznacza podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, na którym zarejestrowane są Obligacje.
- 1.1.59 **"Podmiot Wyznaczający"** oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski lub organizację branżową, grupę roboczą lub komitet, który wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR.
- 1.1.60 **"Podmiot Zobowiązany"** oznacza Emitenta, każdorazowego właściciela Nieruchomości oraz każdy inny podmiot, który ustanowił Zabezpieczenie Obligacji.
- 1.1.61 **"Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu"** oznacza każde ze zdarzeń wskazanych w punkcie 11 (*Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu*).
- 1.1.62 **"Postanowienia Kwalifikowane"** oznacza postanowienia kwalifikowane warunków emisji w rozumieniu art. 49 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.
- 1.1.63 **"Prawo Restrukturyzacyjne"** oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 814, ze zm.).
- 1.1.64 **"Prawo Upadłościowe"** oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 roku prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 1228, ze zm.).
- 1.1.65 **"Premia"** oznacza premię z tytułu realizacji Opcji Emitenta Wcześniejszego Wykupu, określoną w punkcie 9 Suplementu Emisyjnego.
- 1.1.66 **"Propozycja Nabycia Obligacji"** oznacza propozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.
- 1.1.67 **"Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania"** oznacza każde ze zdarzeń wskazanych w punkcie 10 (*Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania*).

- 1.1.68 **"Rachunek Papierów Wartościowych"** oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie.
- 1.1.69 **"Rachunek Zbiorczy"** oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie.
- 1.1.70 **"Regulacje KDPW"** oznacza: (i) obowiązujący w danym czasie regulamin KDPW uchwalany przez radę nadzorczą KDPW zgodnie z art. 50 Ustawy o Obrocie lub na innej podstawie prawnej, która zastąpi powyższą podstawę prawną; oraz (ii) obowiązujące w danym czasie Szczegółowe Zasady Działania KDPW.
- 1.1.71 **"Rozporządzenie"** oznacza każdą sprzedaż, darowiznę lub inne przeniesienie własności lub użytkowania wieczystego w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub niepowiązanych transakcji.
- 1.1.72 **"Rozporządzenie BMR"** oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszu inwestycyjnego i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014.
- 1.1.73 **"Rozporządzenie Prospektowe"** oznacza rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 roku w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE.
- 1.1.74 **"Rzeczoznawca"** oznacza:
- (a) którykolwiek z następujących podmiotów: Cushman&Wakefield Polska sp. z o.o., CBRE sp. z o.o., Knight Frank sp. z o.o., Jones Lang LaSalle sp. z o.o., Horwath HTL sp. z o.o., Colliers Poland sp. z o.o., Avison Young sp. z o.o.; lub
 - (b) którykolwiek z podmiotów wchodzących w skład grup kapitałowych podmiotów wymienionych w punkcie 1.1.74 (a) powyżej.
- 1.1.75 **"Santander"** oznacza Santander Bank Polska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, pod adresem: Al. Jana Pawła II 17, 00-854 Warszawa wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod KRS 0000008723, REGON 930041341, NIP 8960005673, o kapitale zakładowym wynoszącym 1.021.893.140,00 PLN opłaconym w całości.
- 1.1.76 **"Seria"** oznacza serię obligacji wyemitowanych na podstawie Warunków Emisji wskazaną w punkcie 1 Suplementu Emisyjnego.
- 1.1.77 **"Skonsolidowane Kapitały Własne"** oznacza kapitały własne wykazane w ostatnim skonsolidowanym skróconym śródrocznym sprawozdaniu

finansowym Grupy Kapitałowej albo poddanym badaniu przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej, przy czym w odniesieniu do Pierwszej Daty Obliczenia **"Skonsolidowane Kapitały Własne"** będzie także oznaczać kapitały własne, które nie są wykazane w odpowiednim sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej, ale w stosunku do których została już podjęta uchwała zgromadzenia wspólników Emitenta o podwyższeniu kapitału zakładowego, pod warunkiem że odpowiednie udziały zostały w całości opłacone oraz został złożony wniosek o ich rejestrację w Krajowym Rejestrze Sądowym.

1.1.78 **"Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe"** oznacza prezentowane zgodnie z PSR wszelkie wykazane w ostatnim skonsolidowanym skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej albo poddanym badaniu przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej, krótko i długoterminowe zobowiązania bilansowe do zapłaty lub zwrotu pieniędzy z tytułu (w każdym wypadku bez podwójnego liczenia):

- (a) umów pożyczek lub kredytów;
- (b) zadłużenia lub finansowania w rachunku bieżącym;
- (c) emisji obligacji, weksli, skryptów dłużnych lub innych instrumentów o podobnym charakterze;
- (d) umów leasingu, sprzedaży ratalnej lub innych umów, które zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami rachunkowości byłyby traktowane jako umowy leasingu finansowego, w każdym jednak wypadku bez: (i) zobowiązań wynikających z umów najmu lub dzierżawy zawieranych z podmiotami niebędącymi bankami lub innymi instytucjami finansowymi, (ii) opłat za użytkowanie wieczyste lub (iii) opłat z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego we własność;
- (e) kwot zobowiązań z tytułu umów zobowiązujących do sprzedaży lub umów sprzedaży z odroczoną płatnością ceny, pod warunkiem, że (i) jednym z podstawowych celów zawarcia takiej umowy jest uzyskanie finansowania lub sfinansowanie nabycia lub wytworzenia aktywa lub usługi będącej przedmiotem danej umowy, lub (ii) umowa dotyczy dostawy lub świadczenia usług, a płatność jest należna później niż 180 dni po dostawie lub świadczeniu usługi i w księgach rachunkowych (sprawozdaniach finansowych) podmiotu nabywającego aktywa lub usługi jest ujmowana jako zadłużenie finansowe (*borrowings*), przy czym jakiegokolwiek kwoty niezapłacone lub zatrzymane przez podmiot nabywający aktywa lub usługi na zabezpieczenie roszczeń przeciwko podmiotowi dostarczającemu aktywa lub usługi z tytułu rękojmi, szkód, strat etc., nie będą uznawane za Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe;
- (f) wymagalnych zobowiązań do zapłaty wynikających z gwarancji, akredytywy, poręczenia za zobowiązanie lub innych zobowiązań warunkowych lub innego instrumentu finansowego wystawionego przez bank lub instytucję finansową w odniesieniu do zobowiązań

jakiegokolwiek podmiotu, które spełniałyby przesłanki uznania za Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe na podstawie innych podpunktów niniejszej definicji;

- (g) jakiegokolwiek innej czynności (w jakiegokolwiek umowy terminowej sprzedaży lub kupna), która daje ekonomiczny skutek kredytu/pożyczki lub z innych względów uznawanej za zaciągnięcie zadłużenia finansowego zgodnie z PSR

przy czym następujące zadłużenia nie stanowią Skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego:

- (a) zadłużenie wewnątrzgrupowe, tj. którego wierzycielem jest inny podmiot z Grupy Kapitałowej;
- (b) zadłużenie z tytułu transakcji mających za przedmiot instrumenty pochodne; oraz
- (c) zadłużenie z tytułu Umów Pożyczek, jeżeli termin ich spłaty przypada po Dacie Wykupu.

1.1.79 **"Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe Netto"** oznacza Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe pomniejszone o wynikające ze sprawozdań skonsolidowanych Emitenta środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

1.1.80 **"Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji"** ma znaczenie przypisane w art. 50 ust. 1 pkt. 2 Ustawy o Obligacjach.

1.1.81 **"Stopa Bazowa"** oznacza stopę bazową ustaloną zgodnie z punktem 5.4 (*Ustalenie Stopy Procentowej*).

1.1.82 **"Stopa Procentowa"** oznacza zmienną stopę procentową obliczaną zgodnie z postanowieniami punktu 5.4 (*Ustalenie Stopy Procentowej*), według której naliczana będzie Kwota Odsetek.

1.1.83 **"Strona Internetowa Emitenta"** oznacza stronę internetową Emitenta znajdującą się pod adresem www.investdjestate.pl.

1.1.84 **"Świadectwo Zgodności"** oznacza dokument sporządzony zasadniczo zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik 3 (*Wzór Świadectwa Zgodności*), przygotowany i podpisany przez Emitenta.

1.1.85 **"Uchwała a Priori"** ma znaczenie nadane w punkcie 11.1.5.

1.1.86 **"Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy"** oznacza uchwałę Zgromadzenia Obligatariuszy ważnie podjętą zgodnie z Warunkami Emisji i Ustawą o Obligacjach.

1.1.87 **"Umowa Administratora"** oznacza umowę z dnia 22 listopada 2021 roku, zawartą pomiędzy Administratorem Hipoteki a Emitentem powołującą Administratora Hipoteki do pełnienia funkcji administratora hipoteki w stosunku do każdej z Hipotek.

- 1.1.88 **"Umowy Pożyczek"** oznacza jakiekolwiek umowy pożyczek lub czynności prawne o analogicznym skutku prawnym zawarte lub dokonane pomiędzy Emitentem lub podmiotem należącym do Grupy Kapitałowej jako pożyczkobiorcą oraz podmiotem spoza Grupy Kapitałowej należącym do Grupy Kapitałowej TDJ jako pożyczkodawcą, przy czym w przypadku zawarcia po Dacie Emisji nowych umów pożyczek, umowy zawarte w danym okresie, którego dotyczy określone Świadczenie Zgodności będą każdorazowo wskazywane w odpowiednim Świadczeniu Zgodności.
- 1.1.89 **"Uprawnieni Obligatariusze"** ma znaczenie nadane w punkcie 14.2.1.
- 1.1.90 **"Ustawa o Biegłych Rewidentach"** oznacza ustawę z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017, poz. 1089, ze zmianami).
- 1.1.91 **"Ustawa o Obrocie"** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r., poz. 328, ze zmianami).
- 1.1.92 **"Ustawa o PDOF"** oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 1426, ze zmianami).
- 1.1.93 **"Ustawa o PDOP"** oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 1406, ze zmianami).
- 1.1.94 **"Ustawa o Rachunkowości"** oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r., poz. 351, z późniejszymi zmianami).
- 1.1.95 **"Wskaźnik Zabezpieczenia"** oznacza stosunek (i) wartości nieruchomości, na których zostały ustanowione Hipoteki do (ii) Należności Głównej wszystkich wyemitowanych i niewykupionych Obligacji.
- 1.1.96 **"Wskaźnik Zadłużenia"** oznacza stosunek Skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Netto do Skonsolidowanych Kapitałów Własnych.
- 1.1.97 **"Wskaźniki Finansowe"** oznacza Wskaźnik Zadłużenia oraz Wskaźnik Zabezpieczenia.
- 1.1.98 **"Wyceny"** oznacza wyceny nieruchomości będących przedmiotem Hipotek, przygotowane przez Rzeczoznawcę i aktualizowane zgodnie z punktem 19.2 (*Aktualizacja Wyceny*) Warunków Emisji, przy czym wyceny Hipotek objętych w Dacie Emisji oświadczeniami o ustanowieniu Hipoteki stanowią Załącznik 5 (*Wyceny nieruchomości*) do Warunków Emisji.
- 1.1.99 **"Zabezpieczenie"** oznacza hipotekę, zastaw, zastaw rejestrowy, zastaw finansowy, przelew lub przewłaszczenie na zabezpieczenie albo zabezpieczenie lub dowolną inną umowę lub porozumienie wywierające podobny skutek lub ograniczającą prawo Emitenta lub Podmiotu Zobowiązanego do dysponowania danym aktywem.

- 1.1.100 **"Zabezpieczenie Obligacji"** oznacza każde Zabezpieczenie opisane w punkcie 4 (*Zabezpieczenia Obligacji*) Warunków Emisji wraz z innym Zabezpieczeniem odnoszącym się do zabezpieczonych wierzytelności wynikających z Dokumentów Programu, ustanowionych lub które zostaną ustanowione, zgodnie z ich postanowieniami.
- 1.1.101 **"Zawiadomienie o Wcześniejszym Wykupie"** ma znaczenie nadane w punkcie 9.4.4.
- 1.1.102 **"Zdarzenie Skutkujące Zastąpieniem Stopy Bazowej"** oznacza jedno z następujących zdarzeń:
- (a) Administrator Stopy Bazowej ogłosi, że zaprzestał lub zaprzestanie publikowania Stopy Bazowej trwale lub na czas nieoznaczony, pod warunkiem, że w momencie takiego ogłoszenia nie ma następcy Administratora Stopy Bazowej, który kontynuowałby publikowanie Stopy Bazowej;
 - (b) Administrator Stopy Bazowej, Komisja Nadzoru Finansowego lub właściwy sąd ogłosi, że Administrator Stopy Bazowej jest niewypłacalny, zostało wobec niego otworzone postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne lub ogłoszono jego upadłość lub restrukturyzację, pod warunkiem, że w momencie takiego ogłoszenia nie ma następcy Administratora Stopy Bazowej, który będzie kontynuował publikowanie Stopy Bazowej;
 - (c) nastąpi likwidacja Administratora Stopy Bazowej, pod warunkiem, że na dzień likwidacji nie został wyznaczony następca Administratora Stopy Bazowej, który będzie kontynuował publikowanie Stopy Bazowej;
 - (d) Administratorowi Stopy Bazowej cofnięto lub zawieszono zezwolenie lub rejestrację dla opracowywania Stopy Bazowej, wskutek czego banki w Polsce nie mogą stosować Stopy Bazowej, pod warunkiem, że na dzień takiego cofnięcia lub zawieszenia nie został wyznaczony następca Administratora Stopy Bazowej, który będzie kontynuował publikowanie Stopy Bazowej; lub
 - (e) Stopa Bazowa nie jest publikowana przez Administratora Stopy Bazowej przez co najmniej sześć miesięcy.
- 1.1.103 **"Zgromadzenie Obligatariuszy"** oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji niniejszej Serii, przeprowadzone zgodnie z zasadami zawartymi w Warunkach Emisji i Ustawie o Obligacjach.
- 1.1.104 **"Zmiana Kontroli Emitenta"** oznacza sytuację, w której TDJ S.A. przestanie posiadać, bezpośrednio lub pośrednio, Kontrolę nad Emitentem z zastrzeżeniem, że do wystąpienia tego zdarzenia nie dochodzi w sytuacji, gdy co najmniej jeden z podmiotów Grupy Kapitałowej TDJ zachowa bezpośrednią lub pośrednią Kontrolę nad Emitentem.

1.1.105 "Żądanie Wcześniejszego Wykupu" ma znaczenie nadane w punkcie 9.3.1.

1.1.106 "Żądanie Zwolnienia ZO" ma znaczenie nadane w punkcie 14.2.2.

1.2 Interpretacja

1.2.1 W niniejszych Warunkach Emisji:

- (a) odniesienia do punktu lub Załącznika stanowią odniesienia do punktu lub Załącznika Warunków Emisji;
- (b) wszelkie odniesienia do czasu stanowią odniesienia do czasu warszawskiego;
- (c) jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, odniesienia do liczby pojedynczej obejmują odniesienia do liczby mnogiej i odwrotnie.

1.2.2 Zawarte w niniejszych Warunkach Emisji odniesienia do:

- (a) jakiegokolwiek umowy lub dokumentu, obejmują odniesienia do jakiegokolwiek umowy lub dokumentu z późniejszymi zmianami, nowelizacjami lub uzupełnieniami; oraz
- (b) przepisu prawa, ustawy, rozporządzenia lub traktatu obejmują odniesienia do tego przepisu prawa, ustawy, rozporządzenia lub traktatu z późniejszymi zmianami, lub w przypadku ustawy, nowelizacjami (o ile ze zmienionych przepisów nie wynika inaczej).

1.2.3 Tytuły oraz podtytuły użyte na początku niektórych punktów zostały podane wyłącznie dla ułatwienia odniesienia i nie mają wpływu na interpretację niniejszych Warunków Emisji.

2. WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

2.1 Każda Obligacja wyemitowana zgodnie z Warunkami Emisji jest papierem wartościowym emitowanym w serii zgodnie z art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, nieposiadającym formy dokumentu, na okaziciela. Obligacje zostaną, na zasadach opisanych w punkcie 20 (*Notowanie Obligacji na ASO*) wprowadzone do notowań na ASO.

2.2 W każdej Obligacji Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty do Zapłaty, w sposób i w terminach określonych w Warunkach Emisji.

2.3 Prawa z Obligacji powstają w chwili dokonania zapisów w Ewidencji. Prawa z Obligacji przysługują osobie lub podmiotowi wskazanemu w Ewidencji, zaś po dniu, w którym dokonana zostanie rejestracja Obligacji w KDPW – osobom będącym posiadaczami Rachunku Papierów Wartościowych, na których zapisane są Obligacje oraz każdej osobie wskazanej przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako podmiot uprawniony z Obligacji.

- 2.4 W ramach Serii Emitent emituje Obligacje w maksymalnej liczbie Obligacji proponowanych do nabycia w Serii wskazanej w punkcie 2 Suplementu Emisyjnego, o maksymalnej łącznej wartości nominalnej wskazanej w punkcie 3 Suplementu Emisyjnego.
- 2.5 Obligacje wyemitowane zgodnie z Warunkami Emisji są obligacjami zabezpieczonymi.
- 2.6 Obligacje stanowią bezpośrednie, bezwarunkowe i zabezpieczone zobowiązania Emitenta. Obligacje stanowią zobowiązania *pari passu* tj. są równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) mają pierwszeństwo w zakresie zaspokojenia nie niższe niż wszystkie pozostałe obecne lub przyszłe bezpośrednie, bezwarunkowe i niepodporządkowane zobowiązania Emitenta.
- 2.7 Obligacje emitowane są w Dacie Emisji.
- 2.8 Miejscem emisji Obligacji są Katowice.
- 2.9 Przyjęcie Propozycji Nabycia Obligacji może zostać złożone w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej według wzoru stanowiącego załącznik do Propozycji Nabycia Obligacji.
- 2.10 W celu zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Hipoteki, konieczna jest Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy (oraz obligatariuszy innych obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji jako obligacje zabezpieczone) oraz decyzja Emitenta wyrażająca zgodę na taką zmianę Warunków Emisji lub zawarcie przez Emitenta ze wszystkimi Obligatariuszami (oraz z obligatariuszami innych obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji jako obligacje zabezpieczone) jednobrzmiących porozumień w sprawie zmiany Warunków Emisji (i pozostałych warunków emisji mających zastosowanie do obligacji zabezpieczonych emitowanych w ramach Programu Emisji).

3. CEL EMISJI OBLIGACJI

Cel Emisji wskazany w punkcie 10 Suplementu Emisyjnego stanowi cel emisji Obligacji w rozumieniu art. 32 Ustawy o Obligacjach.

4. ZABEZPIECZENIA OBLIGACJI

4.1 Zabezpieczenia

- 4.1.1 Roszczenia Obligatariuszy wynikające z istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikających z Obligacji wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem, w tym w szczególności roszczeniami o wykup Obligacji oraz o zapłatę wszelkich odsetek (w tym również odsetek za opóźnienie), roszczeń oraz Premii, łącznie z ewentualnymi roszczeniami o odszkodowanie wynikającymi z dowolnego Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania lub Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu na podstawie Warunków Emisji, kosztami egzekucji, wynagrodzeniem Administratora Hipoteki i wszelkimi innymi powiązanymi kosztami i

roszczeniami akcesoryjnymi, zabezpieczone są zabezpieczeniami wymienionymi w punkcie 4.2 (*Opis Zabezpieczeń*).

- 4.1.2 W przypadku emisji innych obligacji zabezpieczonych w ramach Programu Emisji, Nieruchomości mogą stanowić przedmiot hipotek zabezpieczających inne serie obligacji emitowanych w ramach Programu Emisji, o takim samym lub niższym pierwszeństwie zaspokojenia jak Hipoteki.
- 4.1.3 Zabezpieczenia Obligacji są ustanowione na rzecz Administratora Hipoteki, który działa w imieniu własnym, ale na rachunek Obligatariuszy.
- 4.1.4 Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione po Dacie Emisji, tj. w przypadku Hipoteki z dniem wpisu do odpowiedniej księgi wieczystej, a w przypadku Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji z dniem wydania odpowiedniego oświadczenia o poddaniu się egzekucji. Obligacje będą zabezpieczone Hipotekami po ich ustanowieniu i wpisaniu do odpowiedniej księgi wieczystej. Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji w związku z podpisaniem oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki zostaną wydane w ciągu 10 Dni Roboczych od Daty Emisji.
- 4.1.5 W przypadku egzekucji z Hipotek, Obligatariusze mogą zaspokoić się z tych zabezpieczeń, pod warunkiem doręczenia Administratorowi Hipoteki instrukcji egzekucyjnej, sporządzonej zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik 4 (*Wzór Instrukcji Egzekucyjnej*) ("**Instrukcja Egzekucyjna**"). Zaspokojenie z Zabezpieczeń Obligacji będzie przeprowadzane zgodnie z postanowieniami odpowiednich Dokumentów Zabezpieczeń oraz Umowy Administratora, przy czym w przypadku otrzymania przez Administratora Hipoteki odmiennych Instrukcji Egzekucyjnych w zakresie sposobów zaspokojenia, Administrator Hipoteki będzie zobowiązany dokonać zaspokojenia zgodnie z tym sposobem zaspokojenia, który będzie wskazany w Instrukcjach Egzekucyjnych złożonych przez Obligatariuszy reprezentujących więcej niż 50% łącznej wartości nominalnej niewykupionych Obligacji.

4.2 Opis Zabezpieczeń

4.2.1 Hipoteki

- (a) wysokość zabezpieczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej Obligacji;
- (b) forma zabezpieczenia:
 - (i) oświadczenie Pierwsza Dzielnicza II Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach z dnia 25 listopada 2021 roku (Rep. Nr 18492/2021) sporządzone przed notariuszem Michałem Maksymiukiem w Katowicach, dotyczące ustanowienia Hipoteki, tj. hipoteki na Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2 o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia sporządzone w formie aktu notarialnego;

- (ii) oświadczenie Invest TDJ Estate Services Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Katowicach z dnia 25 listopada 2021 roku (Rep. Nr 18488/2021) sporządzone przed notariuszem Michałem Maksymiukiem w Katowicach, dotyczące ustanowienia Hipoteki, tj. hipoteki na Nieruchomości 3, Nieruchomości 4, Nieruchomości 5 oraz Nieruchomości 9 o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia sporządzone w formie aktu notarialnego;
 - (iii) oświadczenie Emitenta z dnia 25 listopada 2021 roku (Rep. Nr 18490/2021) sporządzone przed notariuszem Michałem Maksymiukiem w Katowicach, dotyczące ustanowienia Hipoteki, tj. hipoteki na Nieruchomości 6, Nieruchomości 7, Nieruchomości 8 oraz Nieruchomości 12 o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia sporządzone w formie aktu notarialnego;
 - (iv) oświadczenie Agnieszki Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach z dnia 25 listopada 2021 roku (Rep. Nr 18486/2021) sporządzone przed notariuszem Michałem Maksymiukiem w Katowicach, dotyczące ustanowienia Hipoteki, tj. hipoteki na Nieruchomości 10 oraz Nieruchomości 11 o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia sporządzone w formie aktu notarialnego.
- (c) warunki zabezpieczenia:
- (i) zaspokojenie z każdej z Hipotek może nastąpić poprzez wszczęcie sądowego postępowania egzekucyjnego zgodnie z postanowieniami Kodeksu Postępowania Cywilnego;
 - (ii) Każda z Hipotek zostanie ustanowiona z dniem wpisu do odpowiedniej księgi wieczystej, który nastąpi po Dacie Emisji, nie później jednak niż w datach wskazanych w punkcie 14 Suplementu Emisyjnego;
 - (iii) Emitent zlecił sporządzenie wyceny Nieruchomości. Wyceny, stanowiące Załącznik 5 (*Wyceny Nieruchomości*) zostały przygotowane przez Rzeczoznawcę. Emitent wybrał Rzeczoznawcę do wykonania wyceny, gdyż podmiot ten posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność powyższej wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność. Według najlepszej wiedzy Emitenta w stosunku do Rzeczoznawcy, członków jego organów zarządzających i nadzorujących oraz osób zatrudnionych przez ten podmiot do wykonywania czynności w zakresie wyceny, a także osób blisko związanych (w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 26 Rozporządzenia MAR) z członkami organów zarządzających i nadzorujących oraz osobami zatrudnionymi przez podmiot dokonujący wyceny nie zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 69 ust. 9 pkt 1-3, 5, 6 i 8 oraz art. 70 Ustawy o Biegłych Rewidentach.

- (d) Wartość każdej Nieruchomości zgodnie z Wycenami została wskazana w Załączniku 6 (*Wykaz Nieruchomości*), w kolumnie wartość nieruchomości.

4.2.2 Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji

- (a) wysokość zabezpieczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): do 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji;
- (b) forma zabezpieczenia: oświadczenie każdego odpowiedniego Podmiotu Zobowiązanego o poddaniu się egzekucji na rzecz Administratora Hipoteki sporządzone w formie aktów notarialnych;
- (c) warunki zabezpieczenia: zaspokojenie przy pomocy oświadczenia o poddaniu się egzekucji złożonego zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5 lub 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego następuje z odpowiedniej obciążonej Nieruchomości poprzez zaopatrzenie odpowiedniego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w klauzulę wykonalności zgodnie z postanowieniami Kodeksu Postępowania Cywilnego, przy czym każde Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji będzie przewidywało możliwość złożenia wniosku o nadanie klauzuli wykonalności danemu Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji w terminie przynajmniej 5 lat od Daty Wykupu.

4.3 Zmiana Warunków Emisji

- 4.3.1 Nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy od Daty Emisji, Emitent może żądać wykreślenia Hipotek z odpowiednich ksiąg wieczystych lub podziału Nieruchomości objętej Hipoteką w taki sposób, że po podziale danej Nieruchomości, część Nieruchomości nie będzie objęta Hipoteką, jeżeli zostaną spełnione warunki, określone w niniejszym punkcie 4.3.
- 4.3.2 Procedura dokonania zmiany Warunków Emisji w zakresie Hipotek na Nieruchomości zostanie rozpoczęta w momencie, w którym Administrator Hipoteki otrzyma:
 - (a) pisemny wniosek Emitenta o wydanie Oświadczenia o Zmianie Warunków Emisji;
 - (b) aktualizację Wycen Nieruchomości obciążonych Hipoteką; oraz
 - (c) w sytuacji, gdy w miejsce wykreślonej Hipoteki ma zostać ustanowiona inna Hipoteka o najwyższym pierwszeństwie:
 - (i) Wycenę Nieruchomości, która ma zostać obciążona Hipoteką;
 - (ii) oświadczenie odpowiedniego Podmiotu Zobowiązanego o ustanowieniu Hipoteki na określonej Nieruchomości wraz ze stosownym Oświadczeniem o Poddaniu się Egzekucji o treści co do zasady zgodnej z Oświadczeniami o Poddaniu się Egzekucji

złożonymi przez Podmioty Zobowiązane przy emisji Obligacji;
oraz

- (iii) Świadcstwo Zgodności, które potwierdzi na zasadach pro forma, że po uwzględnieniu nowej Hipoteki oraz wykreśleniu poprzedniej Hipoteki Wskaźnik Zabezpieczenia nie będzie niższy niż 150%; albo
 - (d) w sytuacji, gdy w miejsce wykreślonej Hipoteki nie jest ustanawiana nowa Hipoteka lub dokonywany jest podział Nieruchomości-Świadcstwo Zgodności, które potwierdzi na zasadach pro forma, że Wskaźnik Zabezpieczenia bezpośrednio po dniu wykreślenia Hipoteki z odpowiednich rejestrów nie będzie niższy niż 150%.
- 4.3.3 Administrator Hipoteki w terminie trzech Dni Roboczych po otrzymaniu odpowiednich dokumentów określonych w punktach 4.3.2 (a)-(c) będzie upoważniony i zobowiązany do złożenia Emitentowi oświadczenia, iż zostały spełnione warunki z punktu 4.3.2 wymagane do zmiany Warunków Emisji (**"Oświadczenie o Spełnieniu Warunków"**).
- 4.3.4 Zmiana Warunków Emisji będzie skuteczna z dniem wydania przez Emitenta potwierdzenia otrzymania przez Emitenta Oświadczenia o Spełnieniu Warunków, przy czym:
- (a) w terminie trzech Dni Roboczych od dnia wydania przez Emitenta potwierdzenia otrzymania przez Emitenta Oświadczenia o Spełnieniu Warunków, Administrator Hipoteki będzie upoważniony i zobowiązany do złożenia Emitentowi oświadczenia w formie z podpisami poświadczonymi notarialnie o zmianie Warunków Emisji w zakresie odpowiednio zgody na wykreślenie Hipoteki z odpowiedniej księgi wieczystej lub zgody na wykreślenie Hipoteki z odpowiedniej księgi wieczystej i ustanowienie nowej Hipoteki o którym mowa w art. 31 ust 6 pkt 2 Ustawy o Obligacjach (**"Oświadczenie o Zmianie Warunków Emisji"**);
 - (b) w dniu złożenia Oświadczenia o Zmianie Warunków Emisji Administrator Hipoteki jest zobowiązany wysłać oryginał Oświadczenia o Zmianie Warunków Emisji w sposób określony w punkcie 18.3;
 - (c) Oświadczenie o Spełnieniu Warunków, potwierdzenie Emitenta dotyczące otrzymania Oświadczenia o Spełnieniu Warunków, Oświadczenie o Zmianie Warunków Emisji oraz Warunki Emisji zmienione w zakresie Hipotek oraz Wyceny zgodnie z powyższą procedurą zostaną opublikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 10 Dni Roboczych od dnia otrzymania przez Emitenta od Administratora Hipoteki oryginału Oświadczenia o Zmianie Warunków Emisji. Powyższe dokumenty zostaną także przekazane przez Emitenta do ASO oraz KDPW zgodnie z odpowiednimi regulacjami.

- 4.3.5 Emitent po otrzymaniu oryginału oświadczenia dotyczącego zgody na wykreślenie Hipoteki z odpowiedniej księgi wieczystej wskazanego w punkcie 4.3.4 powyżej, zapewni że odpowiedni Podmiot Zobowiązany złoży w terminie 10 Dni Roboczych w odpowiednim sądzie wieczystoksięgowym wniosek o wykreślenie odpowiedniej Hipoteki na Nieruchomości.
- 4.3.6 W przypadku otrzymania przez dany Podmiot Zobowiązany prawomocnego postanowienia sądu o zwrocie, odrzuceniu lub oddaleniu wniosku o wykreślenie odpowiedniej Hipoteki na Nieruchomości ("**Postanowienie o Odmowie Wykreślenia Hipoteki**") Emitent w terminie 10 Dni Roboczych powiadomi o tym fakcie Administratora Hipoteki. Otrzymanie przez Emitenta odpowiedniego Postanowienia o Odmowie Wykreślenia Hipoteki będzie skutkowało zmianą Warunków Emisji w zakresie odpowiedniego przywrócenia danej Hipoteki oraz odwołaniem Oświadczenia o Zmianie Warunków Emisji. Zmiana, o której mowa w zdaniu poprzednim będzie skuteczna z datą otrzymania przez Emitenta odpowiedniego Postanowienia o Odmowie Wykreślenia Hipoteki. Wyceny wskazane w Załączniku 5 (*Wyceny nieruchomości*) sporządzone na potrzeby odpowiednich Hipotek będą miały odpowiednie zastosowanie. Warunki Emisji zmienione w powyższym zakresie zostaną opublikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 10 Dni Roboczych od dnia otrzymania przez Emitenta odpowiedniego Postanowienia o Odmowie Wykreślenia Hipoteki oraz zostaną przekazane przez Emitenta do ASO oraz KDPW, zgodnie z odpowiednimi regulacjami.
- 4.3.7 Jeżeli w sytuacji określonej w punkcie 4.3.2 (c) nowa Hipoteka nie zostanie wpisana do odpowiedniej księgi wieczystej w terminie 6 miesięcy od dnia otrzymania przez Emitenta Oświadczenia o Zmianie Warunków Emisji ("**Termin Ustanowienia Nowej Hipoteki**"), Emitent zobowiązuje się do doprowadzenia do niezwłocznego przywrócenia przez odpowiedni Podmiot Zobowiązany wykreślonej Hipoteki w księdze wieczystej, przy czym w każdym wypadku odpowiedni Podmiot Zobowiązany dokona tego nie później niż 6 miesięcy od dnia otrzymania przez dany Podmiot Zobowiązany prawomocnego postanowienia sądu o zwrocie, odrzuceniu lub oddaleniu wniosku o ustanowieniu odpowiedniej Hipoteki na Nieruchomości. Z zastrzeżeniem punktu 4.3.8 poniżej, upływ Terminu Ustanowienia Nowej Hipoteki będzie skutkował zmianą Warunków Emisji w zakresie odpowiedniego przywrócenia wykreślonej Hipoteki oraz odwołaniem Oświadczenia o Zmianie Warunków Emisji. Przedostatnie i ostateczne zdanie punktu 4.3.6 stosuje się odpowiednio.
- 4.3.8 Jeżeli przywrócenie wykreślonej Hipoteki, o której mowa w punkcie 4.3.7 powyżej nie jest możliwe, w szczególności w sytuacji, gdy Nieruchomość przestała być własnością danego Podmiotu Zobowiązanego, Emitent zobowiązuje się do doprowadzenia do ustanowienia przez odpowiedni Podmiot Zobowiązany nowej Hipoteki na Nieruchomości innej niż ta, która była przedmiotem wykreślonej Hipoteki, zgodnie z procedurą opisaną w punkcie 4.3.2.
- 4.3.9 Na zmianę Warunków Emisji na zasadach określonych w niniejszym punkcie 4.3, Emitent i wszyscy Obligatariusze ogólnie wyrażają zgodę.

5. OPROCENTOWANIE

5.1 Płatność Kwoty Odsetek

Obligacje są oprocentowane od Daty Emisji (wliczając ten dzień) do Daty Wykupu (nie wliczając tego dnia). W każdej Dacie Płatności Odsetek Emitent zobowiązany jest dokonać na rzecz każdego Obligatariusza będącego posiadaczem Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje, oraz każdego Obligatariusza wskazanego przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako podmiot uprawniony z Obligacji w Dacie Ustalenia Praw, płatności Kwoty Odsetek obliczonej zgodnie z punktem 5 (*Oprocentowanie*). Kwoty Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe będą płatne z dołu. Płatność Kwoty Odsetek będzie dokonywana zgodnie z zasadami płatności z tytułu Obligacji opisanymi w punkcie 7 (*Sposób wypłaty świadczeń pieniężnych z Obligacji*).

5.2 Naliczanie odsetek

- 5.2.1 Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego.
- 5.2.2 W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w okresie od poprzedniej Dacie Płatności Odsetek (włącznie), albo Dacie Emisji (włącznie) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do dnia, w którym Obligacje zostaną wykupione (z wyłączeniem tego dnia).
- 5.2.3 W przypadku opóźnienia w zapłacie Należności Głównej (lub odpowiednio Kwoty Odsetek lub Premii), Obligatariuszowi będą przysługiwały odsetki ustawowe za opóźnienie od niezapłaconej Należności Głównej (lub odpowiednio od Kwoty Odsetek lub Premii zgodnie z właściwymi przepisami).

5.3 Obliczenie Kwoty Odsetek

W Dniu Roboczym następującym po Dacie Ustalenia Stopy Procentowej Agent Kalkulacyjny obliczy Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od każdej Obligacji według następującej formuły:

$$KO = SP \times WN \times LD/365$$

gdzie:

KO oznacza Kwotę Odsetek od każdej Obligacji za dany Okres Odsetkowy;

SP oznacza Stopę Procentową dla danego Okresu Odsetkowego ustaloną zgodnie z punktem 5.4 (*Ustalenie Stopy Procentowej*);

WN oznacza Należność Główną każdej Obligacji;

LD oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym,

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do najbliższego grosza (przy czym pół i więcej grosza będzie zaokrąglone w górę) i przekaże informację o Kwocie Odsetek dla właściwego Okresu Odsetkowego Emitentowi.

5.4 Ustalenie Stopy Procentowej

- 5.4.1 Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego będzie Stopa Bazowa (określona poniżej) powiększona o:
- (a) Marżę - w przypadku takiego Okresu Odsetkowego, dla którego w ostatniej Dacie Przekazania Sprawozdań Finansowych przypadającej co najmniej na dwa Dni Robocze przed Datą Ustalenia Stopy Procentowej dla tego Okresu Odsetkowego wartość Wskaźnika Zadłużenia będzie równa lub niższa niż 0,40;
 - (b) Marżę powiększoną o wartość 25 punktów bazowych (0,25 procenta) - w przypadku takiego Okresu Odsetkowego, dla którego w ostatniej Dacie Przekazania Sprawozdań Finansowych przypadającej co najmniej na dwa Dni Robocze przed Datą Ustalenia Stopy Procentowej dla tego Okresu Odsetkowego wartość Wskaźnika Zadłużenia będzie wyższa niż 0,40, ale nie wyższa niż 0,60; lub
 - (c) Marżę powiększoną o wartość 50 punktów bazowych (0,50 procenta) - w przypadku takiego Okresu Odsetkowego, dla którego w ostatniej Dacie Przekazania Sprawozdań Finansowych przypadającej co najmniej na dwa Dni Robocze przed Datą Ustalenia Stopy Procentowej dla tego Okresu Odsetkowego wartość Wskaźnika Zadłużenia będzie wyższa niż 0,60.
- 5.4.2 Stopa Bazowa zostanie określona w Dacie Ustalenia Stopy Procentowej. Stopa Bazowa będzie równa stawce WIBOR 6M (*Warsaw Interbank Offered Rate*) podanej przez GPW Benchmark S.A. o godz. 11:00 lub około tej godziny czasu warszawskiego (bądź o innej godzinie, o której danego dnia dokonywany jest *fixing* zgodnie z regulacjami dotyczącymi ustalania stawki WIBOR), publikowanej w Dacie Ustalenia Stopy Procentowej ("**Stopa Bazowa**").
- 5.4.3 Stopa Procentowa zostanie ustalona w Dacie Ustalenia Stopy Procentowej przez Agenta Kalkulacyjnego.
- 5.4.4 Jeżeli Stopa Procentowa dla danego Okresu Odsetkowego określona w Dacie Ustalenia Stopy Procentowej będzie niższa niż zero, przyjmuje się, że Stopa Procentowa w tym Okresie Odsetkowym wynosi zero.
- 5.4.5 W przypadku, gdy stawka Stopy Bazowej nie może zostać ustalona do godz. 15:00 w Dacie Ustalenia Stopy Procentowej, a nie wystąpiło Zdarzenie Skutkujące Zastąpieniem Stopy Bazowej, Stopa Procentowa zostanie ustalona na podstawie Stopy Bazowej opublikowanej w dniu bezpośrednio poprzedzającym dzień ustania publikacji stawki Stopy Bazowej, chyba że w Dacie Ustalenia Stopy Procentowej ostatnia dostępna Stopa Bazowa jest starsza niż sześć miesięcy.
- 5.4.6 W przypadku wystąpienia Zdarzenia Skutkującego Zastąpieniem Stopy Bazowej, Stopę Bazową trwale zastąpi Alternatywna Stopa Bazowa skorygowana o Korektę wyznaczoną w sposób, o którym mowa w punkcie 5.4.10. Alternatywna Stopa Bazowa będzie stosowana do obliczenia Stopy

Procentowej dla Okresu Odsetkowego następującego po Zdarzeniu Skutkującym Zastąpieniem Stopy Bazowej.

- 5.4.7 W przypadku innym niż Zdarzenie Skutkujące Zastąpieniem Stopy Bazowej, stawka Stopy Bazowej będzie ponownie stosowana do ustalenia Stopy Procentowej od Daty Ustalenia Stopy Procentowej, w którym stawka Stopy Bazowej będzie ponownie dostępna.
- 5.4.8 Alternatywna Stopa Bazowa zostanie ustalona przez Emitenta przez kolejne zastosowanie następujących metod, z zastrzeżeniem, że kolejna metoda może zostać wykorzystana, jeżeli poprzednia metoda nie da rezultatu do pierwszej Daty Ustalenia Stopy Procentowej po wystąpieniu Zdarzenia Skutkującego Zastąpieniem Stopy Bazowej:
- (a) Alternatywną Stopą Bazową jest wskaźnik rekomendowany do stosowania zamiast stawki Stopy Bazowej przez Komisję Nadzoru Finansowego;
 - (b) Alternatywną Stopą Bazową jest wskaźnik rekomendowany do stosowania zamiast stawki Stopy Bazowej przez Narodowy Bank Polski;
 - (c) Alternatywną Stopą Bazową jest wskaźnik rekomendowany do stosowania zamiast stawki Stopy Bazowej przez organizację branżową, grupę roboczą lub komitet, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;
 - (d) Alternatywną Stopą Bazową jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.
- 5.4.9 Niezależnie od metod wyznaczania Alternatywnej Stopy Bazowej opisanych w punkcie 5.4.8 powyżej, do Obligacji będą stosować się zasady wynikające z przepisów prawa dotyczących odpowiedniego Zdarzenia Skutkującego Zastąpieniem Stopy Bazowej, łącznie z prawem Komisji Europejskiej do wyznaczenia Alternatywnej Stopy Bazowej w stosownych okolicznościach.
- 5.4.10 Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
- (a) wartość Korekty może być dodatnia, ujemna, zerowa, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia;
 - (b) raz ustalona Korekta jest stosowana przez cały czas stosowania Alternatywnej Stopy Bazowej;
 - (c) jeżeli w danej metodzie ustalenia Alternatywnej Stopy Bazowej, o których mowa w punkcie 5.4.8 powyżej:
 - (i) Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę;
 - (ii) Podmiot Wyznaczający wskazał, aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;

- (d) jeżeli w danej metodzie ustalenia Alternatywnej Stopy Bazowej, o których mowa w punkcie 5.4.8 powyżej Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty lub gdy Alternatywna Stopa Bazowa została wyznaczona zgodnie z metodą, o której mowa w punkcie 5.4.8(d) powyżej:
 - (i) Korekta jest dodawana do wartości Alternatywnej Stopy Bazowej;
 - (ii) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy Stopą Bazową a Alternatywną Stopą Bazową;
 - (iii) mediana różnic jest ustalana:
 - (A) za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym wystąpiło Zdarzenie Skutkujące Zastąpieniem Stopy Bazowej; oraz
 - (B) biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym była publikowana zarówno Stopa Bazowa jak i Alternatywna Stopa Bazowa.

5.4.11 Procedura wyboru Alternatywnej Stopy Bazowej oraz ustalenia Korekty w związku ze Zdarzeniem Skutkującym Zastąpieniem Stopy Bazowej jest przeprowadzana tylko raz (ta sama Alternatywna Stopa Bazowa oraz Korekta są stosowane zamiast Stopy Bazowej także w kolejnych Datach Ustalenia Stopy Procentowej).

5.4.12 Alternatywna Stopa Bazowa oraz Korekta są wyznaczane na zlecenie Emitenta przez Agenta Kalkulacyjnego albo inny profesjonalny podmiot, jeżeli taki podmiot został wyznaczony uchwałą Zgromadzenia Obligatariuszy za zgodą Emitenta. Emitent opublikuje na Stronie Internetowej informację o podmiocie, o którym mowa powyżej, ze wskazaniem danych tego podmiotu, a także wybraną Alternatywną Stopę Bazową oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub opinię tego podmiotu, że Korekta nie jest wymagana.

5.4.13 Jeśli Alternatywna Stopa Bazowa jest publikowana z dołu, przez co nie jest ona dostępna dla Okresu Odsetkowego w Dacie Ustalenia Stopy Procentowej, Data Ustalenia Stopy Procentowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Alternatywnej Stopy Bazowej dla danego Okresu Odsetkowego, z uwzględnieniem standardu rynkowego.

5.4.14 W przypadku gdy, zgodnie z punktem 5.4.5, Alternatywna Stopa Bazowa trwale zastąpi Stopę Bazową, postanowienia punktów 5.4.5 - 5.4.13 odnoszące się do Stopy Bazowej stosuje się odpowiednio do tej Alternatywnej Stopy Bazowej z uwzględnieniem Korekty.

6. EWIDENCJA I DEPOZYT

6.1 Obligacje podlegają zarejestrowaniu w depozycie papierów wartościowych, prowadzonym zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie. Do dnia, w którym zostanie dokonana rejestracja Obligacji w KDPW, Ewidencja będzie prowadzona przez Agenta Emisji zgodnie z art. 7a Ustawy o Obrocie. Od chwili zarejestrowania Obligacji w

depozycie papierów wartościowych, zapisy w Ewidencji wywołują skutki prawne związane z zapisem Obligacji na Rachunkach Papierów Wartościowych.

- 6.2 Do powstania praw z Obligacji stosuje się przepisy Ustawy o Obrocie.
- 6.3 Obligacje zapisane na Rachunkach Papierów Wartościowych, przysługują osobom będącym posiadaczami tych Rachunków Papierów Wartościowych.
- 6.4 Obligacje zapisane na rachunkach posiadaczy Rachunków Zbiorczych, przysługują osobom wskazanym podmiotom prowadzącym te Rachunki Zbiorcze przez posiadaczy tych rachunków jako osoby uprawnione z Obligacji zapisanych na takich rachunkach.
- 6.5 Przenoszenie praw z Obligacji następuje zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, Ustawy o Obligacjach oraz regulacjami KDPW, oraz po ich wprowadzeniu do ASO, zgodnie z regulacjami ASO.

7. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ PIENIĘŻNYCH Z OBLIGACJI

- 7.1 Kwota do Zapłaty jest płatna bez jakichkolwiek dodatkowych dyspozycji i oświadczeń Obligatariusza.
- 7.2 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.
- 7.3 Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek na podstawie i zgodnie z odpowiednimi regulacjami KDPW i regulaminami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek.
- 7.4 Jeżeli dzień, w którym ma nastąpić płatność Kwoty do Zapłaty nie jest Dniem Roboczym, płatność nastąpi w najbliższym Dniu Roboczym przypadającym po tym dniu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub zwłokę lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.
- 7.5 Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek powinny być przekazane w formie i terminach określonych w regulacjach Podmiotu Prowadzącego Rachunek. Dla uniknięcia wątpliwości brak płatności na rzecz Obligatariuszy spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku bankowego nie stanowi Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, opóźnienia ani zwłoki po stronie Emitenta i nie będzie podstawą do jakiegokolwiek odpowiedzialności Emitenta wobec takiego Obligatariusza lub posiadacza Rachunku Zbiorczego.
- 7.6 Kwota, o której mowa art. 8 ust. 6 Ustawy o Obligacjach, podlega wypłacie na rzecz Obligatariuszy w następnym Dniu Roboczym po Dacie Ustalenia Praw. Przepisy art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach stosuje się odpowiednio.
- 7.7 Miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek.

8. WYKUP OBLIGACJI

8.1 Wykup Obligacji

- 8.1.1 Obligacje będą wykupywane w Dacie Wykupu lub w Dacie Wcześniejszego Wykupu.
- 8.1.2 Emitent zapłaci odpowiednio w Dacie Wykupu lub w Datach Wcześniejszego Wykupu za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek za każdą Obligację kwotę równą Należności Głównej (powiększoną o należną Kwotę Odsetek i (jeżeli jest należna) Premii). Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane na rzecz Obligatariuszy będących posiadaczami Rachunków Papierów Wartościowych, na których zapisane są Obligacje, oraz każdego Obligatariusza wskazanego przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako podmiotu uprawnionego z Obligacji w Dacie Ustalenia Praw. Płatność z tytułu Obligacji będą dokonywane zgodnie z zasadami płatności z tytułu Obligacji opisanymi w punkcie 7 (*Sposób wypłaty świadczeń pieniężnych z Obligacji*).
- 8.1.3 W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji. Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenia pieniężne także w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania. Emitent jest zobowiązany zapłacić w tym dniu Należność Główną wraz z Kwotą Odsetek narosłych za czas od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego, w którym nastąpiło odpowiednio otwarcie likwidacji, połączenie, podział lub przekształcenie do dnia odpowiednio otwarcia likwidacji, połączenia, podziału lub przekształcenia.
- 8.1.4 Obligacje wykupione w całości zostaną umorzone.

8.2 Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (Opcja Call)

- 8.2.1 Emitent ma prawo do wcześniejszego całkowitego lub częściowego wykupu Obligacji przed Datą Wykupu, pod warunkiem zawiadomienia Obligatariuszy nie wcześniej niż 90 dni oraz nie później niż 30 dni przed Datą Wcześniejszego Wykupu, o której mowa w niniejszym punkcie 8.2 (*Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (Opcja Call)*) ("**Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu**"). Datą Wcześniejszego Wykupu będzie Data Płatności Odsetek przypadająca najwcześniej w terminie 18 (osiemnastu) miesięcy od Daty Emisji. Zawiadomienie Obligatariuszy o zamiarze skorzystania przez Emitenta z Opcji Emitenta Wcześniejszego Wykupu nastąpi na zasadach określonych w punkcie 18 (*Zawiadomienia*). Emitent będzie miał prawo wyznaczyć Datę Wcześniejszego Wykupu, o której mowa w niniejszym punkcie 8.2 (*Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (Opcja Call)*), w zawiadomieniu o zamiarze skorzystania z Opcji Emitenta Wcześniejszego Wykupu skierowanym do Obligatariuszy, zgodnie z punktem 18 (*Zawiadomienia*).

- 8.2.2 Jeżeli Data Wcześniejszego Wykupu przypada na dzień niebędący Dniem Roboczym wówczas Datą Wcześniejszego Wykupu będzie następny najbliższy Dzień Roboczy.
- 8.2.3 Wcześniejszy wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę Należności Głównej powiększonej o Kwotę Odsetek naliczoną do Daty Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) oraz kwotę Premii, określoną w punkcie 9 Suplementu Emisyjnego.
- 8.2.4 Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu będzie przysługiwała wyłącznie w Datach Płatności Odsetek wskazanych w punkcie 8 Suplementu Emisyjnego.

9. WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI

- 9.1 Obligatariusz ma prawo żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji:
 - 9.1.1 w przypadku wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, o którym mowa w punkcie 10.1 (*Brak Płatności kwoty z tytułu Obligacji*) oraz 10.4 (*Brak ustanowienia Zabezpieczeń Obligacji*); lub
 - 9.1.2 w przypadku wystąpienia i trwania Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania o których mowa w punktach 10.2 (*Brak zwołania, uniemożliwienie odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy lub opublikowania protokołów*), 10.3 (*Niewypłacalność*), 10.5 (*Zaprzestanie prowadzenia działalności*) oraz 10.6 (*Nieprawdziwe oświadczenia oraz informacje*) poniżej, jeżeli w terminie 21 Dni Roboczych od dnia wystąpienia takiego Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania dany Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania nie został usunięty i trwa; lub
 - 9.1.3 w przypadku wystąpienia i trwania Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu oraz podjęcia odpowiedniej Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającej zgodę na wcześniejszy wykup Obligacji ("**Opcja Wcześniejszego Wykupu**").
- 9.2 Płatności z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji będą dokonywane zgodnie z zasadami płatności z tytułu Obligacji opisanymi w punkcie 7 (*Sposób wypłaty świadczeń pieniężnych z Obligacji*).
- 9.3 **Wcześniejszy wykup Obligacji w przypadku wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania**
 - 9.3.1 W przypadku (i) wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, o którym mowa w punkcie 9.1.1 lub (ii) wystąpienia i trwania Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, o którym mowa w punkcie 9.1.2, każdy Obligatariusz może doręczyć Emitentowi, pisemne żądanie wcześniejszego wykupu ("**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**"), w którym określi Datę Wcześniejszego Wykupu (przy czym w przypadku, o którym mowa w punkcie 9.1.2, Datą Wcześniejszego Wykupu Obligacji będzie 5 Dni Roboczy przypadający po dniu doręczenia Emitentowi przez Obligatariusza Żądania

Wcześniejszego Wykupu). Dla skutecznego doręczenia powyższego żądania Obligatariusz powinien:

- (a) wskazać podstawę żądania wcześniejszego wykupu w Żądaniu Wcześniejszego Wykupu;
- (b) przedłożyć Certyfikat Rezydencji (o ile przedłożenie Certyfikatu Rezydencji jest wymagane dla zastosowania zerowej lub obniżonej stawki opodatkowania i Obligatariusz chce skorzystać z tej stawki opodatkowania);
- (c) dostarczyć dokument (w oryginale lub kopii poświadczoną za zgodność z oryginałem przez notariusza) wystawiony zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzający, iż na dzień złożenia Żądania Wcześniejszego Wykupu Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji albo, w przypadku Obligacji zapisanych w Ewidencji, zaświadczenie, o którym mowa w art. 55 ust. 1a Ustawy o Obligacjach.

9.3.2 W związku z wystąpieniem Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, Emitent niezwłocznie zawiadomi (zgodnie z punktem 18 (*Zawiadomienia*)) Obligatariuszy o wystąpieniu Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania. W takim przypadku pozostali Obligatariusze będą mogli dokonać wykupu Obligacji na zasadach określonych w punkcie 9.3.1.

9.3.3 Prawidłowe złożenie Żądania Wcześniejszego Wykupu w trybie określonym w punkcie 9.3.1 powyżej powoduje, że Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza i objęte Żądaniem Wcześniejszego Wykupu stają się wymagalne i płatne w Dacie Wcześniejszego Wykupu, w związku z czym Należność Główna takich Obligacji powiększona o Kwotę Odsetek narosłą od rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego do Daty Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) będzie płatna na rzecz takiego Obligatariusza w Dacie Wcześniejszego Wykupu bez dodatkowych działań lub formalności, w każdym jednak wypadku zgodnie z procedurą realizacji wcześniejszego wykupu określoną w Regulacjach KDPW.

9.4 **Wcześniejszy wykup Obligacji w przypadku wystąpienia Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu**

9.4.1 Emitent zawiadomi Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu niezwłocznie po powzięciu wiadomości o jej wystąpieniu, w formie zawiadomienia o podstawie wcześniejszego wykupu ("**Zawiadomienie Emitenta o Podstawie Wcześniejszego Wykupu**").

9.4.2 Niezależnie od powyższego obowiązku Emitenta, w przypadku wystąpienia Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, o której Emitent nie zawiadomił wszystkich Obligatariuszy w formie Zawiadomienia Emitenta o Podstawie Wcześniejszego Wykupu, Uprawnieni Obligatariusze mogą zażądać zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy celem podjęcia uchwały o stwierdzeniu wystąpienia Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu.

- 9.4.3 Zgodnie z punktem 11.1.3 w trakcie Okresu Naprawczego Zgromadzenie Obligatariuszy nie może podjąć uchwały wyrażającej zgodę na wcześniejszy wykup Obligacji.
- 9.4.4 Jeżeli po upływie Okresu Naprawczego Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu wciąż występuje, Uprawnieni Obligatariusze mogą zażądać zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy celem podjęcia uchwały o właściwych środkach ochrony praw Obligatariuszy. Następnie, jeżeli zwołane Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie odpowiednią uchwałę wyrażającą zgodę na wcześniejszy wykup Obligacji, Emitent zawiadomi Obligatariuszy o treści takiej Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającej zgodę na skorzystanie przez Obligatariuszy z Opcji Wcześniejszego Wykupu, w najkrótszym możliwym czasie, lecz nie później niż w terminie 7 dni od daty zamknięcia obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i zawiadomi Obligatariuszy o terminie na złożenie zawiadomień o wcześniejszym wykupie posiadanych przez nich Obligacji ("**Zawiadomienie o Wcześniejszym Wykupie**").
- 9.4.5 Termin na złożenie przez Obligatariuszy Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie będzie wynosił 10 Dni Roboczych po podaniu go w terminie 7 dni od daty zamknięcia obrad Zgromadzenia Obligatariuszy do publicznej wiadomości przez Emitenta, przy czym w przypadku złożenia Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie przez wszystkich Obligatariuszy, termin zakończy się w dniu złożenia ostatniego z tych zawiadomień ("**Okres Zawiadomienia**").
- 9.4.6 Najpóźniej w ostatnim dniu Okresu Zawiadomienia każdy Obligatariusz może doręczyć Emitentowi pisemne Zawiadomienie o Wcześniejszym Wykupie. Dla skutecznego doręczenia powyższego zawiadomienia Obligatariusz powinien:
- (a) wskazać podstawę prawną powołując się na odpowiednią Uchwałę Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającą zgodę na skorzystanie przez Obligatariuszy z Opcji Wcześniejszego Wykupu lub załączając jej kopię;
 - (b) przedłożyć Certyfikat Rezydencji (o ile przedłożenie Certyfikatu Rezydencji jest wymagane dla zastosowania zerowej lub obniżonej stawki opodatkowania i Obligatariusz chce skorzystać z tej stawki opodatkowania);
 - (c) dostarczyć dokument (w oryginale lub kopii poświadczoną za zgodność z oryginałem przez notariusza) wystawiony zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzający, iż na dzień złożenia Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji.
- 9.4.7 Datą Wcześniejszego Wykupu Obligacji będących w posiadaniu Obligatariuszy i wskazanych do wykupu w Zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupie, którzy złożyli Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie będzie 5 Dzień Roboczy przypadający po Okresie Zawiadomienia.
- 9.4.8 W przypadku nieskorzystania przez Obligatariusza z Opcji Wcześniejszego Wykupu przed upływem Okresu Zawiadomienia, prawo do skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu w związku z wystąpieniem konkretnego zdarzenia stanowiącego Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu wygasa.

W przypadku wystąpienia kolejnego zdarzenia stanowiącego Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, terminy na dokonanie czynności przewidzianych w punkcie 9.4, biegną od dnia podjęcia nowej Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy.

- 9.4.9 Prawidłowe złożenie Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie w trybie określonym w punkcie 9.4.1 powyżej powoduje, że Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza stają się wymagalne i płatne w Dacie Wcześniejszego Wykupu, w związku z czym Należność Główna takich Obligacji powiększona o Kwotę Odsetek narosłą od rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego do Daty Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) będzie płatna na rzecz takiego Obligatariusza w Dacie Wcześniejszego Wykupu bez dodatkowych działań lub formalności.

10. PRZYPADEK NIEWYPEŁNIENIA ZOBOWIĄZANIA

10.1 Brak płatności kwot z tytułu Obligacji

Emitent:

- 10.1.1 jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji; lub
- 10.1.2 z przyczyn niezawinionych przez Emitenta, Emitent opóźnia się dłużej niż 3 (słownie: trzy) dni z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji.

10.2 Brak zwołania, uniemożliwienie odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy lub opublikowania protokołów

Emitent:

- 10.2.1 w terminie 14 dni od dnia otrzymania od uprawnionego podmiotu stosownego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy (z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy), pomimo prawidłowo złożonego żądania, przez Uprawnionych Obligatariuszy;
- 10.2.2 uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem terminów, o których mowa w punkcie 10.2.1; lub
- 10.2.3 w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

10.3 Niewypłacalność

- 10.3.1 Została podjęta przez organ Emitenta uchwała o rozpoczęciu jakiegokolwiek postępowania wobec Emitenta w oparciu o przepisy Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego.

- 10.3.2 Emitent złożył wniosek o wszczęcie jakiegokolwiek postępowania wobec Emitenta w oparciu o przepisy Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego.
- 10.3.3 Emitent złożył oświadczenie o wszczęciu w stosunku do niego jakiegokolwiek postępowania wobec Emitenta w oparciu o przepisy Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego.
- 10.3.4 Sąd wydał orzeczenie o wszczęciu jakiegokolwiek postępowania wobec Emitenta w oparciu o przepisy Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego.
- 10.3.5 Emitent uznał na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań pieniężnych przekraczających 10 % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Kapitałowej rozpoczął negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia.
- 10.3.6 Zobowiązania Emitenta na koniec dwóch kolejnych okresów półrocznych przekroczyły sumę aktywów Emitenta (ujemne kapitały własne Emitenta).
- 10.3.7 Został złożony wniosek o ogłoszenie upadłości Emitenta przez wierzyciela posiadającego wobec Emitenta wierzytelności na kwotę co najmniej 10.000.000 PLN (słownie: dziesięć milionów złotych), chyba że wniosek taki jest bezzasadny, lub został złożony w złej wierze i wniosek taki został zakwestionowany w dobrej wierze i z zachowaniem należytej staranności i został cofnięty, odrzucony, oddalony lub postępowanie wszczęte na podstawie takiego wniosku zostało w inny sposób zakończone (z przyczyn innych niż brak środków na pokrycie kosztów postępowania) w terminie 90 (słownie: dziewięćdziesięciu) dni od dnia powzięcia przez Emitenta informacji o takim wniosku.

10.4 Brak ustanowienia Zabezpieczeń Obligacji

- 10.4.1 Do dnia wskazanego w punkcie 14 Suplementu Emisyjnego Hipoteki nie zostały prawomocnie wpisane do odpowiednich ksiąg wieczystych.
- 10.4.2 Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji, o których mowa w punkcie 4.2.2, nie zostały złożone w terminie wskazanym w Warunkach Emisji.

10.5 Zaprzestanie prowadzenia działalności

Grupa Kapitałowa zaprzestała prowadzenia, w całości, podstawowej dla siebie działalności gospodarczej.

10.6 Nieprawdziwe oświadczenia oraz informacje

- 10.6.1 Jakiegokolwiek oświadczenie lub zapewnienie złożone lub uznane za złożone przez Emitenta w Dokumentach Programu jest lub okazało się, że było nieprawdziwe w chwili, gdy zostało złożone, pod warunkiem że ma to istotny negatywny wpływ na obsługę przez Emitenta świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji.

- 10.6.2 Jakakolwiek informacja przekazana przez Emitenta w wyniku realizacji postanowień Dokumentów Programu lub jakimkolwiek innym dokumencie podpisanym przez Emitenta w wyniku realizacji postanowień Dokumentów Programu jest lub okazała się, że była nieprawdziwa w chwili, gdy została przekazana, pod warunkiem że ma to istotny negatywny wpływ na obsługę przez Emitenta świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji.

11. PODSTAWY SKORZYSTANIA Z OPCJI WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU

11.1 Zasady ogólne

- 11.1.1 Opcja Wcześniejszego Wykupu będzie przysługiwać w przypadku, gdy wystąpi i trwa którekolwiek ze zdarzeń będących Podstawą Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, jeżeli w stosunku do takiego zdarzenia upłynął już Okres Naprawczy.
- 11.1.2 Jeżeli skutki danego zdarzenia wskazanego punkcie 11 (*Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu*) będące Podstawą Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu lub zdarzenia, które wraz z innymi podobnymi zdarzeniami może stanowić Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, zostaną usunięte w ciągu okresu naprawczego ("**Okres Naprawczy**") liczonego od dnia przekazania przez Emitenta Zawiadomienia Emitenta o Podstawie Wcześniejszego Wykupu lub doręczenia przez Obligatariusza żądania, którym mowa w punkcie 9.4.2, , takie zdarzenie nie będzie stanowiło Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu.
- 11.1.3 Jeżeli w Okresie Naprawczym, lub po upływie Okresu Naprawczego, ale do wyznaczonej daty Zgromadzenia Obligatariuszy, o którym mowa w punkcie 9.4.4, Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu ustanie (bez względu na to, czy jej ustanie zostanie spowodowane przez Emitenta lub innego członka Grupy Kapitałowej lub w inny sposób), Obligatariuszom nie będzie przysługiwać żadne prawa z tytułu wystąpienia Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, w szczególności prawo skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu.
- 11.1.4 W razie ustania Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, zarówno w czasie trwania Okresu Naprawczego, jak i po jego upływie (ale do daty Zgromadzenia Obligatariuszy, o którym mowa w punkcie 9.4.4) Emitent zawiadomi Obligatariuszy o ustaniu Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu niezwłocznie po powzięciu wiadomości o jej ustaniu.
- 11.1.5 W przypadku podjęcia – przed wystąpieniem w danym czasie danego zdarzenia będącego Podstawą Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu – Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy niewyrażającej zgody na skorzystanie przez Obligatariuszy z Opcji Wcześniejszego Wykupu w następstwie zaistnienia w przyszłości takiego zdarzenia ("**Uchwała a Priori**"), taka uchwała będzie wiązać Obligatariuszy także po wystąpieniu w tym czasie tego zdarzenia. Dla uniknięcia wątpliwości – niepodjęcie Uchwały a Priori nie będzie uprawniało Obligatariuszy do automatycznego skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu po wystąpieniu tego zdarzenia, będącego Podstawą Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu. W takim przypadku konieczne będzie podjęcie

odrębnej uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy wyrażającej zgodę na skorzystanie z Opcji Wcześniejszego Wykupu.

11.2 Naruszenie innych zobowiązań finansowych (cross-default)

Wystąpi tzw. cross-default tj. Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe Grupy Kapitałowej liczone łącznie, w kwocie przekraczającej 10% Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Kapitałowej:

- 11.2.1 nie zostało spłacone w terminie płatności (z uwzględnieniem odpowiedniego okresu na usunięcie naruszenia takiego zobowiązania lub z uwzględnieniem zgody wierzyciela na wydłużenie terminu spłaty);
- 11.2.2 stanie się wymagalne przed ustalonym terminem wymagalności z powodu zażądania przez jakiegokolwiek wierzyciela wcześniejszej spłaty takiego zadłużenia w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego w dokumentacji dotyczącej tego zadłużenia), chyba że taki przypadek naruszenia został usunięty w odpowiednim okresie przeznaczonym na jego usunięcie przewidzianym w dokumentacji dotyczącej tego zadłużenia);

11.3 Podział, połączenie, przekształcenie

- 11.3.1 Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy nastąpi podział lub połączenie z udziałem Emitenta lub jego przekształcenie w rozumieniu Kodeksu Spółek Handlowych.
- 11.3.2 Nie stanowi Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu podział Emitenta, pod warunkiem, że majątek wydzielany zostanie przeniesiony do spółki lub spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, które będą miały siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i będą wchodziły w skład Grupy Kapitałowej do Daty Wykupu, chyba że takie wydzielenie będzie stanowiło Dozwolone Rozporządzenie i nie będzie stanowiło zbycia całości przedsiębiorstwa Emitenta. Nie stanowi Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu Obligacji połączenie z udziałem Emitenta, w którym Emitent będzie spółką przejmującą.

11.4 Orzeczenia

Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń (orzeczeń sądowych, które nie mogą być zmienione ani uchylone poprzez wniesienie środka zaskarżenia) lub ostatecznych decyzji administracyjnych (rozstrzygnięć organu administracji, które nie mogą być zmienione ani uchylone poprzez wniesienie środka odwoławczego, w tym także poprzez wniesienie skargi do wojewódzkiego sądu administracyjnego) nakazujących zapłatę kwoty w wysokości co najmniej 10.000.000 PLN (słownie: dziesięć milionów) w terminach wskazanych odpowiednio w prawomocnych orzeczeniach lub ostatecznych decyzjach administracyjnych.

11.5 Działania wierzycieli

- 11.5.1 Emitent na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego lub prawomocnej decyzji administracyjnej (przez, którą rozumie się rozstrzygnięcie organu administracji, które nie może być zmienione ani uchylone poprzez wniesienie

środka odwoławczego, w tym także poprzez wniesienie skargi do wojewódzkiego sądu administracyjnego) został zobowiązany do zapłaty, z tytułu kary, sankcji, odszkodowania lub innego tytułu o zbliżonym charakterze, łącznej kwoty przekraczającej w danym momencie 7,5% Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Kapitałowej, chyba że Emitent dokonał zapłaty w terminie 60 Dni Roboczych od daty, w której orzeczenie sądowe lub decyzja administracyjna stała się prawomocna.

11.5.2 Na podstawie prawomocnego tytułu wykonawczego wystawionego przeciw Emitentowi zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne lub też w innym trybie nastąpiło zajęcie lub zabezpieczenie sądowe składnika lub składników mienia Emitenta o łącznej wartości przekraczającej w danym momencie 7,5% Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Kapitałowej, jeżeli:

- (a) takie postępowanie nie zostało wstrzymane, umorzone lub w inny sposób zakończone,
- (b) wierzytelność nie została zaspokojona (w całości lub części, która zapewnia, że próg kwotowy, o którym mowa powyżej nie został przekroczony); lub
- (c) takie zajęcie lub analogiczna czynność nie została uchylona,

w terminie 60 Dni Roboczych od dnia odpowiednio jego wszczęcia lub ustanowienia.

11.6 Prowadzenie działań w stosunku do Nieruchomości obciążonych Hipoteką

11.6.1 W stosunku do Nieruchomości obciążonych w danym momencie Hipoteką zostaną podjęte działania stanowiące Rozporządzenie inne niż dozwolone na podstawie niniejszych Warunków Emisji.

11.6.2 Niezależnie od powyższego punktu 11.6.1, Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu nie wystąpi w następujących sytuacjach:

- (a) Rozporządzenie zostanie dokonane na rzecz innego podmiotu należącego do Grupy Kapitałowej przy spełnieniu następujących warunków:
 - (i) Administrator Hipoteki zostanie zawiadomiony, przez dotychczasowego właściciela Nieruchomości, o przeniesieniu własności Nieruchomości w terminie co najmniej 10 Dni Roboczych przed jej przeniesieniem; oraz
 - (ii) podmiot należący do Grupy Kapitałowej, na który została przeniesiona własność danej Nieruchomości w ciągu 10 Dni Roboczych od przeniesienia własności: (i) podpisze akt notarialny dotyczący Hipoteki odzwierciedlający nowego właściciela Nieruchomości obciążonej daną Hipoteką; oraz (ii) złoży na rzecz Administratora Hipoteki Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji w związku z daną Hipoteką;

- (b) przedmiotem Rozporządzenia jest Nieruchomość objęta Oświadczeniem o Zmianie Warunków Emisji wyrażającym zgodę na wykreślenie Hipoteki na danej Nieruchomości.

11.7 Nieskuteczność Zabezpieczeń

11.7.1 Hipoteka

- (a) Ustanowienie którejkolwiek Hipoteki okaże się nieważne lub nieskuteczne.
- (b) Na Nieruchomościach zostaną prawomocnie ustanowione prawa rzeczowe inne niż Hipoteki, z wyjątkiem służebności niezbędnych dla prawidłowego korzystania z Nieruchomości (w zakresie nie szerszym niż istniejące w Dacie Emisji).
- (c) Na skutek jakichkolwiek okoliczności, w tym między innymi wypowiedzenia przez Emitenta umowy z Administratorem Hipoteki i braku powołania nowego Administratora Hipoteki, dojdzie do sytuacji, w której żaden podmiot nie będzie pełnił funkcji Administratora Hipoteki.
- (d) Powołanie Administratora Hipoteki okaże się nieważne lub nieskuteczne i w terminie 30 Dni Roboczych od dnia wezwania Emitenta przez Administratora Hipoteki, Organizatora lub jakiegokolwiek Obligatariusza, Emitent nie powoła nowego administratora hipoteki.

11.8 Cel Emisji Obligacji

Emitent przeznaczy środki pozyskane z emisji Obligacji niezgodnie z Celem Emisji.

11.9 Wskaźniki finansowe

11.9.1 Z zastrzeżeniem punktu 11.9.2, którykolwiek wymóg punktu 13 (*Wskaźniki finansowe*) nie został spełniony.

11.9.2 Nie dojdzie do wystąpienia Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, o której mowa powyżej, jeżeli w Okresie Naprawczym, określonym w punkcie 11.1.2, Emitent dostarczy Świadcstwo Zgodności potwierdzające, że po Dacie Obliczenia wystąpiło zdarzenie lub zdarzenia, które jeśli wystąpiłyby nie później niż w Dacie Obliczenia, miałyby taki wpływ na kalkulację Wskaźnika Zadłużenia, że Wskaźnik Zadłużenia nie przekroczyłby wartości wskazanych powyżej. W takim wypadku Świadcstwo Zgodności powinno wskazywać szczegóły takiego zdarzenia lub zdarzeń, ich wpływ na kalkulację Wskaźnika Zadłużenia oraz ponowne wyliczenie Wskaźnika Zadłużenia z uwzględnieniem tego zdarzenia lub zdarzeń.

11.10 Udzielenie gwarancji, pożyczek i zwolnienia z odpowiedzialności

Łączny poziom bilansowych należności podmiotów z Grupy Kapitałowej z tytułu pożyczek, poręczeń, gwarancji (z wyłączeniem gwarancji bankowych lub

ubezpieczeniowych udzielanych na zlecenie i za zobowiązania jakiegokolwiek podmiotu z Grupy Kapitałowej), objętych obligacji, weksli (mających charakter instrumentu finansowania, niebędących weksłami wystawionymi na zabezpieczenie wiarytelności i stanowiących należności bilansowe Grupy Kapitałowej) lub innych podobnych umów, udzielonych lub zawartych w jakimkolwiek czasie od Daty Emisji do Daty Wykupu, których skutkiem jest powstanie bilansowych należności podmiotów z Grupy Kapitałowej, wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej wobec podmiotów innych niż z Grupy Kapitałowej przekroczył równowartość 10% Skonsolidowanych Kapitałów Własnych wykazanych w ostatnim skonsolidowanym skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej albo zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej, przy czym do łącznego poziomu należności, o których mowa powyżej nie wlicza się należności wobec podmiotów innych niż z Grupy Kapitałowej, o ile: (i) należności te związane są z akwizycjami lub dostawami realizowanymi przez podmioty z Grupy Kapitałowej; lub (ii) należności te zostaną rozliczone w całości w ramach dostawy lub w terminie 9 miesięcy od dnia ich powstania; lub (iii) źródłem tych należności będą udzielone poręczenia lub gwarancje na rzecz podmiotów innych niż podmioty z Grupy Kapitałowej będących członkami konsorcjum powołanego do realizacji kontraktu wraz z podmiotem z Grupy Kapitałowej.

11.11 Podporządkowanie zapadalności obligacji Emitenta

Emitent w okresie od Daty Emisji (włącznie) do Daty Wykupu (włącznie) wyemitował Papiery Dłużne (inne niż Obligacje) bez uzyskania zgody Zgromadzenia Obligatariuszy o terminach wymagalności należności głównych wcześniejszych niż Data Wykupu oraz w wyniku takich emisji Papierów Dłużnych Wskaźnik Zadłużenia obliczany na podstawie ostatniego skonsolidowanego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej albo zbadanego przez biegłego rewidenta, skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej na zasadzie *pro forma*, tj. z uwzględnieniem emisji takich Papierów Dłużnych, przekroczył poziom 0,5.

11.12 Równy status wiarytelności (*pari passu*)

Jakiegokolwiek wiarytelności należne od Emitenta Obligatariuszom na podstawie Dokumentów Programu nie będą stanowiły zobowiązań *pari passu* tj. nie będą miały w zakresie zaspokojenia statusu co najmniej równego statusowi wiarytelności jego wszystkich innych zabezpieczonych i niepodporządkowanych wierzycieli, z wyjątkiem tych wierzycieli, których wiarytelności są obowiązkowo uprzywilejowane na mocy bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa mających zastosowanie do tych podmiotów.

11.13 Niedozwolone rozporządzenie

Do Daty Wykupu bez uzyskania zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, zostało przeprowadzone Rozporządzenie aktywami Grupy Kapitałowej w ramach pojedynczej lub kilku transakcji integralnie ze sobą związanych, dokonanych w okresie

następujących po sobie 12 miesięcy (bieg pierwszego okresu rozpoczyna się w Dacie Emisji), które nie będą jednocześnie stanowiły Dozwolonego Rozporządzenia.

11.14 Zabezpieczenie Papierów Dłużnych

Zostało ustanowione przez członka Grupy Kapitałowej jakiekolwiek Zabezpieczenie w celu zabezpieczenia Papierów Dłużnych (innych niż Obligacje lub obligacje emitowane w ramach Programu Emisji) chyba że jednocześnie ustanowione zostanie takie samo Zabezpieczenie na tych samych aktywach i o takim samym lub wyższym pierwszeństwie zaspokojenia na zabezpieczenie Obligacji.

11.15 Umowy Pożyczek

11.15.1 Jakiegokolwiek wierzytelności z tytułu Umów Pożyczek będą zabezpieczone jakimikolwiek Zabezpieczeniami.

11.15.2 Termin spłaty kwoty głównej wierzytelności wynikających z jakichkolwiek Umów Pożyczek będzie przypadać przed Datą Wykupu.

11.15.3 Emitent przed zaspokojeniem wszystkich swoich zobowiązań z Obligacji:

- (a) dokonał spłaty lub zabezpieczył spłatę jakiejkolwiek kwoty z tytułu Umów Pożyczek; lub
- (b) zostało dokonane potrącenie lub jakakolwiek inna czynność, której wynikiem było wygaśnięcie wierzytelności jakiejkolwiek kwoty z tytułu Umów Pożyczek.

11.15.4 Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, o której mowa powyżej w punkcie 11.15.2 lub w punkcie 11.15.3 nie wystąpi, jeżeli spłata, o której mowa powyżej nastąpi w sytuacji, w której (łącznie):

- (a) na skutek dokonania takiej spłaty nie wystąpił i nie trwa Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania, ani Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu inne niż te, o których mowa w punkcie 11.15.2 lub 11.15.3 powyżej oraz żadna z tych okoliczności nie wystąpi na skutek dokonania takiej spłaty; oraz
- (b) Świadectwo Zgodności, sporządzone *pro forma* (tj. zawierające wyliczenie Wskaźnika Zadłużenia przy uwzględnieniu dokonania wypłaty danej kwoty), dostarczone przed taką spłatą potwierdza, że Wskaźnik Zadłużenia nie przekroczy poziomu 0,50.

11.16 Zmiana Kontroli

Wystąpiła Zmiana Kontroli Emitenta.

11.17 Ustanowienie Zabezpieczeń

11.17.1 Podmiot Zobowiązany utworzył lub zezwolił na utworzenie lub utrzymanie jakiegokolwiek Zabezpieczenia na jego aktywach stanowiących Zabezpieczenie Obligacji, za wyjątkiem przypadku opisanego w punkcie 4.1.2.

11.17.2 Jakikolwiek członek Grupy Kapitałowej utworzył lub zezwolił na utworzenie lub utrzymanie jakiegokolwiek Zabezpieczenia na jego aktywach stanowiących zabezpieczenie Skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego zaciągniętego na cele inne niż finansowanie zadań realizowanych w ramach zwykłej działalności gospodarczej członka Grupy Kapitałowej, który to Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe zaciągnął.

11.18 Wypłata dywidendy

Do Daty Wykupu Walne Zgromadzenie Emitenta lub inny uprawniony organ korporacyjny Emitenta podejmie uchwałę w sprawie podziału zysku i wypłaty dywidendy w okolicznościach innych niż Dozwolona Dywidenda.

11.19 Zaprzestanie notowań

11.19.1 Obligacje, po ich wprowadzeniu do obrotu na ASO zostały wykluczone z obrotu na ASO, z wyjątkiem wykluczenia w związku z ich umorzeniem na skutek wykupu przez Emitenta.

11.19.2 Obligacje nie zostały wprowadzone do notowań na ASO do dnia wskazanego w punkcie 15 Suplementu Emisyjnego.

11.20 Naruszenie obowiązków informacyjnych

Emitent naruszy którykolwiek z obowiązków wynikających z punktu 19 (*Obowiązki Informacyjne oraz Materiały Przechowywane*).

12. OPODATKOWANIE

12.1 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli wynikają one z mocy przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji.

12.2 Certyfikat Rezydencji powinien być przekazywany do Podmiotu Prowadzącego Rachunek w terminach przewidzianych w regulacjach danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek oraz w terminie zgłoszenia Żądania Wcześniejszego Wykupu lub Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie. W razie niedostarczenia przez Obligatariusza w wymaganych terminach Certyfikatu Rezydencji, podatek zostanie odprowadzony w pełnej wysokości, bez uwzględnienia mających zastosowanie umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

12.3 Obligatariusz zobowiązany jest dostarczyć odpowiedniemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek wszelkie informacje wymagane przez obowiązujące przepisy prawa w związku z płatnością Podatku Dochodowego.

12.4 Postanowienia zawarte w niniejszym punkcie 12 (*Opodatkowanie*) będą miały zastosowanie, o ile nie będą sprzeczne z obowiązującymi w danym czasie przepisami prawa.

13. WSKAŹNIKI FINANSOWE

13.1 Wskaźniki Finansowe

- 13.1.1 Emitent zapewni, że w Datach Obliczania w okresie od Daty Emisji do Daty Wykupu Wskaźnik Zadłużenia liczony za dany Okres Obliczeniowy nie będzie wyższy niż 0,80.
- 13.1.2 Emitent zapewni, że w czasie od Daty Emisji do Daty Wykupu Wskaźnik Zabezpieczenia nie będzie niższy niż 150%.

13.2 Obliczanie wskaźników

- 13.2.1 Wskaźniki Finansowe będą obliczane i testowane w każdej Dacie Obliczenia:
 - (a) za Okres Obliczeniowy, na podstawie ostatnich skróconych śródrocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej oraz zbadanych przez biegłego rewidenta, ostatnich rocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej; oraz
 - (b) na podstawie oświadczenia Emitenta w sprawie łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz ostatniej dostępnej Wyceny – w odniesieniu do Wskaźnika Zabezpieczenia.
- 13.2.2 Wskaźniki Finansowe określone w punkcie 13 (*Wskaźniki Finansowe*) będą obliczane na podstawie sprawozdań finansowych sporządzonych zgodnie z PSR.
- 13.2.3 Emitent będzie przekazywał zgodnie z punktem 19.3 (*Świadectwo Zgodności*) Obligatariuszom Świadectwo Zgodności zawierające odpowiednio informację o wysokości Wskaźnika Zadłużenia i Wskaźnika Zabezpieczenia.
- 13.2.4 Każde Świadectwo Zgodności będzie zawierać, między innymi, obliczenia, co do zgodności z punktem 13.1 (*Wskaźniki Finansowe*).
- 13.2.5 Każde Świadectwo Zgodności powinno zostać podpisane zgodnie z zasadami reprezentacji Emitenta.

14. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

14.1 Postanowienia Ogólne

- 14.1.1 Obligatariusze mogą uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy na warunkach określonych w Warunkach Emisji i Ustawie o Obligacjach.
- 14.1.2 Z zastrzeżeniem poniższych postanowień, zasady zwoływania i organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zasady podejmowania Uchwał Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach.
- 14.1.3 Udział Obligatariuszy w Zgromadzeniu Obligatariuszy może być realizowany przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Wykorzystywane

środki komunikacji elektronicznej powinny zapewniać Obligatariuszom w szczególności:

- (a) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym wszystkich osób uczestniczących w Zgromadzeniu Obligatariuszy, w ramach której mogą one wypowiadać się w toku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, przebywając w innym miejscu niż miejsce obrad Zgromadzenia Obligatariuszy; oraz
- (b) wykonywanie osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu przed lub w toku Zgromadzenia Obligatariuszy.

14.1.4 W przypadku Obligatariusza lub Obligatariuszy zamierzających uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, udział takiego Obligatariusza w Zgromadzeniu Obligatariuszy będzie możliwy po weryfikacji tożsamości takiego Obligatariusza lub Obligatariuszy przez przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy. Przewodniczący po weryfikacji tożsamości takiego Obligatariusza lub Obligatariuszy sporządza listę Obligatariuszy biorących udział oraz głosujących podczas Zgromadzenia Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Lista stanowi załącznik do protokołu Zgromadzenia Obligatariuszy.

14.1.5 Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach:

- (a) Postanowień Kwalifikowanych:
 - (i) w przypadku Obligacji nie wprowadzonych do ASO – zapadają większością $\frac{3}{4}$ głosów obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy;
 - (ii) w przypadku Obligacji wprowadzonych do ASO – wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy
- (b) jakiegokolwiek zmiany Warunków Emisji innej niż zmiana Postanowień Kwalifikowanych, zapadają większością $\frac{3}{4}$ głosów obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy;
- (c) obniżenie wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy;
- (d) innych niż wymienione w punkcie 14.1.5(a)-(c), w tym w sprawach:
 - (i) stwierdzenia, że dane zdarzenie opisane w punkcie 11 (*Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu*) stanowi podstawę do złożenia Zawiadomienia o Wcześniejszym Wykupie; lub
 - (ii) podjęcia Uchwały a Priori,

zapadają bezwzględną większością głosów obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

- 14.1.6 Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy są podejmowane w głosowaniu jawnym, w formie pisemnej, w formie elektronicznej lub poprzez akklamację (według decyzji przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy).
- 14.1.7 Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w Warszawie (pod adresem wskazanym przez Emitenta w zawiadomieniu, publikowanym na Stronie Internetowej Emitenta zgodnie z punktem 14.2.4), nie później niż 21 dni od daty Ogłoszenia o Zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 14.1.8 Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w sprawach innych niż Postanowienia Kwalifikowane, związanych z Obligacjami i Dokumentami Programu, w tym w szczególności w sprawach dotyczących wcześniejszego wykupu Obligacji, zgodnie z Warunkami Emisji oraz w innych przypadkach wskazanych w Warunkach Emisji.
- 14.1.9 Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy są wiążące dla wszystkich Obligatariuszy, w tym także tych Obligatariuszy, którzy nie uczestniczyli w Zgromadzeniu Obligatariuszy, głosowali przeciwko uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy lub nabyli Obligacje po dniu, w którym została podjęta uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy.

14.2 Zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy

- 14.2.1 Obligatariusze reprezentujący co najmniej 1/10 Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji ("**Uprawnieni Obligatariusze**") mogą żądać zwołania (wraz z podaniem uzasadnienia) Zgromadzenia Obligatariuszy w ciągu 14 dni od dnia przedstawienia stosowanego żądania.
- 14.2.2 Uprawnieni Obligatariusze kierują żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy ("**Żądanie Zwołania ZO**") do Emitenta na adres email: obligacje@tdj.pl, w formie elektronicznej, zasadniczo zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik 2 (*Wzór Żądania Zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy*) załączając świadectwo depozytowe, o którym mowa w art. 9 Ustawy o Obrocie, a następnie oryginał Żądania Zwołania ZO przekazując Emitentowi.
- 14.2.3 W przypadku, o którym mowa w punkcie 14.2.1, Emitent w terminie 2 Dni Roboczych od otrzymania Żądania Zwołania ZO, opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta oświadczenie, w którym poda liczbę oraz łączną wartość nominalną Obligacji, których posiadaczami są podmioty z grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości ("**Oświadczenie Emitenta**").
- 14.2.4 W przypadku, o którym mowa w punkcie 14.2.1, jeżeli na podstawie Oświadczenia Emitenta okaże się, że Żądanie Zwołania ZO zostało złożone przez 1/10 Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji, Emitent opublikuje tę informację na Stronie Internetowej Emitenta.
- 14.2.5 Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się w trybie ogłoszenia, zawierającego informację o dacie, godzinie i miejscu Zgromadzenia Obligatariuszy, a także o proponowanym porządku obrad i miejscu składania świadectw depozytowych.

Ogłoszenie może zawierać także inne informacje niezbędne do podjęcia przez obligatariuszy decyzji o uczestniczeniu w Zgromadzeniu Obligatariuszy (w tym informacje o sposobie uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy i wykonywania głosu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej). Data ogłoszenia o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy jest jednocześnie datą zwołania tego Zgromadzenia Obligatariuszy.

15. PRZEDAWNIE

Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.

16. PRAWO WŁAŚCIWE

Zobowiązania wynikające z Obligacji podlegają prawu polskiemu.

17. FUNKCJA ORGANIZATORA, AGENTA DOKUMENTACYJNEGO I AGENTA KALKULACYJNEGO

17.1 W sprawach związanych z Obligacjami, Organizator, Agent Dokumentacyjny, Agent Kalkulacyjny oraz Agent Emisji ("**Agenci**") działają wyłącznie na zlecenie Emitenta i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Kwot do Zapłaty, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji. Agenci nie pełnią funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 78 Ustawy o Obligacjach, ani nie są zobowiązani do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta, w związku z wykonywanymi funkcjami.

17.2 Agenci w ramach prowadzonej działalności współpracują z Emitentem w zakresie różnych usług i posiadają informacje, które mogą być istotne w kontekście sytuacji finansowej Emitenta oraz jego możliwości wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Obligacji, jednakże nie są uprawnieni do ich udostępniania Obligatariuszom, chyba że Emitent wyraźnie wskaże dokumenty i informacje, które mają być przekazane Obligatariuszom w związku z Obligacjami i pełnieniem funkcji przez danego Agenta. Wykonywanie przez Agentów określonych czynności w związku z Obligacjami oraz pełnienie określonych funkcji w związku z Obligacjami nie uniemożliwia Agentowi oraz jego podmiotom zależnym lub stowarzyszonym a także grupom kapitałowym, do których należą, świadczenia Emitentowi innych usług, doradzania Emitentowi lub współpracy z Emitentem w każdym innym dowolnym zakresie lub formie.

17.3 W przypadku niedokonania płatności przez Emitenta:

17.3.1 Podmiot Prowadzący Rachunek, działając zgodnie ze swoimi wewnętrznymi regulacjami, wyda każdemu Obligatariuszowi zapisanemu na prowadzonym przez niego Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym, na jego pisemne żądanie dokument, w którym stwierdzi brak płatności lub dokonanie częściowej płatności z tytułu Obligacji w dniu jej wymagalności (lub inny dokument wykazujący właściwie brak płatności lub dokonanie częściowej płatności z tytułu Obligacji w dniu jej wymagalności), a Obligatariusze będą dochodzić swoich praw bezpośrednio od Emitenta przy zastosowaniu właściwych środków prawnych oraz procedury określonej w Warunkach Emisji.

- 17.4 Z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa, Agenci nie dokonują oceny korzyści ani ryzyka inwestycji w Obligacje i nie ponoszą odpowiedzialności za żadną stratę ani szkodę poniesioną przez Obligatariuszy w związku z nabyciem Obligacji.

18. ZAWIADOMIENIA

- 18.1 Wszelkie zawiadomienia (w tym treść protokołów zawierających Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz Świadczeń Zgodności) kierowane będą do Obligatariusza przez podanie ich do publicznej wiadomości przez Emitenta poprzez:

18.1.1 ich publikację na Stronie Internetowej Emitenta; lub

18.1.2 zgodnie z obowiązującymi przepisami (w tym regulacjami ASO), w formie raportów bieżących (jeżeli Emitent będzie zobowiązany do publikowania raportów bieżących na podstawie odrębnych przepisów).

- 18.2 Wszelkie zawiadomienia kierowane do Agenta Emisji będą uważane za doręczone, jeżeli zostały wysłane listem poleconym lub przesyłką kurierską na adres Agenta Emisji ujawniony w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego i Agent Emisji potwierdził ich odbiór, odmówił ich odbioru lub upłynął okres ich awizowania.

- 18.3 Wszelkie zawiadomienia kierowane do Podmiotu Zobowiązanego będą uważane za doręczone, jeżeli zostały wysłane listem poleconym lub pocztą kurierską pod adres siedziby Emitenta ujawniony w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego oraz gdy podmiot wysyłający takie zawiadomienie otrzyma potwierdzenie jego doręczenia lub w przypadku dokumentów sporządzonych w formie elektronicznej (podpisanej kwalifikowanym podpisem elektronicznym), poprzez przesłanie wiadomości na adresy poczty elektronicznej Emitenta wskazane w punkcie 14.2.2.

19. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE ORAZ MATERIAŁY PRZECHOWYWANE

19.1 Sprawozdania Finansowe

Emitent dostarczy Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta:

19.1.1 gdy tylko będą dostępne, lecz w każdym wypadku nie później niż w terminie 5 miesięcy od zakończenia każdego roku obrotowego zbadane przez biegłego rewidenta skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej oraz jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta za ten rok finansowy; oraz

19.1.2 gdy tylko będą dostępne, lecz w każdym wypadku nie później niż w terminie 3 miesięcy od zakończenia każdego półrocza obrotowego skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej oraz jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta za to półrocze finansowe,

przy czym, jeżeli z obowiązujących w danym czasie przepisów mających zastosowanie dla spółek, których instrumenty dłużne notowane są na rynku regulowanym GPW lub ASO wynikają inne terminy przekazywania sprawozdań finansowych, Emitent dostarczy Obligatariuszom sprawozdania finansowe w terminach określonych zgodnie z tymi przepisami.

19.2 Aktualizacja Wyceny

Emitent będzie przekazywał Obligatariuszom zgodnie z punktem 18.1 aktualizację Wyceny przygotowaną przez Rzecznawcę w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych przed rozpoczęciem procedury, o której mowa w punkcie 4.3.2.

19.3 Świadcstwo Zgodności

Emitent dostarczy Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta Świadcstwo Zgodności nie później niż w terminie 15 Dni Roboczych od Daty Przekazania Sprawozdań Finansowych zawierające dane na Datę Obliczenia, którego dotyczy to Świadcstwo Zgodności.

19.4 Informacje

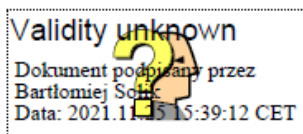
Emitent zawiadomi Obligatariuszy poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta, o każdym zdarzeniu stanowiącym Podstawę Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu lub Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania (i ewentualnych działaniach podjętych w celu naprawy tego stanu rzeczy) niezwłocznie oraz nie później niż 2 Dni Robocze po powzięciu wiadomości o jego wystąpieniu.

19.5 Materiały Przechowywane

Emitent będzie publikował Materiały Przechowywane na Stronie Internetowej Emitenta. Materiały Przechowywane przekazane przez Emitenta w postaci wydruków, do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji znajdują się w siedzibie Agenta Dokumentacyjnego.

20. NOTOWANIE OBLIGACJI NA ASO

Emitent wprowadzi Obligacje do notowań na ASO do dnia wskazanego w punkcie 15 Suplementu Emisyjnego.



Wystawiono – miejsce, data i podpisy osoby
upoważnionej do reprezentacji
INVEST TDJ ESTATE SP. Z O.O.

ZAŁĄCZNIK 1
DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI
SUPLEMENT EMISYJNY

Niniejszy dokument stanowi suplement emisyjny do warunków emisji ("**Warunki Emisji**") Obligacji serii wskazanej w punkcie 1 poniżej, emitowanych przez Invest TDJ Estate sp. z o.o. ("**Emitent**") w ramach programu emisji obligacji Emitenta, zgodnie z którym Emitent może dokonywać wielokrotnych emisji obligacji do łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji w wysokości 200.000.000 PLN (dwieście milionów złotych).

Niniejszy dokument powinien być czytany łącznie z Warunkami Emisji i stanowi integralną część Warunków Emisji danej serii Obligacji wraz ze wszystkimi załącznikami do Warunków Emisji, oraz w rozumieniu Ustawy o Obligacjach stanowi jednolity dokument sporządzony w Katowicach w dniu 25 listopada 2021 roku.

Terminy pisane wielką literą i niezdefiniowane w niniejszym suplemencie emisyjnym mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

SZCZEGÓŁOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

1. Numer serii A
2. Maksymalna liczba Obligacji do 115.000
proponowanych do nabycia w serii
3. Maksymalna łączna wartość nominalna do 115.000.000,00 PLN
Obligacji
4. Wartość nominalna jednej Obligacji 1.000 PLN
5. Data Emisji 3 grudnia 2021 roku
6. Data Wykupu 3 czerwca 2024 roku
8. Daty Płatności Odsetek

Numer Okresu Odsetkowego	Data Ustalenia Praw	Data Płatności Odsetek dla Okresu Odsetkowego wskazanego w Kolumnie 1
Kolumna 1	Kolumna 2	Kolumna 3
1	26 maja 2022 roku	3 czerwca 2022 roku

2	25 listopada 2022 roku	3 grudnia 2022 roku
3	26 maja 2023 roku	3 czerwca 2023 roku
4	24 listopada 2023 roku	3 grudnia 2023 roku
5	23 maja 2024 roku	3 czerwca 2024 roku

9. Premia oraz dni realizacji Opcji Emitenta Wcześniejszego Wykupu

Data Płatności Odsetek, w którym może być wykonana Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu	Premia (% wartości nominalnej jednej Obligacji)
3 czerwca 2023 roku	0,50% wartości nominalnej jednej Obligacji
3 grudnia 2023 roku	0,25% wartości nominalnej jednej Obligacji

10. Cel Emisji

Ogólne cele korporacyjne Grupy Kapitałowej, w tym, w szczególności, zakup gruntów, na których będą realizowane inwestycje Grupy Kapitałowej.

11. Agent Dokumentacyjny

Kancelaria Notarialna Jacek Wojdyło
Marcin Gregorczyk s.c.

12. Agent Emisji

Santander Bank Polska S.A. –
Santander Biuro Maklerskie

13. Pierwsza Data Obliczenia określona dla Wskaźników Finansowych:

Wskaźnika Zadłużenia

31 grudnia 2021 roku

Wskaźnika Zabezpieczenia

31 grudnia 2021 roku

14. Termin na wpis Hipotek do ksiąg wieczystych do dnia 3 czerwca 2022 roku
15. Termin na wprowadzenie Obligacji do ASO do 90 Dni Roboczych od Daty Emisji
16. Rzeczoznawca Knight Frank sp. z o.o.
17. Marża 3,50%

**Wystawiono – miejsce, data i podpis osoby
upoważnionej do reprezentacji
Invest TDJ Estate sp. z o.o.**

Validity unknown
Dokument podpisany
przez Robert Rogowski
Data: 2021.11.25
15:54:18 CET

Validity unknown
Dokument podpisany przez
Bartłomiej Soliński
Data: 2021.11.25 16:49:18 CET

ZAŁĄCZNIK 2
DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI
WZÓR ŻĄDANIA ZWOŁANIA ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

ŻĄDANIE ZWOŁANIA ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

Od: [●]

Do: Invest TDJ Estate sp. z o.o.

Z kopią do: Santander Bank Polska Spółka Akcyjna.

Dotyczy: Obligacji serii [●] emitowanych przez Invest TDJ Estate sp. z o.o. ("**Emitent**") na podstawie warunków emisji z dnia [●] roku ("**Warunki Emisji**"), w ramach programu emisji obligacji do kwoty 200.000.000 złotych.

Szanowni Państwo,

W związku z punktem 14.2 (*Zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy*) Warunków Emisji, niniejszym składamy żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma.

Zgodnie z art. 50 ust. 3 Ustawy o Obligacjach wyjaśniamy, że [wskazać uzasadnienie żądania zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy]

Niniejsze Żądanie Zwołania ZO, składane jest w trybie punktu 14.2.2 Warunków Emisji.

Wszelkie terminy pisane wielką literą, a niezdefiniowane inaczej w niniejszym piśmie mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

Z poważaniem,

W imieniu [Obligatariuszy]

Podpis:

[*osoby uprawnione do reprezentacji*]

Załącznik: Świadcstwo depozytowe, o którym mowa w art. 9 Ustawy o Obrocie

ZAŁĄCZNIK 3
DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI
WZÓR ŚWIADECTWA ZGODNOŚCI

ŚWIADECTWO ZGODNOŚCI

[MIEJSCOWOŚĆ], [DATA]

Od: Invest TDJ Estate sp. z o.o.

Do: Obligatariusze Obligacji serii [●]

Data: [●]

Dotyczy: Obligacji serii [●] emitowanych przez Invest TDJ Estate sp. z o.o. ("**Emitent**") na podstawie warunków emisji z dnia [●] roku ("**Warunki Emisji**"), w ramach programu emisji obligacji do kwoty 200.000.000 złotych.

Odwołujemy się do Warunków Emisji. Niniejsze pismo jest Świadectwem Zgodności. Wszelkie terminy w niniejszym Świadectwie Zgodności pisane wielką literą, a niezdefiniowane w nim odmiennie, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

Potwierdzamy, że na dzień [●] roku wysokość:

1. [Wskaźnika Zadłużenia wynosi: [●].]¹
2. [Wskaźnik Zabezpieczenia wynosi [●].]²

Wskaźnik	Wzór wskaźnika	Dane liczbowe w mln. PLN	Wartość wskaźnika	Wskaźnik w wymaganym przedziale
[Wskaźnik Zadłużenia]				[tak]/[nie]] ³
[Wskaźnik Zabezpieczenia]				[tak]/[nie]] ⁴

¹ Usunąć w przypadku dostarczania Świadectwa Zgodności *pro forma* w sytuacji opisanej w punkcie 4.3.2 (c) (ii) lub 4.3.2 (d) Warunków Emisji.

² Usunąć w przypadku dostarczania Świadectwa Zgodności *pro forma* w sytuacji opisanej w punkcie 1.1.21 (b) lub 11.15.4 (b) Warunków Emisji.

³ Usunąć w przypadku dostarczania Świadectwa Zgodności *pro forma* w sytuacji opisanej w punkcie 4.3.2 (c) (ii) lub 4.3.2 (d) Warunków Emisji.

⁴ Usunąć w przypadku dostarczania Świadectwa Zgodności *pro forma* w sytuacji opisanej w punkcie 1.1.21 (b) lub 11.15.4 (b) Warunków Emisji.

[Potwierdzamy, że na dzień niniejszego Świadcstwa Zgodności nie występuje Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu ani Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania.]

[Potwierdzamy, że w okresie od [●] do [●] pomiędzy [Emitentem/[●]] a [●] zostały zawarte umowy pożyczki wskazane w poniższej tabeli.]

Nazwa umowy	Data zawarcia	Wierzyciel	Dłużnik	Kwota	Data spłaty
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]

[Potwierdzamy, że w okresie od [●] do [●] [Emitent/[●]] dokonał spłaty kwot z tytułu umów pożyczek wskazanych w poniższej tabeli, w trybie określonym w punkcie 11.15.4 Warunków Emisji.]

Nazwa umowy	Data zawarcia	Wierzyciel	Dłużnik	Kwota	Data spłaty
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]

[Potwierdzamy, że w okresie od [●] do [●] [Emitent/[●]] nie dokonywał spłaty kwot z tytułu umów pożyczek wymienionych w ostatnim Świadcstwie Zgodności, w trybie określonym w punkcie 11.15.4 Warunków Emisji.]

Podpis:

[osoby uprawnione do reprezentacji Emitenta]

ZAŁĄCZNIK 4
DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI
WZÓR INSTRUKCJI EGZEKUCYJNEJ

INSTRUKCJA EGZEKUCYJNA

[MIEJSCOWOŚĆ], [DATA]

Od: [●] ("**Obligatariusz**")

Do: [●] jako Administrator Hipoteki ("**Administrator**")

Dotyczy: Obligacji serii [●] emitowanych przez Invest TDJ Estate sp. z o.o. ("**Emitent**") na podstawie warunków emisji z dnia [●] roku ("**Warunki Emisji**"), w ramach programu emisji obligacji do kwoty 200.000.000 złotych.

Szanowni Państwo,

Zgodnie z Punktem 4 (*Zabezpieczenie Obligacji*) Warunków Emisji, składamy instrukcję egzekucyjną oraz dołączamy kopię [dokumentu depozytowego] / [świadczenia depozytowego] potwierdzającego status Obligatariusza oraz liczbę posiadanych Obligacji.

Oświadczamy, że z tytułu posiadanych przez nas Obligacji wystąpił i trwa brak zapłaty kwoty wymagalnej i płatnej. W związku z tym zwracamy się o podjęcie działań mających na celu zaspokojenie z następującego Zabezpieczenia Obligacji: Hipoteki w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.

Jednocześnie oświadczamy, że możemy partycypować w kosztach postępowania mającego na celu realizację zaspokojenia z Zabezpieczenia Obligacji pod warunkiem, że koszty te nie zostaną pokryte przez Emitenta, oraz zostaną nam zwrócone w wyniku zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia, jeżeli z zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia pozyskane zostaną wystarczające środki na taki zwrot.

Niniejsze zawiadomienie podlega prawu polskiemu.

Za i w imieniu Obligatariusza

Podpis:

[*osoby uprawnione do reprezentacji*]

Załącznik: dokument wystawiony zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzający, iż Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji albo, w przypadku Obligacji zapisanych w Ewidencji zaświadczenie, o którym mowa w art. 55 ust. 1a Ustawy o Obligacjach

ZAŁĄCZNIK 5
DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI
WYCENY NIERUCHOMOŚCI

[celowo pozostawiono pustą stronę]

Wyciąg z operatu szacunkowego

Wyciąg stanowi integralną część operatu szacunkowego przedstawionego na dalszych stronach opracowania

Opis nieruchomości	<p>Działki gruntu o numerach ewidencyjnych nr 8/38 o pow. 0,8939 ha oraz 8/42 i 8/43 o łącznej pow. 1,8441 ha z obrębu ewidencyjnego dz. Bogucice-Zawodzie, am.29, zlokalizowane przy ul. Henryka Mikołaja Góreckiego w Katowicach, będące przedmiotem prawa użytkowania wieczystego gruntu.</p> <p>Działka gruntu nr 8/38 ujęta w księdze wieczystej nr KA1K/00150536/4.</p> <p>Działki gruntu nr 8/42 oraz 8/43 ujęte w księdze wieczystej nr KA1K/00079469/1.</p>
Stan prawny	<p>Zgodnie z informacjami ujawnionymi w księgach wieczystych nr KA1K/00150536/4 oraz KA1K/00079469/1 właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Prezydent Miasta Katowice, jako organ reprezentujący Skarb Państwa, użytkownikiem wieczystym Spółka Pierwsza Dzielnica II Sp. z o. o. z siedzibą w Katowicach.</p>
Cel i zakres wyceny	<p>Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla celów zabezpieczenia emisji obligacji.</p> <p>Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu wg stanu na dzień wyceny.</p>
Metodologia wyceny	<p>Działki nr 8/38: Podejście porównawcze, metoda porównywania parami</p> <p>Działki nr 8/42 oraz 8/43: Podejście mieszane, metoda pozostałościowa.</p>
Rodzaj określanej wartości	<p>Wartość rynkowa.</p>
Data wyceny	<p>15 października 2021 r.</p>
Wartość rynkowa nieruchomości KA1K/00150536/4 (dz. gruntu nr 8/38)	<p>Wartość rynkowa nieruchomości oszacowana w podejściu porównawczym wg stanu na dzień inspekcji wynosi:</p> <p>14 283 000 zł</p> <p>(słownie: czternaście milionów dwieście osiemdziesiąt trzy tysiące złotych)</p>
Wartość rynkowa nieruchomości KA1K/00079469/1 (dz. nr 8/42, 8/43)	<p>Wartość rynkowa nieruchomości oszacowana przy zastosowaniu metody pozostałościowej, wg stanu na dzień inspekcji wynosi:</p> <p>33 915 000 zł</p> <p>(słownie: trzydzieści trzy miliony dziewięćset piętnaście tysięcy złotych)</p>
Analiza ryzyk	<p>Wybuch epidemii koronawirusa (COVID-19), ogłoszony przez Światową Organizację Zdrowia jako globalna pandemia w dniu 11 marca 2020 roku, wpłynął na rynki finansowe na całym świecie. Należy zwrócić uwagę na istotne komentarze zamieszczone w punkcie 15 oraz w Załączniku 2 – Obszary ryzyk związanych z wycenianą nieruchomością.</p>

**Autorzy operatu
szacunkowego**



Grzegorz Chmielak
Rzeczoznawca Majątkowy
(uprawnienia zawodowe nr 3064)



Krystyna Urban
Rzeczoznawca Majątkowy
(uprawnienia zawodowe nr 4849)

Wyciąg z operatu szacunkowego

Wyciąg stanowi integralną część operatu szacunkowego przedstawionego na dalszych stronach opracowania.

Opis nieruchomości

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, składająca się z działek ewidencyjnych nr 88, 89, 94/2, 91/2, 92, 94/1, 91/1, 93, 95 oraz 96/5 z obrębu ewidencyjnego K-28, o łącznej powierzchni 41.719 m², zlokalizowana przy ul. Ks. Józefa Meiera w Krakowie.

Nieruchomość została wyceniona jako trzy odrębne obszary:

- Obszar 1 (działki ewidencyjne nr 88 i 89);
- Obszar 2 (działki ewidencyjne nr 94/2, 91/2, 92, 94/1, 91/1, 93 i 95);
- Obszar 3 (działka ewidencyjna nr 96/5).

Stan prawny

Nieruchomość opisana jest w poniższych księgach wieczystych:

- Obszar 1 (KR1P/00307827/0, KR1P/00629974/8),
- Obszar 2 (KR1P/00012378/2, KR1P/00619130/7, KR1P/00619129/7, KR1P/00631382/8),
- Obszar 3 (KR1P/00636894/5).

Zgodnie z informacjami ujawnionymi w księgach wieczystych nr KR1P/00307827/0, KR1P/00629974/8, KR1P/00012378/2 oraz KR1P/00636894/5 właścicielem działek ujawnionych w tych księgach jest Invest TDJ Estate Services Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Katowicach.

Zgodnie z informacjami ujawnionymi w księgach wieczystych nr KR1P/00619130/7, KR1P/00619129/7 oraz KR1P/00631382/8 właścicielem działek ujawnionych w tych księgach jest Invest TDJ Estate Services Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach.

Cel i zakres wyceny

Celem sporządzenia operatu szacunkowego jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla celów zabezpieczenia emisji obligacji.

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości wg stanu na dzień inspekcji.

Metodologia wyceny

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości została oszacowana w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

Rodzaj określonej wartości

Wartość rynkowa

Data wyceny

11 października 2021 r.

Wartość rynkowa nieruchomości

Wartość rynkowa nieruchomości wg stanu na dzień inspekcji wynosi:

57.643.770 zł ≈ 57.644.000 zł

(słownie: pięćdziesiąt siedem milionów sześćset czterdzieści cztery tysiące złotych),

w tym:

Obszar 1 (działki ewidencyjne nr 88 i 89):

8.855.712 zł ≈ 8.856.000 zł

(słownie: osiem milionów osiemset pięćdziesiąt sześć tysięcy złotych)

Obszar 2 (działki ewidencyjne nr 94/2, 91/2, 92, 94/1, 91/1, 93 i 95):

46.564.163 zł ≈ 46.564.000 zł

(słownie: czterdzieści sześć milionów pięćset sześćdziesiąt cztery tysiące złotych)

Obszar 3 (działka ewidencyjna nr 96/5):

2.223.895 zł ≈ 2.224.000 zł

(słownie: dwa miliony dwieście dwadzieścia cztery tysiące złotych)

Analiza ryzyk

Wybuch epidemii koronawirusa (COVID-19), ogłoszony przez Światową Organizację Zdrowia jako globalna pandemia w dniu 11 marca 2020 roku, wpłynął na rynki finansowe na całym świecie. Należy zwrócić uwagę na istotne komentarze zamieszczone w punkcie 15 oraz w Załączniku 2 – Obszary ryzyk związanych z wycenianą nieruchomością.

Autorzy operatu szacunkowego



Grzegorz Chmielak
Rzeczoznawca Majątkowy
(uprawnienia zawodowe nr 3064)



Piotr Mierzejewski
Rzeczoznawca Majątkowy
(uprawnienia zawodowe nr 7476)

Wyciąg z operatu szacunkowego

Wyciąg stanowi integralną część operatu szacunkowego przedstawionego na dalszych stronach opracowania

Opis nieruchomości	Nieruchomość gruntowa niezabudowana, składająca się z działek ewidencyjnych nr 1/4, 5/5, 6/4, 23/7, 23/8, 24/2, 25/2, 26/4 z obrębu 0002 o łącznej powierzchni 34.152 m ² , zlokalizowana przy ul. Agnieszki róg. Bytowskiej Ks. w Katowicach.
Stan prawny	Zgodnie z informacjami ujawnionymi w księgach wieczystych nr KA1K1/00152590/4, KA1K/00062427/3 - właścicielem nieruchomości jest Invest TDJ Estate Services Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach.
Cel i zakres wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla celów zabezpieczenia emisji obligacji. Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości wg stanu na dzień wyceny.
Metodologia wyceny	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.
Rodzaj określanej wartości	Wartość rynkowa.
Data wyceny	28 października 2021 r.
Wartość rynkowa nieruchomości	Wartość rynkowa nieruchomości oszacowana w podejściu porównawczym wg stanu na dzień inspekcji wynosi: 47 964 000 zł (słownie: czterdzieści siedem milionów dziewięćset sześćdziesiąt cztery tysiące złotych)
Analiza ryzyk	Wybuch epidemii koronawirusa (COVID-19), ogłoszony przez Światową Organizację Zdrowia jako globalna pandemia w dniu 11 marca 2020 roku, wpłynął na rynki finansowe na całym świecie. Należy zwrócić uwagę na istotne komentarze zamieszczone w punkcie 15 oraz w Załączniku 2 – Obszary ryzyk związanych z wycenianą nieruchomością.
Autorzy operatu szacunkowego	<div>  <p>Grzegorz Chmielak Rzecznik Majątkowy (uprawnienia zawodowe nr 3064)</p> </div> <div>  <p>Jacek Zych Rzecznik Majątkowy (uprawnienia zawodowe nr 2933)</p> </div>



Krystyna Urban
Rzecznawca Majatkowy
(uprawnienia zawodowe nr 4849)



Wyciąg z operatu szacunkowego

Wyciąg stanowi integralną część operatu szacunkowego przedstawionego na dalszych stronach opracowania

Opis nieruchomości	Nieruchomość gruntowa niezabudowana, składająca się z działki ewidencyjnej nr 4138 z obrębu ewidencyjnego 38 Stare Bielsko, o powierzchni 63.553 m ² , zlokalizowana przy ul. Kreciej / ul. Muszłowej w Bielsku-Białej.
Stan prawny	Zgodnie z informacjami ujawnionymi w księdze wieczystej nr BB1B/00155392/2 właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Skarb Państwa natomiast jej użytkownikiem wieczystym jest Invest TDJ Services Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Katowicach.
Cel i zakres wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla celów zabezpieczenia emisji obligacji. Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wg stanu na dzień wyceny.
Metodologia wyceny	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami
Rodzaj określanej wartości	Wartość rynkowa.
Data wyceny	15 października 2021 r.
Wartość rynkowa nieruchomości	Wartość rynkowa nieruchomości oszacowana w podejściu porównawczym wg stanu na dzień inspekcji wynosi: 21.490.000 zł (słownie: dwadzieścia jeden milionów czterysta dziewięćdziesiąt tysięcy złotych)
Analiza ryzyk	Wybuch epidemii koronawirusa (COVID-19), ogłoszony przez Światową Organizację Zdrowia jako globalna pandemia w dniu 11 marca 2020 roku, wpłynął na rynki finansowe na całym świecie. Należy zwrócić uwagę na istotne komentarze zamieszczone w punkcie 15 oraz w Załączniku 2 – Obszary ryzyk związanych z wycenianą nieruchomością.
Autorzy operatu szacunkowego	<div>  <p>Grzegorz Chmielek Rzecznik Majątkowy (uprawnienia zawodowe nr 3064)</p> </div> <div>  <p>Paweł Gilewski Rzecznik Majątkowy (uprawnienia zawodowe nr 2885)</p> </div>

ZAŁĄCZNIK 6
DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI
WYKAZ NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomości	Numer księgi wieczystej	Miejsce położenia	Właściciel /użytkownik wieczysty nieruchomości	Wartość Nieruchomości
Nieruchomość 1	KA1K/00150536/4	Katowice	Pierwsza Dzielnica II Sp. z o.o.	14.283.000,00 PLN
Nieruchomość 2	KA1K/00079469/1	Katowice	Pierwsza Dzielnica II Sp. z o.o.	33.915.000,00 PLN
Nieruchomość 3	KR1P/00307827/0	Kraków	Invest TDJ Estate Services Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością Sp.k.	8.856.000,00 PLN ⁵
Nieruchomość 4	KR1P/00629974/8	Kraków	Invest TDJ Estate Services Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością Sp.k.	
Nieruchomość 5	KR1P/00012378/2	Kraków	Invest TDJ Estate Services Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością Sp.k.	46.564.000,00 PLN ⁶
Nieruchomość 6	KR1P/00619130/7	Kraków	Invest TDJ Estate Sp. z o.o.	
Nieruchomość 7	KR1P/00619129/7	Kraków	Invest TDJ Estate Sp. z o.o.	

⁵ Łączna wartość Nieruchomości 3 i Nieruchomości 4 określona na podstawie Wyceny stanowiącej Załącznik 5 do niniejszych Warunków Emisji.

⁶ Łączna wartość Nieruchomości 5, Nieruchomości 6, Nieruchomości 7 i Nieruchomości 8 określona na podstawie Wyceny stanowiącej Załącznik 5 do niniejszych Warunków Emisji.

Nieruchomość 8	KR1P/00631382/8	Kraków	Invest TDJ Estate Sp. z o.o.	
Nieruchomość 9	KR1P/00636894/5	Kraków	Invest TDJ Estate Services Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością Sp.k.	2.224.000,00 PLN
Nieruchomość 10	KA1K1/00152590/ 4	Katowice	Agnieszki Sp. z o.o.	47.964.000,00 PLN ⁷
Nieruchomość 11	KA1K/00062427/3	Katowice	Agnieszki Sp. z o.o.	
Nieruchomość 12	BB1B/00155392/2	Bielsko- Biała	Invest TDJ Estate Sp. z o.o.	21.490.000,00 PLN

⁷ Łączna wartość Nieruchomości 10 i Nieruchomości 11 określona na podstawie Wyceny stanowiącej Załącznik 5 do niniejszych Warunków Emisji.

5. Kopia umowy ustanowienia Administratora Hipoteki



UMOWA ADMINISTRATORA HIPOTEKI

- dla obligacji serii A emitowanych przez Invest TDJ Estate spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

zawarta dnia: 22 listopada 2021 r.

pomiędzy:

BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
(„Administrator Hipoteki”)

i

Invest TDJ Estate spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
(„Emitent”)

act legal offices

Amsterdam
Bratislava
Bucharest
Budapest
Frankfurt
Madrid
Milan
Prague
Vienna
Warsaw

Spis Treści

1.	DEFINICJE I INTERPRETACJA	3
2.	PRZEDMIOT UMOWY	6
3.	OŚWIADCZENIA STRON	6
4.	ZOBOWIĄZANIA EMITENTA.....	7
5.	UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA HIPOTEKI	8
6.	UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ	10
7.	WYNAGRODZENIE. KOSZTY. OPŁATY. DEPOZYT	10
8.	ODPOWIEDZIALNOŚĆ	12
9.	OBOWIĄZYWANIE UMOWY	14
10.	ZAWIADOMIENIA	15
11.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	16
12.	ZAŁĄCZNIKI	17

NINIEJSZA UMOWA ADMINISTRATORA HIPOTEKI („Umowa”) została zawarta w Warszawie dnia 22 listopada 2021 r. przez i pomiędzy:

- (I) spółką pod firmą **BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, kapitał zakładowy: 5.000,00 PLN (pięć tysięcy złotych i 00/100) (dalej: „**Administrator Hipoteki**” lub „**BSWW Trust**”), reprezentowaną przez:

Stanisława Bagińskiego – Prezesa Zarządu

- (II) spółką pod firmą **Invest TDJ Estate spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach, adres: al. Walentego Roździeńskiego 1A, 40-202 Katowice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000766863, NIP: 6452538669, REGON: 243396952, kapitał zakładowy: 1.050.000,00 PLN (milion pięćdziesiąt tysięcy złotych i 00/100) (dalej: „**Emitent**”), reprezentowaną przez:

Bartłomieja Solika – Wiceprezesa Zarządu; oraz

Roberta Rogowskiego – Wiceprezesa Zarządu.

Administrator Hipoteki oraz Emitent zwani są w dalszej części Umowy jako „**Strony**”, a każda z nich indywidualnie jako „**Strona**”.

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- (A) w ramach programu emisji obligacji Emitenta do łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji w wysokości 200.000.000,00 PLN (dwieście milionów złotych i 00/100) przyjętego uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 14 października 2021 r., Emitent planuje wyemitować zabezpieczone obligacje serii A na warunkach określonych w Warunkach Emisji (jak zdefiniowano poniżej) („**Obligacje**”);
- (B) Obligacje mają być zabezpieczone poprzez ustanowienie Zabezpieczeń (jak zdefiniowano poniżej);
- (C) intencją Stron jest pełnienie przez BSWW Trust w stosunku do Zabezpieczeń funkcji administratora hipoteki, zgodnie z art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach.

STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

1. DEFINICJE I INTERPRETACJA

1.1. Definicje

W Umowie:

Agent Kalkulacyjny, Bank oznacza Santander Bank Polska Spółkę Akcyjną z siedzibą w Warszawie, adres: Al. Jana Pawła II 17, 00-854 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000008723, REGON: 930041341, NIP: 8960005673, kapitał zakładowy: 1.021.893.140,00 PLN (miliard dwadzieścia jeden milionów osiemset dziewięćdziesiąt trzy tysiące sto czterdzieści złotych i 00/100) opłacony w całości;

Dzień Roboczy	ma znaczenie nadane w WEO;
Doradca Prawny	oznacza kancelarię prawną wskazaną przez Emitenta i Bank;
Grupa Emitenta	oznacza podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości;
Hipoteka	oznacza hipotekę umowną łączną, która ma być ustanowiona na Nieruchomościach do sumy pieniężnej odpowiadającej 150 % wartości nominalnej Obligacji;
Instrukcje Egzekucyjne	<p>oznacza instrukcje Obligatariuszy Instruujących lub instrukcję Obligatariusza Instruującego skierowane/skierowaną do Administratora Hipoteki, sporządzone według wzoru stanowiącego <u>Załącznik 4 (Wzór Instrukcji Egzekucyjnej)</u> do Warunków Emisji, a „Instrukcja Egzekucyjna” oznacza którąkolwiek z nich; do Instrukcji Egzekucyjnej powinny być każdorazowo dołączone, pod rygorem braku jej uznania przez Administratora Hipoteki:</p> <ul style="list-style-type: none">(i) dokumenty potwierdzające umocowanie osób podpisujących do reprezentowania Obligatariusza; oraz(ii) oryginał dokumentu wystawionego zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzający, iż każdy Obligatariusz Instruujący jest posiadaczem Obligacji;
Instrukcje Wiążące	ma znaczenie nadane w pkt 5.4.4;
Kodeks Cywilny	oznacza Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (tj. z dnia 16 września 2020 r.; Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.);
Kodeks Postępowania Cywilnego	oznacza Kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 r. (tj. z dnia 7 sierpnia 2020 r. - Dz.U. z 2020 r. poz. 1575 ze zm.);
Nieruchomości	oznacza łącznie nieruchomości wskazane w <u>Załączniku 6</u> do Warunków Emisji oraz inne nieruchomości, które zostaną obciążone Hipoteką po Dacie Emisji zgodnie z Warunkami Emisji;
Obligacje	ma znaczenie nadane w lit. A preambuły Umowy;
Obligatariusz	oznacza każdą osobę lub podmiot, której prawa z Obligacji są zapisane na Rachunku Papierów Wartościowych, lub – w odniesieniu do Rachunku Zbiorczego – każdą osobę lub podmiot wskazaną przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako osobę lub podmiot uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym, działającą w odniesieniu do Warunków Emisji i Obligacji przez posiadacza Rachunku Zbiorczego, zwaną/zwany dalej indywidualnie „ Obligatariuszem ”, przy czym przez:

- (i) „Rachunek Papierów Wartościowych” rozumie się rachunek papierów wartościowych w rozumieniu Ustawy o Obrocie;
- (ii) „Rachunek Zbiorczy” rozumie się rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;

Obligatariusze Instruujący	oznacza Obligatariuszy, którzy przekazali Administratorowi Hipoteki Instrukcje Egzekucyjne, a "Obligatariusz Instruujący" oznacza którąkolwiek z takich osób;
Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji	oznacza – w związku z ustanawianiem Hipoteki - oświadczenia odpowiednich Podmiotów Zobowiązanych ustanawiających Hipotekę na Nieruchomości o poddaniu się egzekucji z przedmiotu Hipoteki (w zakresie w jakim odpowiednio dana Nieruchomość jest własnością danego Podmiotu Zobowiązanego lub dany Podmiot Zobowiązany jest użytkownikiem wieczystym danej Nieruchomości), co do zobowiązań wynikających z Obligacji, złożone na rzecz Administratora Hipoteki zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5 lub 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego, do maksymalnej kwoty zabezpieczenia wyrażonej w PLN równej 150 % łącznej wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji;
Podmioty Zobowiązane	oznacza Emitenta oraz każdy inny podmiot, który ustanowił jakiekolwiek zabezpieczenie Obligacji;
Skorygowana Wartość Obligacji	oznacza łączną aktualną wartość nominalną tych z nieumorzonych Obligacji, których posiadacze złożyli Administratorowi Hipoteki Instrukcje Egzekucyjne, z wyłączeniem łącznej aktualnej wartości nominalnej Obligacji posiadanych przez podmioty z Grupy Emitenta;
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj. z dnia 18 czerwca 2020 r.; Dz.U. z 2020 r. poz. 1208 ze zm.);
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę o obrocie instrumentami finansowymi z dnia 29 lipca 2005 r. (tj. z dnia 22 stycznia 2021 r.; Dz.U. z 2021 r. poz. 328 ze zm.);
Ustawa o Rachunkowości	oznacza ustawę o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (tj. z dnia 17 grudnia 2020 r. - Dz.U. z 2021 r. poz. 217 ze zm.);
Warunki Emisji lub WEO	oznacza warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;
Wierzytelności	oznacza istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami wynikającymi z Obligacji lub WEO w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem, w tym w szczególności roszczenia o wykup Obligacji oraz o zapłatę wszelkich odsetek (w tym również odsetek za opóźnienie), roszczeń oraz Premii (w rozumieniu WEO), łącznie z ewentualnymi roszczeniami odszkodowawczymi wynikającymi z Obligacji lub Warunków Emisji, kosztami egzekucji, wynagrodzeniem Administratora Hipoteki, wpłaconymi zaliczkami,

kosztami dochodzenia roszczeń i wszelkimi innymi powiązanymi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi – szczegółowy zakres wierzytelności zostanie określony w dokumencie, na podstawie którego zostanie ustanowione dane Zabezpieczenie;

Zabezpieczenia oznaczają łącznie Hipotekę oraz Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji, a Zabezpieczenie oznacza każde z nich z osobna w zależności od kontekstu;

Zawiadomienie ma znaczenie nadane w pkt 5.4.2(i);

Zawiadomienie o Egzekucji oznacza zawiadomienie sporządzone zasadniczo według wzoru stanowiącego Załącznik nr 1 (*Wzór zawiadomienia o egzekucji*).

1.2. Interpretacja:

- 1.2.1. w Umowie, jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, słowa występujące w liczbie mnogiej obejmują te same słowa w liczbie pojedynczej i odwrotnie;
- 1.2.2. w Umowie wszelkie odwołania do punktu lub załącznika oznaczają odwołania do punktu Umowy lub załącznika do Umowy;
- 1.2.3. spis treści i nagłówki w Umowie służą wyłącznie wygodzie i nie należy ich brać pod uwagę podczas interpretowania Umowy.

2. PRZEDMIOT UMOWY

- 2.1. Emitent niniejszym ustanawia BSWW Trust administratorem hipoteki dla Hipoteki, w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz powierza BSWW Trust wykonywanie względem Hipoteki praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy.
- 2.2. Administrator Hipoteki wyraża zgodę na ustanowienie go administratorem hipoteki dla Hipoteki, na warunkach określonych w niniejszej Umowie.

3. OŚWIADCZENIA STRON

3.1. Oświadczenia

Osoby reprezentujące Strony Umowy oświadczają, we własnym imieniu, że są prawidłowo umocowane i uprawnione do zawarcia Umowy oraz wykonania zobowiązań z niej wynikających.

3.2. Oświadczenia Emitenta

Emitent niniejszym oświadcza Administratorowi i zapewnia go, że na dzień zawarcia niniejszej Umowy:

- 3.2.1. jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością należycie utworzoną, działającą zgodnie z obowiązującym prawem polskim;
- 3.2.2. ma prawo do zawarcia Umowy oraz do wykonywania praw i zobowiązań z niej wynikających;
- 3.2.3. wszelkie administracyjne, korporacyjne i inne czynności niezbędne do zawarcia Umowy oraz wykonywania zobowiązań z niej wynikających zostały prawidłowo podjęte i pozostają w pełni skuteczne i ważne;
- 3.2.4. zawarcie i wykonanie Umowy przez Emitenta nie stanowi naruszenia jakiegokolwiek przepisu prawa mającego zastosowanie do Emitenta, dokumentów korporacyjnych Emitenta ani też żadnej umowy wiążącej Emitenta, która wpływałaby na ważność lub skuteczność Zabezpieczeń;

- 3.2.5. nie nastąpiło otwarcie likwidacji Emitenta zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
- 3.2.6. Emitent, ani zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta, żadna osoba trzecia nie złożyła wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, ani nie jest prowadzone, ani nie podjęto czynności zmierzających do wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne, ani też nie istnieją podstawy do ich podjęcia.

3.3. Oświadczenia Administratora Hipoteki

Administrator Hipoteki oświadcza, że:

- 3.3.1. jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością należycie utworzoną, działającą zgodnie z obowiązującym prawem polskim;
- 3.3.2. wszelkie administracyjne, korporacyjne i inne czynności niezbędne do zawarcia Umowy oraz wykonywania zobowiązań z niej wynikających zostały prawidłowo podjęte i pozostają w pełni skuteczne i ważne;
- 3.3.3. zawarcie i wykonanie Umowy przez Administratora Hipoteki nie stanowi naruszenia jakiegokolwiek przepisu prawa mającego zastosowanie do Administratora Hipoteki, dokumentów korporacyjnych Administratora Hipoteki ani też żadnej umowy wiążącej Administratora Hipoteki, która wpływałaby na ważność lub skuteczność Zabezpieczeń;
- 3.3.4. nie nastąpiło otwarcie likwidacji Administratora Hipoteki zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
- 3.3.5. Administrator Hipoteki, ani zgodnie z najlepszą wiedzą Administratora Hipoteki, żadna osoba trzecia nie złożyła wniosku o ogłoszenie upadłości Administratora Hipoteki zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, ani nie jest prowadzone, ani nie podjęto czynności zmierzających do wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego Administratora Hipoteki, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne, ani też nie istnieją podstawy do ich podjęcia;
- 3.3.6. nie zachodzą w stosunku do niego okoliczności wykluczające możliwość pełnienia funkcji administratora hipoteki, o których mowa w art. 80 ust. 2 w zw. z art. 31 ust. 4 zd. 3 Ustawy o Obligacjach.

4. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA

Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Hipoteki, że:

- 4.1. zawiadomi Administratora Hipoteki niezwłocznie po powzięciu wiadomości o tym, że: (i) jakakolwiek osoba podjęła jakiejkolwiek czynności zmierzające do wszczęcia postępowania egzekucyjnego z dowolnego z przedmiotów Zabezpieczenia; lub (ii) w stosunku do jakiegokolwiek przedmiotu Zabezpieczenia wszczęte zostało postępowanie egzekucyjne;
- 4.2. na obiektywnie uzasadnione żądanie Administratora Hipoteki podejmie wszelkie czynności oraz przekaże wszelkie dokumenty niezbędne w związku z zaspokojeniem z któregośkolwiek Zabezpieczenia lub o ile obowiązek ich podjęcia lub przekazania wynika z Umowy;
- 4.3. nie później niż w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od otrzymania pisemnego żądania, przekaże Administratorowi Hipoteki wszelkie posiadane informacje odnośnie wypełniania przez Podmioty Zobowiązane zobowiązań z tytułu Zabezpieczeń, przy czym z żądaniem takim Administrator Hipoteki nie będzie zwracał się do Emitenta bez uzasadnionych przyczyn;
- 4.4. o ile będzie to niezbędne dla prawidłowego wykonania Umowy, udzieli Administratorowi Hipoteki wszelkich niezbędnych pełnomocnictw, o treści i zakresie wspólnie uzgodnionym przez Strony;
- 4.5. w przypadku powstania wymagalnych Wierzytelności lub naruszenia postanowień WEO, na

uzasadnione żądanie Administratora przekaże Administratorowi Hipoteki poświadczony kopie dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym dotyczącym każdego z przedmiotów Zabezpieczeń;

- 4.6. nie później niż w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od powzięcia uchwały w sprawie likwidacji Emitenta lub uprawnoczenia się orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, zawiadomi Administratora Hipoteki o takim zdarzeniu;
 - 4.7. nie później niż w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od złożenia przez Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości lub o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego zawiadomi Administratora Hipoteki o treści takiego wniosku i jego zasadności;
 - 4.8. będzie niezwłocznie powiadamiał Administratora Hipoteki o wszelkich zdarzeniach mogących mieć istotny negatywny wpływ na zaspokojenie Wierzytelności;
 - 4.9. niezwłocznie zawiadomi Administratora Hipoteki o:
 - 4.9.1. złożeniu przez któregośkolwiek z Obligatariuszy żądania wcześniejszego wykupu Obligacji;
 - 4.9.2. o każdorazowej zmianie Warunków Emisji najpóźniej w terminie 3 Dni Roboczych następującym po dniu, w którym zmiana taka została dokonana, przekazując mu jednocześnie w formie pisemnej takie zmiany potwierdzone za zgodność z oryginałem przez notariusza, adwokata lub radcę prawnego
- pod rygorem odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną Obligatariuszom brakiem wykonania zobowiązań do zawiadomienia, o których mowa w niniejszym pkt 4.9.

5. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA HIPOTEKI

- 5.1. Administrator Hipoteki jest uprawniony do:
 - 5.1.1. zabezpieczenia Wierzytelności Zabezpieczeniami;
 - 5.1.2. wykonywania w odniesieniu do Zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela, wynikających z przepisów prawa oraz Zabezpieczeń, w tym w szczególności do składania odpowiednich wniosków do sądów, rejestrów;
 - 5.1.3. dokonania w odniesieniu do Zabezpieczeń innych działań i czynności w zakresie egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności niezbędnych do prawidłowego wykonania Umowy oraz dokumentów ustanawiających lub związanych z Zabezpieczeniami;
- 5.2. Emitent nie jest uprawniony do wydawania Administratorowi Hipoteki wiążących poleceń lub instrukcji, co do wykonywania przez niego obowiązków wynikających z Umowy lub z przepisów prawa.
- 5.3. Administrator Hipoteki ma jedynie takie obowiązki, które są lub będą wyraźnie określone w Umowie oraz dokumentach ustanawiających Zabezpieczenia.
- 5.4. Administrator Hipoteki będzie realizował swoje uprawnienia wskazane powyżej i wynikające z Umowy i dokumentów ustanawiających Zabezpieczenia w wykonaniu pisemnych Instrukcji Egzekucyjnych, na zasadach określonych poniżej:
 - 5.4.1. Administrator Hipoteki podejmie czynności zmierzające do zaspokojenia Wierzytelności z ustanowionych Zabezpieczeń, jeżeli w terminach wynikających z Warunków Emisji nie zostaną wykupione jakiekolwiek Obligacje i Obligatariusz lub Obligatariusze złożą Administratorowi Hipoteki Instrukcje Egzekucyjne;
 - 5.4.2. w przypadku wystąpienia okoliczności wskazanej w pkt 5.4.1 powyżej;
 - (i) Administrator Hipoteki poinformuje Obligatariuszy o czynnościach, zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności z Zabezpieczeń, które w danych okolicznościach może podjąć oraz wynikających z nich kosztach („Zawiadomienie”);

- (ii) Zawiadomienie może zostać opublikowane na stronie internetowej Administratora Hipoteki lub może zostać przekazane Obligatariuszom w inny sposób, według uznania Administratora Hipoteki w szczególności: (a) za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. i podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych; (b) na adresy e-mail uprzednio udostępnione przez Obligatariuszy w celu kontaktowania się z nimi; (c) podmiotom, które zgłoszą się do Administratora Hipoteki i wykażą swój status Obligatariusza;
- 5.4.3. Instrukcje Egzekucyjne dotyczące poszczególnych czynności faktycznych i prawnych nie mogą być domniemane i dorozumiane, w szczególności z faktu przekazania Administratorowi Hipoteki informacji lub dokumentu;
- 5.4.4. w przypadku, w którym podjęcie danej czynności rekomendują Instrukcje Egzekucyjne złożone przez Obligatariuszy reprezentujących większość powyżej 50% łącznej wartości nominalnej niewykupionych Obligacji, Instrukcje takie wiążą Administratora Hipoteki i jest on zobowiązany do ich wykonania („Instrukcje Wiążące”).
- 5.5. Wobec braku stosownych instrukcji od odpowiednich Obligatariuszy Instruujących złożonych zgodnie z pkt 5.4 powyżej pozwalających na ustalenie Instrukcji Wiążącej, Administrator Hipoteki ma prawo (lecz nie obowiązek) podejmować działania leżące w jego ocenie w najlepszym interesie Obligatariuszy.
- 5.6. Administrator Hipoteki zawiadomi Emitenta o podjęciu czynności zmierzających do zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności z ustanowionych Zabezpieczeń poprzez niezwłoczne doręczenie Emitentowi Zawiadomienia o Egzekucji.
- 5.7. Niezależnie od ewentualnego odmiennego postanowienia Umowy, Administrator Hipoteki nie jest zobowiązany do podjęcia ani zaniechania żadnej czynności, jeśli według zasadnej, obiektywnej oraz racjonalnej opinii, stanowiłoby to lub mogłoby stanowić naruszenie bezwzględnie obowiązującego przepisu prawa, bądź też naruszenie zobowiązania do zachowania poufności. Na zasadne żądanie danego Obligatariusza Administrator Hipoteki wskaże na piśmie rodzaj naruszenia, jakie wywołałoby jego działanie lub zaniechanie wskazane w poprzednim zdaniu.
- 5.8. W przypadku, gdy suma złożona przez Emitenta do depozytu Administratora Hipoteki, o którym mowa w pkt 7.7, nie będzie wystarczająca na pokrycie wynagrodzenia, o którym mowa w pkt 7.1, kosztów czynności podejmowanych w wykonaniu Instrukcji Egzekucyjnych, w tym kosztów i wydatków, o których mowa w pkt 7.5 oraz 7.6, Administrator Hipoteki wezwie Obligatariuszy lub Emitenta do ich uiszczenia wskazując wysokość wpłaty, rachunek bankowy, na który powinna nastąpić oraz termin do jej uiszczenia.
- 5.9. W przypadku, w którym Administrator Hipoteki nie otrzyma od Obligatariuszy lub Emitenta środków zgodnie z pkt 5.8 powyżej, Administrator Hipoteki może wstrzymać się od wykonania Instrukcji Egzekucyjnych do czasu otrzymania od Emitenta lub danych Obligatariuszy zabezpieczenia kosztów, jakie może ponieść i w takim wypadku nie ponosi odpowiedzialności za skutki faktyczne ani prawne takiego zaniechania, w tym związane z uchybieniem terminom procesowym lub utratą możliwości wykonania takich czynności w późniejszym terminie.
- 5.10. Administrator Hipoteki nie jest zobowiązany badać, czy Emitent spełnił świadczenia z Obligacji.
- 5.11. Administrator Hipoteki nie jest zobowiązany do podejmowania jakichkolwiek czynności lub wszczynania jakichkolwiek postępowań w celu zachowania lub wykonania praw związanych z Zabezpieczeniami.
- 5.12. Po otrzymaniu przez Administratora Hipoteki Instrukcji Egzekucyjnej, Administrator Hipoteki jest uprawniony do powoływania doradców (w tym doradców prawnych), pełnomocników (w tym pełnomocników procesowych) lub rzeczoznawców wskazanych w Warunkach Emisji w związku z czynnościami wynikającymi z Umowy, dokumentów Zabezpieczeń lub przepisów prawa, z zastrzeżeniem, że wszelkie opłaty, koszty i wydatki związane z takim powołaniem (w tym, dla

uniknięcia wątpliwości, wynagrodzenie, koszty i wydatki ww. podmiotów) nie przekroczą łącznie kwoty **300.000,00 PLN** (trzysta tysięcy złotych i 00/100),

- 5.13. Administrator Hipoteki zobowiązuje się do składania oświadczeń, o których mowa w punkcie 4.3.3 Warunków Emisji, na zasadach i warunkach tam określonych.

6. UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ

- 6.1. W przypadku uzyskania przez Administratora Hipoteki zaspokojenia z któregokolwiek z Zabezpieczeń, Administrator Hipoteki dokona odpowiedniego rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji tego Zabezpieczenia Obligacji, przy czym kwoty te zostaną przeznaczone przez Administratora Hipoteki, z uwzględnieniem kwot wynikających z tytułów egzekucyjnych na podstawie, których nastąpiło zaspokojenie z danego Zabezpieczenia:

6.1.1. w pierwszej kolejności – na zapłatę lub na poczet zapłaty wymagalnego wynagrodzenia Administratora Hipoteki określonego w pkt 7, jak również opłat, kosztów i wydatków Administratora Hipoteki należne zgodnie z Umową;

6.1.2. w drugiej kolejności – na zapłatę lub na poczet zapłaty kosztów i wydatków każdego Obligatariusza Instruującego poniesionych w związku z zabezpieczeniem Administratorowi Hipoteki kosztów zgodnie z pkt 5.8, o ile koszty te nie zostały pokryte już w ramach pkt 6.1.1. powyżej;

6.1.3. w trzeciej kolejności – na poczet zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności – na rzecz Obligatariuszy proporcjonalnie do wielkości wymagalnych Wierzytelności, jaką posiadał każdy z Obligatariuszy w stosunku do Emitenta, przy czym:

(i) zaspokojenie zostanie dokonane w następującej kolejności:

(a) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;

(b) odsetki kapitałowe z Obligacji oraz ewentualne Premie (w rozumieniu WEO);

(c) należność główna z Obligacji;

(ii) Administrator Hipoteki przekaże tak obliczone kwoty Obligatariuszom Instruującym oraz Obligatariuszom, którzy zgłosili się do rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji Zabezpieczenia Obligacji i wykazali swój status świadectwem depozytowym w terminie do 3 miesięcy od dnia uzyskania kwoty z realizacji Zabezpieczenia Obligacji,

(iii) kwoty nieprzekazane Obligatariuszom zgodnie z punktem poprzedzającym Administrator Hipoteki złoży do depozytu sądowego;

6.1.4. w czwartej kolejności – na zwrot nadwyżki na rzecz odpowiednich Podmiotów Zobowiązanych.

- 6.2. Jeżeli względem Wierzytelności wystąpią przesłanki uprawniające Administratora Hipoteki do złożenia do depozytu sądowego kwot uzyskanych z zaspokojenia z Zabezpieczenia, Administrator Hipoteki złoży odpowiednią część tak uzyskanych kwot do depozytu sądowego.

7. WYNAGRODZENIE. KOSZTY. OPŁATY. DEPOZYT

- 7.1. Z zastrzeżeniem pkt 9.2 oraz 9.9, Emitent zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Administratora Hipoteki:

7.1.1. za czynności poprzedzające ustanowienie Zabezpieczeń, tj. obejmujące sporządzenie umowy administrowania zabezpieczeniami oraz sporządzenie uwag do projektów oświadczenia ustanowienia hipoteki oraz Warunków Emisji (w zakresie zabezpieczeń) – wynagrodzenie w wysokości **7.500,00 PLN** (siedem tysięcy pięćset złotych i 00/100);

7.1.2. za pełnienie funkcji Administratora Hipoteki – wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości **17.000,00 PLN** (siedemnaście tysięcy złotych i 00/100) za każdy rozpoczęty rok (tj. kolejnych 12 miesięcy) obowiązywania Umowy; oraz

- 7.1.3. po otrzymaniu Instrukcji Egzekucyjnej – wynagrodzenia dodatkowego powiększonego o ewentualne udokumentowane koszty, należnego za dokonywanie wszelkich niezbędnych czynności związanych z administrowaniem Zabezpieczeniami, z zachowaniem praw Obligatariuszy i z dochodzeniem na rzecz Obligatariuszy zaspokojenia – w wysokości stanowiącej iloczyn czasu pracy, poświęconego przez pracowników, współpracowników lub zleceniobiorców Administratora Hipoteki na ich wykonanie i stawki godzinowej w wysokości **120,00 EUR** (sto dwadzieścia euro), płatnej w złotych polskich, obliczanej według średniego kursu waluty ogłaszanego przez Prezesa NBP z dnia poprzedzającego wystawienie faktury VAT.
- 7.2. Wynagrodzenie Administratora Hipoteki, o którym mowa w pkt 7.1.1 oraz 7.1.2 płatne będzie z góry, w terminie **14 (czternastu) dni** od daty otrzymania przez Emitenta wystawionej faktury VAT w formie elektronicznej i przesłanej na adres obligacje@tdj.pl, przy czym:
- 7.2.1. faktura z tytułu wynagrodzenia, o którym mowa w pkt 7.1.1 zostanie wystawiona w terminie **7 (siedmiu) dni** od dnia zawarcia Umowy;
- 7.2.2. faktura z tytułu wynagrodzenia, o którym mowa w pkt 7.1.2 za pierwszy rok obowiązywania Umowy zostanie wystawiona w wysokości ½ wynagrodzenia terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zawarcia Umowy oraz w wysokości ½ wynagrodzenia po dniu emisji, a każda kolejna faktura za każdy kolejny rok obowiązywania Umowy, w terminie **14 (czternastu) dni** od zakończenia poprzedniego roku obowiązywania Umowy.
- 7.3. Wynagrodzenie, o którym mowa w pkt 7.1.3, będzie płatne miesięcznie z dołu w terminie **14 (czternastu) dni** od daty otrzymania przez Emitenta prawidłowo wystawionej faktury VAT w formie elektronicznej i przesłanej na adres obligacje@tdj.pl (wraz z zestawieniem czasu oraz opisem czynności). Pierwsza faktura zostanie wystawiona z tego tytułu w miesiącu kalendarzowym następującym bezpośrednio po miesiącu, w którym Administrator Hipoteki podjął czynności zmierzające do zaspokojenia Wierzytelności z Zabezpieczeń.
- 7.4. Kwoty wynagrodzeń, o których mowa w pkt 7.1 powyżej, nie obejmują należnego podatku od towarów i usług (VAT), który będzie doliczany w wysokości obowiązującej w dniu wystawiania faktury.
- 7.5. Niezależnie od wynagrodzenia określonego w niniejszym pkt 7, Emitent:
- 7.5.1. niezwłocznie na żądanie Administratora Hipoteki pokryje wszelkie udokumentowane i uzasadnione koszty i wydatki (w tym koszty prawne) poniesione przez Administratora Hipoteki, członków jego organów lub doradców prawnych (w tym działających w charakterze pełnomocnika) Administratora Hipoteki („Osoba Chroniona”) zgodnie z Umową i w celu wykonania zobowiązań z niej wynikających, w tym w szczególności koszty wpisów i opłat sądowych, kosztów komorniczych, kosztów notarialnych, wynagrodzenia biegłych i tłumaczy, podróży i noclegu poza siedzibą Administratora Hipoteki, w zakresie niezbędnym do:
- (i) wykonania zobowiązań lub uprawnień wynikających z Umowy; lub
 - (ii) dochodzenia zaspokojenia z Zabezpieczeń,
- z wyłączeniem kosztów lub wydatków poniesionych na skutek rażącego niedbalstwa lub winy umyślnej takiej Osoby Chronionej;
- 7.5.2. naprawi szkody poniesione przez każdą Osobę Chronioną na skutek niedokonania lub opóźnienia w dokonaniu zapłaty takich kosztów lub wydatków, z wyłączeniem szkód poniesionych na skutek rażącego niedbalstwa lub winy umyślnej takiej Osoby Chronionej,
- przy czym łączna wartość: (i) kosztów i wydatków, o których mowa w pkt 7.5.1, (ii) szkód, do których naprawy będzie zobowiązany Emitent zgodnie z pkt 7.5.2 oraz (iii) opłat, kosztów i wydatków, o których mowa w pkt 5.12, nie przekroczy łącznie kwoty **300.000,00 PLN** (trzysta tysięcy złotych i 00/100)

7.6. Opłata skarbową, opłaty rejestracyjne oraz podobne podatki i opłaty (w każdym przypadku inne niż podatki i opłaty związane z prowadzeniem przez Administratora Hipoteki działalności gospodarczej), które mogą być należne w związku z zawarciem i wykonywaniem Umowy lub w związku z decyzją administracyjną lub orzeczeniem sądowym dotyczącym Umowy zostaną poniesione przez Emitenta. W przypadku ich dochodzenia od Administratora Hipoteki, Emitent zwolni Administratora Hipoteki z odpowiedzialności, w tym z obowiązku zapłaty kar pieniężnych związanych z opóźnieniem lub brakiem zapłaty takiej opłaty skarbowej, rejestracyjnej lub podobnego podatku lub opłaty.

7.7. Depozyt

Celem zabezpieczenia wykonywania czynności przez Administratora Hipoteki emitent wpłaci kwotę **10.000,00 PLN** (dziesięć tysięcy złotych i 00/100) („**Kwota Depozytu**”) na rachunek bankowy Administratora Hipoteki prowadzony przez Bank BNP Paribas S.A. o numerze: **28 1600 1169 1849 5950 2000 0001**, z następującym tytułem płatności: „*Depozyt – zgodnie z umową administratora hipoteki dla obligacji serii A emitowanych przez Invest TDJ Estate sp. z o.o. z dnia 22.11.2021*”, w terminie **14 (czternastu) dni** od daty zawarcia Umowy, przy czym:

- 7.7.1. środki znajdujące się w depozycie Administrator Hipoteki jest uprawniony wykorzystać tylko na pokrycie kosztów związanych z wykonywaniem obowiązków Administratora Hipoteki określonych w Umowie, w dokumentach ustanawiających Zabezpieczenia oraz przepisach prawa, jak i na pokrycie wymagalnego, a nie zapłaconego wynagrodzenia Administratora Hipoteki, o którym mowa w niniejszym pkt 7 powyżej.
- 7.7.2. w przypadku, gdy jakiegokolwiek środki z depozytu zostaną wykorzystane przez Administratora Hipoteki na zasadach określonych powyżej, wówczas Emitent będzie zobowiązany do uzupełnienia depozytu do kwoty określonej w pkt 7.7 powyżej w terminie **7 (siedmiu) dni** od dnia otrzymania od Administratora Hipoteki wezwania w tym zakresie.
- 7.7.3. środki znajdujące się w depozycie (tj. po pomniejszeniu o wypłaty dokonane zgodnie z Umową) zostaną zwrócone Emitentowi w terminie **14 (czternastu) dni** po dniu wygaśnięcia wszystkich Zabezpieczeń oraz zaspokojenia w całości roszczeń z Obligacji.

8. **ODPOWIEDZIALNOŚĆ**

8.1. Administrator Hipoteki:

- 8.1.1. nie ponosi odpowiedzialności za ustanowienie Zabezpieczeń, poza obowiązkami związanymi z zawarciem umów prowadzących do ustanowienia Zabezpieczeń przygotowanych przez Doradcę Prawnego lub według własnego wyboru udzieleniem pełnomocnictwa/pełnomocnictw do ustanowienia Zabezpieczeń Doradcy Prawnemu;
 - 8.1.2. nie będzie ponosił odpowiedzialności za wady prawne, wady fizyczne, czy właściwości przedmiotów Zabezpieczeń (w szczególności wskazane w raportach z badania due dilligence lub wycenach), a także za ich ewentualny wpływ na skuteczność Zabezpieczeń i możliwość zaspokojenia z nich Wierzytelności;
 - 8.1.3. nie ponosi odpowiedzialności za działania lub zaniechania zgodne z Umową, w tym zgodne z Instrukcją Wiążącą, dokumentami ustanawiającymi Zabezpieczenia, Wankami Emisji;
 - 8.1.4. nie ponosi odpowiedzialności za wszczęcie egzekucji z Zabezpieczeń zgodnie z Umową, dokumentami ustanawiającymi Zabezpieczenia, Warunkami Emisji oraz przepisami prawa;
 - 8.1.5. nie będzie odpowiedzialny za jakiegokolwiek płatności z tytułu jakichkolwiek Zabezpieczeń i nie jest zobowiązany do dokonywania takich płatności;
- w każdym wypadku z wyłączeniem winy umyślnej Administratora Hipoteki.

8.2. Administrator Hipoteki nie ponosi odpowiedzialności za:

- 8.2.1. adekwatność, rzetelność lub kompletność informacji (ustnych lub pisemnych) przekazywanych Administratorowi Hipoteki w związku z Umową lub dokumentami Zabezpieczenia;
 - 8.2.2. możliwość odzyskania kwot należnych z tytułu Wierzytelności;
 - 8.2.3. rzetelność oświadczeń składanych przez Emitenta lub jakiegokolwiek inny podmiot ustanawiający Zabezpieczenia;
 - 8.2.4. żadne opóźnienie (ani jego konsekwencje) przy uznawaniu rachunku na kwotę wymaganą na podstawie Umowy, płatną przez Administratora Hipoteki, jeśli Administrator Hipoteki podjął z zachowaniem należytej staranności działania tak szybko, jak to było możliwe z praktycznego punktu widzenia, w celu zastosowania się do regulacji lub procedur operacyjnych uznanego systemu rozliczeniowego, z którego Administrator Hipoteki korzysta dla tego celu, z zastrzeżeniem winy umyślnej.
- 8.3. Administrator Hipoteki nie jest zobowiązany do badania przedmiotów Zabezpieczeń, a swoją wiedzę o tych przedmiotach będzie opierał na oświadczeniach Emitenta i podmiotów ustanawiających Zabezpieczenia oraz stosownych operatach szacunkowych lub wycenach sporządzonych w języku polskim lub angielskim lub tłumaczonych przysięgle na język polski lub angielski.
- 8.4. W przypadku, gdyby wykonywanie funkcji Administratora Hipoteki wymagało dostarczenia przez Emitenta lub Obligatariusza w określonym terminie informacji lub dokumentów, to wobec ich niedostarczenia na czas (mimo zawiadomienia Emitenta lub Obligatariusza o takiej potrzebie dokonanej przez Administratora Hipoteki z odpowiednim wyprzedzeniem oraz ze wskazaniem wszystkich wymaganych informacji lub dokumentów), Administrator Hipoteki nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie funkcji Administratora Hipoteki.
- 8.5. Odpowiedzialność Administratora Hipoteki wobec Emitenta i Obligatariuszy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy ograniczona jest do 10-krotności należnego Administratorowi Hipoteki wynagrodzenia netto, o którym mowa w pkt 7.1. (bez kwoty podatku od towarów i usług), z wyjątkiem odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną wskutek rażącego niedbalstwa lub winy umyślnej, w stosunku do której Administrator Hipoteki ponosi odpowiedzialność w pełnym zakresie.
- 8.6. Emitent zobowiązuje się zwolnić Administratora Hipoteki z jakichkolwiek obowiązków świadczenia na rzecz podmiotów innych niż Emitent z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Emitenta, także w przypadku wypowiedzenia Umowy przez Administratora Hipoteki.
- 8.7. W przypadku, gdy w związku z Zabezpieczeniami oraz pełnioną przez Administratora Hipoteki funkcją w stosunku do Zabezpieczeń zostaną skierowane przez jakiegokolwiek podmiot w stosunku do Administratora Hipoteki roszczenia oparte o działania Administratora Hipoteki („**Roszczenia**”), które to działania będą podejmowane zgodnie z Umową i dokumentami ustanowienia Zabezpieczeń, a na skutek Roszczeń zostanie wydane prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczna decyzja administracyjna zasądzające lub stwierdzające zobowiązanie Administratora Hipoteki do zapłaty na rzecz tych osób trzecich świadczenia pieniężnego („**Świadczenie**”), Emitent będzie zobowiązany do zapłacenia na rzecz Administratora Hipoteki odszkodowania umownego w wysokości zapłaconych przez Administratora Hipoteki Świadczeń oraz związanych z tym kosztów procesu, w tym kosztów doradców prawnych oraz ekspertów innych dziedzin, jeśli skorzystanie z ich usług znajdowało uzasadnienie – na następujących warunkach spełnionych łącznie:
- 8.7.1. o każdym Roszczeniu Administrator Hipoteki powiadomi Emitenta niezwłocznie w formie pisemnej oraz udzieli Emitentowi wszelkich informacji i udostępni wszelką posiadaną dokumentację dotyczącą Roszczenia;
 - 8.7.2. Administrator Hipoteki umożliwi Emitentowi udział w negocjacjach z podmiotami podnoszącymi Roszczenia, udział w ewentualnych postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub innych związanych z Roszczeniem, bezpośrednio lub za pośrednictwem osób wskazanych przez Emitenta;

- 8.7.3. zawieranie przez Administratora Hipoteki jakichkolwiek ugód w zakresie Roszczeń lub uznawanie Roszczeń winno odbywać się za zgodą Emitenta.
- 8.7.4. Emitent zobowiązany będzie do zapłaty odszkodowania na rzecz Administratora Hipoteki na zasadach określonych w niniejszym pkt 8.7 tylko w wypadku, gdy Roszczenie powstało na skutek zawnionego działania lub zaniechania Emitenta;

8.8. Strony wzajemnie ograniczają odpowiedzialność wynikającą z Umowy do wysokości szkody rzeczywistej (damnum emergens).

9. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

9.1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. do dnia, w którym nastąpi późniejsze ze zdarzeń:

- 9.1.1. zaspokojenie wszelkich Wierzytelności; albo
- 9.1.2. wygaśnięcie ostatniego z Zabezpieczeń.

9.2. Jeżeli emisja Obligacji nie nastąpi do dnia **31 marca 2022 r.**, Administrator Hipoteki lub Emitent będą uprawnieni do rozwiązania Umowy z zachowaniem **30-dniowego okresu** wypowiedzenia. W takim przypadku Administratorowi Hipoteki będzie przysługiwało:

- 9.2.1. wynagrodzenie, o którym mowa w pkt 7.1.1 w pełnej wysokości (tj. w kwocie **7.500,00 PLN** (siedem tysięcy pięćset złotych i 00/100)); oraz
- 9.2.2. wynagrodzenie, o którym mowa w pkt 7.1.2 w wysokości stanowiącej połowę wskazanej tam kwoty (tj. w kwocie **8.500,00 PLN** (osiem tysięcy pięćset złotych i 00/100)).

9.3. Jeżeli jakiegokolwiek Obligacje zostały wyemitowane i pozostają niewykupione, Umowa nie może zostać wypowiedziana lub rozwiązana w inny sposób niż na zasadach opisanych w poniższych punktach.

9.4. Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 60-dniowego okresu wypowiedzenia w przypadku uzyskania przez Administratora Hipoteki informacji o ryzykach prawnych polegających na istnieniu wady prawnej skutkującej brakiem ważności, wykonalności lub skuteczności wszystkich Zabezpieczeń lub brakiem możliwości prowadzenia egzekucji w stosunku do wszystkich Zabezpieczeń, co zostało potwierdzone raportem z badania prawnego lub opinią prawną sporządzonym/sporzządzoną przez renomowaną kancelarię prawną, przy czym:

- 9.4.1. przed wypowiedzeniem Umowy na podstawie niniejszego pkt 9.4 Administrator Hipoteki jest zobowiązany wystąpić do Emitenta z wnioskiem o zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy w celu zwolnienia go z obowiązków Administratora Hipoteki;
- 9.4.2. Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wypowiedzenia Umowy na podstawie niniejszego pkt 9.4:
 - (i) po powzięciu stosownej uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy; lub
 - (ii) w przypadku braku zwołania przez Emitenta Zgromadzenia Obligatariuszy w terminie **3 (trzech) tygodni** od dnia przedstawienia stosownego żądania przez Administratora Hipoteki.

9.5. Strony zobowiązują się do rozwiązania Umowy za zgodnym porozumieniem, jeżeli nastąpi zmiana Warunków Emisji w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcje Administratora Hipoteki, tj.:

- 9.5.1. Zgromadzenia Obligatariuszy podejmie uchwałę w przedmiocie zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora hipoteki lub zwolnienia Administratora Hipoteki z jego obowiązków wynikających z Umowy lub dokumentów ustanawiających Zabezpieczenia oraz Emitent wyrazi zgodę na powyższe; lub
- 9.5.2. zostaną zawarte jednobrzmiące porozumienia pomiędzy Emitentem i wszystkimi Obligatariuszami dotyczące zwolnienia Administratora Hipoteki z jego obowiązków wynikających z Umowy lub dokumentów ustanawiających Zabezpieczenie

w zakresie i na warunkach przewidzianych w ww. uchwale lub porozumieniach.

- 9.6. W przypadku wypowiedzenia Umowy zgodnie z pkt 9.5 Strony powiadomią o tym niezwłocznie Agenta Kalkulacyjnego i Obligatariuszy, a następnie:

9.6.1. Emitent zawrze umowę z nowym podmiotem, który będzie pełnił funkcję administratora hipoteki („**Nowy Administrator Hipoteki**”) w zakresie przewidzianym w Umowie, chyba że Zgromadzenie Obligatariuszy lub Obligatariusze w jednobrzmiących porozumieniach z Emitentem postanowią inaczej (w takim przypadku Strony zastosują się do ich instrukcji).

9.6.2. Nowy Administrator Hipoteki zawrze z Administratorem Hipoteki umowę, na mocy której zostaną przeniesione Zabezpieczenia na Nowego Administratora Hipoteki.

w terminie **1 (jednego) miesiąca** od dnia podjęcia odpowiednio: (a) uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy, o której mowa w pkt 9.5.1 albo (b) zawarcia ostatniego z jednobrzmiących porozumień w sprawie zmiany Warunków Emisji, o których mowa w pkt 9.5.2.

- 9.7. W przypadku ustanowienia Nowego Administratora Hipoteki, Administrator Hipoteki zobowiązuje się, iż w terminie 3 Dni Roboczych od dnia zawarcia umowy, o której mowa w pkt 9.6.1, przelać na rachunek bankowy Nowego Administratora Hipoteki część Kwoty Depozytu pozostałą po zaspokojeniu wynagrodzenia Administratora Hipoteki oraz opłat i wydatków Administratora Hipoteki poniesionych w związku z czynnościami związanymi z zaspokojeniem Wierzytelności z Zabezpieczeń, przy czym nie wcześniej niż po wskazaniu Administratorowi Hipoteki na piśmie przez Nowego Administratora Hipoteki, rachunku bankowego Nowego Administratora Hipoteki.

- 9.8. W przypadku rozwiązania Umowy z innych przyczyn niż powołanie Nowego Administratora Hipoteki, Administrator Hipoteki jest zobowiązany zwrócić Emitentowi część Kwoty Depozytu pozostałą po zaspokojeniu wynagrodzenia Administratora Hipoteki oraz opłat i wydatków Administratora Hipoteki poniesionych w związku z czynnościami związanymi z zaspokojeniem Wierzytelności z Zabezpieczeń.

- 9.9. W przypadku rozwiązania niniejszej Umowy (z jakiegokolwiek przyczyny, w tym w związku z zakończeniem okresu obowiązywania niniejszej Umowy zgodnie z pkt 9.1), Administratorowi Hipoteki należne jest wynagrodzenie, o którym mowa w pkt 7.1.2 za dany rok proporcjonalnie do okresu pełnienia funkcji Administratora Hipoteki w danym roku, nie mniej jednak niż za okres 6 (sześciu) miesięcy.

10. ZAWIADOMIENIA

- 10.1. Wszelkie zawiadomienia, wezwania lub inna korespondencja („**Korespondencja**”) przekazywane w związku z Umową będą ważne, o ile będą miały formę pisemną pod rygorem nieważności i powinny być doręczane odpowiedniej Stronie na jej adres wskazany poniżej:

- 10.1.1. dla Administratora Hipoteki:

BSWW Trust sp. z o.o.

adres: ul. Chmielna 73,
00-801 Warszawa

e-mail: piotr.smoluch@actlegal-bsww.com
sebastian.sury@actlegal-bsww.com
sekretariat@actlegal-bsww.com

- 10.1.2. dla Emitenta:

Invest TDJ Estate sp. z o.o.

adres: al. Walentego Roździeńskiego 1A
40-202 Katowice

e-mail: robert.rogowski@tdj.pl
bartlomiej.solik@tdj.pl

z zastrzeżeniem pkt 10.2. i 10.3. poniżej.

- 10.2. Dopuszcza się zmianę adresów do doręczeń Korespondencji. O każdej zmianie adresu Strona zobowiązana jest poinformować drugą Stronę na piśmie pod rygorem nieważności, z co najmniej 7- (siedmio) dniowym wyprzedzeniem, przy czym adres do doręczeń Korespondencji zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 10.3. Jeżeli dana Strona Umowy nie powiadomi drugiej Strony na piśmie, o zmianie adresu do doręczeń zgodnie z pkt 10.2. Umowy, Korespondencja powinna być doręczana na adres, o którym mowa w pkt 10.1 lub inny, który został zmieniony zgodnie z pkt 10.2. Umowy.
- 10.4. Korespondencja powinna być doręczana odpowiedniej Stronie w jeden z niżej wymienionych sposobów: (i) osobiście, (ii) pocztową przesyłką listową poleconą lub (iii) za pośrednictwem kuriera lub (iv) w inny sposób za potwierdzeniem odbioru.
- 10.5. Za dzień otrzymania Korespondencji przez każdą ze Stron będzie uważany:
 - 10.5.1. w przypadku doręczenia osobiście – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień drugiej bezskutecznej próby doręczenia przesyłki (przy czym pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze), jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;
 - 10.5.2. w przypadku przesyłki listowej poleconej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień, w którym upłynie 7 dni od pierwszego awizowania, a przesyłka nie zostanie podjęta w tym terminie albo (iii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki albo (iv) dzień dokonania przez operatora pocztowego adnotacji „adresat nieznany” lub adnotacji „adresat wyprowadził się”;
 - 10.5.3. w przypadku przesyłki kurierskiej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata, albo (iii) dzień dokonania przez firmę kurierską adnotacji w przedmiocie braku możliwości doręczenia przesyłki z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata, przy czym kurier podejmie próbę doręczenia dwukrotnie, a pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze;
 - 10.5.4. w przypadku doręczenia za pośrednictwem poczty elektronicznej – dzień wysłania wiadomości e-mail i jej przyjęcia przez serwer odbiorcy;
 - 10.5.5. w przypadku doręczenia w inny sposób za potwierdzeniem odbioru - (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata, przy czym wybrany podmiot podejmie próbę doręczenia dwukrotnie, a pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze.

11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

11.1. Ujawnianie informacji

- 11.1.1. Strony i Agent Kalkulacyjny mogą ujawniać w każdym czasie informacje i dokumenty dotyczące Emitenta, Administratora Hipoteki, Umowy, Zabezpieczenia oraz Wierzytelności Obligatariuszom oraz potencjalnym Obligatariuszom (w tym inwestorom zamierzającym nabyć Obligacje), innym wspólnikom lub udziałowcom Emitenta. Agent Kalkulacyjny może ujawniać wyżej opisane informacje w takim samym zakresie jak Strony.

11.1.2. Strony wyrażają zgodę na ujawnianie informacji i dokumentów, o których mowa w pkt 11.1.1 powyżej, sądom, doradcom, audytorom oraz podmiotom z grupy kapitałowej, do której należy Agent Kalkulacyjny, a także odpowiednim organom nadzoru tych podmiotów.

11.1.3. Emitent zobowiązuje się do załączenia kopii Umowy do Warunków Emisji.

11.2. **Zmiany umowy**

Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności.

11.3. **Jurysdykcja**

Sądy właściwe miejscowo dla dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy będą właściwe dla rozstrzygania wszelkich sporów wynikających z niniejszej Umowy lub z nią związanych (w tym sporów dotyczących istnienia, ważności lub rozwiązania niniejszej Umowy).

11.4. **Prawo właściwe**

Umowa jest rządzona prawem polskim i zgodnie z nim jest interpretowana.

11.5. **Klauzula salwatoryjna**

11.5.1. Jeśli którekolwiek postanowienie Umowy (w tym postanowienie zawarte w Załącznikach) zostanie uznane za nieważne, niezgodne z prawem lub bezskuteczne nie spowoduje ono, że inne postanowienie Umowy (w tym postanowienie zawarte w Załącznikach) stanie się bezskuteczne.

11.5.2. Strony dołożą wszelkich starań, aby bezzwłocznie wynegocjować w dobrej wierze wszelkie postanowienia alternatywne do postanowień nieważnych, niezgodnych z prawem lub bezskutecznych, tak aby jak najlepiej odzwierciedlić pierwotne intencje Stron.

11.6. **Cesja**

Cesja praw z Umowy może nastąpić tylko w zakresie określonym w pkt 9.

11.7. **Forma zawarcia umowy. Egzemplarze**

Umowa została zawarta w formie elektronicznej z kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi.

12. **ZAŁĄCZNIKI**

Następujące załączniki stanowią integralną część Umowy:

12.1.1. Załącznik nr 1 – wzór Zawiadomienia o Egzekucji;

Załącznik nr 1 do Umowy Administrowania - wzór Zawiadomienia

Zawiadomienie

Od: BSWW Trust sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jako „**Administratora Hipoteki**”
Data: [●]
Do: Invest TDJ Estate sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach jako "**Emitent**"
Dotyczy: dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń obligacji serii [●] („**Obligacje**”) wyemitowanych przez Emitenta na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia [●] 2021 r. w sprawie emisji obligacji serii [●] ("**Warunki Emisji**") w związku z zawarciem pomiędzy Emitentem i BSWW Trust umowy w dniu [●] 2021 r., na mocy której BSWW Trust zostało powołane do pełnienia funkcji administratora hipoteki dla Obligacji („**Umowa Administrowania**")

Szanowni Państwo,

Zgodnie z pkt 5.6 Umowy Administrowania, zawiadamiamy Państwa, iż otrzymaliśmy Instrukcję Egzekucyjną oraz, że zamierzamy w terminie 7 dni od dostarczenia Państwu niniejszego zawiadomienia wykonać prawa przysługujące na podstawie Umowy.

Zgodnie z Instrukcją Egzekucyjną zamierzamy dochodzić zaspokojenia z Hipoteki w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.

Wszelkie pojęcia pisane wielką literą w niniejszym dokumencie mają znaczenia przypisane im w Umowie Administrowania, z zastrzeżeniem pojęć zdefiniowanych w treści niniejszego dokumentu.

Niniejsze zawiadomienie podlega prawu polskiemu.

W imieniu BSWW Trust sp. z o.o.:

Podpis: _____

Imię i nazwisko: [●]

Stanowisko: [●]

Podpisy

Za Emitenta:

Validity unknown

Dokument podpisany przez
Robert Rogotowski
Data: 2021.11.22 14:42:52
CET

Podpis: _____

Imię i

nazwisko: _____

Stanowisko: _____

Validity unknown

Dokument podpisany przez
Bartłomiej Sołtys
Data: 2021.11.22 16:39:03 CET

Podpis: _____

Imię i

nazwisko: _____

Stanowisko: _____

Za Administratora Hipoteki:

Validity unknown

Dokument podpisany przez Stanisław Marek
Bągiński
Data: 2021.11.22 14:30:20 CET

Podpis: _____

Imię i

nazwisko: _____

Stanowisko: _____

6. Kopia oświadczeń o poddaniu się egzekucji



**Paweł Cupriak, Marcin Łaski i Partnerzy,
Notariusze Spółka Partnerska
ul. Grzybowska 2 lok. 26 B
00-131 Warszawa
tel. (22) 436 04 60 - 3
e-mail: notariusz@cupriak.pl**

Repertorium A nr 18494/2021

W Y P I S

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego piątego listopada roku dwa tysiące dwudziestego pierwszego (25.11.2021 r.) przed **Michałem Maksymiukiem**, notariuszem w Warszawie, prowadzącym Kancelarię Notarialną na zasadach spółki partnerskiej (KRS 0000319635), w Warszawie przy ulicy Grzybowskiej 2 lok. 26 B, przybyłym do budynku położonego w Katowicach przy Al. Walentego Roździeńskiego 1A, stawił się: -----

Pan **Maciej Wójcik**, według oświadczenia zamieszkały: [REDACTED] legitymujący się dowodem osobistym [REDACTED] z terminem ważności do dnia [REDACTED], PESEL [REDACTED] -----

Pan **Maciej Wójcik** (zwany dalej także jako: „**Przedstawiciel Spółki**”) oświadcza, iż przy niniejszym akcie działa w imieniu spółki pod firmą **Pierwsza Dzielnica II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach (adres: Aleja Walentego Roździeńskiego 1A, 40-202 Katowice, REGON 384659721, NIP 9542808950), kapitał zakładowy 15.309.000,00 zł (piętnaście milionów trzysta dziewięć tysięcy złotych), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000809648, zwanej dalej także jako „**Spółka**”, jako Prezes Zarządu, uprawniony do samodzielnej reprezentacji, stosownie do okazanej przy niniejszym akcie informacji odpowiadającej

odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobranej dla Spółki ze strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości <https://ekrs.ms.gov.pl>, na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym, według stanu na dzień 25 listopada 2021 roku. Ponadto Przedstawiciel Spółki oświadcza, iż stan prawny i faktyczny Spółki w stosunku do stanu ujawnionego w ww. informacji nie uległ zmianie do chwili obecnej, a on jest nadal uprawniony do reprezentacji Spółki na powyższej podstawie; nie toczy się w stosunku do ww. spółki postępowanie likwidacyjne ani postępowanie upadłościowe, ani jakiegokolwiek postępowanie na podstawie ustawy z dnia 15 maja 2015 roku Prawo restrukturyzacyjne.-----

Tożsamość Stawiającego się notariusz stwierdził na podstawie dokumentu powołanego przy jego nazwisku. Ponadto zgodnie z oświadczeniem Stawiającego się, nie zachodzą okoliczności powodujące unieważnienie tego dokumentu, w tym zgodnie z art. 50 ustawy z dnia 06 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych, o którego treści poinformował notariusz. -----

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI NA PODSTAWIE ART. 777 § 1 PKT 6) KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO

§ 1. Przedstawiciel Spółki działający w imieniu Spółki oświadcza, iż:-----

- 1) stosownie do uchwały Zarządu spółki pod firmą **Invest TDJ Estate spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach, przy al. Walentego Roździeńskiego 1A, 40-202 Katowice, której dokumentacja jest przechowywana przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000766863, posiadająca numer identyfikacji podatkowej NIP: 6452538669 oraz REGON: 243396952, o kapitale zakładowym wynoszącym 1.050.000,00 zł (jeden milion pięćdziesiąt tysięcy złotych) („**Emitent**”), z dnia 24 listopada 2021 roku w przedmiocie emisji Obligacji Serii A i zatwierdzenia Warunków Emisji Obligacji Serii A oraz Warunków Emisji Obligacji Serii A emitowanych przez Emitenta z dnia 25 listopada 2021 r., w związku z warunkami emisji obligacji, łącznie z suplementem emisyjnym stanowiącym załącznik nr 1 do („**Warunki Emisji Obligacji**”), Emitent na podstawie przepisów prawa, tj. w szczególności przepisów ustawy o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 roku (t.j.:

Dz.U. z 2021r. poz. 217 ze zm.) („**Ustawa o Obligacjach**”) oraz rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 roku w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie Prospektowe**”), w ramach programu emisji obligacji Emitenta ustanowionego uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 14 października 2021 roku w przedmiocie ustalenia i uruchomienia Programu Emisji Obligacji (jak zdefiniowano poniżej), zgodnie z którym Emitent może dokonywać wielokrotnych emisji obligacji do łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji w wysokości 200.000.000,00 zł (dwieście milionów złotych) („**Program Emisji**”) postanowił wyemitować do 115.000 (sto piętnaście tysięcy) sztuk nieposiadających formy dokumentu zabezpieczonych obligacji na okaziciela w serii oznaczonej literą „A”, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (tysiąc złotych) każda, tj. o łącznej wartości nominalnej do 115.000.000,00 zł (sto piętnaście milionów złotych) („**Obligacje**”), na zasadach wskazanych poniżej,-----

2) Obligacje są oprocentowane zgodnie z pkt. 5 Warunków Emisji Obligacji, w szczególności:-----

- a) Obligacje są oprocentowane od Daty Emisji (wliczając ten dzień) do Daty Wykupu (nie wliczając tego dnia). W każdej Dacie Płatności Odsetek Emitent zobowiązany jest dokonać na rzecz każdego Obligatariusza będącego posiadaczem Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje, oraz każdego Obligatariusza wskazanego przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako podmiot uprawniony z Obligacji w Dacie Ustalenia Praw, płatności Kwoty Odsetek obliczonej zgodnie z punktem 5 (*Oprocentowanie*) Warunków Emisji Obligacji. Kwoty Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe będą płatne z dołu. Płatność Kwoty Odsetek będzie dokonywana zgodnie z zasadami płatności z tytułu Obligacji opisanymi w punkcie 7 (*Sposób wypłaty świadczeń pieniężnych z Obligacji*) Warunków Emisji Obligacji,-----
- b) Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego; -----
- c) W przypadku opóźnienia w zapłacie Należności Głównej (lub odpowiednio Kwoty Odsetek lub Premii), Obligatariuszowi będą przysługiwały odsetki ustawowe za opóźnienie od niezapłaconej Należności Głównej (lub odpowiednio od Kwoty Odsetek lub Premii zgodnie z właściwymi przepisami);

- d) W Dniu Roboczym następującym po Dacie Ustalenia Stopy Procentowej Agent Kalkulacyjny obliczy Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od każdej Obligacji według formuły wskazanej w pkt 5.3 Warunków Emisji Obligacji; ---
- e) Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego będzie Stopa Bazowa powiększona o Marżę zgodnie z pkt 5.4 Warunków Emisji Obligacji,-----
- 3) Obligacje będą wykupywane w Dacie Wykupu, tj. 3 czerwca 2024 roku lub w Dacie Wcześniejszego Wykupu, na zasadach określonych w pkt 8 i pkt 9 Warunków Emisji Obligacji, w tym w szczególności:-----
 - a) Emitent ma prawo do wcześniejszego całkowitego lub częściowego wykupu Obligacji przed Datą Wykupu, pod warunkiem zawiadomienia Obligatariuszy nie wcześniej niż 90 dni oraz nie później niż 30 dni przed Datą Wcześniejszego Wykupu, o której mowa w niniejszym punkcie 8.2 (*Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (Opcja Call)*),-----
 - b) Obligatariusz ma prawo żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji: (i) w przypadku wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, o którym mowa w punkcie 10.1 (*Brak Płatności kwoty z tytułu Obligacji*) oraz 10.4 (*Brak ustanowienia Zabezpieczeń Obligacji*); lub (ii) których mowa w punktach 10.2 (*Brak zwołania, uniemożliwienie odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy lub opublikowania protokołów*), 10.3 (*Niewypłacalność*), 10.5 (*Zaprzestanie prowadzenia działalności*) oraz 10.6 (*Nieprawdziwe oświadczenia oraz informacje*) poniżej, jeżeli w terminie 21 Dni Roboczych od dnia wystąpienia takiego Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania dany Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania nie został usunięty i trwa; lub (iii) w przypadku wystąpienia i trwania Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu oraz podjęcia odpowiedniej Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającej zgodę na wcześniejszy wykup Obligacji (**„Opcja Wcześniejszego Wykupu”**),-----
- 4) miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek,-----
- 5) sposób wypłaty świadczeń pieniężnych z Obligacji określa pkt 7 Warunków Emisji Obligacji; -----
- 6) zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji roszczenia Obligatariuszy wynikające z istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikających z Obligacji wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w

agent
ażdej
li; ---
zowa

dacie
nisji

cupu
uszy
tego
kup

ego
enia
tułu
(ii)
cia
0.3
0.6
Dni
nia
stał
wy
iej
szy

go

sji
--
z
ta,
w
4

maksymalnym zakresie dozwolonym prawem, w tym w szczególności roszczeniami o wykup Obligacji oraz o zapłatę wszelkich odsetek (w tym również odsetek za opóźnienie), roszczeń oraz Premii, łącznie z ewentualnymi roszczeniami o odszkodowanie wynikającymi z dowolnego Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania lub Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu na podstawie Warunków Emisji, kosztami egzekucji, wynagrodzeniem Administratora Hipoteki i wszelkimi innymi powiązanymi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi, zabezpieczone zostaną Hipoteką (jak zdefiniowano poniżej),-----

- 7) Emitent podpisał w dniu 22 listopada 2021 roku ze spółką pod firmą **BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod KRS 0000505020, REGON 147161309, NIP 5252584345, o kapitale zakładowym wynoszącym 5.000,00 PLN, zwaną dalej także jako „**Administrator Hipoteki**” umowę administratora hipoteki, na podstawie której Administrator Hipoteki będzie pełnił dla przedmiotowej hipoteki funkcję administratora hipoteki stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach; Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy,-----
- 8) w dniu 25 listopada 2021 r. przed Michałem Maksymiukiem, notariuszem w Warszawie, Spółka złożyła oświadczenie o ustanowieniu na przysługujących Spółce prawach użytkowania wieczystego nieruchomości, dla których Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste:-
- a) **Kw nr KA1K/00150536/4** (ww. prawo użytkowania wieczystego zwane jest dalej także jako „**Nieruchomość 1**”),-----
 - b) **Kw nr KA1K/00079469/1** (ww. prawo użytkowania wieczystego zwane jest dalej także jako „**Nieruchomość 2**”),-----
- (Nieruchomość 1 i Nieruchomość 2 zwane są dalej łącznie także „**Nieruchomościami**”) **hipoteki umownej łącznej do sumy 172.500.000,00 zł (sto siedemdziesiąt dwa miliony pięćset tysięcy złotych)** na rzecz Administratora Hipoteki, celem zabezpieczenia spłaty wszelkich istniejących i przyszłych roszczeń pieniężnych wynikających z Obligacji, obejmujących roszczenia Obligatariusza wynikające z istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych Obligatariusza wobec Emitenta, wynikających z Obligacji wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w

maksymalnym zakresie dozwolonym prawem, w tym w szczególności roszczeniami o wykup Obligacji oraz o zapłatę wszelkich odsetek (w tym również odsetek za opóźnienie), roszczeń oraz Premii, łącznie z ewentualnymi roszczeniami o odszkodowanie wynikającymi z dowolnego Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania lub Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu na podstawie Warunków Emisji, kosztami egzekucji i wszelkimi innymi powiązanymi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi („Hipoteka”).-----

§ 2. Przedstawiciel Spółki działający w imieniu Spółki oświadcza, że w celu zaspokojenia spłaty wszelkich istniejących i przyszłych roszczeń pieniężnych wynikających z Obligacji, obejmujących roszczenia Obligatariusza wynikające z istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych Obligatariusza wobec Emitenta, wynikających z Obligacji wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem, w tym w szczególności roszczeniami o wykup Obligacji oraz o zapłatę wszelkich odsetek (w tym również odsetek za opóźnienie), roszczeń oraz Premii, łącznie z ewentualnymi roszczeniami o odszkodowanie wynikającymi z dowolnego Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania lub Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu na podstawie Warunków Emisji, kosztami egzekucji i wszelkimi innymi powiązanymi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi, **poddają reprezentowaną spółkę pod firmą Pierwsza Dzielnica II Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 6) kodeksu postępowania cywilnego wprost z niniejszego aktu notarialnego na rzecz spółki pod firmą **BSWW Trust spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie do maksymalnej kwoty **172.500.000,00 zł (sto siedemdziesiąt dwa miliony pięćset tysięcy złotych)**, z Nieruchomości obciążonych Hipoteką. -----

Zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku będzie upływ 14 (czternastu) dni od dnia nadania na adres Spółki ujawniony w rejestrze przedsiębiorców w dniu nadania tego listu poleconego, przez Administratora Hipoteki listem poleconym oświadczenia z podpisem notarialnie poświadczonym (sporządzonego w co najmniej dwóch egzemplarzach), stwierdzającego zaległość w zapłacie z tytułu ww. zobowiązań pieniężnych i wskazującego wysokość zobowiązania i wzywające do ich zapłaty („Oświadczenie”), przy czym do wniosku o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności zostanie załączony drugi egzemplarz Oświadczenia.-----

Wierzyciel może wystąpić o nadanie temu aktowi **klauzuli wykonalności w terminie do dnia 03 czerwca 2029 roku**, z tym, że w tym okresie wierzyciel może wystąpić z takim

wnioskiem wielokrotnie, tj. zawsze, gdy nastąpi powyższe zdarzenie, ale łącznie do kwoty wskazanej powyżej.-----

§ 3. Notariusz poinformował Stawiających się o treści i skutkach art. 777 § 1 pkt 6) i art. 786 oraz art. 788 Kodeksu postępowania cywilnego, w tym w szczególności o tym, iż jeżeli wykonanie tytułu egzekucyjnego jest uzależnione od zdarzenia, które udowodnić powinien wierzyciel, sąd nada klauzulę wykonalności po dostarczeniu dowodu tego zdarzenia w formie dokumentu urzędowego lub prywatnego z podpisem urzędowo poświadczonym.-----

§ 4. Wypisy tego aktu mogą być wydawane także Administratorowi Hipoteki. -----

§ 5. Koszty niniejszego aktu ponosi Emitent.-----

§ 6. Wysokość opłat z niniejszego aktu wynosi:-----

- wynagrodzenie notariusza z § 3 i § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie:-----
-----2.500,00 zł
- 23% podatku od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 i art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług w kwocie:-----
-----575,00 zł

Niniejsza czynność notarialna nie jest przedmiotem podatku od czynności cywilnoprawnych stosownie do art.1 ustawy z dnia 09 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych.-----

AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY.



Na oryginale właściwe podpisy Stawiającego się i notariusza.

Repertorium A nr 18515/2021

Dnia dwudziestego piątego listopada roku dwa tysiące dwudziestego pierwszego (25.11.2021 r.) w Kancelarii Notarialnej prowadzonej na zasadach spółki partnerskiej w Warszawie, przy ulicy Grzybowskiej 2 lok. 26B, wypis ten sporządzony został przez notariusza Michała Maksymiuka dla Spółki.-----

Pobrano:-----

– wynagrodzenie notariusza z § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. 2020 poz. 1473) w kwocie:-----42,00 zł

– 23% podatku od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 i art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2021 roku, poz. 685) w kwocie:-----9,66 zł

NOTARIUSZ
Michał Maksymiuk
Michał Maksymiuk





**Paweł Cupriak, Marcin Łaski i Partnerzy,
Notariusze Spółka Partnerska
ul. Grzybowska 2 lok. 26 B
00-131 Warszawa
tel. (22) 436 04 60 - 3
e-mail: notariusz@cupriak.pl**

Repertorium A nr 18497/2021

W Y P I S

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego piątego listopada roku dwa tysiące dwudziestego pierwszego (25.11.2021 r.) przed **Michałem Maksymiukiem**, notariuszem w Warszawie, prowadzącym Kancelarię Notarialną na zasadach spółki partnerskiej (KRS 0000319635), w Warszawie przy ulicy Grzybowskiej 2 lok. 26 B, przybyłym do budynku położonego w Katowicach przy Al. Walentego Roździeńskiego 1A, stawiał się: -----

Pan **Paweł Adam Florek**, według oświadczenia zamieszkały: [REDACTED]

[REDACTED] legitymujący się dowodem osobistym

[REDACTED] z terminem ważności do dnia [REDACTED]

[REDACTED] roku, PESEL [REDACTED] -----

Pan **Paweł Adam Florek** (zwany dalej także jako: „**Przedstawiciel Spółki**”) oświadcza, iż przy niniejszym akcie działa w imieniu spółki pod firmą **Agnieszki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach (adres: Aleja Walentego Roździeńskiego 1A, 40-202 Katowice, REGON 388925183, NIP 9542826592), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000900350, zwanej dalej także jako „**Spółka**”, jako Prezes Zarządu, uprawniony do samodzielnej reprezentacji, stosownie do okazanej przy niniejszym akcie informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobranej dla Spółki ze strony internetowej

Ministerstwa Sprawiedliwości <https://ekrs.ms.gov.pl>, na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym, według stanu na dzień 25 listopada 2021 roku. Ponadto Przedstawiciel Spółki oświadcza, iż stan prawny i faktyczny Spółki w stosunku do stanu ujawnionego w ww. informacji nie uległ zmianie do chwili obecnej, a on jest nadal uprawniony do reprezentacji Spółki na powyższej podstawie; nie toczy się w stosunku do ww. spółki postępowanie likwidacyjne ani postępowanie upadłościowe, ani jakiegokolwiek postępowanie na podstawie ustawy z dnia 15 maja 2015 roku Prawo restrukturyzacyjne.-----

Tożsamość Stawiającego się notariusz stwierdził na podstawie dokumentu powołanego przy jego nazwisku. Ponadto zgodnie z oświadczeniem Stawiającego się, nie zachodzą okoliczności powodujące unieważnienie tego dokumentu, w tym zgodnie z art. 50 ustawy z dnia 06 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych, o którego treści poinformował notariusz. -----

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI NA PODSTAWIE ART. 777 § 1 PKT 6) KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO

§ 1. Przedstawiciel Spółki działający w imieniu Spółki oświadcza, iż:-----

- 1) stosownie do uchwały Zarządu spółki pod firmą **Invest TDJ Estate spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach, przy al. Walentego Roździeńskiego 1A, 40-202 Katowice, której dokumentacja jest przechowywana przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000766863, posiadająca numer identyfikacji podatkowej NIP: 6452538669 oraz REGON: 243396952, o kapitale zakładowym wynoszącym 1.050.000,00 zł (jeden milion pięćdziesiąt tysięcy złotych) („**Emitent**”), z dnia 24 listopada 2021 roku w przedmiocie emisji Obligacji Serii A i zatwierdzenia Warunków Emisji Obligacji Serii A oraz Warunków Emisji Obligacji Serii A emitowanych przez Emitenta z dnia 25 listopada 2021 r., w związku z warunkami emisji obligacji, łącznie z suplementem emisyjnym stanowiącym załącznik nr 1 do („**Warunki Emisji Obligacji**”), Emitent na podstawie przepisów prawa, tj. w szczególności przepisów ustawy o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 roku (t.j.: Dz.U. z 2021r. poz. 217 ze zm.) („**Ustawa o Obligacjach**”) oraz rozporządzenie

Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 roku w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie Prospektowe**”), w ramach programu emisji obligacji Emitenta ustanowionego uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 14 października 2021 roku w przedmiocie ustalenia i uruchomienia Programu Emisji Obligacji (jak zdefiniowano poniżej), zgodnie z którym Emitent może dokonywać wielokrotnych emisji obligacji do łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji w wysokości 200.000.000,00 zł (dwieście milionów złotych) („**Program Emisji**”) postanowił wyemitować do 115.000 (sto piętnaście tysięcy) sztuk nieposiadających formy dokumentu zabezpieczonych obligacji na okaziciela w serii oznaczonej literą „A”, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (tysiąc złotych) każda, tj. o łącznej wartości nominalnej do 115.000.000,00 zł (sto piętnaście milionów złotych) („**Obligacje**”), na zasadach wskazanych poniżej,-----

2) Obligacje są oprocentowane zgodnie z pkt. 5 Warunków Emisji Obligacji, w szczególności:-----

- a) Obligacje są oprocentowane od Daty Emisji (wliczając ten dzień) do Daty Wykupu (nie wliczając tego dnia). W każdej Dacie Płatności Odsetek Emitent zobowiązany jest dokonać na rzecz każdego Obligatariusza będącego posiadaczem Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje, oraz każdego Obligatariusza wskazanego przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako podmiot uprawniony z Obligacji w Dacie Ustalenia Praw, płatności Kwoty Odsetek obliczonej zgodnie z punktem 5 (*Oprocentowanie*) Warunków Emisji Obligacji. Kwoty Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe będą płatne z dołu. Płatność Kwoty Odsetek będzie dokonywana zgodnie z zasadami płatności z tytułu Obligacji opisanymi w punkcie 7 (*Sposób wypłaty świadczeń pieniężnych z Obligacji*) Warunków Emisji Obligacji, -----
- b) Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego; -----
- c) W przypadku opóźnienia w zapłacie Należności Głównej (lub odpowiednio Kwoty Odsetek lub Premii), Obligatariuszowi będą przysługiwały odsetki ustawowe za opóźnienie od niezapłaconej Należności Głównej (lub odpowiednio od Kwoty Odsetek lub Premii zgodnie z właściwymi przepisami);

- d) W Dniu Roboczym następującym po Dacie Ustalenia Stopy Procentowej Agent Kalkulacyjny obliczy Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od każdej Obligacji według formuły wskazanej w pkt 5.3 Warunków Emisji Obligacji; ---
 - e) Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego będzie Stopa Bazowa powiększona o Marżę zgodnie z pkt 5.4 Warunków Emisji Obligacji,-----
- 3) Obligacje będą wykupywane w Dacie Wykupu, tj. 3 czerwca 2024 roku lub w Dacie Wcześniejszego Wykupu, na zasadach określonych w pkt 8 i pkt 9 Warunków Emisji Obligacji, w tym w szczególności:-----
- a) Emitent ma prawo do wcześniejszego całkowitego lub częściowego wykupu Obligacji przed Datą Wykupu, pod warunkiem zawiadomienia Obligatariuszy nie wcześniej niż 90 dni oraz nie później niż 30 dni przed Datą Wcześniejszego Wykupu, o której mowa w niniejszym punkcie 8.2 (*Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (Opcja Call)*),-----
 - b) Obligatariusz ma prawo żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji: (i) w przypadku wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, o którym mowa w punkcie 10.1 (*Brak Płatności kwoty z tytułu Obligacji*) oraz 10.4 (*Brak ustanowienia Zabezpieczeń Obligacji*); lub (ii) których mowa w punktach 10.2 (*Brak zwołania, uniemożliwienie odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy lub opublikowania protokołów*), 10.3 (*Niewypłacalność*), 10.5 (*Zaprzestanie prowadzenia działalności*) oraz 10.6 (*Nieprawdziwe oświadczenia oraz informacje*) poniżej, jeżeli w terminie 21 Dni Roboczych od dnia wystąpienia takiego Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania dany Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania nie został usunięty i trwa; lub (iii) w przypadku wystąpienia i trwania Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu oraz podjęcia odpowiedniej Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającej zgodę na wcześniejszy wykup Obligacji (**„Opcja Wcześniejszego Wykupu”**),-----
- 4) miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek,-----
- 5) sposób wypłaty świadczeń pieniężnych z Obligacji określa pkt 7 Warunków Emisji Obligacji; -----
- 6) zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji roszczenia Obligatariuszy wynikające z istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikających z Obligacji wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w

gent
zdej
i; ---
owa

acie
nisji

upu
iszy
tego
kup

ego
enia
tulu
(ii)
cia
0.3
0.6
Dni
nia
stał
twy
niej
szy

ego

isji

z
ita,
w
4

maksymalnym zakresie dozwolonym prawem, w tym w szczególności roszczeniami o wykup Obligacji oraz o zapłatę wszelkich odsetek (w tym również odsetek za opóźnienie), roszczeń oraz Premii, łącznie z ewentualnymi roszczeniami o odszkodowanie wynikającymi z dowolnego Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania lub Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu na podstawie Warunków Emisji, kosztami egzekucji, wynagrodzeniem Administratora Hipoteki i wszelkimi innymi powiązаныmi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi, zabezpieczone zostaną Hipoteką (jak zdefiniowano poniżej),-----

- 7) Emitent podpisał w dniu 22 listopada 2021 roku ze spółką pod firmą **BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod KRS 0000505020, REGON 147161309, NIP 5252584345, o kapitale zakładowym wynoszącym 5.000,00 PLN, zwaną dalej także jako „**Administrator Hipoteki**” umowę administratora hipoteki, na podstawie której Administrator Hipoteki będzie pełnił dla przedmiotowej hipoteki funkcję administratora hipoteki stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach; Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy,-----
- 8) w dniu 25 listopada 2021 r. przed Michałem Maksymiukiem, notariuszem w Warszawie, Spółka złożyła oświadczenie o ustanowieniu na nieruchomościach, których właścicielem jest Spółka, dla których Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste:-----
- a) **Kw nr KA1K/00152590/4** (dalej „**Nieruchomość 10**”),-----
- b) **Kw nr KA1K/00062427/3** (dalej „**Nieruchomość 11**”),-----
- (Nieruchomość 10, Nieruchomość 11, zwane są dalej łącznie także „**Nieruchomościami**”) hipoteki umownej łącznej do sumy **172.500.000,00 zł (sto siedemdziesiąt dwa miliony pięćset tysięcy złotych)** na rzecz Administratora Hipoteki, celem zabezpieczenia spłaty wszelkich istniejących i przyszłych roszczeń pieniężnych wynikających z Obligacji, obejmujących roszczenia Obligatariusza wynikające z istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych Obligatariusza wobec Emitenta, wynikających z Obligacji wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem, w tym w szczególności roszczeniami o wykup Obligacji oraz o zapłatę wszelkich odsetek (w tym również

odsetek za opóźnienie), roszczeń oraz Premii, łącznie z ewentualnymi roszczeniami o odszkodowanie wynikającymi z dowolnego Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania lub Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu na podstawie Warunków Emisji, kosztami egzekucji i wszelkimi innymi powiązanymi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi („**Hipoteka**”).-----

§ 2. Przedstawiciel Spółki działający w imieniu Spółki oświadcza, że w celu zaspokojenia spłaty wszelkich istniejących i przyszłych roszczeń pieniężnych wynikających z Obligacji, obejmujących roszczenia Obligatariusza wynikające z istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych Obligatariusza wobec Emitenta, wynikających z Obligacji wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem, w tym w szczególności roszczeniami o wykup Obligacji oraz o zapłatę wszelkich odsetek (w tym również odsetek za opóźnienie), roszczeń oraz Premii, łącznie z ewentualnymi roszczeniami o odszkodowanie wynikającymi z dowolnego Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania lub Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu na podstawie Warunków Emisji, kosztami egzekucji i wszelkimi innymi powiązanymi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi, **poddają** reprezentowaną spółkę pod firmą **Agnieszki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 6) kodeksu postępowania cywilnego wprost z niniejszego aktu notarialnego na rzecz spółki pod firmą **BSWW Trust spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie do maksymalnej kwoty **172.500.000,00 zł (sto siedemdziesiąt dwa miliony pięćset tysięcy złotych)**, z Nieruchomości obciążonych Hipoteką. -----

Zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku będzie upływ 14 (czternastu) dni od dnia nadania na adres Spółki ujawniony w rejestrze przedsiębiorców w dniu nadania tego listu poleconego, przez Administratora Hipoteki listem poleconym oświadczenia z podpisem notarialnie poświadczonym (sporządzonego w co najmniej dwóch egzemplarzach), stwierdzającego zaległość w zapłacie z tytułu ww. zobowiązań pieniężnych i wskazującego wysokość zobowiązania i wzywające do ich zapłaty („**Oświadczenie**”), przy czym do wniosku o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności zostanie załączony drugi egzemplarz Oświadczenia.-----

Wierzyciel może wystąpić o nadanie temu aktowi **klauzuli wykonalności w terminie do dnia 03 czerwca 2029 roku**, z tym, że w tym okresie wierzyciel może wystąpić z takim wnioskiem wielokrotnie, tj. zawsze, gdy nastąpi powyższe zdarzenie, ale łącznie do kwoty wskazanej powyżej.-----

§ 3. Notariusz poinformował Stawiających się o treści i skutkach art. 777 § 1 pkt 6) i art. 786 oraz art. 788 Kodeksu postępowania cywilnego, w tym w szczególności o tym, iż jeżeli wykonanie tytułu egzekucyjnego jest uzależnione od zdarzenia, które udowodnić powinien wierzyciel, sąd nada klauzulę wykonalności po dostarczeniu dowodu tego zdarzenia w formie dokumentu urzędowego lub prywatnego z podpisem urzędowo poświadczonym.-----

§ 4. Wypisy tego aktu mogą być wydawane także Administratorowi Hipoteki. -----

§ 5. Koszty niniejszego aktu ponosi Emitent.-----

§ 6. Wysokość opłat z niniejszego aktu wynosi:-----

- wynagrodzenie notariusza z § 3 i § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie:-----
-----2.500,00 zł
- 23% podatku od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 i art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług w kwocie:-----
-----575,00 zł

Niniejsza czynność notarialna nie jest przedmiotem podatku od czynności cywilnoprawnych stosownie do art.1 ustawy z dnia 09 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych.-----

AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY.



Na oryginale właściwe podpisy Stawiającego się i notariusza.

Repertorium A nr 18521/2021

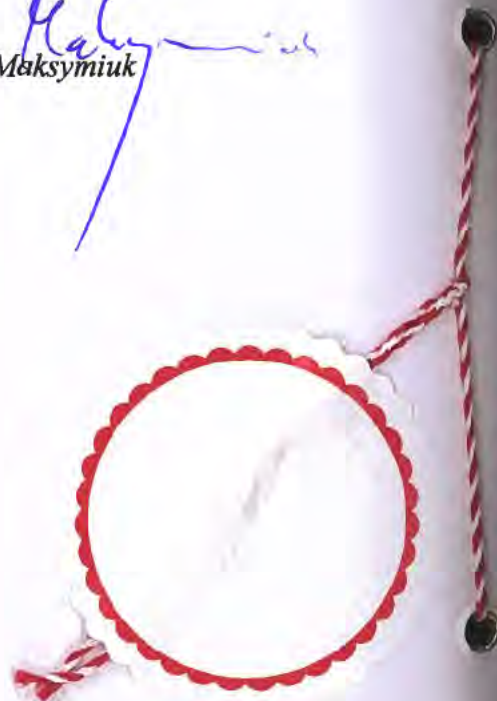
Dnia dwudziestego piątego listopada roku dwa tysiące dwudziestego pierwszego (25.11.2021 r.) w Kancelarii Notarialnej prowadzonej na zasadach spółki partnerskiej w Warszawie, przy ulicy Grzybowskiej 2 lok. 26B, wypis ten sporządzony został przez notariusza Michała Maksymiuka dla Spółki.-----

Pobrano:-----

– wynagrodzenie notariusza z § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. 2020 poz. 1473) w kwocie:-----36,00 zł

– 23% podatku od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 i art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2021 roku, poz. 685) w kwocie:-----8,28 zł

NOTARIUSZ
Michał Maksymiuk
Michał Maksymiuk





**Paweł Cupriak, Marcin Łaski i Partnerzy,
Notariusze Spółka Partnerska
ul. Grzybowska 2 lok. 26 B
00-131 Warszawa
tel. (22) 436 04 60 - 3
e-mail: notariusz@cupriak.pl**

Repertorium A nr 18496/2021

W Y P I S

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego piątego listopada roku dwa tysiące dwudziestego pierwszego (25.11.2021 r.) przed **Michałem Maksymiukiem**, notariuszem w Warszawie, prowadzącym Kancelarię Notarialną na zasadach spółki partnerskiej (KRS 0000319635), w Warszawie przy ulicy Grzybowskiej 2 lok. 26 B, przybyłym do budynku położonego w Katowicach przy Al. Walentego Roździeńskiego 1A, stawili się: -----

1. Pan **Maciej Wójcik**, według oświadczenia zamieszkały: [REDACTED], legitymujący się dowodem osobistym [REDACTED] z terminem ważności do dnia [REDACTED] PESEL [REDACTED] -----
2. Pan **Bartłomiej Michał Solik**, według oświadczenia zamieszkały: [REDACTED] legitymujący się dowodem osobistym [REDACTED] z terminem ważności do dnia [REDACTED] PESEL [REDACTED] -----

Pan **Maciej Wójcik** i Pan **Bartłomiej Michał Solik** (zwani dalej także łącznie jako: „Przedstawiciele Spółki”) oświadczają, iż przy niniejszym akcie działają w imieniu spółki pod firmą **Invest TDJ Estate Services Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka**

komandytowa z siedzibą w Katowicach (adres: Aleja Walentego Roździeńskiego 1A, 40-202 Katowice, REGON 386423550, NIP 9542816398), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000848504, zwanej dalej także jako „Spółka”, jako odpowiednio Prezes Zarządu i Wiceprezes Zarządu jedyne go komplementariusza Spółki, tj. spółki pod firmą **Invest TDJ Estate Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach (adres: Aleja Walentego Roździeńskiego 1A, 40-202 Katowice, REGON 243396952, NIP 64525338669), kapitał zakładowy 1.050.000,00 zł (jeden milion pięćdziesiąt tysięcy złotych), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000766863, uprawnieni do łącznej reprezentacji, stosownie do okazanych przy niniejszym akcie informacji odpowiadających odpisom aktualnym z rejestru przedsiębiorców, pobranych dla Spółki oraz komplementariusza Spółki ze strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości <https://ekrs.ms.gov.pl>, na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym, według stanu na dzień 25 listopada 2021 roku. Ponadto Pan **Maciej Wójcik** i Pan **Bartłomiej Solik** oświadczają, iż stan prawny i faktyczny ww. spółek w stosunku do stanu ujawnionego w ww. informacjach nie uległ zmianie do chwili obecnej, a oni są nadal uprawnieni do reprezentacji ww. spółek na powyższych podstawach; nie toczy się w stosunku do ww. spółki postępowanie likwidacyjne ani postępowanie upadłościowe, ani jakiegokolwiek postępowanie na podstawie ustawy z dnia 15 maja 2015 roku Prawo restrukturyzacyjne.-----

Tożsamość Stawiających się notariusz stwierdził na podstawie dokumentów powołanych przy ich nazwiskach. Ponadto zgodnie z oświadczeniem Stawiających się, nie zachodzą okoliczności powodujące unieważnienie tych dokumentów, w tym zgodnie z art. 50 ustawy z dnia 06 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych, o którego treści poinformował notariusz. -----

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI NA PODSTAWIE ART. 777 § 1 PKT 6) KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO

§ 1. Przedstawiciele Spółki działający w imieniu Spółki oświadczają, iż:-----

1) stosownie do uchwały Zarządu spółki pod firmą **Invest TDJ Estate spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach, przy al. Walentego Roździeńskiego 1A, 40-202 Katowice, której dokumentacja jest przechowywana przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000766863, posiadająca numer identyfikacji podatkowej NIP: 6452538669 oraz REGON: 243396952, o kapitale zakładowym wynoszącym 1.050.000,00 zł (jeden milion pięćdziesiąt tysięcy złotych) („**Emitent**”), z dnia 24 listopada 2021 roku w przedmiocie emisji Obligacji Serii A i zatwierdzenia Warunków Emisji Obligacji Serii A oraz Warunków Emisji Obligacji Serii A emitowanych przez Emitenta z dnia 25 listopada 2021 r., w związku z warunkami emisji obligacji, łącznie z suplementem emisyjnym stanowiącym załącznik nr 1 do („**Warunki Emisji Obligacji**”), Emitent na podstawie przepisów prawa, tj. w szczególności przepisów ustawy o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 roku (t.j.: Dz.U. z 2021r. poz. 217 ze zm.) („**Ustawa o Obligacjach**”) oraz rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 roku w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie Prospektowe**”), w ramach programu emisji obligacji Emitenta ustanowionego uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 14 października 2021 roku w przedmiocie ustalenia i uruchomienia Programu Emisji Obligacji (jak zdefiniowano poniżej), zgodnie z którym Emitent może dokonywać wielokrotnych emisji obligacji do łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji w wysokości 200.000.000,00 zł (dwieście milionów złotych) („**Program Emisji**”) postanowił wyemitować do 115.000 (sto piętnaście tysięcy) sztuk nieposiadających formy dokumentu zabezpieczonych obligacji na okaziciela w serii oznaczonej literą „A”, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (tysiąc złotych) każda, tj. o łącznej wartości nominalnej do 115.000.000,00 zł (sto piętnaście milionów złotych) („**Obligacje**”), na zasadach wskazanych poniżej,-----

2) Obligacje są oprocentowane zgodnie z pkt. 5 Warunków Emisji Obligacji, w szczególności:-----

a) Obligacje są oprocentowane od Daty Emisji (wliczając ten dzień) do Daty Wykupu (nie wliczając tego dnia). W każdej Dacie Płatności Odsetek Emitent zobowiązany jest dokonać na rzecz każdego Obligatariusza będącego posiadaczem Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są

Obligacje, oraz każdego Obligatariusza wskazanego przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako podmiot uprawniony z Obligacji w Dacie Ustalenia Praw, płatności Kwoty Odsetek obliczonej zgodnie z punktem 5 (*Oprocentowanie*) Warunków Emisji Obligacji. Kwoty Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe będą płatne z dołu. Płatność Kwoty Odsetek będzie dokonywana zgodnie z zasadami płatności z tytułu Obligacji opisanymi w punkcie 7 (*Sposób wypłaty świadczeń pieniężnych z Obligacji*) Warunków Emisji Obligacji, -----

- b) Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego; ----
 - c) W przypadku opóźnienia w zapłacie Należności Głównej (lub odpowiednio Kwoty Odsetek lub Premii), Obligatariuszowi będą przysługiwały odsetki ustawowe za opóźnienie od niezapłaconej Należności Głównej (lub odpowiednio od Kwoty Odsetek lub Premii zgodnie z właściwymi przepisami);
 - d) W Dniu Roboczym następującym po Dacie Ustalenia Stopy Procentowej Agent Kalkulacyjny obliczy Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od każdej Obligacji według formuły wskazanej w pkt 5.3 Warunków Emisji Obligacji; ---
 - e) Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego będzie Stopa Bazowa powiększona o Marżę zgodnie z pkt 5.4 Warunków Emisji Obligacji,-----
- 3) Obligacje będą wykupywane w Dacie Wykupu, tj. 3 czerwca 2024 roku lub w Dacie Wcześniejszego Wykupu, na zasadach określonych w pkt 8 i pkt 9 Warunków Emisji Obligacji, w tym w szczególności:-----
- a) Emitent ma prawo do wcześniejszego całkowitego lub częściowego wykupu Obligacji przed Datą Wykupu, pod warunkiem zawiadomienia Obligatariuszy nie wcześniej niż 90 dni oraz nie później niż 30 dni przed Datą Wcześniejszego Wykupu, o której mowa w niniejszym punkcie 8.2 (*Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (Opcja Call)*),-----
 - b) Obligatariusz ma prawo żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji: (i) w przypadku wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, o którym mowa w punkcie 10.1 (*Brak Płatności kwoty z tytułu Obligacji*) oraz 10.4 (*Brak ustanowienia Zabezpieczeń Obligacji*); lub (ii) których mowa w punktach 10.2 (*Brak zwołania, uniemożliwienie odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy lub opublikowania protokołów*), 10.3 (*Niewypłacalność*), 10.5 (*Zaprzestanie prowadzenia działalności*) oraz 10.6 (*Nieprawdziwe oświadczenia oraz informacje*) poniżej, jeżeli w terminie 21 Dni

Roboczych od dnia wystąpienia takiego Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania dany Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania nie został usunięty i trwa; lub (iii) w przypadku wystąpienia i trwania Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu oraz podjęcia odpowiedniej Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającej zgodę na wcześniejszy wykup Obligacji („**Opcja Wcześniejszego Wykupu**”),-----

- 4) miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek,-----
- 5) sposób wypłaty świadczeń pieniężnych z Obligacji określa pkt 7 Warunków Emisji Obligacji; -----
- 6) zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji roszczenia Obligatariuszy wynikające z istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikających z Obligacji wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem, w tym w szczególności roszczeniami o wykup Obligacji oraz o zapłatę wszelkich odsetek (w tym również odsetek za opóźnienie), roszczeń oraz Premii, łącznie z ewentualnymi roszczeniami o odszkodowanie wynikającymi z dowolnego Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania lub Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu na podstawie Warunków Emisji, kosztami egzekucji, wynagrodzeniem Administratora Hipoteki i wszelkimi innymi powiązanymi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi, zabezpieczone zostaną Hipoteką (jak zdefiniowano poniżej),-----
- 7) Emitent podpisał w dniu 22 listopada 2021 roku ze spółką pod firmą **BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod KRS 0000505020, REGON 147161309, NIP 5252584345, o kapitale zakładowym wynoszącym 5.000,00 PLN, zwaną dalej także jako „**Administrator Hipoteki**” umowę administratora hipoteki, na podstawie której Administrator Hipoteki będzie pełnił dla przedmiotowej hipoteki funkcję administratora hipoteki stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach; Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy,-----
- 8) w dniu 25 listopada 2021 r. przed Michałem Maksymiukiem, notariuszem w Warszawie, Spółka złożyła oświadczenie o ustanowieniu na stanowiących jej własność

nieruchomościach, dla których Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste:-----

- a) Kw nr KR1P/00307827/0 (dalej także „Nieruchomość 3”),-----
- b) Kw nr KR1P/00629974/8 (dalej także „Nieruchomość 4”),-----
- c) Kw nr KR1P/00012378/2 (dalej także „Nieruchomość 5”),-----
- d) Kw nr KR1P/00636894/5 (dalej także „Nieruchomość 9”),-----

(Nieruchomość 3, Nieruchomość 4, Nieruchomość 5 i Nieruchomość 9, zwane są dalej łącznie także „Nieruchomościami”) **hipoteki umownej łącznej do sumy 172.500.000,00 zł (sto siedemdziesiąt dwa miliony pięćset tysięcy złotych)** na rzecz Administratora Hipoteki, celem zabezpieczenia spłaty wszelkich istniejących i przyszłych roszczeń pieniężnych wynikających z Obligacji, obejmujących roszczenia Obligatariusza wynikające z istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych Obligatariusza wobec Emitenta, wynikających z Obligacji wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem, w tym w szczególności roszczeniami o wykup Obligacji oraz o zapłatę wszelkich odsetek (w tym również odsetek za opóźnienie), roszczeń oraz Premii, łącznie z ewentualnymi roszczeniami o odszkodowanie wynikającymi z dowolnego Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania lub Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu na podstawie Warunków Emisji, kosztami egzekucji i wszelkimi innymi powiązanymi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi („**Hipoteka**”).-----

§ 2. Przedstawiciele Spółki działający w imieniu Spółki oświadczają, że w celu zaspokojenia spłaty wszelkich istniejących i przyszłych roszczeń pieniężnych wynikających z Obligacji, obejmujących roszczenia Obligatariusza wynikające z istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych Obligatariusza wobec Emitenta, wynikających z Obligacji wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem, w tym w szczególności roszczeniami o wykup Obligacji oraz o zapłatę wszelkich odsetek (w tym również odsetek za opóźnienie), roszczeń oraz Premii, łącznie z ewentualnymi roszczeniami o odszkodowanie wynikającymi z dowolnego Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania lub Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu na podstawie Warunków Emisji, kosztami egzekucji i wszelkimi innymi powiązanymi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi, **poddają** reprezentowaną spółkę pod firmą **Invest TDJ Estate Services Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa** z siedzibą w Katowicach egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 6) kodeksu postępowania cywilnego wprost z niniejszego aktu notarialnego na

rzecz spółki pod firmą **BSWW Trust spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie do maksymalnej kwoty **172.500.000,00 zł (sto siedemdziesiąt dwa miliony pięćset tysięcy złotych)**, z Nieruchomości obciążonych Hipoteką.-----

Zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku będzie upływ 14 (czternastu) dni od dnia nadania na adres Spółki ujawniony w rejestrze przedsiębiorców w dniu nadania tego listu poleconego, przez Administratora Hipoteki listem poleconym oświadczenia z podpisem notarialnie poświadczonym (sporządzonego w co najmniej dwóch egzemplarzach), stwierdzającego zaległość w zapłacie z tytułu ww. zobowiązań pieniężnych i wskazującego wysokość zobowiązania i wzywające do ich zapłaty („**Oświadczenie**”), przy czym do wniosku o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności zostanie załączony drugi egzemplarz Oświadczenia.-----

Wierzyciel może wystąpić o nadanie temu aktowi **klauzuli wykonalności w terminie do dnia 03 czerwca 2029 roku**, z tym, że w tym okresie wierzyciel może wystąpić z takim wnioskiem wielokrotnie, tj. zawsze, gdy nastąpi powyższe zdarzenie, ale łącznie do kwoty wskazanej powyżej.-----

§ 3. Notariusz poinformował Stawiających się o treści i skutkach art. 777 § 1 pkt 6) i art. 786 oraz art. 788 Kodeksu postępowania cywilnego, w tym w szczególności o tym, iż jeżeli wykonanie tytułu egzekucyjnego jest uzależnione od zdarzenia, które udowodnić powinien wierzyciel, sąd nada klauzulę wykonalności po dostarczeniu dowodu tego zdarzenia w formie dokumentu urzędowego lub prywatnego z podpisem urzędowo poświadczonym.-----

§ 4. Wypisy tego aktu mogą być wydawane także Administratorowi Hipoteki. -----

§ 5. Koszty niniejszego aktu ponosi Emitent.-----

§ 6. Wysokość opłat z niniejszego aktu wynosi:-----

- wynagrodzenie notariusza z § 3 i § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie:-----
-----2.500,00 zł
- 23% podatku od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 i art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług w kwocie:-----
-----575,00 zł

Niniejsza czynność notarialna nie jest przedmiotem podatku od czynności

cywilnoprawnych stosownie do art.1 ustawy z dnia 09 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych.-----

AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY.

Na oryginale właściwe podpisy Stawiających się i notariusza.

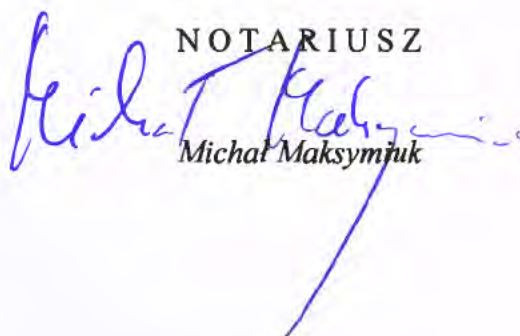
Repertorium A nr 18519/2021

Dnia dwudziestego piątego listopada roku dwa tysiące dwudziestego pierwszego (25.11.2021 r.) w Kancelarii Notarialnej prowadzonej na zasadach spółki partnerskiej w Warszawie, przy ulicy Grzybowskiej 2 lok. 26B, wypis ten sporządzony został przez notariusza Michała Maksymiuka dla Spółki.-----

Pobrano:-----

– wynagrodzenie notariusza z § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. 2020 poz. 1473) w kwocie:-----42,00 zł

– 23% podatku od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 i art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2021 roku, poz. 685) w kwocie:-----9,66 zł

NOTARIUSZ

Michał Maksymiuk





**Paweł Cupriak, Marcin Łaski i Partnerzy,
Notariusze Spółka Partnerska
ul. Grzybowska 2 lok. 26 B
00-131 Warszawa
tel. (22) 436 04 60 - 3
e-mail: notariusz@cupriak.pl**

Repertorium A nr 18495/2021

W Y P I S

A K T N O T A R I A L N Y

Dnia dwudziestego piątego listopada roku dwa tysiące dwudziestego pierwszego (25.11.2021 r.) przed **Michałem Maksymiukiem**, notariuszem w Warszawie, prowadzącym Kancelarię Notarialną na zasadach spółki partnerskiej (KRS 0000319635), w Warszawie przy ulicy Grzybowskiej 2 lok. 26 B, przybyłym do budynku położonego w Katowicach przy Al. Walentego Roździeńskiego 1A, stawili się: -----

1. Pan **Maciej Wójcik**, według oświadczenia zamieszkały: [REDACTED] legitymujący się dowodem osobistym [REDACTED] z terminem ważności do dnia [REDACTED], PESEL [REDACTED], -----
2. Pan **Bartłomiej Michał Solik**, według oświadczenia zamieszkały: [REDACTED] legitymujący się dowodem osobistym [REDACTED] z terminem ważności do dnia [REDACTED], PESEL [REDACTED], -----

Pan **Maciej Wójcik** i Pan **Bartłomiej Michał Solik** (zwani dalej także łącznie jako: „**Przedstawiciele Spółki**”) oświadczają, iż przy niniejszym akcie działają w imieniu spółki pod firmą **Invest TDJ Estate spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach

(adres: al. Walentego Roździeńskiego 1A, 40-202 Katowice, wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000766863, posiadająca numer identyfikacji podatkowej NIP: 6452538669 oraz REGON: 243396952, o kapitale zakładowym wynoszącym 1.050.000,00 zł (jeden milion pięćdziesiąt tysięcy złotych), zwanej dalej także „Spółką” lub „Emitentem”), jako odpowiednio Prezes Zarządu i Wiceprezes Zarządu, uprawnieni do łącznej reprezentacji, stosownie do okazanej przy niniejszym akcie informacji odpowiadających odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobranej dla Spółki ze strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości <https://ekrs.ms.gov.pl>, na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym, według stanu na dzień 25 listopada 2021 roku. Ponadto Przedstawiciele Spółki oświadczają, iż stan prawny i faktyczny Spółki w stosunku do stanu ujawnionego w ww. informacji nie uległ zmianie do chwili obecnej, a oni są nadal uprawnieni do reprezentacji Spółki na powyższej podstawie; nie toczy się w stosunku do ww. spółki postępowanie likwidacyjne ani postępowanie upadłościowe, ani jakiegokolwiek postępowanie na podstawie ustawy z dnia 15 maja 2015 roku Prawo restrukturyzacyjne. -----

Tożsamość Stawiających się notariusz stwierdził na podstawie dokumentów powołanych przy ich nazwiskach. Ponadto zgodnie z oświadczeniem Stawiających się, nie zachodzą okoliczności powodujące unieważnienie tych dokumentów, w tym zgodnie z art. 50 ustawy z dnia 06 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych, o którego treści poinformował notariusz.-----

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI NA PODSTAWIE ART. 777 § 1 PKT 6) KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO

§ 1. Przedstawiciele Spółki działający w imieniu Spółki oświadczają, iż:-----

- 1) stosownie do uchwały Zarządu Emitenta, z dnia 24 listopada 2021 roku w przedmiocie emisji Obligacji Serii A i zatwierdzenia Warunków Emisji Obligacji Serii A oraz Warunków Emisji Obligacji Serii A emitowanych przez Emitenta z dnia 25 listopada 2021 r., w związku z warunkami emisji obligacji, łącznie z suplementem emisyjnym stanowiącym załącznik nr 1 do („Warunki Emisji Obligacji”), Emitent na podstawie

przepisów prawa, tj. w szczególności przepisów ustawy o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 roku (t.j.: Dz.U. z 2021r. poz. 217 ze zm.) („**Ustawa o Obligacjach**”) oraz rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 roku w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie Prospektowe**”), w ramach programu emisji obligacji Emitenta ustanowionego uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 14 października 2021 roku w przedmiocie ustalenia i uruchomienia Programu Emisji Obligacji (jak zdefiniowano poniżej), zgodnie z którym Emitent może dokonywać wielokrotnych emisji obligacji do łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji w wysokości 200.000.000,00 zł (dwieście milionów złotych) („**Program Emisji**”) postanowił wyemitować do 115.000 (sto piętnaście tysięcy) sztuk nieposiadających formy dokumentu zabezpieczonych obligacji na okaziciela w serii oznaczonej literą „A”, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (tysiąc złotych) każda, tj. o łącznej wartości nominalnej do 115.000.000,00 zł (sto piętnaście milionów złotych) („**Obligacje**”), na zasadach wskazanych poniżej,-----

2) Obligacje są oprocentowane zgodnie z pkt. 5 Warunków Emisji Obligacji, w szczególności:-----

- a) Obligacje są oprocentowane od Daty Emisji (wliczając ten dzień) do Daty Wykupu (nie wliczając tego dnia). W każdej Dacie Płatności Odsetek Emitent zobowiązany jest dokonać na rzecz każdego Obligatariusza będącego posiadaczem Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje, oraz każdego Obligatariusza wskazanego przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako podmiot uprawniony z Obligacji w Dacie Ustalenia Praw, płatności Kwoty Odsetek obliczonej zgodnie z punktem 5 (*Oprocentowanie*) Warunków Emisji Obligacji. Kwoty Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe będą płatne z dołu. Płatność Kwoty Odsetek będzie dokonywana zgodnie z zasadami płatności z tytułu Obligacji opisanymi w punkcie 7 (*Sposób wypłaty świadczeń pieniężnych z Obligacji*) Warunków Emisji Obligacji, -----
- b) Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego; -----
- c) W przypadku opóźnienia w zapłacie Należności Głównej (lub odpowiednio Kwoty Odsetek lub Premii), Obligatariuszowi będą przysługiwały odsetki

- ustawowe za opóźnienie od niezapłaconej Należności Głównej (lub odpowiednio od Kwoty Odsetek lub Premii zgodnie z właściwymi przepisami);
- d) W Dniu Roboczym następującym po Dacie Ustalenia Stopy Procentowej Agent Kalkulacyjny obliczy Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od każdej Obligacji według formuły wskazanej w pkt 5.3 Warunków Emisji Obligacji; ---
- e) Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego będzie Stopa Bazowa powiększona o Marżę zgodnie z pkt 5.4 Warunków Emisji Obligacji,-----
- 3) Obligacje będą wykupywane w Dacie Wykupu, tj. 3 czerwca 2024 roku lub w Dacie Wcześniejszego Wykupu, na zasadach określonych w pkt 8 i pkt 9 Warunków Emisji Obligacji, w tym w szczególności:-----
- a) Emitent ma prawo do wcześniejszego całkowitego lub częściowego wykupu Obligacji przed Datą Wykupu, pod warunkiem zawiadomienia Obligatariuszy nie wcześniej niż 90 dni oraz nie później niż 30 dni przed Datą Wcześniejszego Wykupu, o której mowa w niniejszym punkcie 8.2 (*Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (Opcja Call)*),-----
- b) Obligatariusz ma prawo żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji: (i) w przypadku wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, o którym mowa w punkcie 10.1 (*Brak Płatności kwoty z tytułu Obligacji*) oraz 10.4 (*Brak ustanowienia Zabezpieczeń Obligacji*); lub (ii) których mowa w punktach 10.2 (*Brak zwołania, uniemożliwienie odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy lub opublikowania protokołów*), 10.3 (*Niewypłacalność*), 10.5 (*Zaprzestanie prowadzenia działalności*) oraz 10.6 (*Nieprawdziwe oświadczenia oraz informacje*) poniżej, jeżeli w terminie 21 Dni Roboczych od dnia wystąpienia takiego Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania dany Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania nie został usunięty i trwa; lub (iii) w przypadku wystąpienia i trwania Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu oraz podjęcia odpowiedniej Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy wyrażającej zgodę na wcześniejszy wykup Obligacji (**„Opcja Wcześniejszego Wykupu”**),-----
- 4) miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek,-----
- 5) sposób wypłaty świadczeń pieniężnych z Obligacji określa pkt 7 Warunków Emisji Obligacji; -----

- 6) zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji roszczenia Obligatariuszy wynikające z istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikających z Obligacji wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem, w tym w szczególności roszczeniami o wykup Obligacji oraz o zapłatę wszelkich odsetek (w tym również odsetek za opóźnienie), roszczeń oraz Premii, łącznie z ewentualnymi roszczeniami o odszkodowanie wynikającymi z dowolnego Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania lub Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu na podstawie Warunków Emisji, kosztami egzekucji, wynagrodzeniem Administratora Hipoteki i wszelkimi innymi powiązаныmi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi, zabezpieczone zostaną Hipoteką (jak zdefiniowano poniżej),-----
- 7) Emitent podpisał w dniu 22 listopada 2021 roku ze spółką pod firmą **BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod KRS 0000505020, REGON 147161309, NIP 5252584345, o kapitale zakładowym wynoszącym 5.000,00 PLN, zwaną dalej także jako „**Administrator Hipoteki**” umowę administratora hipoteki, na podstawie której Administrator Hipoteki będzie pełnił dla przedmiotowej hipoteki funkcję administratora hipoteki stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach; Administrator Hipoteki będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy,-----
- 8) w dniu 25 listopada 2021 r. przed Michałem Maksymiukiem, notariuszem w Warszawie, Spółka złożyła oświadczenie o ustanowieniu na:-----
- a) stanowiących jej własność nieruchomościach, dla których Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą:-----
 - **Kw nr KR1P/00619130/7** (dalej „**Nieruchomość 6**”),-----
 - **Kw nr KR1P/00619129/7** (dalej „**Nieruchomość 7**”),-----
 - **Kw nr KR1P/00631382/8** (dalej „**Nieruchomość 8**”),-----
 - b) przysługującym Spółce prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Bielsku – Białej, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw nr BB1B/00155392/2** (ww. prawo użytkowania wieczystego zwane jest dalej także jako „**Nieruchomość 12**”),-----

Nieruchomość 6, Nieruchomość 7, Nieruchomość 8, Nieruchomość 12 zwane są dalej łącznie także „Nieruchomościami” hipoteki umownej łącznej do sumy **172.500.000,00 zł (sto siedemdziesiąt dwa miliony pięćset tysięcy złotych)** na rzecz Administratora Hipoteki, celem zabezpieczenia spłaty wszelkich istniejących i przyszłych roszczeń pieniężnych wynikających z Obligacji, obejmujących roszczenia Obligatariusza wynikające z istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych Obligatariusza wobec Emitenta, wynikających z Obligacji wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem, w tym w szczególności roszczeniami o wykup Obligacji oraz o zapłatę wszelkich odsetek (w tym również odsetek za opóźnienie), roszczeń oraz Premii, łącznie z ewentualnymi roszczeniami o odszkodowanie wynikającymi z dowolnego Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania lub Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu na podstawie Warunków Emisji, kosztami egzekucji i wszelkimi innymi powiązanymi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi („**Hipoteka**”),-

- 9) pomiędzy Spółką a Administratorem Hipoteki nie istnieje stosunek dłużnik – wierzyciel osobisty; Spółka wobec Administratora Hipoteki jest dłużnikiem rzeczowym z tytułu ustanowionej Hipoteki.-----

§ 2. Przedstawiciele Spółki działający w imieniu Spółki oświadczają, że w celu zaspokojenia spłaty wszelkich istniejących i przyszłych roszczeń pieniężnych wynikających z Obligacji, obejmujących roszczenia Obligatariusza wynikające z istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych Obligatariusza wobec Emitenta, wynikających z Obligacji wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem, w tym w szczególności roszczeniami o wykup Obligacji oraz o zapłatę wszelkich odsetek (w tym również odsetek za opóźnienie), roszczeń oraz Premii, łącznie z ewentualnymi roszczeniami o odszkodowanie wynikającymi z dowolnego Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania lub Podstawy Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu na podstawie Warunków Emisji, kosztami egzekucji i wszelkimi innymi powiązanymi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi, **poddają** reprezentowaną spółkę pod firmą **Invest TDJ Estate spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 6) kodeksu postępowania cywilnego wprost z niniejszego aktu notarialnego na rzecz spółki pod firmą **BSWW Trust spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie do maksymalnej kwoty **172.500.000,00 zł (sto siedemdziesiąt dwa miliony pięćset tysięcy złotych)**, z Nieruchomości obciążonych Hipoteką. -----

Zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku będzie upływ 14 (czternastu) dni od dnia nadania na adres Spółki ujawniony w rejestrze przedsiębiorców w dniu nadania tego listu poleconego, przez Administratora Hipoteki listem poleconym oświadczenia z podpisem notarialnie poświadczonym (sporządzonego w co najmniej dwóch egzemplarzach), stwierdzającego zaległość w zapłacie z tytułu ww. zobowiązań pieniężnych i wskazującego wysokość zobowiązania i wzywające do ich zapłaty („Oświadczenie”), przy czym do wniosku o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności zostanie załączony drugi egzemplarz Oświadczenia.-----

Wierzyciel może wystąpić o nadanie temu aktowi **klauzuli wykonalności w terminie do dnia 03 czerwca 2029 roku**, z tym, że w tym okresie wierzyciel może wystąpić z takim wnioskiem wielokrotnie, tj. zawsze, gdy nastąpi powyższe zdarzenie, ale łącznie do kwoty wskazanej powyżej.-----

§ 3. Notariusz poinformował Stawiających się o treści i skutkach art. 777 § 1 pkt 6) i art. 786 oraz art. 788 Kodeksu postępowania cywilnego, w tym w szczególności o tym, iż jeżeli wykonanie tytułu egzekucyjnego jest uzależnione od zdarzenia, które udowodnić powinien wierzyciel, sąd nada klauzulę wykonalności po dostarczeniu dowodu tego zdarzenia w formie dokumentu urzędowego lub prywatnego z podpisem urzędowo poświadczonym.-----

§ 4. Wypisy tego aktu mogą być wydawane także Administratorowi Hipoteki. -----

§ 5. Koszty niniejszego aktu ponosi Emitent.-----

§ 6. Wysokość opłat z niniejszego aktu wynosi:-----

- wynagrodzenie notariusza z § 3 i § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie:-----
-----2.500,00 zł
- 23% podatku od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 i art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług w kwocie:-----
-----575,00 zł

Niniejsza czynność notarialna nie jest przedmiotem podatku od czynności cywilnoprawnych stosownie do art.1 ustawy z dnia 09 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych.-----

AKT TEN ZOSTAŁ ODCZYTANY, PRZYJĘTY I PODPISANY.



Na oryginale właściwe podpisy Stawiających się i notariusza.

Repertorium A nr 18518/2021

Dnia dwudziestego piątego listopada roku dwa tysiące dwudziestego pierwszego (25.11.2021 r.) w Kancelarii Notarialnej prowadzonej na zasadach spółki partnerskiej w Warszawie, przy ulicy Grzybowskiej 2 lok. 26B, wypis ten sporządzony został przez notariusza Michała Maksymiuka dla Spółki.-----

Pobrano:-----

– wynagrodzenie notariusza z § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. 2020 poz. 1473) w kwocie:-----42,00 zł

– 23% podatku od towarów i usług od wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 i art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2021 roku, poz. 685) w kwocie:-----9,66 zł

NOTARIUSZ

Michał Maksymiuk
Michał Maksymiuk



7. Definicje i objaśnienia skrótów

"**Administrator Hipoteki**" oznacza BSWW Trust.

"**Agent Emisji**" oznacza Santander Bank Polska S.A. – Santander Biuro Maklerskie.

"**Agent Kalkulacyjny**" oznacza Santander Bank Polska S.A.

"**Agnieszki**" oznacza Agnieszki sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach przy al. Walentego Roździeńskiego 1A, 40-202 Katowice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000900350, NIP 9542826592, REGON 388925183.

"**ASO**" oznacza alternatywny system obrotu papierami wartościowymi prowadzony przez GPW.

"**BSSW Trust**" oznacza BSWW Trust sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Chmielnej 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP 5252584345, REGON 147161309.

"**Data Emisji**" oznacza 3 grudnia 2021 roku.

"**Data Płatności Kwoty do Zapłaty**" oznacza dzień, w którym ma nastąpić płatność Kwoty do Zapłaty zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji.

"**Data Płatności Odsetek**" ma znaczenie nadane w Warunkach Emisji.

"**Data Ustalenia Praw**" oznacza 6 (szósty) Dzień Roboczy przed daną Datą Płatności Kwoty do Zapłaty lub inny najbliższy dzień przed Datą Płatności Kwoty do Zapłaty, który zgodnie z regulacjami KDPW jest uważany za dzień, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dacie Płatności Kwoty do Zapłaty, z zastrzeżeniem, że:

(a) uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji, które spełniane są po Dacie Wykupu, ustala się każdorazowo według stanu na 2 (drugi) Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW;

(b) w przypadkach wskazanych w punkcie 8.1.3 Warunków Emisji za Datę Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień otwarcia likwidacji, połączenia, podziału lub przekształcenia, o którym mowa w tym punkcie; lub

(c) w przypadkach wskazanych w punkcie 9.1 Warunków Emisji za Datę Ustalenia Praw uznaje się Datę Wcześniejszego Wykupu.

"**Data Ustalenia Stopy Procentowej**" oznacza dzień przypadający na 3 Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Procentowa.

"**Data Wcześniejszego Wykupu**" oznacza dzień, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Datą Wykupu, zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji.

"**Data Wykupu**" oznacza 3 czerwca 2024 roku.

"Dokument Informacyjny" oznacza niniejszy dokument informacyjny.

"Dokumenty Zabezpieczenia" oznacza jakikolwiek dokument ustanawiający Zabezpieczenie Obligacji, zgodnie z punktem 4 Warunków Emisji.

"Dzień Roboczy" oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy w Polsce, w którym Agent Emisji prowadzi działalność w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Warunkach Emisji, a od dnia rejestracji Obligacji w KDPW, dzień określony przez KDPW jako dzień roboczy.

"EOG" oznacza Europejski Obszar Gospodarczy.

"Emitent" oznacza Invest TDJ Estate sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach przy al. Walentego Roździeńskiego 1A, 40-202 Katowice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000766863, NIP 6452538669, REGON 243396952.

"GPW" oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

"Grupa" oznacza Emitenta i jego podmioty zależne.

"Grupa Kapitałowa TDJ" oznacza TDJ S.A. oraz podmioty, wobec których TDJ S.A. jest jednostką dominującą zgodnie z Ustawą o Rachunkowości.

"Hipoteka" oznacza hipoteki na Nieruchomościach o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia ustanowione na rzecz Administratora Hipoteki jako Zabezpieczenie Obligacji na podstawie oświadczeń o ustanowieniu hipoteki złożonych przez odpowiedni Podmiot Zobowiązany.

"Invest TDJ Estate Services" oznacza Invest TDJ Estate Services Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Katowicach przy al. Walentego Roździeńskiego 1A, 40-202 Katowice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000848504, NIP 9542816398, REGON 386423550.

"KDPW" oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

"Knight Frank" oznacza Knight Frank sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 49, 00-542 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000134273, NIP 5261032088, REGON 010996078.

"KNF" oznacza Komisję Nadzoru Finansowego.

"Kodeks Cywilny" oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. 2020 r., poz. 1740, ze zmianami).

"Kodeks Karny" oznacza ustawę z dnia 6 czerwca 1997 roku – Kodeks karny (tekst jednolity: Dz. U. 2020 r., poz. 1444, ze zmianami).

"Kodeks Postępowania Cywilnego" oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 roku – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. 2021 r., poz. 1805, ze zmianami).

"Kodeks Spółek Handlowych" oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 roku kodeks spółek handlowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 1526, ze zm.).

"Kwota do Zapłaty" oznacza kwotę równą wartości Należności Główniej, Kwoty Odsetek lub Premii, którą Emitent jest zobowiązany zapłacić Obligatariuszowi zgodnie z Warunkami Emisji.

"Kwota Odsetek" oznacza kwotę odsetek należną Obligatariuszowi z tytułu posiadanych przez niego Obligacji.

"Obligacje" oznacza do 115.000 sztuk zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000 PLN każda, wyemitowane przez Emitenta na podstawie Warunków Emisji.

"Należność Główna" oznacza w odniesieniu do jednej Obligacji kwotę odpowiadającą jej wartości nominalnej.

"Nieruchomości" oznacza odpowiednio każdą z nieruchomości wskazanych w załączniku 6 Warunków Emisji lub nieruchomości, które zostaną obciążone Hipoteką po Dacie Emisji.

"Nowa Ustawa o Ochronie Praw Nabywcy" oznacza ustawę z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym (tekst jednolity: Dz. U. 2021 r., poz. 1177, ze zmianami).

"Obligatariusz" oznacza osobę lub podmiot wpisany do ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzoną przez Agenta Emisji, stosownie do treści Ustawy o Obrocie jako uprawniony do otrzymywania świadczeń z Obligacji, zaś po dokonaniu rejestracji Obligacji w KDPW - oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim rachunku).

"Okres Odsetkowy" oznacza okres od przewidywanej Daty Emisji (włącznie) do pierwszej Daty Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniej Daty Płatności Odsetek (włącznie) do następnej Daty Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia), z zastrzeżeniem, że ostatni Okres Odsetkowy może się okazać krótszy ze względu na dokonanie wcześniejszego wykupu Obligacji zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji.

"Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu" oznacza prawo Emitenta do dokonania wykupu Obligacji przed Datą Wykupu, na zasadach określonych w punkcie 8.2 Warunków Emisji.

"Opcja Wcześniejszego Wykupu" ma znaczenie nadane w punkcie 9.1.3 Warunków Emisji.

"Ordynacja Podatkowa" oznacza ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 roku - Ordynacja podatkowa (tekst jednolity: Dz. U. 2021 r., poz. 1540, ze zmianami).

"Papiery Dłużne" oznacza obligacje, weksle lub inne podobne do nich papiery wartościowe lub instrumenty finansowe o charakterze dłużnym, które emitowane są zgodnie z jakimkolwiek prawem w celu pozyskania środków finansowych (przy czym dla uniknięcia wątpliwości, weksle stanowiące zabezpieczenie transakcji handlowych nie będą traktowane jak Papiery Dłużne).

"Pierwsza Dzielnica II" oznacza Pierwsza Dzielnica II Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach przy al. Walentego Roździeńskiego 1A, 40-202 Katowice, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000809648, NIP 9542808950, REGON 384659721.

"PLN" oznacza złoty polski.

"**Podmiot Prowadzący Rachunek**" oznacza podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, na którym zarejestrowane są Obligacje.

"**Podmioty Zobowiązane**" oznacza Emitenta, każdorazowego właściciela Nieruchomości oraz każdy inny podmiot, który ustanowił Zabezpieczenie Obligacji.

"**Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu**" oznacza każde ze zdarzeń wskazanych w punkcie 11 Warunków Emisji.

"**Prawo Restrukturyzacyjne**" oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku - Prawo restrukturyzacyjne (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 814, ze zmianami).

"**Prawo Upadłościowe**" oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 1228, ze zmianami).

"**Premia**" ma znaczenie nadane w Warunkach Emisji.

"**Program**" ma znaczenie nadane mu w rozdziale IV punkt 13.1 niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

"**Przypadek Niewypelnienia Zobowiązania**" ma znaczenie nadane w Warunkach Emisji.

"**Rachunek Papierów Wartościowych**" oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie.

"**Rachunek Zbiorczy**" oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie.

"**Regulamin ASO GPW**" oznacza Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu, wraz z załącznikami, w brzmieniu przyjętym Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu GPW z dnia 1 marca 2007 r., z późn. zm.

"**Rozporządzenie MAR**" oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylającego dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE.

"**Rzeczoznawca**" oznacza Knight Frank.

"**Stopa Procentowa**" oznacza zmienną stopę procentową obliczaną zgodnie z postanowieniami punktu 5.4 Warunków Emisji, według której naliczana będzie Kwota Odsetek.

"**UE**" oznacza Unię Europejską.

"**Ustawa o BFG**" oznacza ustawę z dnia 10 czerwca 2016 roku o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (tekst jednolity: Dz. U. 2020 r., poz. 842, ze zmianami).

"**Ustawa o Giełdach Towarowych**" oznacza ustawę z dnia 26 października 2000 roku o giełdach towarowych (tekst jednolity: Dz. U. 2019 r., poz. 312, ze zmianami).

"**Ustawa o KRS**" oznacza ustawę z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jednolity: Dz. U. 2021 r., poz. 112, ze zmianami).

"Ustawa o Księgach Wieczystych i Hipotece" oznacza ustawę z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. 2019 r., poz. 2204, ze zmianami).

"Ustawa o Obligacjach" oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 483, ze zmianami).

"Ustawa o Obrocie" oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 328, ze zmianami).

"Ustawa o Ochronie Praw Nabywcy" oznacza ustawę z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tekst jednolity: Dz. U. 2021 r., poz. 1445, ze zmianami).

"Ustawa o Ofercie" oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 2080). **"Ustawa o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych"** oznacza ustawę z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz. U. 2020 r., poz. 815, ze zmianami).

"Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych" oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity: Dz. U. 2021 r., poz. 1128, ze zmianami).

"Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych" oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity: Dz. U. 2021 r., poz. 1800, ze zmianami).

"Ustawa o Podatku od Spadków i Darowizn" oznacza ustawę z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (tekst jednolity: Dz. U. 2021 r., poz. 1043, ze zmianami).

"Ustawa o Rachunkowości" oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 217, z późniejszymi zmianami).

"Warunki Emisji" oznacza warunki emisji Obligacji.

"WIBOR" oznacza referencyjną wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym (Warsaw Interbank Offered Rate).

"Wskaźnik Zadłużenia" ma znaczenie nadane w Warunkach Emisji.

"Zabezpieczenie Obligacji" ma znaczenie nadane w Warunkach Emisji.

"Zgromadzenie Obligatariuszy" oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji niniejszej Serii, przeprowadzone zgodnie z zasadami zawartymi w Warunkach Emisji i Ustawie o Obligacjach.