



DOKUMENT INFORMACYJNY
dla 122.000 sztuk obligacji serii B
o wartości nominalnej 1.000 PLN każda
i łącznej wartości nominalnej 122.000.000 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.

20 lutego 2024 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 122.000 sztuk obligacji na okaziciela serii B 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.....	- 8 -
1. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY	- 8 -
2. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ FINANSOWĄ GRUPY	- 16 -
3. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ	- 17 -
4. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM PRAWNYM I REGULACYJNYM..	- 24 -
5. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OBLIGACJAMI	- 27 -
6. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OBROTEM OBLIGACJAMI W ASO	- 34 -
III. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM	- 40 -
IV. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU	- 41 -
1. CELE EMISJI	- 41 -
2. WIELKOŚĆ EMISJI	- 41 -
3. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	- 41 -
4. WYNIKI SUBSKRYPCJI LUB SPRZEDAŻY INSTRUMENTÓW DŁUŻNYCH BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM WNIOSKU O WPROWADZENIE	- 41 -
5. WARUNKI WYKUPU	- 43 -
6. WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA	- 45 -
7. WYSOKOŚĆ I FORMA ZABEZPIECZENIA I OZNACZENIA PODMIOTU UDZIELAJĄCEGO ZABEZPIECZENIA	- 46 -
8. WYCENA PRZEDMIOTU HIPOTEKI DOKONANA PRZEZ UPRAWNIONY PODMIOT	- 49 -

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.	- 50 -
10.	OGÓLNE INFORMACJE O RATINGU PRZYZNANYM EMITENTOWI LUB EMITOWANYM PRZEZ NIEGO OBLIGACJOM.....	- 51 -
11.	WSKAZANIE ORAZ SZCZEGÓŁOWE OPISANIE DODATKOWYCH PRAW Z TYTUŁU POSIADANIA OBLIGACJI	- 51 -
12.	OGÓLNE INFORMACJE O ZASADACH OPODATKOWANIA DOCHODÓW ZWIĄZANYCH Z POSIADANIEM I OBROTEM OBLIGACJAMI OBJĘTYMI DOKUMENTEM INFORMACYJNYM.....	- 52 -
13.	PROGRAM.....	- 74 -
V.	DANE O EMITENCIE.....	- 76 -
1.	PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE.....	- 76 -
2.	CZAS TRWANIA EMITENTA.....	- 76 -
3.	PRZEPISY PRAWA, NA PODSTAWIE KTÓRYCH ZOSTAŁ UTWORZONY EMITENT .-	76 -
4.	WSKAZANIE SĄDU, KTÓRY WYDAŁ POSTANOWIENIE O WPISIE DO WŁAŚCIWEGO REJESTRU	- 76 -
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.....	- 77 -
6.	KRÓTKI OPIS HISTORII EMITENTA I GRUPY	- 77 -
7.	RODZAJE I WARTOŚĆ KAPITAŁÓW WŁASNYCH ORAZ ZASADY ICH TWORZENIA	- 79 -
8.	OŚWIADCZENIE EMITENTA STWIERDZAJĄCE, CZY WEDŁUG NIEGO JEGO AKTYWA OBROTOWE WYSTARCZAJĄ DO POKRYCIA JEGO BIEŻĄCYCH POTRZEB.....	- 79 -
9.	INFORMACJE O NIEOPŁACONEJ CZĘŚCI KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO	- 79 -
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	- 79 -

11.	WSKAZANIE, NA JAKICH RYNKACH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH SĄ LUB BYŁY NOTOWANE INSTRUMENTY FINANSOWE EMITENTA LUB WYSTAWIANE W ZWIĄZKU Z NIMI KWITY DEPOZYTOWE	- 79 -
12.	PODSTAWOWE INFORMACJE NA TEMAT POWIĄZAŃ ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH EMITENTA, MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA JEGO DZIAŁALNOŚĆ	- 80 -
13.	PODSTAWOWE INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI EMITENTA.....	- 83 -
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	- 92 -
15.	OPIS GŁÓWNYCH INWESTYCJI KRAJOWYCH I ZAGRANICZNYCH EMITENTA, W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH, ZA OKRES OBJĘTY SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM, ZAMIESZCZONYM W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM.....	- 93 -
16.	INFORMACJE O WSZCZĘTYCH WOBEC EMITENTA POSTĘPOWANIACH: UPADŁOŚCIOWYM, RESTRUKTURYZACYJNYM LUB LIKWIDACYJNYM	- 93 -
17.	INFORMACJE O WSZCZĘTYCH WOBEC EMITENTA POSTĘPOWANIACH: UGODOWYM, ARBITRAŻOWYM LUB EGZEKUCYJNYM, JEŻELI WYNIK TYCH POSTĘPOWAŃ MA LUB MOŻE MIEĆ ISTOTNE ZNACZENIE DLA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA	- 93 -
18.	INFORMACJE NA TEMAT WSZYSTKICH INNYCH POSTĘPOWAŃ PRZED ORGANAMI RZĄDOWYMI, POSTĘPOWAŃ SĄDOWYCH LUB ARBITRAŻOWYCH, WŁĄCZNIE Z WSZELKIMI POSTĘPOWANIAM 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.....	- 93 -
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	- 94 -
20.	ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE EMITENTA ORAZ ICH STRUKTURA W PODZIALE CZASOWYM I RODZAJOWYM	- 95 -

21.	INFORMACJA O NIETYPOWYCH OKOLICZNOŚCIACH LUB ZDARZENIACH MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIKI Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIAMI FINANSOWYMI ZAMIESZCZONYMI W NINIEJSZYM DOKUMENCIE INFORMACYJNYM.....	- 99 -
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.....	- 99 -
23.	ŻYCIORYSY ZAWODOWE OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH EMITENTA.....	- 99 -
24.	DANE O STRUKTURZE UDZIAŁÓW EMITENTA, ZE WSKAZANIEM WSPÓLNIKÓW POSIADAJĄCYCH CO NAJMNIEJ 5% GŁOSÓW NA ZGROMADZENIU WSPÓLNIKÓW	- 105 -
VI.	SPRAWOZDANIA FINANSOWE.....	- 106 -
1.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2022 R. WRAZ Z OPINIĄ BIEGŁEGO REWIDENTA-	106 -
	-	
2.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2022 R. WRAZ Z OPINIĄ BIEGŁEGO REWIDENTA-	107 -
	-	
3.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI EMITENTA ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2022 R.....	- 108 -
4.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE EMITENTA ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2023 R. DO 30 CZERWCA 2023 R.	- 109 -
5.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2023 R. DO 30 CZERWCA 2023 R.	- 110 -
6.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2023 R. DO 30 CZERWCA 2023 R.	- 111 -
VII.	INFORMACJE DODATKOWE	- 112 -
VIII.	ZAŁĄCZNIKI	- 113 -
1.	AKTUALNY ODPIS Z REJESTRU WŁAŚCIWEGO DLA EMITENTA	- 113 -
2.	UJEDNOLICONA AKTUALNA UMOWA SPÓŁKI EMITENTA	- 114 -
3.	PEŁNY TEKST UCHWAŁ STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ EMISJI DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH OBJĘTYCH DOKUMENTEM INFORMACYJNYM	- 115 -
4.	WARUNKI EMISJI.....	- 116 -
5.	KOPIA UMOWY USTANOWIENIA ADMINISTRATORA HIPOTEKI	- 117 -

6.	KOPIA OŚWIADCZEŃ O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI.....	- 118 -
7.	DEFINICJE I OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW	- 119 -

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 (rękojmia), 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 z 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 Nowa Ustawa o Ochronie Praw Nabywcy. Warunki odstąpienia przez klientów Grupy od zawieranych umów przedwstępnych sprzedaży określone zostały w sposób zbliżony do warunków odstąpienia od umów deweloperskich.

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 zawierał 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 opierają inwestycje, co do zasady, na otwartych lub zamkniętych rachunkach powierniczych, bez konieczności pozyskiwania kredytów na pokrycie kosztów inwestycji. Niemniej, w przypadku inwestycji mieszkaniowej „Pierwsza Dzielnica” realizowanej przez jedną ze spółek z Grupy, finansowanie opiera się w części na finansowaniu kredytowym. Należy mieć na uwadze, że specyfika realizacji projektów deweloperskich wymaga zamrożenia znacznych środków na stosunkowo długi czas. W dalszej perspektywie może okazać się konieczne korzystanie ze źródeł finansowania zewnętrznego w większym stopniu. Stąd 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 hipoteki zabezpieczające finansowania kredytowe spółek z Grupy dotyczą inwestycji mieszkaniowej „Pierwsza Dzielnica” i obejmują nieruchomości, na których jest ona realizowana. W przyszłości spółki z Grupy mogą korzystać z dodatkowych kredytów, a co za tym idzie, na nieruchomościach przeznaczonych pod inwestycje mogą zostać ustanowione kolejne hipoteki. 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 działalność 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 przełożył 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 wpłynęły na niższe raty odsetkowe kredytów, co tworzy kolejny czynnik stymulujący popyt w obszarze działania Grupy. Niemniej późniejsze zmiany skutkujące wzrostem stóp procentowych odwróciły ten trend, 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.

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 wahaniem 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 kontekście minionej pandemii COVID 19, 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 osiągnięte 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 – wojna rosyjsko-ukraińska tocząca się za wschodnią granicą Polski (por. Ryzyko związane z wojną rosyjsko-ukraińską), wprowadzony na części terytorium Polski stan wyjątkowy, coraz częściej pojawiające się anomalie pogodowe takie jak pożary, silne deszcze oraz huragany, zakłócenia w globalnym łańcuchu dostaw wywołujące utrudnienia w transporcie i opóźnienia w wywiązywaniu się z zawartych umów przez kontrahentów.

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 związane z wojną rosyjską-ukraińską

Wskutek rosyjskiej agresji zbrojnej na Ukrainę od 24 lutego 2022 r. za polską wschodnią granicą toczy się pełnoskalowa wojna rosyjsko-ukraińska. Konflikt ten istotnie oddziałuje na otoczenie makroekonomiczne Polski, co niesie ze sobą szereg ryzyk.

W odpowiedzi na rosyjską agresję liczne kraje, m.in. kraje Unii Europejskiej, USA, Australia oraz niektóre kraje azjatyckie, nałożyły na Rosję oraz Białoruś sankcje gospodarcze, co doprowadziło na tym kierunku do istotnego ograniczenia kontaktów handlowych. Powyższa sytuacja oddziałuje na znaczący z punktu widzenia działalności Grupy rynek materiałów budowlanych. Polska importuje z kierunku wschodniego takie towary jak surowce energetyczne, stal, metale przemysłowe, półprodukty z żelaza i stali czy drewno. Mając to na względzie, wojna rosyjsko-ukraińska niesie ze sobą ryzyko ograniczenia importu istotnych towarów dla rynku materiałów budowlanych (wskutek zmniejszenia zdolności eksportowych Ukrainy jako partnera handlowego Polski w związku z działaniami zbrojnymi czy zmniejszenia importu z Rosji i Białorusi jako krajów objętych sankcjami). W konsekwencji czego mogą nastąpić braki materiałów budowlanych lub istotny wzrost ich ceny, co znajdzie przełożenie na wzrost kosztów inwestycji realizowanych przez Grupę.

W ogólnym ujęciu wojna rosyjsko-ukraińska podniosła ryzyko polityczne Europy Środkowo-Wschodniej, w tym Polski, co przełożyło się na wzrost niepewności gospodarczej. Związane jest z tym ryzyko wzrostu wahań kursów walutowych oraz ograniczenie inwestycji. Spodziewać się można spadku dynamiki polskiego PKB, osłabienia kursu PLN, wzrostu inflacji i wzrostu presji na podwyżki stóp procentowych w Polsce.

Na dzień niniejszego Dokumentu Informacyjnego Grupa nie posiada jednak istotnych, bezpośrednich powiązań gospodarczych z Ukrainą, Białorusią czy Rosją. Ponadto, wszystkie inwestycje oraz nieruchomości spółek z Grupy mają miejsce na terytorium Polski.

Wojna rosyjsko-ukraińska może wpłynąć na ogólne pogorszenie sytuacji na rynku deweloperskim, na którym działa Grupa poprzez m.in.: sytuację gospodarczą w

Polsce, sytuacje na rynkach finansowych i koszty finansowania działalności, nastroje konsumenckie, sytuację na rynku materiałów budowlanych, sytuację na rynku pracy w Polsce (zwłaszcza w sektorze usług budowlanych).

Mając na uwadze powyższe, ryzyko związane z wojną rosyjsko-ukraińską 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 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.

3.9 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.

3.10 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 reparyacyjnych, 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 przełożyły się na działalność Grupy, jest wejście w życie Nowej Ustawy o Ochronie Praw Nabywcy. Wprowadziła 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.

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 związane z Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym

Emitent zwraca uwagę, że Nowa Ustawa o Ochronie Praw Nabywcy wprowadziła dodatkowe przypadki, w których nabywca jest uprawniony do odstąpienia od umowy deweloperskiej.

Nowa Ustawa o Ochronie Praw Nabywcy umożliwia nabywcy odstąpienie od umowy deweloperskiej m.in. w związku z nieusunięciem przez dewelopera wady istotnej lokalu, którą deweloper uznał w protokole przekazania lokalu i nie usunął jej w terminie 30 dni od dnia spisania protokołu lub innym terminie ustalonym zgodnie z

ustawą. Nabywcy przysługuje także prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej w przypadku stwierdzenia istnienia wady istotnej lokalu w ramach powtórnego odbioru i potwierdzenia istnienia tej wady istotnej przez rzeczoznawcę budowlanego.

Powyższe tworzy ryzyko związane z tym, że Nowa Ustawa o Ochronie Praw Nabywcy nie definiuje pojęcia wady istotnej. Brak szczegółowej identyfikacji przez ustawodawcę wady istotnej (np. poprzez zastosowanie obiektywnych przesłanek) wiąże się z uznaniowością w tym zakresie po stronie nabywcy. Deweloper wprowadzić może odmowę uznania wady istotnej, lecz na końcu procedury odbiorowej rozstrzygająca jest opinia rzeczoznawcy przygotowana na wniosek nabywcy. Deweloper nie dysponuje w tym zakresie możliwością zgłoszenia sprzeciwu czy też przedstawienia konkurencyjnej opinii przygotowanej przez innego rzeczoznawcę.

Odstąpienie od umowy deweloperskiej przez nabywcę lokalu skutkuje obowiązkiem po stronie dewelopera do niezwłocznego zwrotu nabywcy środków wpłaconych przez nabywcę na poczet ceny lokalu. Jeśli nabywca nie otrzyma zwrotu środków od dewelopera w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, środki zwracane są nabywcy z Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego. Przy czym, Deweloperski Fundusz Gwarancyjny nie dokonuje weryfikacji skuteczności odstąpienia od umowy dokonanego przez nabywcę oraz weryfikacji czy żądana do wypłaty kwota jest zasadna. Deweloperski Fundusz Gwarancyjny opiera się w tym zakresie na informacjach przekazanych mu przez bank lub kasę prowadzącą mieszkaniowy rachunek powierniczy. Na tym tle powstaje ryzyko, że Deweloperski Fundusz Gwarancyjny dokona wypłaty środków niezależnie od tego czy odstąpienie od umowy deweloperskiej stanowiące podstawę do wypłaty jest przedmiotem sądowego sporu pomiędzy deweloperem a nabywcą co do jego zasadności i skuteczności. Z uwagi na gwarancyjny charakter działania Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego dokona on wypłaty środków nabywcy bez względu na to czy ww. spór został już rozstrzygnięty prawomocnym orzeczeniem sądu. W efekcie Grupa może mierzyć się w przyszłości z oświadczeniami nabywców o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, które pomimo tego, że są nieuprawnione zostaną pokryte wypłatą z Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, co w dalszej kolejności może istotnie negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a także na zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji.

4.3 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 zarządzenia 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. Ponadto, Obligatariusze muszą liczyć się z tym, że pierwszeństwo zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji zabezpieczonych Hipotekami podlega ogólnym zasadom określającym pierwszeństwo praw obciążających przedmiot zabezpieczenia, zaś w razie egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia w pierwszej kolejności zaspokojone będą pewne koszty i wierzytelności uprzywilejowane określone w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa. W szczególności, w razie ogłoszenia upadłości Emitenta jako dewelopera, pierwszeństwo zabezpieczeń (w tym Hipotek) na nieruchomościach i rachunkach powierniczych ustępuje roszczeniom nabywców lokali lub domów. Tworzy to ryzyko, że Obligatariusze nie będą w stanie zaspokoić swoich roszczeń w całości lub w części poprzez egzekucję z Hipotek.

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 sędzia-komisarz 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 Zgromadzeniu 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.

5.14 Ryzyko związane z WIBOR

Obligacje są obligacjami o oprocentowaniu zmiennym opartym o stopę bazową WIBOR. Istnieje ryzyko, że dla danego okresu obliczeniowego Obligacji nie będzie

można czasowo ustalić stawki WIBOR lub WIBOR na stałe przestanie być publikowany, zmieni się metodologia obliczania WIBOR, lub WIBOR przestanie być reprezentatywny. Aktualnie toczą się dyskusje nad zaprzestaniem opracowywania WIBOR zgodnie z procedurą przewidzianą w artykule 23c Rozporządzenia BMR i zastąpienia WIBOR innym wskaźnikiem. Na ten moment nie ma żadnego wiążącego aktu prawnego, który wskazywałby precyzyjną datę zastąpienia WIBOR ani konkretny wskaźnik, który zastąpiłby WIBOR, jednak biorąc pod uwagę prace narodowej grupy roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych (NGR) można spodziewać się, że zastąpienie wskaźnika WIBOR przez wskaźnik WIRON nastąpi jeszcze przed Datą Wykupu.

Likwidacja lub zaprzestanie opracowywania WIBOR doprowadzi do uruchomienia procedury zamiany stopy bazowej dla Obligacji przewidzianej w Warunkach Emisji, co może wpłynąć na obniżenie lub wzrost oprocentowania 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;

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 nienależyte 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 nienależyście 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:

Maciej Wójcik – Prezes 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:

Maciej Wójcik

Imię i nazwisko:

Bartłomiej Solik

Stanowisko:

Prezes 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 refinansowanie obligacji serii A w kwocie 115.000.000,00 PLN, a pozostałe środki przeznaczyć na ogólne cele korporacyjne Grupy Kapitałowej (jak zdefiniowano w Warunkach Emisji), w tym, w szczególności, zakup gruntów, na których będą realizowane inwestycje Grupy Kapitałowej (jak zdefiniowano w Warunkach Emisji) oraz finansowanie nakładów inwestycyjnych na projekty deweloperskie.

2. Wielkość emisji

W ramach emisji Obligacji Emitent wyemitował 122.000 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 22 listopada 2023 roku a zakończenie subskrypcji nastąpiło 23 listopada 2023 roku.

4.2 Data przydziału instrumentów dłużnych

Obligacje zostały przydzielone inwestorom 23 listopada 2023 roku.

4.3 Liczba instrumentów dłużnych objętych subskrypcją lub sprzedażą

do 122.000 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

122.000 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 33 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 33 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 975.320 PLN, w tym koszty:

- (a) przygotowania i przeprowadzania oferty: 931.820 PLN;
- (b) wynagrodzenia subemitentów: nie dotyczy;
- (c) sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa: 43.500 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 12 (dwunastu) 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, 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 Stopy Procentowej, tj. zmiennej stopy procentowej wynoszącej sumę stawki Stopy Bazowej (na dzień niniejszego Dokumentu Informacyjnego - WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych) oraz marży, która wynosi 4,25% w skali roku i może być powiększona o 30 punktów bazowych bądź 60 punktów bazowych, w zależności od wartości Wskaźnika Zadłużenia, na zasadach określonych w punkcie 5.4.1 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.

Gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona w Dacie Ustalenia Stopy Procentowej Stopa Bazowa zostanie ustalona na poziomie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej, chyba że jest to związane z Datą Wejścia w Życie Zdarzenia Regulacyjnego.

W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona w Dacie Ustalenia Stopy Procentowej w związku z Datą Wejścia w Życie Zdarzenia Regulacyjnego, Stopa Bazowa zostanie ustalona w oparciu o Wskaźnik Alternatywny, zgodnie z procedurą określoną w punktach 5.4.5 – 5.4.12 Warunków Emisji.

W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona w Dacie Ustalenia Stopy Procentowej w związku z Czasowym Brakiem Publikacji Wskaźnika, Stopa Bazowa zostanie ustalona w oparciu o Wskaźnik Alternatywny, zgodnie z procedurą określoną w punktach 5.4.14 – 5.4.16 Warunków Emisji.

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 (niewliczając tego dnia). W kolejnych Okresach Odsetkowych Data Płatności Odsetek przypada:

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem)	Koniec Okresu Odsetkowego (bez tego dnia)	Data Ustalenia Stopy Procentowej dla Okresu Odsetkowego	Data Ustalenia Praw	Data Płatności Odsetek dla Okresu Odsetkowego
1.	04.12.2023	01.07.2024	29.11.2023	26.06.2024	01.07.2024
2.	01.07.2024	30.12.2024	26.06.2024	23.12.2024	30.12.2024
3.	30.12.2024	30.06.2025	23.12.2024	25.06.2025	30.06.2025
4.	30.06.2025	30.12.2025	25.06.2025	23.12.2025	30.12.2025
5.	30.12.2025	30.06.2026	23.12.2025	25.06.2026	30.06.2026
6.	30.06.2026	30.12.2026	25.06.2026	24.12.2026	30.12.2026

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 22 listopada 2023 r. 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 4 czerwca 2024 roku. Na dzień niniejszego Dokumentu Informacyjnego, wnioski o ustanowienie każdej z Hipotek zostały złożone w odpowiednich sądach wieczystoksięgowych.

7.2 Administrator Hipoteki

Zabezpieczenia Obligacji zostały lub zostaną ustanowione na rzecz Administratora Hipoteki, który działa w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy. Administratorem Hipoteki jest BSWW Trust, która została ustanowiona administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach na podstawie umowy z dnia 13 listopada 2023 r. o powołaniu administratora hipoteki pomiędzy BSWW Trust jako administratorem hipoteki oraz Emitentem jako Emitentem (umowa na podstawie, której BSWW Trust została ustanowiona administratorem hipoteki stanowi załącznik 5 do niniejszego Dokumentu Informacyjnego). BSWW Trust pełni funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach w stosunku do Hipotek, które mają zostać ustanowione w celu zabezpieczenia Wierzytelności Obligatariuszy, na warunkach określonych w ww. umowie o powołaniu administratora hipoteki.

7.3 Wysokość i forma zabezpieczenia

Wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji zostaną zabezpieczone:

- (a) hipoteką umowną 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 8;
- (b) hipoteką umowną łączną o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150% (sto pięćdziesiąt procent)

łącznej wartości nominalnej obligacji ustanowioną przez na rzecz Administratora Hipoteki na Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2;

- (c) hipoteką umowną łączną o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej obligacji ustanowioną przez Agnieszki na rzecz Administratora Hipoteki na Nieruchomości 3 oraz Nieruchomości 4;
- (d) hipoteką umowną o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej obligacji ustanowioną przez Pierwsza Dzielnica II na rzecz Administratora Hipoteki na Nieruchomości 5; oraz
- (e) hipoteką umowną łączną o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej obligacji ustanowioną przez TDJ Estate Projekt 6 na rzecz Administratora Hipoteki na Nieruchomości 6 oraz Nieruchomości 7.

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

- (a) 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;
- (b) oświadczenie TDJ 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 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;

- (d) oświadczenie Pierwsza Dzielnica 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; oraz
- (e) oświadczenie TDJ Estate Projekt 6 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. AXI Immo, a jej kopia stanowi załącznik 6 do Warunków Emisji. Wyceny Nieruchomości przeprowadzili następujący rzeczoznawcy majątkowi: Grzegorz Chmielak, Mirosław Kazior, Magdalena Długowska oraz Barbara Dzitowska. Poniższa tabela zawiera jedynie ogólną wartość Nieruchomości:

Nieruchomości	Numer księgi wieczystej	Miejsce położenia	Właściciel /użytkownik wieczysty nieruchomości	Wartość Nieruchomości
Nieruchomość 1	GL1Z/00040575/6	Zabrze	TDJ	29.461.000 PLN
Nieruchomość 2	GL1Z/00045906/1	Zabrze	TDJ	
Nieruchomość 3	KA1K/00152590/4	Katowice	Agnieszki	69.588.000 PLN
Nieruchomość 4	KA1K/00062427/3	Katowice	Agnieszki	
Nieruchomość 5	KA1K/00158659/8	Katowice	Pierwsza Dzielnica II	36.270.000 PLN
Nieruchomość 6	KR1P/00307827/0	Kraków	TDJ Estate Projekt 6	7.872.000 PLN
Nieruchomość 7	KR1P/00629974/8	Kraków	TDJ Estate Projekt 6	
Nieruchomość 8	GL1T/00096839/8	Wieszowa	Emitent	23.523.000 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

9.1 Wartość zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału

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 2023 r., wynosi 449 mln PLN (słownie: czterysta czterdzieści dziewięć milionów złotych). Zobowiązania przeterminowane Emitenta na dzień 30 września 2023 r., wynoszą 0,2 mln 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 2023 r. wynosi 637 mln PLN (słownie: sześćset trzydzieści siedem milionów złotych). Skonsolidowane zobowiązania przeterminowane na dzień 30 września 2023 r. wynoszą 20 mln PLN.

9.2 Perspektywy kształtowania się zobowiązań do Daty Wykupu

Perspektywy kształtowania się 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 kształtować się będą na poziomach zapewniających zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań wynikających z Obligacji.

Szacunkowa wartość zobowiązań finansowych Emitenta:

- (a) na ostatni dzień roku obrotowego, w którym nastąpiła Data Emisji, tj. 31 grudnia 2023 roku, wynosi 286 mln PLN; oraz
- (b) na dzień kończący okres dwunastu miesięcy od Daty Emisji, tj. 4 grudnia 2024 roku, wynosi 299 mln PLN.

Szacunkowa struktura finansowania Emitenta rozumiana jako wartość i udział procentowy w sumie pasywów bilansu Emitenta zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, emisji dłużnych papierów wartościowych, leasingu kształtuje się w sposób następujący:

- (a) na ostatni dzień roku obrotowego, w którym nastąpiła Data Emisji, tj. 31 grudnia 2023 roku: 286 mln PLN (36% pasywów bilansu Emitenta); oraz
- (b) na dzień kończący okres dwunastu miesięcy od Daty Emisji, tj. 4 grudnia 2024 roku: 299 mln PLN (39% pasywów bilansu Emitenta).

Perspektywy kształtowania się zobowiązań skonsolidowanych Emitenta do Daty 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.

Szacunkowa wartość zobowiązań finansowych Grupy:

- (c) na ostatni dzień roku obrotowego, w którym nastąpiła Data Emisji, tj. 31 grudnia 2023 roku, wynosi 335 mln PLN; oraz
- (d) na dzień kończący okres dwunastu miesięcy od Daty Emisji, tj. 4 grudnia 2024 roku, wynosi 434 mln PLN.

Szacunkowa struktura finansowania Grupy rozumiana jako wartość i udział procentowy w sumie pasywów bilansu Grupy zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, emisji dłużnych papierów wartościowych, leasingu kształtuje się w sposób następujący:

- (a) na ostatni dzień roku obrotowego, w którym nastąpiła Data Emisji, tj. 31 grudnia 2023 roku: 335 mln PLN (35% pasywów bilansu Grupy); oraz
- (b) na dzień kończący okres dwunastu miesięcy od Daty Emisji, tj. 4 grudnia 2024 roku: 434 mln PLN (44% pasywów bilansu Grupy).

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, według obecnego stanowiska organów podatkowych, przychody z odsetek powinny podlegać opodatkowaniu na takich samych zasadach, jak inne dochody z działalności gospodarczej, a nie podatkowi u źródła, tj. według skali progresywnej wynoszącej od 12% 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 (art. 30b ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych), tj. według skali progresywnej – od 12% 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 osiągniętych 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 (patrz: sekcja zatytułowana *"Mechanizm zwolnienia z poboru podatku u źródła"*), 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. 30a ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych i 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 osiągane 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 osiągane ze źródeł w Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z Ustawą o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych.

Niemniej jednak należy zauważyć, że lista dochodów (przychodów) osiąganych 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

Od 1 stycznia 2024 r. 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.

Do końca 2023 r. zwolnienie płatnika z poboru podatku u źródła nie jest uwarunkowane złożeniem przez Emitenta ww. oświadczenia.

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 organów podatkowych podmioty zagraniczne nie mogą działać jako płatnicy polskiego podatku u źródła. Potwierdza to wprost brzmienie art. 41 ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, który nakłada obowiązki płatnika jedynie na podmioty 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.

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. Stosownie do art. 26 ust. 2c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, 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. 21 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 podatku 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.
- (d) 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 posilały 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;
- (e) podatnik nie tworzy sztucznego porozumienia niezwiązanego z działalnością gospodarczą;
- (f) faktyczny lokal podatnika, jego personel lub wyposażenie odpowiadają skali jego faktycznej działalności gospodarczej;
- (g) umowy zawierane przez podatnika są realistyczne pod względem ekonomicznym, posiadają uzasadnienie gospodarcze i nie są wyraźnie sprzeczne z ogólnym interesem gospodarczym podatnika;
- (h) 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:

- (a) 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
- (b) faktyczną zdolność osoby fizycznej do wpływania na podejmowanie kluczowych decyzji gospodarczych przez osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej; lub
- (c) pozostawanie w związku małżeńskim albo występowanie pokrewieństwa lub powinowactwa do drugiego stopnia.

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, przy czym od dnia 1 stycznia 2024 r. dodatkowym warunkiem zastosowania zwolnienia z poboru podatku u źródła jest złożenie 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.

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.

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 (do którego nie należy alternatywny system obrotu "ASO"), 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 Stopę Bazową powiększoną o marżę ustaloną w procesie budowania księgi popytu.

Obligacje będą notowane na ASO.

Na dzień niniejszego Dokumentu Informacyjnego, seria B jest drugą 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 2 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, realizowanych w ramach zależnych spółek celowych: piąty etap osiedla Franciszkańskiego w Katowicach,

pierwszy etap osiedla "Bardowskiego 1", pierwszy etap Osiedla "Zielona Dolina", które składa się z kilku etapów. I etap obejmował trzy budynki wielorodzinne wraz z miejscami postojowymi.

W 2019 r. Emitent zdecydował się na zmianę swojej dotychczasowej firmy i formy prawnej, pod którą prowadził działalność. 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 2021 r w spółkach KTW sp. z o.o. i KTW II sp. z o.o. został podwyższony kapitał zakładowy, a wszystkie nowe udziały zostały objęte przez spółkę TDJ. W wyniku tego zdarzenia udział Emitenta w kapitale ww. spółek przez spadł do 40%. Jednocześnie, z tą zmianą, spółki te przestały być klasyfikowane jako podmioty powiązane, a tym samym przestały one wchodzić w skład Grupy.

W 2021 r. Emitent zdecydował się na zmianę swojej dotychczasowej firmy, pod którą prowadził działalność. W efekcie, w dniu 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.

W latach 2021-2023 Emitent- poprzez dedykowane w tym celu zależne od Emitenta spółki celowe zrealizował trzy kolejne projekty mieszkaniowe: osiedla Franciszkańskie etap 2 w Katowicach (o powierzchni użytkowej mieszkań ("PUM") 6,5 tys. m²), drugiego etapu osiedla Zielona Dolina w Zabrze (o PUM 7,2 tys. m²), pierwszego etapu osiedla Dobryń w Katowicach (o PUM 8,3 tys. m²) oraz drugiego etapu Osiedla Pierwsza Dzielnica w Katowicach (o PUM 15,2 tys. m²). Wszystkie te projekty zostały już zakończone lub zostaną zakończone w 1. kwartale 2024 r.

Na przełomie 2023 i 2024 r. Grupa rozpoczyna realizację kolejnych projektów mieszkaniowych o łącznej PUM wynoszącej 22 tys. m² - w tym Osiedle Ibramowskie w Krakowie (o PUM 12,6 tys. m²), pierwszy etap Osiedla Sarni Stok w Bielsku-Białej (o PUM 9,4 tys. m²). Dodatkowo na rok 2024 r. zaplanowano rozpoczęcie kolejnych trzech projektów mieszkaniowych - w tym w szczególności: trzeci etap Osiedla Pierwsza Dzielnica w Katowicach (o PUM 15,1 tys. m²), pierwszy etap Osiedla Meiera w Krakowie (o PUM 16,4 tys. m²) oraz pierwszy etap Osiedla Agnieszki w Katowicach (o PUM 8,8 tys. m²).

7. **Rodzaje i wartość kapitałów własnych oraz zasady ich tworzenia**

Na dzień 30 czerwca 2023 r. kapitał zakładowy Emitenta wynosi 10.310.000,00 PLN i jest w pełni opłacony. Kapitał zakładowy składa się z 206.200 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN każdy. Jednym wspólnikiem spółki jest TDJ.

Poniższa tabela przedstawia wysokość poszczególnych kapitałów na dzień 30 czerwca 2023 r.:

Tab. Wysokość kapitału własnego Emitenta (PLN)

	na 30.06.2023
Kapitał własny	293 442 889
Kapitał (fundusz) podstawowy	10 310 000
Kapitał (fundusz) zapasowy	288 449 100
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0
Zysk netto/strata netto	(5 317 084)

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

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**

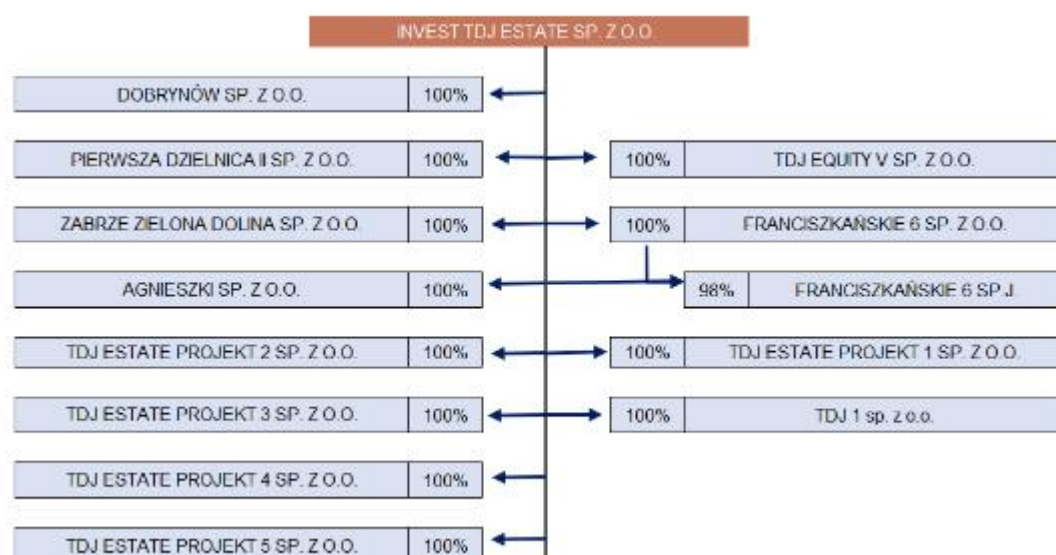
W ASO notowane było 115.000 sztuk obligacji serii A wyemitowanych przez Emitenta o wartości nominalnej 1.000 PLN każda i o łącznej wartości nominalnej 115.000.000 PLN (kod

ISIN: PLO362300017). Wykup obligacji serii A nastąpił w dniu 4 grudnia 2023 roku. Żadne inne 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, która posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym Emitenta. Tomasz Domogała kontroluje TDJ i jest w stosunku do niej beneficjentem rzeczywistym.

Struktura Grupy kształtuje się następująco:



Działalność podstawowa realizowana jest zarówno przez Emitenta bezpośrednio, jak i przez spółki zależne, przy czym częściej przez te ostatnie dla uzyskania lepszej transparentności transakcji. W takich przypadkach tworzone są przez jednostkę spółki celowe, które w zależności od uwarunkowań i etapu realizacji przedsięwzięcia zostają zaopatrzone w odpowiedni kapitał i odpowiednie finansowanie poprzez pożyczki. Organizacja finansowania poszczególnych projektów/spółek celowych spoczywa na Emitencie. Stąd Emitent w pierwszej kolejności pozyskuje środki pieniężne (najczęściej od podmiotów z Grupy Kapitałowej TDJ). Następnie Emitent udostępnia je spółkom zależnym.

Ponadto, Emitent jest podmiotem, który pozyskuje z rynku nieruchomości w celu wykorzystania ich na potrzeby przyszłych projektów. Docelowo pozyskane przez Emitenta nieruchomości przenoszone są do spółek celowych wraz z poniesionymi przez Emitenta w międzyczasie nakładami.

Działalność spółek zależnych od Emitenta, o których mowa powyżej skoncentrowana jest na realizacji projektów w zakresie nieruchomości mieszkalnych, komercyjnych i *land developingu*. Portfolio spółek obejmuje głównie obiekty kubaturowe, mieszkaniowe oraz biurowe, zlokalizowane w południowej Polsce.

Spółki mające istotny wpływ na działalność Emitenta (poza TDJ):

- (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) 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;
- (c) 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;
- (d) 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;
- (e) TDJ ESTATE PROJEKT 2 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) TDJ ESTATE PROJEKT 3 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;

- (g) TDJ ESTATE PROJEKT 4 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) TDJ ESTATE PROJEKT 5 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) 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;
- (j) FRANCISZKAŃSKIE 6 SP. Z O.O. SP. J. z siedzibą przy Al. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice. Przedmiot działalności: kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. Emitent posiada bezpośrednio i pośrednio 98% udziałów oraz 98% głosów na zgromadzeniu;
- (k) 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;
- (l) 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;
- (m) 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;
- (n) 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;
- (o) 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;
- (p) 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;

- (q) TDJ ESTATE PROJEKT 6 SP. Z O.O. (dawniej: INVEST TDJ ESTATE SERVICES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA) 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 wchodzi w skład grupy kapitałowej Emitenta.

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.

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

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

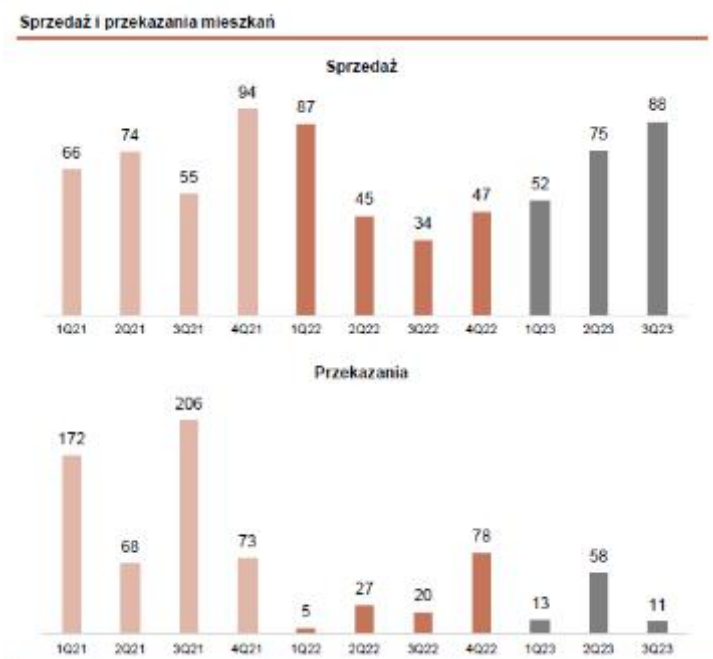
Poza powyżej opisanymi powiązaniem i brak jest innych istotnych powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta.

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 13 projektów mieszkaniowych, w ramach których sprzedała prawie 1.700 mieszkań. W ostatnim roku, po okresie spadków w 2022 roku, zauważalna jest przyspieszająca dynamika sprzedaży mieszkań. Jej wzrost pokazuje poniższe zestawienie ilości sprzedanych mieszkań ..



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



Dobrynów

Łączny PUM i potencjał mieszkaniowy	
Liczba etapów	2
Liczba sprzedanych mieszkań	86
Liczba mieszkań w budowie etap II	262
Lata realizacji	2022-2025
Finansowanie	środki własne, OMRP, kredyt (II etap)



Sarnie osiedle

Łączny PUM i potencjał mieszkaniowy	
Liczba etapów	4
Liczba sprzedanych mieszkań	0
Liczba mieszkań w budowie etap I	151
Lata realizacji	2023-2025
Finansowanie	środki własne, OMRP, kredyt

Obecnie Grupa prowadzi aktywnie następujące projekty mieszkaniowe:

- (r) 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;
- (s) Pierwsza Dzielnica Etap II-III – drugi etap prestiżowego projektu zlokalizowanego w sąsiedztwie katowickiej Strefy Kultury jest na ukończeniu. Etap obejmuje 256 mieszkań o PUM 15 411 m². Realizacja projektu przewidziana jest na lata 2021-2023. Jednocześnie trwają prace nad uruchomieniem kolejnego, III etapu inwestycji;
- (t) Zabrze Zielona Dolina Etap III – trzeci etap projektu obejmujący 172 mieszkania o PUM 9.741 m². Realizacja projektu przewidziana jest na lata 2023-2025;
- (u) Dobrynów Etap I i II – rozpoczęcie realizacji I etapu projektu nastąpiło w 2022 roku. Projekt obejmuje 404 mieszkania o PUM 23.500 m². Realizacja projektu przewidziana jest na lata 2022-2025. Aktualnie trwają przygotowania do uruchomienia II etapu inwestycji; oraz
- (v) Bielsko-Biała – Sarnie Osiedle Etap I – rozpoczęcie realizacji I etapu projektu pod koniec 2023 roku. Etap I obejmuje 151 mieszkań o PUM 8.823 m². Realizacja projektu przewidziana jest na lata 2023-2025.

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 6.000 mieszkań o łącznej PUM 359.000 m².

Mając na uwadze cele strategiczne Grupa prowadzi działania zmierzające do pozyskania kolejnych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Główne działania koncentrują się na terenie Warszawy, Krakowa i Śląska.

13.2 Przewagi konkurencyjne

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

- (a) wysoki poziom zaufania klientów do marki "TDJ Estate" na rynku aglomeracji śląskiej;
- (b) silna orientacja pro-kliencka oraz partnerskie podejście do klienta;
- (c) doświadczony zespół Biur Sprzedaży oparty na pracownikach zatrudnionych w strukturach Grupy;
- (d) realizacja procesu projektowego z doświadczonymi pracownikami architektonicznymi otwartymi na innowacje;
- (e) realizacja procesu budowlanego ze sprawdzonymi partnerami, zarówno w formule generalnego wykonawstwa jak również w systemie pakietowym,
- (f) 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 sąsiedztwie, 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) realizacja 800 mieszkań rocznie od 2025/2026 r.;
- (b) zakup gruntów umożliwiający realizację ok. 40.000 PUM rocznie.
- (c) uzyskanie i utrzymanie min. 15% stopy zwrotu z kapitału własnego w sektorze mieszkaniowym;
- (d) częściowa przebudowa portfela pod kątem zwiększenia ekspozycji na projekty; oraz
- (e) ekspansja geograficzna: rozszerzenie działalności deweloperskiej na najważniejsze miasta na Śląsku (m.in. Katowice, Bielsko, Zabrze, Rybnik) oraz rozpoczęcie realizacji projektów w aglomeracji warszawskiej i w Krakowie.

Obecnie posiadany bank ziemi pozwala na realizację założeń strategicznych do roku 2029 włącznie. Ponadto, Emitent jest w trakcie negocjacji dotyczących nabycia nieruchomości w celu realizacji projektów mieszkaniowych w obszarze Warszawy i Katowic.

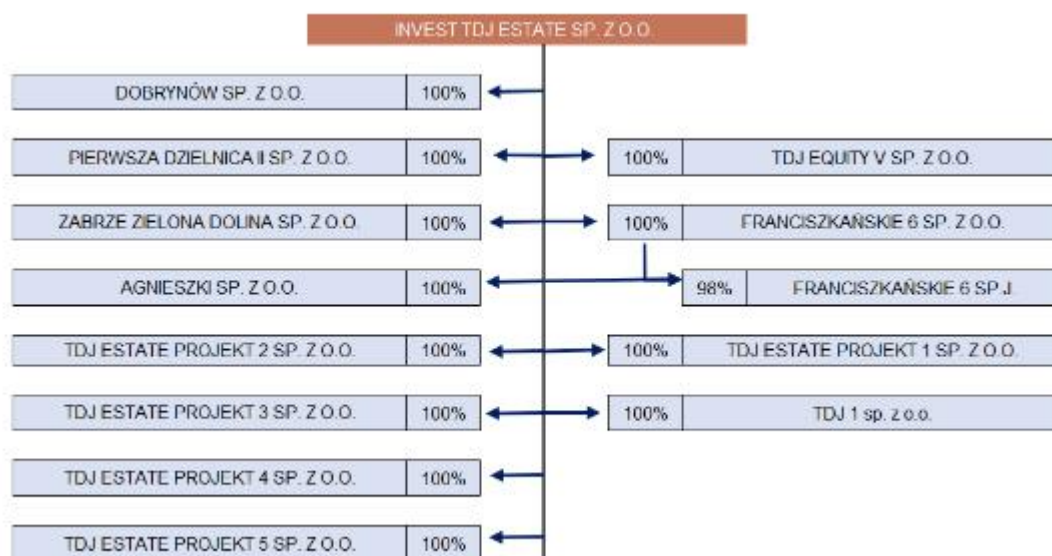
13.4 Struktura Grupy

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 powoływanych do realizacji poszczególnych projektów.

Z uwagi na to, że TDJ posiada 100% udziałów w spółce Emitenta, Grupa jest w 100% kontrolowana przez TDJ. 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.

Strukturę Grupy kształtuje się w sposób następujący:



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 Zabrza), na którym obecnych jest wielu ogólnokrajowych deweloperów. Poniżej przedstawiono najważniejsze podmioty konkurencyjne obecne na tym rynku. Grupa zajmuje

obecnie trzecie miejsce w rankingu lokalnych deweloperów pod względem liczby sprzedawanych mieszkań

Lp.	Developer	Sprzedaż mieszkań
1.	Atal	192
2.	Resi Capital	178
3.	TDJ Estate	169
4.	Develia	105
5.	Noho Investment	80
6.	Modena Group	72
7.	IMS Budownictwo	48
8.	Grupa TK	37
9.	ADATEX	28
10.	OKAM	25

Sprzedaż nowych mieszkań w Katowicach 2023Q1-Q3

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 siedmiu pracowników.

13.9 Nieruchomości

W skład posiadanych przez Grupę nieruchomości wchodzi:

- (a) prawo użytkowania wieczystego ("**PUW**") w Katowicach przy ul. Kijowska – Książęca – Braci Mniejszych o łącznej pow. 2,7 ha wraz z lokalami użytkowymi będącymi przedmiotem najmu,
- (b) PUW w Katowicach przy ul. Rzepakowa o łącznej pow. 2,2 ha,
- (c) PUW w Katowicach przy ul. Nadgórników o pow. 1,0 ha,
- (d) PUW oraz nieruchomość gruntowa w Katowicach przy ul. Góreckiego o pow. 3,2 ha,
- (e) nieruchomość gruntowa w Katowicach przy ul. Hierowskiego o pow. 1,9 ha,
- (f) PUW oraz nieruchomość gruntowa w Katowicach przy ul. Józefowskiej o pow. 0,8 ha,
- (g) PUW w Katowicach przy ul. Bończyka o pow. 0,9 ha,
- (h) PUW w Krakowie przy ul. Grażyny o pow. 0,7 ha,
- (i) nieruchomość gruntowa w Krakowie przy ul. Meiera o pow. 2,5 ha,
- (j) PUW w Stalowej Woli przy ul. Kwiatkowskiego o pow. 2,5 ha,
- (k) nieruchomość gruntowa o pow. 34,2 ha m² w Katowicach przy ul. Agnieszki,
- (l) nieruchomość gruntowa w Zabrze Nowy Dwór ul. Nowodworska o pow. 1,9 ha
- (m) nieruchomość gruntowa w Zabrze Nowy Dwór ul. Bażantów o pow. 1,7 ha oraz lokal użytkowy o pow. 88 m²,
- (n) nieruchomość gruntowa w Zabrze Nowy Dwór ul. Lipowa o pow. 2,6 ha,
- (o) nieruchomości gruntowe w Wieszowej - tereny o łącznej pow. 54,3 ha wraz z budynkami gospodarczymi,
- (p) PUW Sarni Stok o pow. 6,3 ha w Bielsku Białej,
- (q) Lokal użytkowy w Warszawie o pow. 123 m²,
- (r) budynek biurowy w Krakowie przy ul. Morawskiego o pow. 46 920 m² wraz z PUW 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, Compensa TU S.A. VIG, Interrisk TU, PZU SA oraz Collonade Insurance S.A.

13.11 Ochrona środowiska

Ekologia i ochrona środowiska to zagadnienia, które są bardzo ważne dla Emitenta. Na etapie projektowania Emitent dokłada wszelkich starań, aby projekty były projektowane z poszanowaniem środowiska. W ramach tych działań uwzględniane są kwestie związane z błękitno-zieloną infrastrukturą, retencją wody (ogrody retencyjne). W ramach realizowanych inwestycji spółki dbają o to, aby ilość terenów zielonych w inwestycjach nie ograniczała się jedynie do niezbędnego, określanego w MPZP poziomu powierzchni biologicznie – czynnej.

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, Zabrza, Bielska-Białej 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.

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Przychody ze sprzedaży produktów			
Roboty budowlane	9 785	131 238	1 747 080
Sprzedaż deweloperska	62 164 881	16 639 814	80 340 243
Usługi	10 346 363	28 859 564	21 763 721
Pozostałe	232 029	391 651	50 503
RAZEM	72 753 058	46 022 266	103 901 547

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 dniu 31 grudnia 2022 r. oraz 30 czerwca 2023 r.:

	30.06.2023	31.12.2022
Rezerwy na zobowiązania	10 770 933	12 788 052
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 800 489	8 773 156
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	118 302	118 302
- długoterminowa	65 515	65 515
- krótkoterminowa	52 788	57 788
Pozostałe rezerwy	2 852 142	3 896 593
- długoterminowe	1 041 936	1 970 559
- krótkoterminowe	1 810 206	1 926 034
Zobowiązania długoterminowe	484 546 218	471 052 049
Wobec jednostek powiązanych	369 487 811	354 287 700
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
Wobec pozostałych jednostek	115 058 407	116 764 349
- kredyty i pożyczki	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	115 000 000	115 000 000
- inne zobowiązania finansowe	-	-
inne	58 407	1 764 349
Zobowiązania krótkoterminowe	150 419 370	101 398 343
Wobec jednostek powiązanych	19 395 326	8 804 513
- z tytułu dostaw i usług	17 973 245	8 671 342
- inne	1 422 081	133 171
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
Wobec pozostałych jednostek	131 024 045	92 593 830
- kredyty i pożyczki	5 844 633	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	888 957	966 868
- inne zobowiązania finansowe	-	-
- z tytułu dostaw i usług	7 538 515	6 734 079
- zaliczki otrzymane na dostawy	105 973 235	69 729 035
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	942 723	703 118
- z tytułu wynagrodzeń	39 697	38 524
- inne	9 796 284	14 422 206
Fundusze specjalne	-	-
Inne rozliczenia międzyokresowe	30 393	27 422
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	30 393	27 422

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;
- (a) 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;
- (b) 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;
- (c) 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,
- (d) 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.
- (e) 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 ramowej 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.; oraz
- (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.

W grudniu 2021 roku spółka nabyła nieruchomość w Katowicach przy ul. Hierowskiego. Nieruchomość jest objęta historycznymi hipotekami. Część hipotek w ciągu roku 2022 i 2023 r. wygasa.

Dnia 27 stycznia 2023 r. Pierwsza Dzielnica II podpisała umowę kredytową na łączną kwotę 73.500.000,00 PLN (kwota 70.000.000,00 PLN to kredyt budowlany nieodnawialny, kwota 3.500.000,00 PLN to odnawialny kredyt VAT) z przeznaczeniem na sfinansowanie II etapu przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie wielorodzinnego budynku mieszkalno-usługowego z dwoma siedemnastokondygnacyjnymi segmentami mieszkalnymi D i E, zlokalizowanymi przy ul. Góreckiego i Dobrowolskiego w Katowicach. Udostępnienie ww. kredytów nastąpi po spełnieniu określonych warunków, lecz nie później niż w terminie pięciu miesięcy kalendarzowych od daty podpisania ww. umowy kredytowej.

Ostateczny termin spłaty ww. kredytów przypada na 31.12.2024 r.

Zabezpieczeniem spłaty kredytów jest w szczególności:

- (a) hipoteka na nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie;
- (b) zastaw finansowy i rejestrowy na udziałach posiadanych przez Emitenta w kapitale zakładowym kredytobiorcy;
- (c) zastaw rejestrowy na zbiorze aktywów i praw kredytobiorcy; oraz
- (d) oświadczenie Spółki oraz Emitenta o poddaniu się egzekucji na rzecz Banku;
- (e) zastaw rejestrowy i finansowy na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy.

Emitent, jako jedyny wspólnik Pierwsza Dzielnica II, w związku z ww. umową kredytową udzielił zabezpieczeń. Zabezpieczenia dotyczą w szczególności:

- (a) umowy pierwszorzędnych zastawów rejestrowych i zastawów finansowych na udziałach w kapitale zakładowym kredytobiorcy;
- (b) gwarancji pokrycia przekroczonych kosztów oraz różnicy budżetowej;
- (c) oświadczenia Emitenta o poddaniu się egzekucji w związku z umową zastawów, o której mowa w podpunkcie (a) powyżej; oraz
- (d) umowy podporządkowania wszystkich wierzytelności wynikających z umów pożyczek zawartych pomiędzy Emitentem a kredytobiorcą, w formie i o treści uzgodnionej pomiędzy kredytodawcą, Emitentem oraz kredytobiorcą.

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

W dniu 15 grudnia 2023 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Emitenta podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego i związanej z tym zmiany umowy spółki Emitenta. Zgodnie z ww. uchwałą, kapitał zakładowy został podwyższony o kwotę 16.300.000,00 PLN, tj. do kwoty 26.610.000,00 PLN poprzez ustanowienie 326.000 nowych udziałów, które w całości objęte zostały przez dotychczasowego jedynego wspólnika, tj. TDJ. Cena emisyjna udziału wyniosła 500,00 PLN. Podwyższony kapitał zakładowy został pokryty wkładem pieniężnym poprzez potrącenie należnej TDJ od Emitenta kwoty 163.000.000,00 PLN stanowiącej zobowiązanie z tytułu kapitału pożyczek z kwotą stanowiącą zobowiązanie TDJ do pokrycia wkładu pieniężnego.

W dniu 18 grudnia 2023 roku zarząd Emitenta podjął uchwałę o zbyciu 20.020 udziałów, o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 10.010.000,00 zł, reprezentujących 100% kapitału zakładowego w spółce zależnej Emitenta RELT sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach, za cenę nie wyższą niż 15.000.000,00 PLN (słownie: piętnaście milionów złotych 00/100) na rzecz TDJ S.A. z siedzibą w Katowicach. W dniu 21 grudnia 2023 roku zawarta została umowa sprzedaży udziałów spółki RELT sp. z o.o. na rzecz TDJ S.A.

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

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
TDJ Estate Projekt 6 sp. z o.o.	Prezes Zarządu	od 13.01.2023 r. do dzisiaj
TDJ Estate Projekt 2 sp. z o.o.	Prokura samoistna	od 7.07.2022 r. do dzisiaj
TDJ Estate Projekt 3 sp. z o.o.	Prokura samoistna	od 7.07.2022 r. do dzisiaj
FABRYKA PARK sp. z o.o.	Prezes Zarządu	od 25.10.2022 r. do dzisiaj
FRANCISZKAŃSKIE 6 sp. z o.o.	Prezes Zarządu	od 1.04.2022 r. do dzisiaj
TDJ 1 sp. z o.o.	Prezes Zarządu	od 1.04.2022 r. do dzisiaj
TDJ Estate sp. z o.o.	Prezes Zarządu	od 1.05.2022 r. do dzisiaj
TDJ EQUITY V sp. z o.o.	Prokura samoistna	od 1.04.2022 r. do dzisiaj
7R PROJEKT 9 sp. z o.o.	Członek Zarządu	od 20.05.2022 r. do dzisiaj
Dobrynów sp. z o.o.	Prezes zarządu	od 22.03.2022 r. do dzisiaj
TDJ Estate Projekt 4 sp. z o.o.	Prezes zarządu	od 18.03.2022 r. do dzisiaj
TDJ Estate Projekt 5 sp. z o.o.	Prezes zarządu	od 18.03.2022 r. do dzisiaj
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
TDJ Estate Projekt 1 sp. z o.o.	Prokura samoistna	od 7.01.2021 r. do dzisiaj
Pierwsza Dzielnicza II sp. z o.o.	Prezes zarządu	od 17.10.2019 r. do dzisiaj
Pierwsza Dzielnicza TDJ sp. z o.o. sp.j.	Prokura samoistna	od 6.04.2021 r. do dzisiaj
Agnieszki sp. z o.o.	Prokura samoistna	od 18.05.2021 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 Dzielnicza 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.
	Prokura samoistna	od 7.01.2021 r. do dzisiaj

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, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o Obrocie, Ustawie o Ofercie lub Ustawie o Giełdach Towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego. Maciej Wójcik nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

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 komisyjnego 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
FABRYKA PARK 2 sp. z o.o.	Prezes zarządu	od 13.10.2023 r. do dzisiaj
FABRYKA PARK sp. z o.o.	Prokura samoistna	od 4.11.2022 r. do dzisiaj
FRANCISZKAŃSKIE 6 sp. z o.o.	Prokura samoistna	od 1.04.2022 r. do dzisiaj
TDJ ESTATE PROJEKT 5 sp. z o.o.	Prokura samoistna	od 7.07.2022 r. do dzisiaj
TDJ ESTATE PROJEKT 4 sp. z o.o.	Prokura samoistna	od 7.07.2022 r. do dzisiaj
TDJ EQUITY V sp. z o.o.	Prezes zarządu	od 1.04.2022 r. do dzisiaj
TDJ Estate sp. z o.o.	Wiceprezes Zarządu	od 1.05.2022 r. do dzisiaj
Pierwsza Dzielnica II sp. z o.o.	Prokura samoistna	od 1.04.2022 r. do dzisiaj
Dobrynów sp. z o.o.	Prokura samoistna	od 1.04.2022 r. do dzisiaj
Agnieszki sp. z o.o.	Prezes zarządu	od 1.04.2022 r. do dzisiaj
TDJ Estate Projekt 3 sp. z o.o.	Prezes zarządu	od 21.03.2022 r. do dzisiaj
TDJ Estate Projekt 2 sp. z o.o.	Prezes zarządu	od 18.03.2022 r. do dzisiaj
TDJ Estate Projekt 1 sp. z o.o.	Prezes zarządu	od 1.10.2021 r. do dzisiaj
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, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o

Obrocie, Ustawie o Ofercie lub Ustawie o Giełdach Towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego. Bartłomiej Solik nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

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 komisarycznego 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 jakiejkolwiek 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. Od 2023 roku Wiceprezes Zarządu TDJ S.A.

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
EDINA VETCARE GROUP S.A.	Członek rady nadzorczej	od 01.08.2023 r. do dzisiaj
PROJEKT-SOLARTECHNIK S.A.	Członek rady nadzorczej	od 30.05.2023 r. do dzisiaj
ZAMET S.A.	Członek rady nadzorczej	od 09.03.2023 r. do dzisiaj
IMPACT CLEAN POWER TECHNOLOGY S.A.	Członek rady nadzorczej	od 30.05.2023 r. do dzisiaj

ELGÓR+HANSEN S.A.	Członek rady nadzorczej	od 30.06.2023 r. do dzisiaj
FAMUR S.A.	Członek rady nadzorczej	od 29.06.2023 r. do dzisiaj
FUNDACJA CAMPUS BEMKE	Członek rady fundacji	od 06.2023 r. do dzisiaj
KANANI EUROPE sp. z o.o.	Członek rady nadzorczej	od 12.06.2023 r. do dzisiaj
TDJ S.A.	Wiceprezes Zarządu	od 1.01.2023 r. do dzisiaj
FRANCISZKAŃSKIE 6 sp. z o.o.	Prokura samoistna	od 1.04.2022 r. do dzisiaj
TDJ 1 sp. z o.o.	Prokura samoistna	od 1.04.2022 r. do dzisiaj
TDJ Equity V sp. z o.o.	Prokura samoistna	od 1.04.2022 r. do dzisiaj
Pierwsza Dzielnicza II sp. z o.o.	Prokura samoistna	od 1.04.2022 r. do dzisiaj
Dobrynów sp. z o.o.	Prokura samoistna	od 1.04.2022 r. do dzisiaj
TDJ Consulting sp. z o.o.	Prokura samoistna	od 1.04.2022 r. do dzisiaj
Agnieszki sp. z o.o.	Prokura samoistna	od 1.04.2022 r. do dzisiaj
Zabrze Zielona Dolina sp. z o.o.	Prokura samoistna	od 1.04.2022 r. do dzisiaj
TDJ ESTATE PROJEKT 1 sp. z o.o.	Prokura samoistna	od 1.04.2022 r. do dzisiaj
TDJ ESTATE PROJEKT 3 sp. z o.o.	Prokura samoistna	od 21.03.2022 r. do dzisiaj
TDJ ESTATE PROJEKT 4 sp. z o.o.	Prokura samoistna	od 18.03.2022 r. do dzisiaj
TDJ ESTATE PROJEKT 2 sp. z o.o.	Prokura samoistna	od 18.03.2022 r. do dzisiaj
TDJ ESTATE PROJEKT 5 sp. z o.o.	Prokura samoistna	od 18.03.2022 r. do dzisiaj
Invest TDJ Estate sp. z o.o.	Wiceprezes zarządu	od 01.10.2021 r. do dzisiaj
GRENEVIA S.A.	Członek rady nadzorczej	od 2017 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, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o Obrocie, Ustawie o Ofercie lub Ustawie o Giełdach Towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego. Robert Rogowski nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

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.	206.200	10.310.000,00 PLN	100%

VI. SPRAWOZDANIA FINANSOWE

- 1. Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 r. wraz z opinią biegłego rewidenta**

INVEST TDJ ESTATE Sp. z o.o.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.

INVEST TDJ ESTATE SP. Z O.O.

**JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES
OD 1 STYCZNIA 2022 R. DO 31 GRUDNIA 2022 R.**

INVEST TDJ ESTATE Sp. z o.o.**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.****WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE ZAWIERAJĄCE PODSTAWOWE POZYCJE****SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO INVEST TDJ ESTATE SP. Z O.O.**

Przedstawione poniżej wybrane dane finansowe prezentowane w 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 31 grudnia 2022 roku – 4,6899 oraz 31 grudnia 2021 roku – 4,5994;

– 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 31 grudnia 2022 roku – 4,6883 oraz od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku – 4,5775.

Wybrane dane finansowe	PLN		EURO	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa trwałe	662 067 597	588 027 245	141 340 785	127 848 686
Należności długoterminowe	38 416	-	180 167	-
Inwestycje długoterminowe	652 198 186	584 802 149	139 064 412	127 147 486
Aktywa obrotowe	51 163 650	94 122 743	10 909 326	20 464 135
Zapasy	14 477 111	13 541 200	3 086 870	2 944 123
Należności krótkoterminowe	3 165 536	14 550 932	674 969	3 163 659
Inwestycje krótkoterminowe	32 882 641	65 390 483	7 011 374	14 217 177
Aktywa razem	713 231 247	682 149 988	152 250 111	148 312 821
Kapitał własny	298 759 973	288 548 826	63 702 845	62 736 189
Zobowiązania długoterminowe	390 548 713	385 352 143	83 274 422	83 783 133
Zobowiązania krótkoterminowe	16 034 394	4 153 199	3 418 920	902 987
Pasywa razem	713 231 247	682 149 988	152 078 135	148 312 821

Wybrane dane finansowe	PLN		EURO	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	4 365 936	8 249 810	931 241	1 802 252
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży	711 301	1 407 724	151 718	307 531
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej	6 496 786	(442 021)	1 385 745	(96 564)
Zysk/(Strata) brutto	7 808 528	26 251 777	1 665 535	5 734 959
Zysk/(Strata) netto	10 211 147	25 808 627	2 178 006	5 638 149

Wybrane dane finansowe	PLN		EURO	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	8 785 424	(5 325 285)	1 873 265	(1 157 822)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(37 684 830)	(129 327 463)	(8 035 316)	(28 118 334)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(3 608 436)	193 930 744	(769 406)	42 164 357
Przepływy pieniężne netto, razem	(32 507 842)	59 277 996	(6 931 457)	12 888 202

WPROWADZENIE

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: 2022-01-01

Do: 2022-12-31

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, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:

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 składników do środków trwałych / wartości niematerialnych prawnych, 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.

Inwestycje w jednostkach zależnych, współkontrolowanych i stowarzyszonych, nie zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży zgodnie z MSR 27 par. 10 jednostka ujmuje w cenie nabycia wg ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

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 Towar (Zapas), jeśli deweloper zakupił grunt lub prawo wieczystego użytkowania dla realizacji ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego a jego rozpoczęcie zostało opóźnione. Do czasu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego cena nabycia powiększany 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 korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości lub uzyskania przychodu; 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 mają 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 przedsięwzięcia deweloperskiego jednostka przyjmuje dzień, w którym zarząd jednostki podjął pisemną wewnętrzną decyzję o rozpoczęciu przedsięwzięcia deweloperskiego.

Przedsięwzięcie 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 (przebiegi) 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) Zgodnie 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 funkcje. 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.

Spółka stosuje następujące uproszczenia przewidziane przez Ustawę o rachunkowości w zakresie:

- rezygnacji z wyceny 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 (art. 28b ust. 1 UoR).

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.

INVEST TDJ ESTATE Sp. z o.o.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.

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.

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 Spółka sporządza w układzie kalkulacyjnym.

Ustalenia sposobu sporządzania sprawozdania finansowego

Zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity - Dz.U. 2023 poz. 120) 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.

BILANS

	Stan na dzień 31.12.2022 zł	Stan na dzień 31.12.2021 zł
AKTYWA		
Aktywa trwałe	662 067 597,09	588 027 245,48
Wartości niematerialne i prawne	-	-
Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
Wartość firmy	-	-
Inne wartości niematerialne i prawne	-	-
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-
Środki trwałe	-	-
Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-
Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	-
Urządzenia techniczne i maszyny	-	-
Środki transportu	-	-
Inne środki trwałe	-	-
Środki trwałe w budowie	-	-
Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
Należności długoterminowe	38 416,00	-
Od jednostek powiązanych	-	-
Od pozostałych jednostek	38 416,00	-
Inwestycje długoterminowe	652 198 186,44	584 802 148,51
Nieruchomości	184 063 072,68	134 191 309,89
Wartości niematerialne i prawne	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe	468 135 113,76	450 610 838,62
W jednostkach powiązanych	468 135 113,76	450 610 838,62
- udziały lub akcje	125 179 384,64	137 785 747,44
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	342 955 729,12	312 825 091,18
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	9 830 994,65	3 225 096,97
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 586 023,00	2 392 193,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	244 971,65	832 903,97

INVEST TDJ ESTATE Sp. z o.o.**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.****BILANS (CD.)**

	Stan na dzień 31.12.2022 zł	Stan na dzień 31.12.2021 zł
AKTYWA (cd.)		
Aktywa obrotowe	51 163 649,87	94 122 742,80
Zapasy	14 477 110,54	13 541 199,53
Materiały	-	-
Półprodukty i produkty w toku	13 855 358,68	12 830 941,60
Produkty gotowe	330 574,56	394 080,63
Towary	272 153,34	272 153,34
Zaliczki na dostawy	19 023,96	44 023,96
Należności krótkoterminowe	3 165 536,04	14 550 932,14
Należności od jednostek powiązanych	22 718,00	3 322 727,46
Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Inne	22 718,00	3 322 727,46
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	3 142 818,04	11 228 204,68
Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 174 075,78	1 081 209,44
- do 12 miesięcy	1 174 075,78	1 081 209,44
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	1 934 952,95	8 890 746,65
Inne	33 789,31	1 256 248,59
Dochodzone na drodze sądowej	-	-
Inwestycje krótkoterminowe	32 882 641,22	65 390 483,26
Krótkoterminowe aktywa finansowe	32 882 641,22	65 390 483,26
W jednostkach powiązanych	-	-
- 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	32 882 641,22	65 390 483,26
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 167 789,98	38 390 483,26
- inne środki pieniężne	31 714 851,24	27 000 000,00
- inne aktywa pieniężne	-	-
Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	638 362,07	640 127,87
Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	-	-
Udziału (akcje) własne	-	-
Aktywa razem	713 231 246,96	682 149 988,28

INVEST TDJ ESTATE Sp. z o.o.**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.****BILANS (CD.)**

	Stan na dzień 31.12.2022 zł	Stan na dzień 31.12.2021 zł
PASYWA		
Kapitał własny	298 759 972,95	288 548 826,01
Kapitał zakładowy, w tym:	10 310 000,00	1 050 000,00
Kapitał zapasowy	278 238 826,01	169 090 198,99
- nadwyżka wartości emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	219 342 100,12	136 002 100,12
Kapitał z aktualizacji wyceny, w tym:	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe	-	92 600 000,00
Zysk/(strata) z lat ubiegłych	-	-
Zysk/(strata) netto	10 211 146,94	25 808 627,02
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego <wielkość ujemna>	-	-
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	414 471 274,01	393 601 162,27
Rezerwy na zobowiązania	7 888 166,51	4 095 820,38
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 520 067,00	703 530,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
Pozostałe rezerwy	3 368 099,51	3 392 290,38
- długoterminowe	1 397 540,21	3 349 375,06
- krótkoterminowe	1 970 559,30	42 915,32
Zobowiązania długoterminowe	390 548 713,21	385 352 142,79
Wobec jednostek powiązanych	275 548 713,21	257 251 742,79
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada	-	-
Wobec pozostałych jednostek	115 000 000,00	128 100 400,00
Kredyty i pożyczki	-	-
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	115 000 000,00	115 000 000,00
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Inne	-	13 100 400,00
Zobowiązania krótkoterminowe	16 034 394,29	4 153 199,10
Wobec jednostek powiązanych	999 973,70	1 266 991,34
Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	488 806,70	1 266 731,34
- do 12 miesięcy	488 806,70	1 266 731,34
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Inne	511 167,00	260,00
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	15 034 420,59	2 886 207,76
Kredyty i pożyczki	-	-
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	966 868,00	518 728,77
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 295 232,05	1 784 398,81
- do 12 miesięcy	1 295 232,05	1 784 398,81
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Zaliczki otrzymane na dostawy	206 386,56	201 686,56
Zobowiązania wekslowe	-	-
Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	253,50	-
Z tytułu wynagrodzeń	2 310,50	-
Inne	12 563 369,98	381 393,62
Fundusze specjalne	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	-	-
Ujemna wartość firmy	-	-
Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	-	-
Pasywa razem	713 231 246,96	682 149 988,28

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Za okres 01.01.2022- 31.12.2022 zł	Za okres 01.01.2021- 31.12.2021 zł
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	4 365 936,31	8 249 809,93
- od jednostek powiązanych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów	4 365 936,31	8 249 809,93
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	3 654 635,46	6 842 085,61
- jednostkom powiązanym	-	0,00
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	3 654 635,46	6 842 085,61
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży	711 300,85	1 407 724,32
Koszty sprzedaży	122 408,33	71 259,10
Koszty ogólnego zarządu	1 015 261,24	1 919 273,22
Zysk/(Strata) ze sprzedaży	(426 368,72)	(582 808,00)
Pozostałe przychody operacyjne	14 909 340,76	4 052 023,98
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	7 498 748,00	303 752,26
Dotacje	-	-
Aktualizacja aktywów niefinansowych	-	10 655,52
Inne przychody operacyjne	7 410 592,76	3 737 616,20
Pozostałe koszty operacyjne	7 986 185,55	3 911 237,06
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	2 505 225,08	-
Inne koszty operacyjne	5 480 960,47	3 911 237,06
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej	6 496 786,49	(442 021,08)
Przychody finansowe	43 604 311,10	35 443 287,90
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	15 893 389,75	28 975 856,41
a) od jednostek powiązanych, w tym:	15 893 389,75	28 975 856,41
- w których jednostka posiada zaangażowanie kapitałowe	-	-
b) od pozostałych jednostek, w tym:	-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie kapitałowe	-	-
Odsetki, w tym:	27 217 921,35	6 467 431,49
- od jednostek powiązanych	26 251 896,60	6 467 404,09
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
- w jednostkach powiązanych	-	-
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
Inne	493 000,00	-
Koszty finansowe	42 292 569,65	8 749 489,80
Odsetki, w tym:	28 577 390,74	8 608 775,62
- dla jednostek powiązanych	18 819 559,60	8 089 151,88
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	598,00	115 569,54
- w jednostkach powiązanych	-	115 569,54
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	13 203 264,80	-
Inne	511 316,11	25 144,64
Zysk/(Strata) brutto	7 808 527,94	26 251 777,02
Podatek dochodowy	(2 402 619,00)	443 150,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
Zysk/(Strata) netto	10 211 146,94	25 808 627,02

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Za okres 01.01.2022- 31.12.2022 zł	Za okres 01.01.2021- 31.12.2021 zł
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(strata) netto	10 211 146,94	25 808 627,02
Korekty razem	(1 425 722,88)	(31 133 911,97)
Amortyzacja	540 442,16	572 153,85
(Zyski)/Straty z tytułu różnic kursowych	-	-
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(13 670 089,48)	(26 835 379,84)
(Zysk)/Strata z działalności inwestycyjnej	(7 498 150,00)	(193 270,72)
Zmiana stanu rezerw	3 792 346,13	2 491 449,14
Zmiana stanu zapasów	(935 911,01)	1 193 708,88
Zmiana stanu należności	8 024 252,64	3 552 131,53
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(777 746,24)	2 391 872,05
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(6 604 131,88)	(110 721,20)
Inne korekty	15 703 264,80	(14 195 855,66)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej,	8 785 424,06	(5 325 284,95)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	54 642 704,07	85 055 359,10
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	11 704 479,30	-
Z aktywów finansowych, w tym:	42 938 224,77	85 055 359,10
a) w jednostkach powiązanych	42 938 224,77	85 055 359,10
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	-	-
Wydatki	(92 327 534,05)	(214 382 822,55)
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i	(58 007 534,05)	(85 586 444,55)
Na aktywa finansowe, w tym:	(34 320 000,00)	(128 796 378,00)
a) w jednostkach powiązanych	(34 320 000,00)	(128 796 378,00)
- nabycie aktywów finansowych	(600 000,00)	(6 846 378,00)
- udzielone pożyczki	(33 720 000,00)	(121 950 000,00)
b) w pozostałych jednostkach	-	-
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
Inne wydatki inwestycyjne	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej,	(37 684 829,98)	(129 327 463,45)

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (cd.)**Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej**

Wpływy	5 600 000,00	319 900 000,00
Wpływy netto z {wydania udziałów/emisji akcji} i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
Kredyty i pożyczki zaciągnięte	5 600 000,00	204 900 000,00
Kredyty i pożyczki udzielone	-	-
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	115 000 000,00
Inne wpływy finansowe	-	-
Wydatki	(9 208 436,12)	(125 969 255,59)
Nabycie {udziałów/akcji} własnych	-	-
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu	-	-
Splaty kredytów i pożyczek	-	(106 200 000,00)
Udzielone kredyty i pożyczki	-	-
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
Odsetki	(9 208 436,12)	(19 769 255,59)
Inne wydatki finansowe	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej,	(3 608 436,12)	193 930 744,41
Przepływy pieniężne netto, razem	(32 507 842,04)	59 277 996,01
 Środki pieniężne na początek okresu	 65 390 483,26	 6 112 487,25
 Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	 26 770 153,97	 59 277 996,01
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic	-	-
- przepływy pieniężne netto	32 507 842,04	(59 277 996,01)
 Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	 32 882 641,22	 65 390 483,26
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Za okres 01.01.2022-31.12.2022 zł	Za okres 01.01.2021-31.12.2021 zł
Kapitał własny na początek okresu	288 548 826,01	170 140 198,99
- zmiana zasad rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-
Kapitał własny na początek okresu (BO), po korektach	288 548 826,01	170 140 198,99
Kapitał podstawowy na początek okresu	1 050 000,00	1 050 000,00
Zmiany kapitału podstawowego	9 260 000,00	-
zwiększenie <z tytułu>	9 260 000,00	-
- wydania udziałów (emisji akcji)	9 260 000,00	-
zmniejszenie <z tytułu>	-	-
Kapitał podstawowy na koniec okresu	10 310 000,00	1 050 000,00
Kapitał zapasowy na początek okresu	169 090 198,99	173 558 474,70
Zmiany kapitału zapasowego	109 148 627,02	(4 468 275,71)
zwiększenie <z tytułu>	109 148 627,02	-
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	83 340 000,00	-
- z podziału zysku (ustawowo)	25 808 627,02	-
zmniejszenie <z tytułu>	-	(4 468 275,71)
- pokrycia straty	-	(4 468 275,71)
Kapitał zapasowy na koniec okresu	278 238 826,01	169 090 198,99
Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	92 600 000,00	-
Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	(92 600 000,00)	92 600 000,00
zwiększenie <z tytułu>	-	92 600 000,00
- niezarejestrowany kapitał zakładowy	-	92 600 000,00
zmniejszenie <z tytułu>	(92 600 000,00)	-
- zarzeczowanie kapitału zakładowego	(92 600 000,00)	-
Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	-	92 600 000,00
Zysk/(strata) z lat ubiegłych na początek okresu	25 808 627,02	(4 468 275,71)
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	25 808 627,02	-
- zmiana zasad (polityki) rachunkowości	-	-
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-
zwiększenie <z tytułu>	-	-
zmniejszenie <z tytułu>	(25 808 627,02)	-
- zwiększenie kapitału zapasowego	(25 808 627,02)	-
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
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 <z tytułu>	-	-
zmniejszenie <z tytułu>	-	(4 468 275,71)
- pokrycie z kapitału zapasowego	-	(4 468 275,71)
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
Zysk/(strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
Wynik netto	10 211 146,94	25 808 627,02
- zysk netto	10 211 146,94	25 808 627,02
- strata netto	-	-
Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	298 759 972,95	288 548 826,01
Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	-	-

NOTA PODATKOWA

Nazwa	Wartość łączna 01.01.2022-31.12.2022	Z zysków kapitałowych 01.01.2022-31.12.2022	Z innych źródeł przychodów 01.01.2022-31.12.2022
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	7 808 527,94	2 689 526,95	5 119 000,99
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych, w tym:	15 893 389,75	15 893 389,75	-
C. Przychody niepodlegające opodatkowania w roku bieżącym, w tym:	22 264 274,55	-	22 264 274,55
D. Przychody podlegające opodatkowania w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych, w tym:	1 268 791,52	-	1 268 791,52
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	373 134,46	-	373 134,46
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	46 136 100,68	13 203 264,80	32 932 835,88
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	11 551 216,33	-	11 551 216,33
H. Strata z lat ubiegłych	748 409,88	-	748 409,88
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania	-	-	-
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	5 129 264,09	(598,00)	5 129 862,09
K. Podatek dochodowy	974 674,00	-	974 674,00

Nazwa	Wartość łączna 01.01.2021-31.12.2021	Z zysków kapitałowych 01.01.2021-31.12.2021	Z innych źródeł przychodów 01.01.2021-31.12.2021
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	26 251 777,02	28 722 913,86	-2 471 136,84
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych, w tym:	29 303 806,23	28 975 856,41	327 949,82
C. Przychody niepodlegające opodatkowania w roku bieżącym, w tym:	580 033,40	-	580 033,40
D. Przychody podlegające opodatkowania w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych, w tym:	7 256 652,57	-	7 256 652,57
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	572 806,18	-	572 806,18
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	13 111 230,09	-	13 111 230,09
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	18 309 978,66	-	18 309 978,66
H. Strata z lat ubiegłych	-	-	-
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania	-	-	-
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	(1 001 352,43)	(252 942,55)	(748 409,88)
K. Podatek dochodowy	-	-	-

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 01.01.2022	1 500,00	1 500,00
Wartość brutto na 31.12.2022	1 500,00	1 500,00
Umorzenie na 01.01.2022	1 500,00	1 500,00
Umorzenie na 31.12.2022	1 500,00	1 500,00
Wartość netto		
Stan na 01.01.2022	-	-
Stan na 31.12.2022	-	-

	Inne wartości niematerialne i prawne	Razem
	zł	zł
Wartość brutto na 01.01.2021	1 500,00	1 500,00
Wartość brutto na 31.12.2021	1 500,00	1 500,00
		-
Umorzenie na 01.01.2021	1 500,00	1 500,00
Umorzenie na 31.12.2021	1 500,00	1 500,00
Wartość netto		
Stan na 01.01.2021	-	-
Stan na 31.12.2021	-	-

2. Rzeczowe aktywa trwałe – zmiany w ciągu roku obrotowego

Nie dotyczy.

3. Środki trwałe w budowie

Nie wystąpiły.

4. Środki trwałe nie amortyzowane / nieumarzane

Nie wystąpiły.

5. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto:

	31.12.2022	31.12.2021
	zł	zł
Bilansowa wartość gruntów użytkowanych wieczysto	101 247 644,64	56 192 074,10

Zmiana wartość wynika ze nabycia nieruchomości przy ul. Grażyny w Krakowie oraz nabycia nieruchomości w Stalowej Woli.

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

Nie wystąpiły.

7. Kwotę kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz wartość firmy

Nie wystąpiły.

8. Informacje dotyczące odpisów aktualizujących wartość aktywów

	Bilans otwarcia	Zwiększenie odpisów	Zmniejszenie odpisów	Bilans zamknięcia
	zł	zł	zł	zł
Należności długoterminowe	-	-	-	-
Inwestycje długoterminowe, w tym:	3 293 399,92	15 703 264,80	-	18 996 664,72
- Nieruchomości	2 689 116,08	2 500 000,00	-	5 189 116,08
- Długoterminowe aktywa finansowe	604 283,84	13 203 264,80	-	13 807 548,64
Inne inwestycje długoterminowe	-	-	-	-
	3 293 399,92	15 703 264,80	-	18 996 664,72
w tym:				
Długoterminowe aktywa niefinansowe	2 689 116,08	2 500 000,00	-	5 189 116,08
Długoterminowe aktywa finansowe	604 283,84	13 203 264,80	-	13 807 548,64

	Bilans otwarcia	Zwiększenie odpisów	Zmniejszenie odpisów	Bilans zamknięcia
	zł	zł	zł	zł
Należności długoterminowe	-	-	-	-
Inwestycje długoterminowe, w tym:	3 610 694,22	-	-	3 610 694,22
- Nieruchomości	3 006 410,38	-	-	3 006 410,38
- Wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-
- Długoterminowe aktywa finansowe	604 283,84	-	-	604 283,84
Inne inwestycje długoterminowe	-	-	-	-
	3 610 694,22	-	-	3 610 694,22
w tym:				
Długoterminowe aktywa niefinansowe	3 006 410,38	-	-	3 006 410,38
Długoterminowe aktywa finansowe	604 283,84	-	-	604 283,84

9. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

W bieżącym roku na nieruchomości inwestycyjne poniesiono nakłady w łącznej wysokości 58.007.534,05 zł. Na następny rok są planowane nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w wysokości ok 40.000.00,00 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 01.01.2022	134 191 309,89	450 610 838,62	584 802 148,51
Zwiększenia	57 117 936,05	60 571 896,60	117 689 832,65
- nabycie	57 117 936,05	-	57 117 936,05
- udzielone pożyczki	-	33 720 000,00	33 720 000,00
- naliczone odsetki od pożyczek	-	26 251 896,60	26 251 896,60
- nabycie udziałów i akcji	-	600 000,00	600 000,00
Zmniejszenia	7 246 173,26	43 047 621,46	50 293 794,72
- odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	2 500 000,00	13 203 264,80	15 703 264,80
- amortyzacja	540 442,16	-	540 442,16
- spłata pożyczek	-	25 189 999,99	25 189 999,99
- spłata odsetek od pożyczek	-	4 651 258,67	4 651 258,67
- sprzedaż udziałów	-	3 098,00	3 098,00
- zaniechana inwestycja	20 325,00	-	20 325,00
- sprzedaż inwestycji	4 185 406,10	-	4 185 406,10
Stan na 31.12.2022	184 063 072,68	468 135 113,76	652 198 186,44

	Nieruchomości	Długoterminowe aktywa finansowe	Razem
	zł	zł	zł
Stan na 01.01.2021	109 298 197,73	235 683 274,23	344 981 471,96
Zwiększenia	98 686 844,55	302 290 047,05	400 976 891,60
- nabycie	98 686 844,55	-	98 686 844,55
- udzielone pożyczki, w tym:	-	258 405 381,55	258 405 381,55
- konwersja należności na pożyczkę	-	87 587 977,46	87 587 977,46
- zarachowane odsetki od pożyczek	-	6 467 404,09	6 467 404,09
- przeniesienie z pożyczki krótkoterminowej	-	37 038 287,50	37 038 287,50
- nabycie udziałów i akcji	-	6 846 378,00	6 846 378,00
Zmniejszenia	73 793 732,39	87 362 482,66	161 156 215,05
- amortyzacja	572 153,85	-	572 153,85
- spłata pożyczek	-	71 911 335,84	71 911 335,84
- spłata odsetek od pożyczek	-	12 151 146,82	12 151 146,82
- sprzedaż udziałów	-	3 300 000,00	3 300 000,00
- aport nieruchomości	73 221 578,54	-	73 221 578,54
Stan na 31.12.2021	134 191 309,89	450 610 838,62	584 802 148,51

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 01.01.2022	137 785 747,44	312 825 091,18	450 610 838,62
Zwiększenia	600 000,00	59 971 896,60	60 571 896,60
- objęcie udziałów	600 000,00	-	600 000,00
- udzielone pożyczki	-	33 720 000,00	33 720 000,00
- naliczone odsetki od pożyczek	-	26 251 896,60	26 251 896,60
Zmniejszenia	13 206 362,80	29 841 258,66	43 047 621,46
- odpisy z tytułu trwałej utraty wartości	13 203 264,80	-	13 203 264,80
- sprzedaż udziałów	3 098,00	-	3 098,00
- spłata pożyczek	-	25 189 999,99	25 189 999,99
- spłata odsetek od pożyczek	-	4 651 258,67	4 651 258,67
Stan na 31.12.2022	125 179 384,64	342 955 729,12	468 135 113,76

INVEST TDJ ESTATE Sp. z o.o.**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.**

	Udziały i akcje	Udzielone pożyczki	Razem
	zł	zł	zł
Stan na 01.01.2021	134 239 369,44	101 443 904,79	235 683 274,23
Zwiększenia	6 846 378,00	295 443 669,05	302 290 047,05
- objęcie udziałów	6 846 378,00	-	6 846 378,00
- udzielone pożyczki, w tym:	-	258 405 381,55	258 405 381,55
- konwersja należności na pożyczkę	-	87 587 977,46	87 587 977,46
- zarachowane odsetki od pożyczek	-	6 467 404,09	6 467 404,09
- przeniesienie na pożyczki długoterminowe	-	37 038 287,50	37 038 287,50
Zmniejszenia	3 300 000,00	84 062 482,66	87 362 482,66
- sprzedaż	3 300 000,00	-	3 300 000,00
- spłata pożyczek	-	71 911 335,84	71 911 335,84
- spłata odsetek od pożyczek	-	12 151 146,82	12 151 146,82
Stan na 31.12.2021	137 785 747,44	312 825 091,18	450 610 838,62

12. Specyfikacja długoterminowych aktywów finansowych – udziały i akcje

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

lp.	Nazwa podmiotu	Wartość udziałów / akcji w cenie nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów / akcji	% posiadanych udziałów w kapitale	% głosów w orzaniu
		zł	zł	zł	%	%
1	Pierwsza Dzielnica II sp. z o.o.	16 209 988,34	(604 283,84)	15 605 704,50	100,00	100,00
2	KTW Sp. z o.o.	52 012 604,04	-	52 012 604,04	40,00	40,00
3	KTW II Sp. z o.o.	14 009 084,00	-	14 009 084,00	40,00	40,00
4	TDJ Estate Projekt 1 sp. z o.o.	4 505 662,39	-	4 505 662,39	100,00	100,00
5	Zabrze Zielona Dolina sp. z o.o.	4 005 270,00	-	4 005 270,00	100,00	100,00
7	Franciszkańskie 6 sp. z o.o.	1 006 940,83	-	1 006 940,83	100,00	100,00
8	Agnieszki sp. z o.o.	5 061,00	-	5 061,00	100,00	100,00
9	TDJ Equity V Sp. z o.o.	27 150 719,43	(13 203 264,80)	13 947 454,63	100,00	100,00
10	TDJ I Sp. z o.o.	101 199,33	-	101 199,33	100,00	100,00
11	Relt Sp. z o.o.	12 534 086,92	-	12 534 086,92	100,00	100,00
12	TDJ Estate Projekt 6 sp. z o.o. (dawniej INVEST TDJ Estate sp. z o.o. SK*)	5 000,00	-	5 000,00	5	5
13	Dobryńów sp. z o.o.	6 831 317,00	-	6 831 317,00	100	100
14	Construktion TDJ sp. z o.o. s.j.	210 000,00	-	210 000,00	10	10
15	TDJ Estate Projekt 2	100 000,00	-	100 000,00	100	100
16	TDJ Estate Projekt 3	100 000,00	-	100 000,00	100	100
17	TDJ Estate Projekt 4	100 000,00	-	100 000,00	100	100
18	TDJ Estate Projekt 5	100 000,00	-	100 000,00	100	100
	Stan na 31.12.2022	138 986 933,28	(13 807 548,64)	125 179 384,64		

Dnia 23 grudnia 2021 r. w spółkach KTW sp. z o.o. i KTW II sp. z o.o. został podwyższony kapitał zakładowy. Wszystkie nowe udziały zostały objęte przez spółkę TDJ S.A. W wyniku podwyższenia kapitału % posiadanych udziałów w kapitale ww. spółek przez Invest TDJ Estate sp. z o.o. spadł do 40%.

Podwyższenie kapitału KTW II sp. z o.o. zostało zarejestrowane w KRS 15.02.2022 r.

Podwyższenie kapitału KTW sp. z o.o. zostało zarejestrowane w KRS 10.03.2022 r.

W 2022 roku dokonano odpisu aktualizującego wartość udziałów spółki TDJ Equity V sp. z o.o.

INVEST TDJ ESTATE Sp. z o.o.**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.**

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.	16 209 988,34	(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
Agnieszki sp. z o.o.	5 061,00	-	5 061,00	100,00	100,00
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
Dobryńów sp. z o.o.	6 831 317,00	-	6 831 317,00	100	100
Construktion TDJ sp. z o.o. s.j.	10 000,00	-	10 000,00	10	10
Stan na 31.12.2021	138 390 031,28	(604 283,84)	137 785 747,44		

13. Odpisy aktualizujące wartość zapasów

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

	31.12.2022 zł	31.12.2021 zł
Należności od jednostek powiązanych		
Należności z tytułu dostaw i usług (brutto), w tym:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Inne należności (brutto)	22 718,00	3 322 727,46
Odpisy aktualizujące należności	22 718,00	3 322 727,46
Należności od jednostek pozostałych		
Należności z tytułu dostaw i usług (brutto), w tym:	1 292 782,26	1 116 371,12
- do 12 miesięcy	1 292 782,26	1 116 371,12
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	1 934 952,95	8 890 746,65
Inne należności (brutto)	33 789,31	1 256 248,59
Dochodzone na drodze sądowej (brutto)	78 319,72	78 319,72
Odpisy aktualizujące należności	(118 706,48)	(113 481,40)
	3 142 818,04	11 228 204,68

16. Odpisy aktualizujące wartość należności

	31.12.2022	31.12.2021
	zł	zł
Stan na początek roku	113 481,40	131 819,54
Zwiększenia	5 225,08	-
Wykorzystanie	-	10 655,52
Rozwiązanie	-	7 682,62
Stan na koniec roku	118 706,48	113 481,40
w tym: Dochodzone na drodze sądowej (brutto)	78 319,72	78 319,72
w tym: należności z tyt. dostaw i usług	32 724,46	27 499,38

17. Inwestycje krótkoterminowe

	31.12.2022	31.12.2021
	zł	zł
Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	32 882 641,22	65 390 483,26
Udzielone pożyczki	-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach	-	-
Środki pieniężne w kasie	-	-
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	1 167 789,98	38 390 483,26
- środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT	92 815,63	-
*o którym mowa w art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe	-	-
Inne środki pieniężne	31 714 851,24	27 000 000,00
Inne aktywa pieniężne	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne:	32 882 641,22	65 390 483,26

18. Udzielone pożyczki

Stan na 31.12.2022

Nazwa pożyczkobiorcy		odsetki	termin spłaty kapitału	termin spłaty odsetek	oprocentowanie
Dobrynów sp. z o.o.	28 594 600,00	1 603 951,39	31.12.2024	31.12.2024	WIBOR 3M + marża
KTW sp. z o.o.	-	378 259,09	-	31.03.2027	WIBOR 3M + marża
KTW II Sp. z o.o.	181 550 000,00	14 419 010,55	31.03.2027	30.06.2027	WIBOR 3M + marża
KTW II Sp. z o.o.	18 400 000,00	3 272 448,22	31.03.2027	30.06.2027	WIBOR 3M + marża
Zabrze Zielona Dolina sp. z o.o.	5 800 000,00	405 531,43	31.12.2024	31.12.2024	WIBOR 3M + marża
Agnieszki sp. z o.o.	64 000 000,00	2 468 501,67	31.12.2024	31.12.2024	WIBOR 3M + marża
Franciszkańskie 6 sp. z o.o. sk	19 953 833,60	-	31.12.2024	31.12.2024	WIBOR 3M + marża
TDJ Estate Projekt 3 sp. z o.o.	1 050 000,00	15 355,29	31.12.2024	31.12.2024	WIBOR 3M + marża
TDJ Estate Projekt 4 sp. z o.o.	700 000,00	20 061,07	31.12.2024	31.12.2024	WIBOR 3M + marża
TDJ Estate Projekt 5 sp. z o.o.	320 000,00	4 176,81	31.12.2024	31.12.2024	WIBOR 3M + marża
Stan na 31.12.2022	320 368 433,60	22 587 295,52			
w tym:					
krótkoterminowe	-	-			
długoterminowe	320 368 433,60	22 587 295,52			

INVEST TDJ ESTATE Sp. z o.o.**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.**

Stan na 31.12.2021

Nazwa pożyczkobiorcy		odsetki	termin spłaty kapitału	termin spłaty odsetek	oprocentowanie
Dobrynów sp. z o.o.	11 644 600,00	117 530,70	31.12.2024	31.12.2024	WIBOR 1M + marża
KTW sp. z o.o.	-	378 259,09	-	31.03.2027	WIBOR 3M + marża
KTW II Sp. z o.o.	171 150 000,00	-	31.03.2027	30.06.2027	WIBOR 3M + marża
KTW II Sp. z o.o.	42 400 000,00	-	31.01.2023	31.01.2023	WIBOR 3M + marża
Zielona Dolina sp. z o.o.	1 500 000,00	10 749,86	31.12.2024	31.12.2024	WIBOR 1M + marża
Agnieszki sp. z o.o.	65 189 999,99	101 517,80	31.12.2024	31.12.2024	WIBOR 3M + marża
Franciszkańskie 6 sp. z o.o. sk	19 953 833,60	378 600,14	31.12.2024	31.12.2024	WIBOR 3M + marża
Stan na 31.12.2021	311 838 433,59	986 657,59			

w tym:

krótkoterminowe	-	-
długoterminowe	311 838 433,59	986 657,59

19. Rozliczenia międzyokresowe czynne

	31.12.2022 zł	31.12.2021 zł
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne	9 355 994,65	3 225 096,97
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 111 023,00	2 392 193,00
Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	244 971,65	832 903,97
koszty emisji obligacji	244 971,65	832 903,97
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne	638 362,07	640 127,87
Oplacone ubezpieczenia	-	1 726,80
Koszty emisji obligacji	587 932,32	587 932,22
Koszt wyłączenia działek	50 412,75	50 412,75
Inne	17,00	56,10
Rozliczenia międzyokresowe razem:	9 994 356,72	3 865 224,84

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.

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 31.12.2022 r. składała się z 206 200 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każda. Udziały nie są uprzywilejowane.

Nazwa akcjonariusza	Liczba posiadanych udziałów szt.	Wartość nominalna posiadanych udziałów zł	Typ posiadanych udziałów	% posiadanych głosów %
TDJ SA	206 200	10 310 000,00		100,00
Razem:	206 200,00	10 310 000,00	Razem:	100,00

Kapitał zakładowy Spółki na 31.12.2021 r. składała się z 21 000 równych, i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każda. Udziały nie są uprzywilejowane.

Nazwa akcjonariusza	Liczba posiadanych udziałów szt.	Wartość nominalna posiadanych udziałów zł	Typ posiadanych udziałów	% posiadanych głosów %
TDJ SA	21 000	1 050 000,00		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

Zysk netto w wysokości 10.211.146,94 za rok obrotowy od 01 stycznia do 31 grudnia 2022 r. Zarząd proponuje przeznaczyć na zwiększenie kapitału zapasowego.

Uchwałą nr 3 z dnia 27 lipca 2021 r. zysk netto w wysokości 25.808.627,02 za rok obrotowy od 01 stycznia do 31 grudnia 2021 r. Zgromadzenie Wspólników postanowiło przeznaczyć na kapitał zapasowy.

27. Rezerwy na zobowiązania – zmiany w ciągu roku obrotowego

	Stan na 01.01.2022 zł	Utworzone zł	Wykorzystane zł	Rozwiązane zł	Stan na 31.12.2022 zł
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	703 530,00	3 816 537,00	-	-	4 520 067,00
Rezerwa na przyszłe koszty budowy	3 318 637,14	827 782,85	851 973,72	-	3 294 446,27
Pozostałe rezerwy	73 653,24	-	-	-	73 653,24
	4 095 820,38	4 644 319,85	851 973,72	-	7 888 166,51

	Stan na 01.01.2021	Utworzone	Wykorzystane	Rozwiązane	Stan na 31.12.2021
	zł	zł	zł	zł	zł
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 570 218,00	1 053 167,00	-	1 919 855,00	703 530,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	3 318 637,14	-	-	-	3 318 637,14
Pozostałe rezerwy	34 153,24	39 500,00	-	-	73 653,24
	4 923 008,38	1 092 667,00	-	1 919 855,00	4 095 820,38

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

	do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 do 5 lat	powyżej 5 lat
	zł	zł	zł	zł
Stan na 31.12.2022				
Zobowiązania od jednostek powiązanych :	999 973,70	275 548 713,21	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	488 806,70	-	-	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek	-	275 548 713,21	-	-
Inne zobowiązania	511 167,00	-	-	-
Zobowiązania od jednostek pozostałych :	15 034 420,59	115 000 000,00	-	-
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	966 868,00	115 000 000,00	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 295 232,05	-	-	-
Zaliczki otrzymane na dostawy	206 386,56	-	-	-
Z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	253,50	-	-	-
Z tytułu wynagrodzeń	2 310,50	-	-	-
Inne zobowiązania	12 563 369,98	-	-	-
Zobowiązania razem:	16 034 394,29	390 548 713,21	-	-

	do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 do 5 lat	powyżej 5 lat
	zł	zł	zł	zł
Stan na 31.12.2021				
Zobowiązania od jednostek powiązanych :	1 266 991,34	43 323 483,70	213 928 259,09	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 266 731,34	-	-	-
Zobowiązania z tytułu pożyczek	260,00	43 323 483,70	213 928 259,09	-
Zobowiązania od jednostek pozostałych :	2 886 207,76	128 100 400,00	-	-
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	518 728,77	115 000 000,00	-	-
Inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 784 398,81	-	-	-
Zaliczki otrzymane na dostawy	201 686,56	13 100 400,00	-	-
Inne zobowiązania	381 393,62	-	-	-
Zobowiązania razem:	4 153 199,10	171 423 883,70	213 928 259,09	-

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

Nie wystąpiły.

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

Przychody ze sprzedaży krajowej		
	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2021-31.12.2021
sprzedaż wyrobów	4 365 936,31	8 249 809,93
	4 365 936,31	8 249 809,93

34. Koszty według rodzaju

	Za okres 01.01.2022-31.12.2022	Za okres 01.01.2021-31.12.2021
	zł	zł
Amortyzacja	-	-
Zużycie materiałów i energii	12 671,94	25 454,77
Usługi obce	6 186 144,12	8 842 975,76
Podatki i opłaty	22 306,41	133 144,48
Wynagrodzenia	20 650,00	23 150,00
Ubezpieczenia i inne świadczenia	6,00	-
Pozostałe koszty rodzajowe	117 664,10	54 984,41
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
	6 359 442,57	9 079 709,42
Zmiana stanu produktów	(1 567 137,54)	(247 091,49)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	-	-
Koszty sprzedaży	(122 408,33)	(71 259,10)
Koszty zarządu	(1 015 261,24)	(1 919 273,22)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	3 654 635,46	6 842 085,61

35. Pozostałe przychody operacyjne

	Za okres 01.01.2022-31.12.2022	Za okres 01.01.2021-31.12.2021
	zł	zł
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	7 498 748,00	303 752,26
- przychody ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	11 795 154,10	73 525 330,80
- wartość netto sprzedanych składników majątku trwałego	4 296 406,10	73 221 578,54
Aktualizacja aktywów niefinansowych	-	10 655,52
Inne przychody operacyjne, w tym:		
- najem	5 091 578,63	3 310 392,83
- zwroty podatków	7 407,00	86 164,15
- odszkodowania i kary umowne	2 310 500,00	-
- likwidacja majątku	-	317 294,30
- pozostałe	1 107,13	23 764,92
Inne przychody operacyjne	7 410 592,76	3 737 616,20
Pozostałe przychody operacyjne	14 909 340,76	4 052 023,98

36. Pozostałe koszty operacyjne

	Za okres 01.01.2022-31.12.2022	Za okres 01.01.2021-31.12.2021
	zł	zł
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	2 505 225,08	-
Inne koszty operacyjne, w tym:		
- koszt zaniechanej inwestycji, likwidacja majątku	5 074,00	331 646,30
- amortyzacja nieruchomości	540 442,16	572 153,85
- koszty dotyczące nieruchomości	3 677 468,41	2 185 137,82
- koszt podatków związanych z nieruchomościami	987 448,73	537 643,56
- darowizny i odszkodowania	81 525,20	161 518,54
- pozostałe	189 001,97	123 136,99
Inne koszty operacyjne	5 480 960,47	3 911 237,06
Pozostałe koszty operacyjne	7 986 185,55	3 911 237,06

37. Przychody finansowe

	Za okres 01.01.2022-31.12.2022	Za okres 01.01.2021-31.12.2021
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
- otrzymana dywidenda	15 893 389,75	28 975 856,41
Razem dywidendy i udziały	15 893 389,75	28 975 856,41
Odsetki, w tym:		
- z tytułu udzielonych pożyczek	26 251 896,60	6 467 404,09
- z tytułu lokat i posiadanych środków pieniężnych	966 024,75	27,40
Razem odsetki	27 217 921,35	6 467 431,49
Inne przychody finansowe		
- wynagrodzenie za poręczenie	493 000,00	-
Inne przychody finansowe razem	493 000,00	-
Przychody finansowe	43 604 311,10	35 443 287,90

38. Koszty finansowe

	Za okres 01.01.2022-31.12.2022	Za okres 01.01.2021-31.12.2021
Odsetki, w tym:		
- z tytułu zaciągniętych pożyczek	18 819 559,60	8 089 151,88
- z tytułu emisji obligacji	9 752 789,23	518 728,77
- pozostałe	5 041,91	894,97
Razem odsetki	28 577 390,74	8 608 775,62
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
- przychód ze sprzedaży akcji	2 500,00	3 189 518,46
- koszt sprzedanych akcji	3 098,00	3 305 088,00
Razem strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	598,00	115 569,54
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	13 203 264,80	-
Inne koszty finansowe		
- pozostałe	511 316,11	25 144,64
Razem inne koszty finansowe	511 316,11	25 144,64
Koszty finansowe	42 292 569,65	8 749 489,80

39. Informacja o incydentalnych przychodach / kosztach o nadzwyczajnej wartości

Nie wystąpiły.

40. Podatek dochodowy

	Działalność kapitałowa 01.01.2022- 31.12.2022	Inne źródła przychodów 01.01.2022-31.12.2022	Razem 01.01.2022-31.12.2022
	zł	zł	zł
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	-	4 365 936,31	4 365 936,31
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	-	3 654 635,46	3 654 635,46
Koszty sprzedaży	-	122 408,33	122 408,33
Koszty ogólnego zarządu	-	1 015 261,24	1 015 261,24
Pozostałe przychody operacyjne	-	19 778 586,13	19 778 586,13
Pozostałe koszty operacyjne	-	12 855 430,92	12 855 430,92
Przychody finansowe	15 895 889,75	27 708 421,35	43 604 311,10
Koszty finansowe	13 206 362,80	29 086 206,85	42 292 569,65
Zysk (strata) brutto za dany rok	2 689 526,95	5 119 000,99	7 808 527,94
Przychody nie zaliczane do przychodów podatkowych	15 893 389,75	22 264 274,55	38 157 664,30
Przychody podwyższające podstawę opodatkowania	-	1 268 791,52	1 268 791,52
Koszty podwyższające koszty uzyskania przychodów	-	11 551 216,33	11 551 216,33
Koszty nie stanowiące kosztu uzyskania przychodów	13 203 264,80	33 305 970,34	46 509 235,14
Przychody podatkowe	2 500,00	30 857 460,76	30 859 960,76
Koszty podatkowe	3 098,00	24 979 188,79	24 982 286,79
Wynik podatkowy przed rozliczeniem strat	(598,00)	5 878 271,97	5 877 673,97
Odliczenie darowizny	-	-	-
Straty podatkowe do odliczenia	-	748 409,88	748 409,88
Podstawa opodatkowania	(598,00)	5 129 862,09	5 129 264,09
Podatek dochodowy	-	974 674,00	974 674,00

	Działalność kapitałowa 01.01.2021- 31.12.2021	Inne źródła przychodów 01.01.2021-31.12.2021	Razem 01.01.2021-31.12.2021
	zł	zł	zł
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	-	8 249 809,93	8 249 809,93
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	-	6 842 085,61	6 842 085,61
Koszty sprzedaży	-	71 259,10	71 259,10
Koszty ogólnego zarządu	118 149,01	1 801 124,21	1 919 273,22
Pozostałe przychody operacyjne	-	77 295 995,16	77 295 995,16
Pozostałe koszty operacyjne	-	77 155 208,24	77 155 208,24
Przychody finansowe	32 165 374,87	6 467 431,49	38 632 806,36
Koszty finansowe	3 324 312,00	8 614 696,26	11 939 008,26
Zysk (strata) brutto za dany rok	28 722 913,86	(2 471 136,84)	26 251 777,02
Przychody nie zaliczane do przychodów podatkowych	28 975 856,41	907 983,22	29 883 839,63
Przychody podwyższające podstawę opodatkowania	-	7 256 652,57	7 256 652,57
Koszty podwyższające koszty uzyskania przychodów	-	18 309 978,66	18 309 978,66
Koszty nie stanowiące kosztu uzyskania przychodów	-	13 684 036,27	13 684 036,27
Przychody podatkowe	3 189 518,46	98 361 905,93	101 551 424,39
Koszty podatkowe	3 442 461,01	99 110 315,81	102 552 776,82
Wynik podatkowy przed rozliczeniem strat	(252 942,55)	(748 409,88)	(1 001 352,43)
Odliczenie darowizny	-	-	-
Straty podatkowe do odliczenia	-	-	-
Podstawa opodatkowania	(252 942,55)	(748 409,88)	(1 001 352,43)

41. Podatek dochodowy odroczony

Dodatnie różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów, a ich wartością podatkową, w tym:	Podstawa 31.12.2022	Pasywo 31.12.2022	Pasywo 31.12.2021
	zł	zł	zł
Stawka podatku dochodowego		19%	19%
- nie zapłacone odsetki od udzielonych pożyczek	22 587 295,52	4 291 586,00	186 987,00
- różnica pomiędzy wartością podatkową a bilansową aktywów trwałych	1 202 534,20	228 481,00	246 584,00
- RMK - koszty emisji obligacji	-	-	269 959,00
Razem dodatnie różnice przejściowe razem:	23 789 829,72	4 520 067,00	703 530,00
Ujemne różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów, a ich wartością podatkową, w tym:			
	zł	zł	zł
Stawka podatku dochodowego		19%	19%
- niezapłacone odsetki od zaciągniętych pożyczek	22 243 534,67	4 226 272,00	765 244,00
- niezapłacone odsetki oz tyt. Emisji obligacji	966 868,00	183 705,00	98 558,00
- odpisy aktualizujące należności (wartości netto)	118 705,88	22 554,00	21 561,00
- różnica pomiędzy wartością podatkową a bilansową aktywów trwałych	5 189 116,08	985 932,00	571 218,00
- rezerwa na przyszłe koszty	3 368 099,51	639 939,00	630 541,00
- odpis aktualizujący udziały	13 807 548,64	2 623 434,00	114 814,00
- limit zadłużenia odsetkowego	4 758 880,69	904 187,00	-
- strata podatkowa	-	-	190 257,00
Razem dodatnie różnice przejściowe razem:	50 452 753,47	9 586 023,00	2 392 193,00

42. Objaśnienia struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych

	Za okres 01.01.2022-31.12.2022	Za okres 01.01.2021-31.12.2021
	zł	zł
Zysk (strata) na sprzedaży składników działalności inwestycyjnej		
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	(7 498 748,00)	303 752,26
Strata ze zbycia aktywów finansowych	598,00	-110 481,54
	(7 498 150,00)	193 270,72
Amortyzacja księgowana w PKO	540 442,16	572 153,85
Zmiana stanu należności		
Bilansowa zmiana należności	11 385 396,10	229 404,07
Należności ze zbycia inwestycji	(3 322 727,46)	3 322 727,46
Potrącenie wzajemnych wierzytelności	-	-
Należności długoterminowe	(38 416,00)	-
	8 024 252,64	3 552 131,53
Zmiana stanu zobowiązań		
Bilansowa zmiana zobowiązań (poza zobowiązaniami z tytułu kredytów i wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych)	11 433 055,96	15 492 272,05
Zonowiązania inwestycyjne	889 597,80	(13 100 400,00)
Przeksięgowanie ze zobowiązań długoterminowych	(13 100 400,00)	-
	(777 746,24)	2 391 872,05
Inne korekty		
Odpis aktualizujący wartość nieruchomości	2 500 000,00	-
Odpis aktualizujący wartość udziałów	13 203 264,80	-
VAT - różnica z konwersji należności z tyt. zbycia nieruchomości na pożyczkę	-	(14 195 855,66)

43. Zagrożenie dla kontynuacji działalności Spółki

Miniony rok był okresem trudnym związanym głównie z wybuchem wojny na Ukrainie, wzrostem cen materiałów budowlanych oraz wzrostem stóp procentowych. Trudności w uzyskiwaniu kredytów hipotecznych przełożyły się na wyhamowanie popytu na rynku mieszkań. Spadek ten był mocno odczuwalny zwłaszcza w pierwszej połowie roku. Pomimo niekorzystnych czynników Spółka bez zakłóceń kontynuuje realizację prowadzonych projektów deweloperskich.

W zawiązku z powyższym nie istnieje zagrożenie kontynuacji działalności w kolejnym roku obrotowym.

44. Działalność zaniechana

Nie dotyczy.

45. Zobowiązania zabezpieczone na majątku

44.1 W dniu 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 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 opisane w pkt 45.1. poniżej. Natomiast, na podstawie ww. umowy spółka KTW II Sp. z o.o. ustanowiła na swoim majątku zabezpieczenia opisane poniżej w pkt 45.2

44.2 Na zabezpieczenie zobowiązań KTW Sp. z o.o. oraz KTW II Sp. z o.o. spółka Invest TDJ Estate sp. z o.o. 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. 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

W grudniu 2021 roku spółka nabyła nieruchomość w Katowicach przy ul. Hierowskiego. Nieruchomość jest objęta historycznymi hipotekami. Część hipotek w ciągu roku 2022 r. została spłacona. Poniżej zestawienie istniejących hipotek na dzień 31.12.2022 r.

HIPOTEKA	kwota
HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA, FOCUS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, GLIWICE, 240244236, 0000246104	6 021 833,72 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA, KATOWICE - MIASTO NA PRAWACH POWIATU	139 825,00 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA - MIASTO KATOWICE	109 348,60 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA - MIASTO KATOWICE - MIASTO NA PRAWACH POWIATU	25 410,00 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA - WARSZAWA - ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH	19 311,99 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - KATOWICE - MIASTO NA PRAWACH POWIATU	20 047,20 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W GLIWICACH	726 679,00 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - KATOWICE - MIASTO NA PRAWACH POWIATU	59 921,70 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - MIASTO KATOWICE	20 051,70 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - MIASTO KATOWICE	41 001,90 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - KATOWICE - MIASTO NA PRAWACH POWIATU	39 758,70 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - KATOWICE - MIASTO NA PRAWACH POWIATU	39 479,40 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - MIASTO KATOWICE	39 501,90 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - MIASTO KATOWICE	19 772,70 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - KATOWICE - MIASTO NA PRAWACH POWIATU	32 990,70 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - MIASTO KATOWICE	11 081,70 zł

INVEST TDJ ESTATE Sp. z o.o.**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.**

HIPOTEKA PRZYMUSOWA - MIASTO KATOWICE	33 189,30 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - KATOWICE - MIASTO NA PRAWACH POWIATU	21 927,90 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - KATOWICE - MIASTO NA PRAWACH POWIATU	33 380,34 zł
HIPOTEKA UMOWNA - WIESZOWA	15 000 000,00
	22 429 103,45 zł

Hipotekę na 15.000.000,00 zł została udzielona na zabezpieczenie odroczonej płatności za zakup nieruchomości przy ul. Hierowskiego od spółki Sheer Tradeing sp. z o.o. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 22 grudnia 2022 roku za rep. A nr 9926/2021. Na dzień 31.12.2022 r. zobowiązanie wynosi 12.210.802,20 zł.

W celu zabezpieczenia spłaty wszelkich istniejących i przyszłych roszczeń wynikających z obligacji serii A zostały ustanowione hipoteki umowne na nieruchomościach. Poniżej zestawienie istniejących hipotek na 31.12.2022 r.

Hipoteka	kwota
Hipoteka umowna – Kraków nr KW KR1P/00619129/7	46 564 000,00
Hipoteka umowna – Kraków nr KW KR1P/00619130/7	
Hipoteka umowna – Kraków nr KW KR1P/00631382/8	
Hipoteka umowna – Bielsko Biała nr KW BB1B/00155392/2	21 490 000,00
	68 054 000,00

46. Zobowiązania warunkowe

45.1 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.

45.2 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 ramowy dla 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 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
- 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

47. Konsolidacja

Invest TDJ Estate sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe swojej grupy kapitałowej.

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

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

Na dzień 31.12.2022 r. Spółka posiadała co najmniej 20% udziałów w następujących spółkach:

KTW sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
KTW II sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
Pierwsza Dzielnica II sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
TDJ Estate Projekt 1 sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
TDJ Estate Projekt 2 sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
TDJ Estate Projekt 3 sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
TDJ Estate Projekt 4 sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice
TDJ Estate Projekt 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
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
Dobryńów sp. z o.o., Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice

INVEST TDJ ESTATE Sp. z o.o.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.

Agnieszki sp. z o.o., Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice

Na dzień 31.12.2021 r. Spółka posiadała co najmniej 20% udziałów w następujących spółkach:

KTW sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice

KTW II sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice

Pierwsza Dzielnica II sp. z o.o. Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice

TDJ Estate Projekt 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

Dobrynów sp. z o.o., Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice

Agnieszki sp. z o.o., Al. W. Roździeńskiego 1a, 40-202 Katowice

49. Wspólne przedsięwzięcia nie podlegające konsolidacji

Nie wystąpiły.

50. Umowy nieuwzględnione w bilansie

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

51. Znaczące zdarzenia lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym

Nie wystąpiły.

52. Zdarzenia po dniu bilansowym

Dnia 16 maja 2023 r. udzielono pożyczki do TDJ Estate Projekt 1 sp. z o.o. w wysokości 19.232.772,00 zł
Dnia 25 maja została sprzedana nieruchomość przy ul. Reymonta w Katowicach.

53. Zatrudnienie

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

54. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

	31.12.2022	31.12.2021
	zł	zł
Zarząd	9 000,00	4 050,00

Spółka nie posiada Rady Nadzorczej.

55. Transakcje z wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorujących

Spółka nie udzielała pożyczek Członkom Zarządu.

56. Transakcje z jednostkami powiązanymi

okres od 01.01.2022 – 31.12.2022:

lp.	Nazwa spółki powiązanej	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
1	Agnieszki sp. z o.o.	-	-	-	208 000,00	5 076 983,88	-
2	Dobrynów sp. z o.o.	-	14 985,00	-	-	1 486 420,69	-
3	TDJ Equity VI sp. z o.o.	-	-	-	11 611 102,21	-	-
4	Franciszkańskie 6 sp. z o.o. sp.j.	-	50 653,00	-	-	1 562 658,52	-
5	Invest Franciszkańskie 5 sp. z o.o.	-	-	-	2 263 265,88	-	-
6	KTW sp. z o.o.	-	-	1 050,00	-	-	-
7	KTW II sp. z o.o.	-	-	-	-	17 935 458,77	-
8	Pierwsza Dzielnica II sp. z o.o.	-	-	-	209 000,00	-	-
9	TDJ Estate Projekt 3 sp. z o.o.	-	531 281,10	-	-	15 355,29	222 441,10
10	TDJ Estate Projekt 4 sp. z o.o.	-	-	171,53	-	20 061,07	162 937,00
11	TDJ Estate Projekt 5 sp. z o.o.	-	-	-	-	4 176,81	-
12	TDJ Estate Projekt 6 sp. z o.o.	-	-	-	94 000,00	-	-
13	Relt sp. z o.o.	-	-	-	356 035,71	-	-
14	TDJ Estate Projekt 1 sp. z o.o.	-	-	-	188 358,43	-	-
15	TDJ Estate Sp. z o.o.	912 827,35	-	665 031,39	-	-	1 234 000,00
16	TDJ Legal sp. komandytowa	125 182,38	-	128 772,56	13 157,00	-	267 874,00
17	TDJ S.A.	72 909,52	-	-	4 181 951,51	-	-
18	Zabrze Zielona Dolina	-	6 860,00	-	-	394 781,57	-
19	TDJ Equity V sp. z o.o.	-	-	-	218 845,86	-	-
20	Agro sp. z o.o.	-	3 000,00	-	-	-	-
21	PME S.A.	-	20 351,04	-	-	-	-
22	PGO S.A.	-	10 000,00	-	-	-	9 400 000,00
	Razem	1 110 919,25	637 130,14	795 025,48	19 343 716,60	26 251 896,60	11 064 811,00

wg stanu na dzień 31.12.2022:

lp.	Nazwa spółki powiązanej	Należności handlowe	Udzielone pożyczki	Zobowiązania handlowe	Zaciągnięte pożyczki
		zł	zł	zł	zł
1	Agnieszki sp. z o.o.	-	66 468 501,67	208 000,00	-
2	Dobrynów sp. z o.o.	-	30 198 551,39	-	-
3	TDJ Equity VI sp. z o.o.	-	-	-	174 611 102,21
4	Franciszkańskie 6 sp. z o.o. sp.j.	22 718,00	19 953 833,60	-	-
5	Invest Franciszkańskie 5 sp. z o.o.	-	-	-	31 670 035,77
6	KTW sp. z o.o.	-	378 259,09	-	-
7	KTW II sp. z o.o.	-	217 641 458,77	-	-
8	Pierwsza Dzielnica II sp. z o.o.	-	-	209 000,00	-
9	TDJ Estate Projekt 3 sp. z o.o.	-	1 065 355,29	-	-
10	TDJ Estate Projekt 4 sp. z o.o.	-	720 061,07	-	-
11	TDJ Estate Projekt 5 sp. z o.o.	-	324 176,81	-	-
12	TDJ Estate Projekt 6 sp. z o.o.	-	-	94 000,00	-
13	Relt sp. z o.o.	-	-	-	5 956 035,71
14	TDJ Estate Projekt 1 sp. z o.o.	-	-	-	2 760 741,68
15	TDJ Sp. z o.o.	-	-	345 523,08	-
16	TDJ Legal sp. komandytowa	-	-	139 183,11	-
17	TDJ S.A.	-	-	4 267,51	60 550 797,84
18	Zabrze Zielona Dolina	-	6 205 531,43	-	-
	Razem	22 718,00	342 955 729,12	999 973,70	275 548 713,21

INVEST TDJ ESTATE Sp. z o.o.**Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.**

okres od 01.01.2021 – 31.12.2021:

lp.	Nazwa spółki powiązanej	Zakup towarów, produktów, materiałów i usług	Pozostałe przychody operacyjne	Koszty finansowe	Przychody finansowe	Zbycie/nabycie aktywów trwałych	Zbycie/nabycie aktywów finansowych
		zł	zł	zł	zł	zł	zł
1	TDJ SA	-	396,66	2 527 662,39	-	-	6 831 317,00
2	Agro Services sp. z o.o.	-	3 000,00	-	-	-	-
3	Bardowskiego I sp. z o.o.	-	1 165,53	152 899,39	-	-	-
4	Zabrze Zielona Dolina sp. z o.o.	-	-	-	10 749,86	-	-
5	Dobrynów sp. z o.o. (dawniej Franciszkańskie sp. z o.o.)	-	2 466,01	-	117 530,70	11 661 243,73	-
6	INVEST Franciszkańskie 5 sp. z o.o.	-	10 422,00	505 553,45	-	-	3 189 518,46
7	TDJ Equity V sp. z o.o.	-	-	384 778,27	-	-	-
8	TDJ Equity I sp. z o.o.	-	-	1 260 670,33	-	-	-
9	TDJ sp. z o.o.	1 960 638,00	-	-	-	-	50,00
10	TDJ Equity VI sp. z o.o.	-	-	3 257 588,06	-	-	-
11	KTW sp. z o.o.	-	-	-	317 558,27	-	-
12	KTW II sp. z o.o.	-	-	-	5 580 807,13	-	-
13	TDJ Legal sp. komandytowa	141 524,54	-	-	-	125 716,00	-
14	TDJ 1 sp. z o.o.	-	91,55	-	-	-	-
15	Franciszkańskie 6 sp. komandytowa	-	28 304,45	-	317 562,05	8 755 787,08	-
16	Agnieszki sp. z o.o.	-	-	-	101 517,80	53 108 300,00	-
17	Pierwsza Dzielnica TDJ sp. z o.o. s.j.	-	-	-	21 678,28	-	-
	Razem	2 102 162,54	43 380,19	8 089 151,89	6 467 404,09	73 651 046,81	10 020 885,46

wg stanu na dzień 31.12.2021:

lp.	Nazwa spółki powiązanej	Należności handlowe	Udzielone pożyczki	Zobowiązania handlowe	Zobowiązania pozostałe	Zaciągnięte pożyczki
		zł	zł	zł	zł	zł
1	TDJ SA	-	-	10 579,22	-	56 368 846,33
2	Agnieszki sp. z o.o.	133 209,00	65 291 517,79	-	-	-
3	Bardowskiego I sp. z o.o.	-	-	-	-	2 572 383,25
4	Zielona Dolina sp. z o.o.	-	1 510 749,86	-	-	-
5	Dobrynów sp. z o.o.	-	11 762 130,70	-	-	-
6	Invest Franciszkańskie 5 sp. z o.o.	3 189 518,46	-	-	-	29 406 769,89
7	TDJ Equity V sp. z o.o.	-	-	-	-	5 903 743,32
8	Franciszkańskie 6 sp. z o.o. SK	-	20 332 433,74	-	-	-
9	TDJ sp. z o.o.	-	-	1 206 015,00	260,00	-
10	TDJ Equity VI sp. z o.o.	-	-	-	-	163 000 000,00
11	KTW sp. z o.o.	-	378 249,70	-	-	-
12	KTW II sp. z o.o.	-	213 550 000,00	-	-	-
13	TDJ Legal sp. komandytowa	-	-	50 137,12	-	-
	Razem	3 322 727,46	312 825 081,79	1 266 731,34	260,00	257 251 742,79

57. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego

W bieżącym roku obrotowym nie dokonano korekt błędów, które mogłyby mieć istotny wpływ na porównywalność danych finansowych za rok poprzedzający z danymi sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy.

58. 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.

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

Nie dotyczy.

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

Nie dotyczy.

61. Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

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

	31.12.2022	31.12.2021
	zł	zł
Badanie sprawozdania finansowego	43 000,00	43 000,00
	<u>43 000,00</u>	<u>43 000,00</u>

62. Zmiany zasad (Polityki) rachunkowości w roku obrotowym

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

63. Informacje o połączeniu spółek

Nie dotyczy.

64. 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.

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

Nie dotyczy.

66. Dochody z tytułu ukrytych zysków

Nie dotyczy.

67. Liczba akcji obejmowanych przez akcjonariuszy w prostej spółce akcyjnej

Nie dotyczy.

Validity unknown
Dokument podpisany przez
Aleksandra Matuszczyk
Data: 2023.05.29 15:30:44 CEST

Signature valid
Dokument podpisany przez
Maciej Wesoły
Data: 2023.05.29 16:09:45
CEST

Signature valid
Dokument podpisany przez
Robert Rogowski
Data: 2023.05.29 17:12:50 CEST

Signature valid
Dokument podpisany przez
Bartłomiej Sójka
Data: 2023.05.29 17:18:08
CEST

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Zgromadzenia Wspólników INVEST TDJ Estate sp. z o.o.

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego INVEST TDJ Estate sp. z o.o. („Spółka”) z siedzibą w Katowicach, ul. Aleja Walentego Roździeńskiego 1A, które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu na dzień 31 grudnia 2022 roku, rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2022 roku do dnia 31 grudnia 2022 roku oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („ustawa o rachunkowości” – t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.) 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 Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1302 z późn. zm.). 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 (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etyki dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm., 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 z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i umową Spółki, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Spółki 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 Spółki 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.

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 Spółki

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku („Sprawozdanie z działalności”).

Odpowiedzialność Zarządu

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności Spółki 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:

- 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 istotnych zniekształceń.

Gliwice, 30 maja 2023 roku

Kluczowy Biegły Rewident

Signature valid

Dokument podpisany przez Rafał
Stanisław Rydzak
Data: 2023.05.30 08:03:13 CEST

Rafał Rydzak

biegły rewident

nr w rejestrze: 13784

działający w imieniu:

DEWIZA Audyt sp. z o.o.

ul. Józefa Lompy 1/1, 44-100 Gliwice

nr na liście firm audytorskich: 4168

- 2. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 r. wraz z opinią biegłego rewidenta**

GRUPA KAPITAŁOWA INVEST TDJ ESTATE

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2022 R. DO 31 GRUDNIA 2022 R.

Katowice, Maj 2023 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 31 grudnia 2022 roku – 4,6899 oraz 31 grudnia 2021 roku – 4,5994;

– 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 31 grudnia 2021 roku – 4,6883 oraz od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku – 4,5472.

Wybrane dane finansowe	PLN		EURO	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa trwałe	565 030 685	556 999 063	120 478 195	118 765 659
Należności długoterminowe	51 460	451 006	10 973	96 165
Inwestycje długoterminowe	546 783 421	314 270 367	116 587 437	67 010 036
Zapasy	187 714 772	40 442 626	40 025 325	8 623 345
Należności krótkoterminowe	11 467 253	29 471 299	2 445 095	6 283 993
Inwestycje krótkoterminowe	71 459 136	54 927 538	15 236 814	11 711 878
Kapitał własny	251 149 778	138 589 861	53 551 201	29 550 707
Zobowiązania długoterminowe	471 052 049	418 188 094	100 439 679	89 167 806
Zobowiązania krótkoterminowe	101 398 343	123 358 218	21 620 577	26 302 953

Wybrane dane finansowe	PLN		EURO	
	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	72 753 058	46 022 266	15 518 004	10 121 012
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	48 999 075	30 775 250	10 451 352	6 767 956
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	23 753 983	15 247 016	5 066 652	3 353 056
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	27 665 316	8 968 409	5 900 927	1 972 293
Przychody finansowe	21 900 710	1 232 000	4 671 354	270 936
Koszty finansowe	34 597 447	15 423 583	7 379 529	3 391 886
Zysk (strata) brutto	13 308 158	(5 677 367)	2 838 589	(1 248 541)
Zysk (strata) netto	10 110 324	(6 055 226)	2 156 501	(1 331 638)

Pozycje jednostkowego rachunku przepływów pieniężnych	PLN		EURO	
	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(32 419 225)	22 155 205	(6 912 562)	4 816 977
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(33 317 607)	(238 370 486)	(7 104 119)	(51 826 431)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	5 207 636	306 492 510	1 110 394	66 637 498
Przepływy pieniężne netto, razem	(60 529 196)	84 277 229	(12 906 287)	18 323 527

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.

Grupa zalicza składniki do środków trwałych / wartości niematerialnych i prawnych, których wartość początkowa nie przekracza 10.000,00 zł, i dokonuje 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 Grupa 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”. Grupa 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 może zwiększyć (decyzją kierownika jednostki dominującej) 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 Grupy, 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. Grupa 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. Grupa prezentuje w sprawozdaniu finansowym kwoty zaliczek otrzymanych od nabywcy w pasywach bilansu jako "Zaliczki otrzymane na dostawy".

Do dnia rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego posiadany przez Grupę 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 mają 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 (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 dominującej podjął pisemną wewnętrzną decyzję o rozpoczęciu przedsięwzięcia deweloperskiego.

Przedsięwzięcie 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 Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy 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 (przebiegi) 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, Grupa (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) Zgodnie 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 Grupa 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 Grupa 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 Grupa przyjmuje dzień, w którym nastąpi dopuszczenie do użytkowania, w trybie przewidzianym przepisami, zakończonego przez Grupę 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 Grupa 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 zarządu jednostki dominującej) 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 Grupę 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 i prawne amortyzuje się metodą liniową. Stawki amortyzacyjne ustalone zostały z uwzględnieniem okresu ekonomicznej użyteczności wartości niematerialnych.

Poprawność stosowanych okresów i stawek amortyzacji jest przez Grupę 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 Grupę, lecz są posiadane w celu osiągnięcia tych korzyści.

Trwała utrata wartości aktywów

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

Grupa 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

Grupa 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. 2023 poz. 120).

Zarząd jednostki dominującej 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,

dokонуje 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.

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.

W roku 2022 wszystkie spółki z grupy Invest TDJ Estate sp. z o.o. podlegają konsolidacji.

Skonsolidowany bilans

(WSZYSTKIE DANE LICZBOWE PRZEDSTAWIONO W PEŁNYCH ZŁOTYCH)

AKTYWA	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa trwałe	565 030 685	677 878 497
Wartości niematerialne i prawne	6 500	9 500
Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
Inne wartości niematerialne i prawne	6 500	9 500
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	1 222 827	1 642 083
Wartość firmy - jednostki zależne	1 222 827	1 642 083
Rzeczowe aktywa trwałe	6 407 224	281 524 796
Środki trwałe	6 273 384	7 507 443
grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	111 807	122 847
budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	6 134 961	7 349 823
urządzenia techniczne i maszyny	1 306	3 136
środki transportu	25 310	31 637
inne środki trwałe	-	-
Środki trwałe w budowie	133 840	274 017 353
Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
Należności długoterminowe	51 460	13 044
Od jednostek powiązanych	-	-
Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
Od pozostałych jednostek	51 460	13 044
Inwestycje długoterminowe	546 783 421	381 416 160
Nieruchomości	262 522 015	350 501 499
Długoterminowe aktywa finansowe	284 261 406	30 914 661
w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	284 261 406	30 533 658
- udziały lub akcje	66 241 688	10 201 224
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	218 019 718	20 332 434
- 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	-	381 003
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	381 003
Inne inwestycje długoterminowe	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10 559 252	13 272 915
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 061 965	7 617 456
Inne rozliczenia międzyokresowe	497 287	5 655 460

Aktywa obrotowe	271 384 959	240 947 849
Zapasy	187 714 772	58 277 516
Materiały	-	-
Półprodukty i produkty w toku	155 937 413	43 643 051
Produkty gotowe	13 045 283	510 917
Towary	16 806 390	13 986 573
Zaliczki na dostawy	1 925 686	136 975
Należności krótkoterminowe	11 467 253	49 713 621
Należności od jednostek powiązanych	485	3 409 517
- z tytułu dostaw i usług	-	86 698
- inne	485	3 322 819
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
- z tytułu dostaw i usług	-	-
- inne	-	-
Należności od pozostałych jednostek	11 466 768	46 304 104
- z tytułu dostaw i usług	3 112 403	6 560 578
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	7 725 770	38 183 317
- inne	628 595	1 560 209
dochodzone na drodze sądowej	-	-
Inwestycje krótkoterminowe	71 459 136	132 091 972
Krótkoterminowe aktywa finansowe	71 459 136	132 091 972
w jednostkach zależnych i współzależnych	-	103 640
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	103 640
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
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	71 459 136	131 988 332
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	8 452 524	100 182 628
- inne środki pieniężne	63 006 612	31 805 704
- inne aktywa pieniężne	-	-
Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	743 799	864 740
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-	-
Udziały (akcje) własne	-	-
AKTYWA RAZEM	836 415 644	918 826 347

PASYWA	31.12.2022	31.12.2021
Kapitał własny	251 149 778	240 592 196
Kapitał (fundusz) podstawowy	10 310 000	1 050 000
Kapitał (fundusz) zapasowy	278 238 826	169 090 199
- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną	219 342 100	136 002 100
Kapitał z aktualizacji wyceny	1 642 083	2 096 276
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe	-	92 600 000
- tworzone zgodnie z umową/statutem spółki	-	92 600 000
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-
Zysk z lat ubiegłych	(49 151 455)	(18 189 053)
Zysk netto	10 110 324	(6 055 226)
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-
Ujemna wartość firmy - jednostki zależne	-	-
Rezerwy na zobowiązania	12 788 052	6 466 314
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 773 156	2 435 911
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	118 302	136 559
- długoterminowa	65 515	75 633
- krótkoterminowa	52 788	60 926
Pozostałe rezerwy	3 896 593	3 893 844
- długoterminowe	1 970 559	3 814 849
- krótkoterminowe	1 926 034	78 995
Zobowiązania długoterminowe	471 052 049	629 052 184
Wobec jednostek powiązanych	354 287 700	305 175 024
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
Wobec pozostałych jednostek	116 764 349	323 877 160
- kredyty i pożyczki	-	193 632 915
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	115 000 000	115 000 000
- inne zobowiązania finansowe	-	-
inne	1 764 349	15 244 245
Zobowiązania krótkoterminowe	101 398 343	42 548 494
Wobec jednostek powiązanych	8 804 513	3 150 967
- z tytułu dostaw i usług	8 671 342	3 146 560
- inne	133 171	4 407
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
Wobec pozostałych jednostek	92 593 829	39 397 527
- kredyty i pożyczki	-	4 950 075
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	966 868	518 729
- inne zobowiązania finansowe	-	-
- z tytułu dostaw i usług	6 734 079	19 572 885
- zaliczki otrzymane na dostawy	69 729 035	9 015 406
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	703 118	154 146
- z tytułu wynagrodzeń	38 524	496 562
- inne	14 422 206	4 689 724
Fundusze specjalne	-	-
Inne rozliczenia międzyokresowe	27 422	167 168
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	27 422	167 168
PASYWA RAZEM	836 415 644	918 826 356

Skonsolidowany rachunek zysków i strat
(WSZYSTKIE DANE LICZBOWE PRZEDSTAWIONO W ZŁOTYCH)

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	72 753 058	46 022 266
<i>w tym: - od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej</i>	-	2 183 909
Przychody netto ze sprzedaży produktów	72 751 029	46 022 266
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2 029	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	48 999 075	30 775 250
<i>- jednostkom powiązanym</i>	3 655 282	9 155 921
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	48 997 780	30 775 250
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 295	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	23 753 983	15 247 016
Koszty sprzedaży	2 266 323	954 016
Koszty ogólnego zarządu	2 545 584	4 803 967
Zysk ze sprzedaży	18 942 076	9 489 033
Pozostałe przychody operacyjne	18 035 609	6 694 735
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	9 791 756	1 080 628
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	13 682	32 670
Dotacje	-	-
Inne przychody operacyjne	8 230 171	5 581 437
Pozostałe koszty operacyjne	9 312 369	7 215 359
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	28 078	-
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	2 516 145	37 267
Inne koszty operacyjne	6 773 371	7 178 092
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	27 665 316	8 968 409
Przychody finansowe	21 900 710	1 232 000
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	1 493 786	-
a) od jednostek powiązanych, w tym:	1 493 786	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
b) od jednostek pozostałych, w tym:	-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
Odsetki, w tym:	19 897 588	452 960
- od jednostek powiązanych	17 691 459	372 504
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	33 251
- w jednostkach powiązanych	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
Inne	509 336	745 789
Koszty finansowe	34 597 447	15 423 583
Odsetki, w tym:	34 329 288	11 112 723
- dla jednostek powiązanych	23 804 945	8 469 242
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	598	115 609
- w jednostkach powiązanych	-	115 609
Aktualizacja wartości inwestycji	49 986	-
Inne	217 575	4 195 251
Zysk/(strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	(1 241 166)	-
Zysk z działalności gospodarczej	13 727 413	(5 223 174)
Odpis wartości firmy	419 255	454 193
Odpis wartości firmy - jednostki zależne	419 255	454 193
Odpis ujemnej wartości firmy		
Zysk z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	-
Zysk (strata) brutto	13 308 158	(5 677 367)
Podatek dochodowy	3 197 834	377 859
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
Zyski mniejszości	-	-
Zysk (strata) netto	10 110 324	(6 055 226)

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

(WSZYSTKIE DANE LICZBOWE PRZEDSTAWIONO W PEŁNYCH ZŁOTYCH)

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zyski netto	10 110 324	(6 055 226)
Korekty razem:	(42 529 549)	28 210 431
Zyski mniejszości	-	-
Strata z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
Amortyzacja	1 053 708	7 778 069
Odpisy wartości firmy	419 256	(1 642 083)
Odpisy ujemnej wartości firmy	-	(427 941)
Zyski z tytułu różnic kursowych	-	-
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	14 972 254	10 760 706
Zyski(Straty) z działalności inwestycyjnej	(9 822 026)	1 191 109
Zmiana stanu rezerw	-	4 410 203
Zmiana stanu zapasów	(123 100 011)	(17 632 542)
Zmiana stanu należności	38 207 952	(736 641)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	51 029 960	(6 163 950)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2 958 843	2 089 278
Inne korekty z działalności operacyjnej	(18 249 485)	28 584 223
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(32 419 225)	22 155 205
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	41 410 861	10 523 238
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2 712 336	-
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	14 696 025	-
Z aktywów finansowych, w tym:	24 002 500	10 523 238
w jednostkach powiązanych	24 002 500	5 070 396
w pozostałych jednostkach	-	5 452 842
- zbycie aktywów finansowych	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych i krótko	24 000 000	4 340 000
- odsetki	-	1 112 842
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
Inne wpływy inwestycyjne	-	-
Wydatki	74 728 468	248 893 724
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	132 417 460
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	64 128 468	96 531 640
Na aktywa finansowe, w tym:	10 600 000	19 944 624
w jednostkach powiązanych	10 600 000	19 944 624
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	(33 317 607)	(238 370 486)

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

Wpływy	17 664 000	450 572 744
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	17 377 500
Kredyty i pożyczki	17 664 000	318 195 244
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	115 000 000
Inne wpływy finansowe	-	-
Wydatki	12 456 364	144 080 234
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	2 994 000	120 902 419
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
Odsetki	9 462 364	23 177 815
Inne wydatki finansowe	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	5 207 636	306 492 510
Przepływy pieniężne netto razem	(60 529 196)	90 277 229
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	131 988 332	90 277 229
Środki pieniężne na początek okresu	131 988 332	41 711 103
Środki pieniężne na koniec okresu	71 459 136	131 988 332
- o ograniczonej możliwości dysponowania	19 566 278	21 617 385

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
(WSZYSTKIE DANE LICZBOWE PRZEDSTAWIŁO W PEŁNYCH ZŁOTYCH)

	31.12.2022	31.12.2021
Kapitał własny na początek okresu	240 592 196	140 821 880
Kapitał podstawowy na początek okresu	1 050 000	1 050 000
zwiększenia	9 510 000	-
- wydania udziałów (emisji akcji)	9 510 000	-
zmniejszenia	-	-
Kapitał podstawowy na koniec okresu	10 560 000	1 050 000
Kapitał zapasowy na początek okresu	169 090 199	173 558 475
Zmiany kapitału zapasowego	83 340 000	(4 468 276)
zwiększenia	83 340 000	-
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	83 340 000	-
zmniejszenia	-	4 468 276
- pokrycia straty	-	4 468 276
Stan kapitału zapasowego na koniec okresu	252 430 199	169 090 199
Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	2 096 276	-
Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	(454 193)	2 096 276
zwiększenia	-	2 096 276
- wartość firmy	-	2 096 276
zmniejszenia	454 193	-
- wartość firmy	454 193	-
Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	1 642 083	2 096 276
Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	92 600 000	-
Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	(92 600 000)	-
zwiększenia	-	92 600 000
- niezarejestrowane podwyższenie kapitału	-	92 600 000
zmniejszenia	92 600 000	-
- rejestracja podwyższenia kapitału	92 600 000	-
Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	-	92 600 000
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	(18 189 054)	8 526 378
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	8 526 378	8 526 378
- korekty błędów	-	-
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	8 526 378	8 526 378
zwiększenia	20 404 853	-
- zysk z roku poprzedniego	6 055 226	-
- inne korekty konsolidacyjne	14 349 627	-
zmniejszenia	25 808 627	-
- transfery zysków na kapitał zapasowy (jednostka dominująca)	25 808 627	-
- inne korekty konsolidacyjne	-	-
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	3 122 604	8 526 378
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	26 715 432	42 312 973
- zmiana zasad (polityki) rachunkowości	-	-
Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	26 715 432	42 312 973
zwiększenie	-	-
- inne korekty konsolidacyjne	-	-
zmniejszenie	-	15 597 541
- pokrycie strat z kapitału zapasowego (jednostka dominująca)	-	4 468 276
- inne korekty konsolidacyjne	-	11 129 265
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	26 715 432	26 715 432
Zysk/(strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	(23 592 828)	(18 189 054)
Wynik netto	10 110 324	6 055 226
zysk netto	10 110 324	-
strata netto	-	6 055 226
Kapitał własny na koniec okresu	253 149 778	240 592 195
Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	253 149 778	240 592 195
	253 149 778	240 592 195

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				
01.01.2022	-	82 578	-	82 578
Zwiększenia	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-
Przeniesienie	-	-	-	-
31.12.2022	-	82 578	-	82 578
Umorzenie				
01.01.2022	-	73 078	-	73 078
Zwiększenia	-	3 000	-	3 000
Zmniejszenia	-	-	-	-
31.12.2022	-	76 078	-	76 078
Odpisy aktualizujące				
01.01.2022	-	-	-	-
31.12.2022	-	-	-	-
Wartość netto				
01.01.2022	-	9 500	-	9 500
31.12.2022	-	6 500	-	6 500

	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	-	-	-	-
31.12.2021	-	82 578	-	82 578
Umorzenie				
01.01.2021	-	70 078	-	70 078
Zwiększenia	-	3 000	-	3 000
Zmniejszenia	-	-	-	-
31.12.2021	-	73 078	-	73 078
Odpisy aktualizujące				
01.01.2021	-	-	-	-
31.12.2021	-	-	-	-
Wartość netto				
01.01.2021	-	13 706	-	13 706
31.12.2021	-	9 500	-	9 500

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						
01.01.2022	122 847	13 473 717	42 230	147 647	11 107	13 797 548
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	11 040	894 986	-	-	-	917 133
31.12.2022	111 807	12 578 731	42 230	147 647	11 107	12 880 415
Umorzenie						
01.01.2022	-	6 123 894	39 094	116 010	11 107	6 290 105
Zwiększenia	-	380 908	1 830	6 627	-	389 065
Zmniejszenia	-	61 032	-	-	-	61 032
31.12.2022	-	6 443 770	40 924	122 337	11 107	6 607 031
Odpis aktualizujący						
01.01.2022	-	-	-	-	-	-
31.12.2022	-	-	-	-	-	-
Wartość netto						
01.01.2022	122 847	7 349 823	3 136	31 637	-	7 507 433
31.12.2022	111 807	6 134 961	1 306	25 310	-	6 273 384

GRUPA KAPITAŁOWA INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2022 R. DO 31 GRUDZIEŃ 2022 R.

	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwale	Razem
Wartość brutto						
01.01.2021	-	180 013	-	-	-	180 013
Zwiększenia	122 847	13 965 112	42 230	147 647	11 107	14 288 943
Zmniejszenia	-	671 408	-	-	-	671 408
31.12.2021	-	13 473 717	42 230	147 647	-	13 797 548
Umorzenie						
01.01.2021	-	28 396	-	-	-	28 396
Zwiększenia	-	6 095 498	39 094	116 010	11 107	6 261 708
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
31.12.2021	-	6 123 894	39 094	116 010	11 107	6 290 104
Odpis aktualizujący						
01.01.2020	-	-	-	-	-	-
31.12.2021	-	-	-	-	-	-
Wartość netto						
01.01.2021	-	151 617	-	-	-	151 617
31.12.2021	122 847	7 349 823	3 136	31 637	-	7 507 443

2.2 Grunty użytkowane wieczystie

Wartość brutto gruntów użytkowanych wieczystie wynosi: 142 451 613 zł., a w 2021 r. 92 218 773 zł.
Wartość gruntów zwiększa wartość środków trwałych w budowie oraz wartość zapasów.

2.3 Środki trwale nieamortyzowane

W 2022 jak i w 2021 nie występują środki trwale o istotnej wartości, które nie byłyby amortyzowane.

2.4 Środki trwale w budowie

Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie wyniósł: 133 840 zł a 2021 roku 274 017 353 zł.

3. Należności długoterminowe**3.1 Struktura należności długoterminowych**

	31.12.2022	31.12.2021
Należności od jednostek pozostałych		
Wartość brutto	51 460	13 044
Odpisy aktualizujące wartość należności	-	-
Wartość netto	51 460	13 044

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 aktywa finansowe	Pożyczki	Razem
Wartość brutto					
01.01.2022	373 823 034	10 201 224	381 003	20 436 083	404 841 344
Zwiększenia	64 710 280	66 221 688	-	242 019 718	372 951 686
Zmniejszenia	167 664 959	10 181 224	381 003	44 436 083	222 345 975
31.12.2022	270 868 355	66 241 688	-	218 019 718	555 447 056
Umorzenie					
01.01.2022	20 315 125	-	-	-	20 315 125
Zwiększenia	664 643	-	-	-	664 643
Zmniejszenia	18 302 494	-	-	-	18 302 494
31.12.2022	2 677 274	-	-	-	2 677 274
Odpisy aktualizujące					
01.01.2022	3 006 410	-	-	-	3 006 410
Zwiększenia	2 662 656	-	-	-	2 662 656
Zmniejszenia	-	-	-	-	-
31.12.2022	5 669 066	-	-	-	5 669 066
Wartość netto					
01.01.2022	350 501 499	10 201 224	381 003	20 436 083	381 519 809
31.12.2022	262 522 015	66 241 688	-	218 019 718	546 783 421

	Nieruchomości	Udziały i akcje	Inne 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	95 315 437	9 176 186	381 003	11 070 949	52 763 304
Zmniejszenia	10 479 261	15 825 088	5 037 978	5 327 524	21 061 369
31.12.2021	373 823 034	10 201 224	381 003	20 436 083	336 311 033
Umorzenie					
01.01.2021	13 207 073	-	-	-	13 207 073
Zwiększenia	6 241 323	-	-	-	6 241 323
Zmniejszenia	866 729	-	-	-	866 729
31.12.2021	20 315 125	-	-	-	20 315 125
Odpisy aktualizujące					
01.01.2021	3 006 410	-	-	-	3 006 410
Zwiększenia	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-
31.12.2021	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
31.12.2021	350 501 499	10 201 224	381 003	20 436 083	381 519 809

5. Inne rozliczenia międzyokresowe

	31.12.2022	31.12.2021
Pozostałe długoterminowe rozliczenia międzyokresowe:	497 287	5 655 460
- w tym prace rozwojowe w toku	-	-

W długoterminowych rozliczeniach międzyokresowych wykazywane są przyszłe przychody z najmu ora koszt emisji obligacji.

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						
31.12.2022	-	155 937 413	13 045 283	16 806 390	1 925 686	187 714 772
Odpisy aktualizujące						
01.01.2022	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
31.12.2022	-	-	-	-	-	-
Wartość netto zapasów						
31.12.2022	-	155 937 413	13 045 283	16 806 390	1 925 686	187 714 772

	Materiały	Półprodukty i produkcja w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na dostawy	Razem
Wartość brutto zapasów						
31.12.2021	-	43 643 051	510 917	13 986 573	136 975	58 277 516
Odpisy aktualizujące						
01.01.2021	-	-	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia	-	-	-	-	-	-
31.12.2021	-	-	-	-	-	-
Wartość netto zapasów						
31.12.2021	-	43 643 051	510 917	13 986 573	136 975	58 277 516

7. Należności krótkoterminowe**7.1 Struktura wiekowa należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług od jednostek powiązanych**

	31.12.2022	31.12.2021
O okresie spłaty:		
Do 12 miesięcy	-	86 698
Powyżej 12 miesięcy	-	-
Stan należności brutto	-	86 698
Odpis aktualizujący wartość należności	-	-
Stan należności netto	-	86 698

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

	31.12.2022	31.12.2021
O okresie spłaty:		
Do 12 miesięcy	3 294 384	6 321 916
Powyżej 12 miesięcy	-	-
Stan należności brutto	3 532 528	6 321 916
Odpis aktualizujący wartość należności	420 125	238 662
Stan należności netto	3 112 403	6 560 578

7.3 Odpisy aktualizujące wartość należności krótkoterminowych ogółem

	Jednostki powiązane	Pozostałe jednostki w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	Pozostałe jednostki	Razem
01.01.2022	-	-	238 662	238 662
Zwiększenia	-	-	187 206	187 206
Wykorzystanie	-	-	-	-
Rozwiązanie	-	-	5 743	5 743
31.12.2022	-	-	420 125	420 125
w tym:				
- należności, z tyt. dostaw	-	-	420 125	420 125
- pozostałe należności	-	-	-	-

8. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

	31.12.2022	31.12.2021
Ubezpieczenia	69 991	94 329
Przeglądy	-	525
Koszt emisji obligacji	587 932	587 932
Licencje i prenumeraty	270	80 469
Pozostałe	85 606	101 485
Razem	743 799	864 740

9. Kapitał własny

Struktura własności kapitału zakładowego jednostki dominującej

Akcjonariusz	Ilość akcji	Wartość nominalna udziałów	Udział %
TDJ S.A.	206 200	10 310 000	100%

Kapitał zakładowy spółki na zarówno na dzień 31.12.2021 r. wynosił 1 050 000 zł i składał się z 21 000 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy.

Dnia grudnia 2021 r. podwyższono kapitał zakładowy spółki w drodze ustanowienia 185.200 nowych, równych i niepodzielnych udziałów, o wartości nominalnej po 50 zł każdy udział, tj. o łącznej wartości nominalnej 9 260 000,00 zł. Dnia 23 marca 2022 r. zarejestrowano w KRS podwyższenie kapitału zakładowego. Wszystkie udziały zostały objęte przez dotychczasowego udziałowca TDJ S.A. Udziały nie są uprzywilejowane.

10. Rezerwy

10.1 Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne

	Odprawy emerytalne i jubileuszowe	Inne świadczenia pracownicze	Rezerwa na urlopy	Razem
01.01.2022	136 559	-	-	136 559
Zwiększenia	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	-	-	-
Zmniejszenie	18 257	-	-	18 257
31.12.2022	118 302	-	-	118 302
w tym część:				
długoterminowa	65 515	-	-	65 515
krótkoterminowa	52 788	-	-	52 788

10.2 Pozostałe rezerwy długoterminowe

	Rezerwa na gwarancje	Na premie i programy motywacyjne	Pozostałe	Razem
01.01.2022	-	-	3 814 849	3 814 849
Zwiększenia	-	-	827 783	827 783
Zmniejszenie	-	-	851 974	851 974
Rozwiązanie	-	-	2 393 118	2 393 118
31.12.2022	-	-	1 397 540	1 397 540

Pozostałe rezerwy dotyczą przyszłych kosztów budowy na terenie Wieszowa.

10.3 Pozostałe rezerwy krótkoterminowe

	Rezerwa na gwarancje	Na premie i programy motywacyjne	Pozostałe	Razem
01.01.2022	-	-	78 995	78 995
Zwiększenia	-	-	2 420 058	2 420 058
Zmniejszenie	-	-	-	-
Rozwiązanie	-	-	-	-
31.12.2022	-	-	2 499 053	2 499 053

11. Zobowiązania długoterminowe**11.1 Struktura zobowiązań długoterminowych wobec jednostek powiązanych**

31.12.2022	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kredyty i pożyczki	78 738 987	275 548 713	-	354 287 700
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-
Razem	78 738 987	275 548 713	-	354 287 700

31.12.2021	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kredyty i pożyczki	98 134 946	206 488 140	-	304 623 086
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-
inne zobowiązania finansowe	-	551 938	-	551 938
Razem	98 134 946	207 040 078	-	305 175 024

11.2 Struktura zobowiązań długoterminowych wobec jednostek pozostałych

31.12.2022	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kredyty i pożyczki	-	-	-	-
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	115 000 000	-	-	115 000 00
inne	18 517	1 698 693	47 139	1 764 349
Razem	115 018 517	1 698 693	47 139	116 764 349

31.12.2021	1 do 3 lat	3 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kredyty i pożyczki	9 765 858	9 765 857	174 101 200	193 632 915
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	115 000 000	-	-	115 000 000
inne	13 671 392	1 034 136	538 717	15 244 245
Razem	138 437 250	10 799 993	174 639 917	323 877 160

12. Zobowiązania krótkoterminowe

11.1 Zobowiązania krótkoterminowe od jednostek powiązanych z tytułu dostaw i usług w kwocie 8 577 342 zł są wymagalne do 12 miesięcy od dnia bilansowego.

11.2 Zobowiązania krótkoterminowe od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług w kwocie 3 146 560 zł są wymagalne do 12 miesięcy od dnia bilansowego.

13. Rozliczenia międzyokresowe

	31.12.2022	31.12.2021
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	27 422	167 168
- opłacone z góry, niewykonane świadczenia	27 422	167 168
Razem	27 422	167 168

14. Struktura przychodów ze sprzedaży

Rodzaj działalności	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Roboty budowlane	9 785	131 238
Sprzedaż deweloperska	62 164 881	16 639 814
Usługi	10 346 363	28 859 564
Pozostałe	232 029	391 651
Razem	72 753 058	46 022 266

Struktura terytorialna	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Przychody ze sprzedaży produktów, w tym:	72 753 058	46 022 266
Kraj	72 753 058	46 022 266
Eksport	-	-
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów, w tym:	-	-
Kraj	-	-
Eksport	-	-
Razem	72 753 058	46 022 266

15. Podatek dochodowy od osób prawnych

15.1 Struktura podatku dochodowego

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Podatek dochodowy bieżący	1 943 875	761 462
Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	1 253 959	(383 503)
Razem	3 197 834	377 859

GRUPA KAPITAŁOWA INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2022 R. DO 31 GRUDZIEŃ 2022 R.

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.	974 674
TDJ Equity V sp. z o.o.	50 503
Franciszkańskie 6 sp. z o.o.	850 630
Pierwsza Dzielnica II sp. z o.o.	14 388
Relt sp. z o.o.	53 680
Razem:	1 943 875

15.3 Odroczonego podatek dochodowy

	31.12.2022	31.12.2021
Ujemne różnice przejściowe	52 957 710	40 091 875
Wartość netto aktywa z tytułu odroczonego podatku odroczonego	10 061 965	7 617 456
Dodatnie różnice przejściowe:	46 174 508	12 820 583
Wartość rezerwy na odroczonego podatek dochodowy	8 773 156	2 435 911
Wykazane w bilansie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 061 965	7 617 456
Wykazana w bilansie rezerwa na odroczonego podatek dochodowy	8 773 156	2 435 911
Zmiana bilansowa netto aktywa/rezerwy z tytułu podatku odroczonego	3 892 736	4 412 962
Wartość podatku odroczonego ujętego w kapitałach w okresie	-	-
Korekty konsolidacyjne	-	-
Zmiana podatku odroczonego ujętego w rachunku zysków i strat	3 892 736	4 412 962

16. Koszty rodzajowe

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Amortyzacja	389 065	4 643 274
Zużycie materiałów i energii	16 916 617	2 368 488
Usługi obce	103 432 074	53 228 047
Podatki i opłaty	1 576 119	1 665 429
Wynagrodzenia	1 042 015	175 764
Ubezpieczenia i inne świadczenia	116 006	24 987
Pozostałe koszty rodzajowe	4 024 613	882 071
RAZEM:	127 496 509	62 988 060
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	-	-
Zmiana stanu produktów	(75 592 767)	19 484 338

17. Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

W 2022 roku poniesiony nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w wysokości 60 460 214 zł (2021 r. 225 561 306 zł)

Na przyszły rok planowane są nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w wysokości ok 165 400 000,00 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

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Środki pieniężne na początek okresu	131 988 333	74 780 607
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	100 182 628	36 023 879
- środki na rachunkach powierniczych	4 805 705	287 198
- inne środki pieniężne, w tym	27 000 000	5 400 026
Inne długoterminowe aktywa finansowe*	-	-
Środki pieniężne razem na koniec okresu	71 459 236	131 988 333
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	8 452 624	100 182 628
- środki na rachunkach powierniczych	19 566 278	4 805 705
- inne środki pieniężne, w tym	43 440 333	27 000 000
Inne długoterminowe aktywa finansowe*	-	-
Zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(60 529 196)	57 207 726
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	(32 419 225)	30 643 934
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej	(33 317 607)	(144 577 013)
Środki pieniężne z działalności finansowej	5 207 636	80 863 575

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

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	58 849 849	50 843 334
Zmiana stanu kredytów i pożyczek	4 950 075	57 526 013
Zmiana stanu z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	448 139	(518 729)
Zmiana stanu innych zobowiązań finansowych (w tym leasingu) Wyłączenie nieopłaconych udziałów j. powiązanej	-	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (z wyjątkiem kredytów i pożyczek)	51 029 960	(6 163 950)

19. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostki powiązane umów niewzględzonych w skonsolidowanym bilansie

Brak umów zawartych przez jednostki powiązane niewzględzonych w skonsolidowanym bilansie.

20. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Dane w tys. zł	Należności	Zobowiązania	Przychody ze sprzedaży	Przychody finansowe	Zakupy dóbr i usług	Koszty finansowe
Na dzień 31.12.2021/w roku 2022 pozostałe jednostki powiązane	485	363 092 213	-	17 691 459	3 655 282	23 804 945
Na dzień 31.12.2021/w roku 2021 pozostałe jednostki powiązane	3 409 517	308 329 005	2 183 909	372 494	9 155 921	8 464 899

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

	31.12.2022	31.12.2021
Pracownicy umysłowi	8	2
Razem	8	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 Zarządu Jednostki Dominującej, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wyniosło w roku 2022 – 9 000 zł (2021 r.: 4 050,00 zł)

Spółka nie posiada Rady Nadzorczej

W roku 2022 i w roku 2021 nie udzielono pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących.

24. Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej

Wynagrodzenie biegłego za badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Invest TDJ Estate za rok 2022 wyniosło 33 000,00 zł (2021: 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 sędowane 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

W grudniu 2021 roku spółka Invest TDJ Estate Sp. z o.o. nabyła nieruchomość w Katowicach przy ul. Hierowskiego. Nieruchomość jest objęta historycznymi hipotekami. Część hipotek w ciągu roku 2022 r. została spłacona. Poniżej zestawienie istniejących hipotek na dzień 31.12.2022 r.

HIPOTEKA	kwota
HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA, FOCUS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, GLIWICE, 240244236, 0000246104	6 021 833,72 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA, KATOWICE - MIASTO NA PRAWACH POWIATU	139 825,00 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA - MIASTO KATOWICE	109 348,60 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA - MIASTO KATOWICE - MIASTO NA PRAWACH POWIATU	25 410,00 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA - WARSZAWA - ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH	19 311,99 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - KATOWICE - MIASTO NA PRAWACH POWIATU	20 047,20 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - NACZELNIK PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W GLIWICACH	726 679,00 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - KATOWICE - MIASTO NA PRAWACH POWIATU	59 921,70 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - MIASTO KATOWICE	20 051,70 zł

GRUPA KAPITAŁOWA INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2022 R. DO 31 GRUDZIEŃ 2022 R.

HIPOTEKA PRZYMUSOWA - MIASTO KATOWICE	41 001,90 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - KATOWICE - MIASTO NA PRAWACH POWIATU	39 758,70 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - KATOWICE - MIASTO NA PRAWACH POWIATU	39 479,40 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - MIASTO KATOWICE	39 501,90 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - MIASTO KATOWICE	19 772,70 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - KATOWICE - MIASTO NA PRAWACH POWIATU	32 990,70 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - MIASTO KATOWICE	11 081,70 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - MIASTO KATOWICE	33 189,30 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - KATOWICE - MIASTO NA PRAWACH POWIATU	21 927,90 zł
HIPOTEKA PRZYMUSOWA - KATOWICE - MIASTO NA PRAWACH POWIATU	33 380,34 zł
HIPOTEKA UMOWNA - WIESZOWA	15 000 000,00
	22 429 103,45 zł

Hipotekę na 15.000.000,00 zł została udzielona na zabezpieczenie odroczonej płatności za zakup nieruchomości przy ul. Hierowskiego od spółki Sheer Tradeing sp. z o.o. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 22 grudnia 2022 roku za rep. A nr 9926/2021. Na dzień 31.12.2022 r. zobowiązanie wynosi 12.210.802,20 zł.

W celu zabezpieczenia spłaty wszelkich istniejących i przyszłych roszczeń wynikających z obligacji serii A na nieruchomościach w grupie Invest TDJ Estate ustanowiono hipoteki umowne. Poniżej zestawienie istniejących hipotek na 31.12.2022 r.

Hipoteka	kwota
HIPOTEKA UMOWNA - KRAKÓW nr KW KR1P/00619129/7	46 564 000,00 zł
HIPOTEKA UMOWNA - KRAKÓW nr KW KR1P/00619130/7	
HIPOTEKA UMOWNA - KRAKÓW nr KW KR1P/00631382/8	
HIPOTEKA UMOWNA – BIELSKO BIAŁA nr KW BB1B/00155392/2	21 490 000,00 zł
HIPOTEKA UMOWNA - KATOWICE nr KW KA1K/00150536/4	14 283 000,00 zł
HIPOTEKA UMOWNA - KATOWICE nr KW KA1K/00079469/1	33 915 000,00 zł
HIPOTEKA UMOWNA - KATOWICE nr KW KA1K1/00152590/4	47 964 000,00 zł
HIPOTEKA UMOWNA - KATOWICE nr KW KA1K/00062427/3	
	164 216 000,00 zł

28. Ustanowione przez Grupę Kapitałową zabezpieczenia majątkowe

28.1 W dniu 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 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. 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 dniu 01.09.2022 r. nastąpiło połączenie spółek TDJ 1 Sp. z o.o. (przejmująca) ze spółką TDJ 2 Sp. z o.o. (przejmowana).

Połączenie zostało dokonane zgodnie z art. 492§1 pkt 1) Kodeksu spółek handlowych tj. poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej, tj. TDJ 2 Sp. z o.o. na spółkę przejmującą. Spółka TDJ 1 Sp. z o.o. rozliczyła połączenie metodą łączenia udziałów tj. metodą polegającą na sumowaniu poszczególnych pozycji odpowiednich aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów połączonych spółek, według ich stanu na dzień połączenia, po uprzednim doprowadzeniu ich wartości do jednolitych metod wyceny i dokonaniu wyłączeń.

30. Zdarzenia po dniu bilansowym nie ujęte w sprawozdaniu finansowym

Dnia 27.01.2023 r. Spółka Pierwsza Dzielnica II sp. z o.o. podpisała umowę kredytu na łączną kwotę 73.500.000,00 zł (kwota 70.000.000,00 zł to Kredyt Budowlany nieodnawialny, kwota 3.500.000,00 - odnawialny Kredyt VAT) z przeznaczeniem na sfinansowanie II etapu przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie wielorodzinnego budynku mieszkalno-usługowego z dwoma siedemnastokondygnacyjnymi segmentami mieszkalnymi D i E, zlokalizowanymi przy ul. Góreckiego i Dobrowolskiego w Katowicach. Udostępnienie w/w kredytów nastąpi po spełnieniu określonych warunków, lecz nie później niż w terminie pięciu miesięcy kalendarzowych od daty podpisania Umowy Kredytu. Ostateczny Termin spłaty przypada na 31.12.2024 r.

Zabezpieczeniem spłaty kredytów jest w szczególności:

- a) hipoteka na nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie,
- b) zastaw finansowy i rejestrowy na udziałach posiadanych przez Emitenta w kapitale zakładowym Kredytobiorcy,
- c) zastaw rejestrowy na zbiorze aktywów i praw Kredytobiorcy,
- d) oświadczenie Spółki oraz Emitenta o poddaniu się egzekucji na rzecz Banku,
- e) zastaw rejestrowy i finansowy na wszystkich rachunkach bankowych Kredytobiorcy

Invest TDJ Estate, jako jedyny wspólnik Pierwsza Dzielnica II sp. z o.o. w związku z Umową Kredytową udzielił zabezpieczeń. Zabezpieczenia dotyczą w szczególności:

- a. umowy pierwszorzędnych zastawów rejestrowych i zastawów finansowych na udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy („Udziały Kredytobiorcy”),
- b. gwarancji pokrycia przekroczonych kosztów oraz różnicy budżetowej,
- d. oświadczenia Spółki o poddaniu się egzekucji w związku z umową zastawów, o której mowa w podpunkcie (a) powyżej,
- e. umowy podporządkowania wszystkich wierzytelności wynikających z umów pożyczek zawartych pomiędzy Emitentem, a Kredytobiorcą, w formie i o treści uzgodnionej pomiędzy Kredytodawcą, Spółką oraz Kredytobiorcą,

31. Działalność zaniechana

W roku obrotowym nie wystąpiła działalność zaniechana.

32. Kursy walut przyjęte do wyceny na dzień bilansowy

1 EUR 4,6806 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.

Validity unknown
Dokument podpisany przez
Aleksandra Wójcik
Data: 2023.05.29 15:30:34
CEST

Signature valid
Dokument podpisany
przez Aleksandra Wójcik
Data: 2023.05.29
16:09:17 CEST

Signature valid
Dokument podpisany
przez Roberta Kogowskiego
Data: 2023.05.29
17:12:17 CEST

Signature valid
Dokument podpisany przez
Bartłomieja Górnego
Data: 2023.05.29 17:18:47 CEST

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Zgromadzenia Wspólników INVEST TDJ Estate sp. z o.o.

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej INVEST TDJ Estate sp. z o.o. („Grupa”) w której jednostką dominującą jest INVEST TDJ Estate sp. z o.o. („Jednostka dominująca”) z siedzibą w Katowicach, ul. Aleja Walentego Roździeńskiego 1A, które składa się z wprowadzenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowanego bilansu na dzień 31 grudnia 2022 roku, skonsolidowanego rachunku zysków i strat, skonsolidowanego zestawienia zmian w kapitale własnym, skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2022 roku do dnia 31 grudnia 2022 roku oraz dodatkowych informacji i objaśnień („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („ustawa o rachunkowości” – t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.) 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 Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1302 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność, zgodnie z tymi standardami, została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania „Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego”.

Jesteśmy niezależni od Spółek Grupy zgodnie z Międzynarodowym kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etyki dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm., 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.

Odpowiedzialność Zarządu za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej oraz skonsolidowanego wyniku finansowego Grupy zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Grupę przepisami prawa i umową Jednostki dominującej, 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, 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.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki dominującej obecnie lub w przeszłości.

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 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 Grupy,
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej,
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości 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.

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

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku („Sprawozdanie z działalności Grupy”).

Odpowiedzialność Zarządu

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności Grupy zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Jednostki dominującej jest zobowiązany 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, 30 maja 2023 roku

Kluczowy Biegły Rewident

Signature valid

Dokument podpisany przez
Rafał Stanisław Rydzak
Data: 2023.05.30 08:03:37
CEST

Rafał Rydzak

biegły rewident

nr w rejestrze: 13784

działający w imieniu:

DEWIZA Audyt sp. z o.o.

ul. Józefa Lompy 1/1, 44-100 Gliwice

nr na liście firm audytorskich: 4168

3. **Sprawozdanie Zarządu z działalności Emitenta za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 r.**

INVEST TDJ ESTATE Sp. z o.o.

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁKI**

**za okres od 01 stycznia 2022 r.
do 31 grudnia 2022 r.**

SPIS TREŚCI

1. Wstęp - dane o Spółce.....	2
2. Czynniki ryzyka i zagrożenia wpływające na działalność spółki.....	2
3. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego.....	3
4. Działalność i przewidywane kierunki rozwoju	3
5. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.....	4
6. Sytuacja finansowa – aktualna i przewidywana.....	4
7. Udziały własne w posiadaniu spółki	5
8. Informacja o posiadanych oddziałach (zakładach).....	5
9. Informacja o instrumentach finansowych	6
10. Działalność spółki a środowisko naturalne	6
11. Zatrudnienie	6
12. Propozycje Zarządu.....	6

1. Wstęp - dane o Spółce

Spółka INVEST TDJ Estate Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została zawiązana 27.09.2013 r. Akt notarialny rep. A nr 8426/2013 i zarejestrowana w dniu 18.10.2013 roku postanowieniem Sądu Rejonowego w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy KRS i otrzymała nr KRS 0000766863.

Numer REGON - 243396952 został nadany przez Urząd Statystyczny w Katowicach.

Numer NIP - 6452538669 nadany przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Tarnowskich Górach.

Siedziba Spółki: 40-202 Katowice, Al. W. Roździeńskiego 1a.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki jest działalność deweloperska oraz kupno, sprzedaż nieruchomości, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, a także wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i na zlecenie.

Działalność podstawowa realizowana jest zarówno przez Spółkę bezpośrednio, ale częściej (dla uzyskania lepszej transparentności transakcji) poprzez spółki zależne. W takich przypadkach tworzone są przez Jednostkę spółki celowe, które z zależności od uwarunkowań i etapu realizacji przedsięwzięcia zostają zaopatrzone w odpowiedni kapitał jak również finansowane są pożyczkami. Organizacja finansowania poszczególnych projektów/spółek celowych spoczywa INVEST TDJ Estate Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, dlatego Spółka z jednej strony najpierw pozyskuje środki pieniężne (najczęściej od innych podmiotów Grupy kapitałowej TDJ), po to, by udostępnić je w dalszej kolejności spółkom zależnym.

Ponadto INVEST TDJ Estate Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest pomiotem, który pozyskuje z rynku atrakcyjne nieruchomości, z myślą o wykorzystaniu ich pod przyszłe projekty. Docelowo ww. nieruchomości przenoszone są wraz z poniesionymi międzyczasie przez Jednostkę nakładami do spółek celowych.

Zarząd Spółki:

Maciej Wójcik - Prezes Zarządu

Bartłomiej Solik - Wiceprezes Zarządu

Robert Rogowski - Wiceprezes Zarządu

Kapitał zakładowy spółki:

Nazwa udziałowca	Liczba posiadanych udziałów (szt.)	Wartość nominalna posiadanych udziałów	% posiadanych głosów
TDJ S.A.	206 200	10 310 000,00	100%
Razem:	206 200	10 310 000,00	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 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 spółek.

Ryzyko inwestycyjne

Spółka jako 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 2022 r udzielono pożyczek długoterminowych spółkom powiązanych na łączną kwotę kapitału 33.720.000,00 zł.

W ciągu roku 2022 r. obligatariuszom terminowo wypłacono odsetki w łącznej wysokości 9.304.650,00 zł

Spółka KTW II sp. z o.o. spłaciła pożyczki w wysokości 24.000.000,00 zł

Dnia 23 marca 2022 zostało zarejestrowane w KRS podwyższenie kapitału spółki.

Dnia 7 kwietnia 2022 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie podjął uchwałę nr 366/2022 w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst obligacji na okaziciela serii A spółki Invest TDJ Estate Sp. z o.o.

Dnia 5 maja 2022 r. sprzedano nieruchomość w Gorzyczkach za cenę 11.348.726,00 zł netto.

W ciągu roku zakupiono nieruchomości gruntowe w Krakowie, Stawowej Woli oraz gminie Wieszowa.

W ciągu roku powstały 4 nowe spółki: TDJ Estate Projekt 2 sp. z o.o., TDJ Estate Projekt 3 sp. z o.o., TDJ Estate Projekt 4 sp. z o.o., TDJ Estate Projekt 5 sp. z o.o. Spółka Invest TDJ posiada 100% udziałów w ww. spółkach.

Dnia 16 maja 2023 r. udzielono pożyczki do TDJ Estate Projekt 1 sp. z o.o. w wysokości 19.232.772,00 zł

Dnia 25 maja została sprzedana nieruchomość przy ul. Reymonta w Katowicach.

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 prowadziła działalności w dziedzinie badań i rozwoju.

6. Sytuacja finansowa – aktualna i przewidywana

Istotne składniki majątku, kapitałów i zobowiązań:

a) Majątek trwały i inwestycje

	31.12.2022	struktura
Pozycja	kwota w PLN	W %
Aktywa trwałe	664 092 597,09	100,00%
Należności długoterminowe	38 416,00	0,01%
Inwestycje długoterminowe	654 698 186,44	98,59%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9 355 994,65	1,41%

b) Majątek obrotowy

	31.12.2022	struktura
Pozycja	kwota w PLN	w %
Aktywa obrotowe	51 163 649,87	100,00%
Zapasy	14 477 110,54	28,30%
Należności krótkoterminowe	3 165 536,04	6,19%
Inwestycje krótkoterminowe	32 882 641,22	64,27%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	638 362,07	1,25%

c) Kapitały

	31.12.2022	struktura
Pozycja	kwota w PLN	w %
Kapitał własny	300 784 972,95	100,00%
Kapitał zakładowy	10 310 000,00	3,43%
Kapitał zapasowy	278 238 826,01	92,50%
Zysk/(strata) netto	12 236 146,94	4,07%

d) Zobowiązania

	31.12.2022	struktura
Pozycja	kwota w PLN	w %
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	414 471 274,01	100,00%
Rezerwy na zobowiązania	7 888 166,51	1,90%
Zobowiązania długoterminowe	390 548 713,21	94,23%
Zobowiązania krótkoterminowe	16 034 394,29	3,87%

e) Przychody

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Pozycja	kwota w PLN	kwota w PLN
Przychody ze sprzedaży produktów	4 365 936,31	8 249 809,93
Pozostałe przychody operacyjne, w tym	14 909 340,76	4 052 023,98
- zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	7 498 748,00	303 752,26
- aktualizacja aktywów niefinansowych	-	10 655,52
- inne przychody operacyjne, w tym:	7 410 592,76	3 737 616,20
* odszkodowania	2 310 500,00	-
* likwidacja majątku	-	317 294,30
* zwroty podatków	7 407,00	86 164,15
* przychody związane z nieruchomościami	5 091 578,63	3 310 392,83
* pozostałe	1 107,13	23 764,92
Przychody finansowe, w tym:	43 604 311,10	35 443 287,90
- z tyt. dywidend	15 893 389,75	28 975 856,41
- z tyt. odsetek	27 217 921,35	6 467 431,49

f) Koszty

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Pozycja	kwota w PLN	kwota w PLN
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	3 654 635,46	6 842 085,61
Koszty sprzedaży	122 408,33	71 259,10
Koszty ogólnego zarządu	1 015 261,24	1 919 273,22
Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	5 486 185,55	3 911 237,06
- aktualizacja aktywów niefinansowych	5 225,08	-
- inne koszty operacyjne	5 480 960,47	3 911 237,06
* koszt zaniechanej inwestycji	5 074,00	331 646,30
* amortyzacja nieruchomości	540 442,16	572 153,85
* koszt podatków związanych z nieruchomościami	987 448,73	537 643,56
* koszty dotyczące nieruchomości	3 677 468,41	2 185 137,82
* wypłacone odszkodowania	80 325,20	11 518,54
* udzielona darowizna	1 200,00	150 000,00
* pozostałe	189 001,97	123 136,99
Koszty finansowe, w tym:	42 292 569,65	8 749 489,80
- z tyt. odsetek	28 577 390,74	8 608 775,62
- strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	598,00	115 569,54
- pozostałe	511 316,11	25 144,64

g) Wynik netto spółki to zysk w wysokości 12.236.146,94 PLN

Zarząd proponuje przeznaczyć zysk na kapitał zapasowy.

7. Udziały własne w posiadaniu spółki

W roku sprawozdawczym 2022 nie nastąpiło nabycie udziałów własnych.

8. Informacja o posiadanych oddziałach (zakładach)

Spółka nie posiada oddziałów.

9. Informacja o instrumentach finansowych

Spółka w roku 2022 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 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.
- II) Zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy obejmującym okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.
- III) Udzielenie członkom zarządu prowadzącemu sprawę Spółki absolutorium z wykonania przez niego obowiązków w roku obrotowym obejmującym okres 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.

Signature valid
Dokument podpisany przez
Maciej Woźniak
Data: 2023.05.29 16:09:51 CEST

Signature valid
Dokument podpisany przez
Robert Rogalski
Data: 2023.05.29 17:13:05 CEST

Signature valid
Dokument podpisany przez
Bartłomiej Sokołowski
Data: 2023.05.29 17:18:14 CEST

4. **Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 1 stycznia 2023 r. do 30 czerwca 2023 r.**

INVEST TDJ ESTATE SP. Z O.O.

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE OD 1 STYCZNIA 2023 R. DO 30 CZERWCA 2023 R.**

Katowice, wrzesień 2023 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 2022 roku – 4,6806 oraz na 30.06.2023 roku – 4,4503;

– 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 2022 roku – 4,6427 oraz od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku – 4,6130.

Wybrane dane finansowe	PLN		EURO	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Aktywa trwałe	696 883 280	632 998 703	156 592 427	136 181 755
Należności długoterminowe	38 416	38 416	8 632	8 207
Inwestycje długoterminowe	685 664 247	627 542 911	154 071 466	134 073 177
Zapasy	17 745 776	13 051 517	3 987 546	2 788 428
Należności krótkoterminowe	11 754 166	41 653 783	2 641 207	8 899 240
Inwestycje krótkoterminowe	20 741 176	15 489 456	4 660 624	3 309 288
Kapitał własny	293 442 889	298 135 728	65 937 777	63 696 049
Zobowiązania długoterminowe	437 451 395	397 681 641	98 297 058	84 963 817
Zobowiązania krótkoterminowe	7 155 005	2 503 760	1 607 758	534 923

Wybrane dane finansowe	PLN		EURO	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	306 778	2 465 940	66 503	371 226
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży	(177 859)	1 289 118	(38 556)	194 065
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej	(2 419 937)	9 986 613	(524 591)	1 503 397
Zysk/(Strata) brutto	(4 100 432)	10 324 279	(888 886)	1 554 229
Zysk/(Strata) netto	(5 317 084)	9 586 902	(1 152 630)	1 443 224

Wybrane dane finansowe	PLN		EURO	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(16 607 408)	(26 144 112)	(3 731 750)	(5 585 633)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(24 649 307)	(20 385 115)	(5 538 797)	(4 355 235)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	29 115 250	(3 371 800)	6 542 312	(720 378)
Przepływy pieniężne netto, razem	(12 141 465)	(49 901 028)	(2 728 235)	(10 661 246)

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: 2023-01-01

Do: 2023-06-30

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 sama 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 (przezoje) 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) Zgodnie 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 funkcje. 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 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 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.

INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

BILANS

	Stan na dzień 30.06.2023 zł	Stan na dzień 30.06.2022 zł
AKTYWA		
Aktywa trwałe	696 883 279,51	632 998 702,70
Wartości niematerialne i prawne	-	-
Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
Wartość firmy	-	-
Inne wartości niematerialne i prawne	-	-
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-
Środki trwałe	-	-
Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	-	-
Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	-
Urządzenia techniczne i maszyny	-	-
Środki transportu	-	-
Inne środki trwałe	-	-
Środki trwałe w budowie	-	-
Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
Należności długoterminowe	38 416,00	38 416,00
Od jednostek powiązanych	-	-
Od pozostałych jednostek	38 416,00	38 416,00
Inwestycje długoterminowe	685 664 246,51	627 542 910,73
Nieruchomości	176 156 750,86	147 857 602,24
Wartości niematerialne i prawne	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe	509 507 495,65	479 685 308,49
W jednostkach powiązanych	509 507 495,65	479 685 308,49
- udziały lub akcje	125 179 384,64	138 182 449,44
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	384 328 111,01	341 502 859,05
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	11 180 617,00	5 417 375,97
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 180 617,00	4 584 472,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	-	832 903,97

INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
BILANS C.D.

Aktywa obrotowe	51 314 500,41	71 111 315,68
Zapasy	17 745 775,83	13 051 517,44
Materiały	-	-
Półprodukty i produkty w toku	17 135 407,63	12 385 617,50
Produkty gotowe	319 190,90	393 746,60
Towary	272 153,34	272 153,34
Zaliczki na dostawy	19 023,96	-
Należności krótkoterminowe	11 754 165,52	41 653 783,37
Należności od jednostek powiązanych	-	475 835,46
Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	475 835,46
- do 12 miesięcy	-	475 835,46
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Inne	-	-
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	11 754 165,52	41 177 947,91
Z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	405 573,42	177 179,72
- do 12 miesięcy	405 573,42	177 179,72
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	227 787,63	115 046,00
Inne	11 120 804,47	40 885 722,19
Dochodzone na drodze sądowej	-	-
Inwestycje krótkoterminowe	20 741 176,30	15 489 455,57
Krótkoterminowe aktywa finansowe	20 741 176,30	15 489 455,57
W jednostkach powiązanych	-	-
- 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	20 741 176,30	15 489 455,57
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	11 176,30	1 489 455,57
- inne środki pieniężne	20 730 000,00	14 000 000,00
- inne aktywa pieniężne	-	-
Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 073 382,76	916 559,30
Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	-	-
Udziału (akcje) własne	-	-
Aktywa razem	748 197 779,92	704 110 018,38

INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

BILANS C.D.

PASYWA	Stan na dzień 30.06.2023 zł	Stan na dzień 30.06.2022 zł
Kapitał własny	293 442 889,17	298 135 728,12
Kapitał zakładowy, w tym:	10 310 000,00	10 310 000,00
Kapitał zapasowy	288 449 972,95	252 430 198,99
- nadwyżka wartości emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	219 342 100,12	135 501 165,31
Kapitał z aktualizacji wyceny, w tym:	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-
Zysk/(strata) z lat ubiegłych	-	25 808 627,02
Zysk/(strata) netto	(5 317 083,78)	9 586 902,11
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego <wielkość ujemna>	-	-
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	454 754 890,75	405 974 290,26
Rezerwy na zobowiązania	10 148 490,66	5 788 889,38
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 312 559,00	2 415 774,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
Pozostałe rezerwy	2 835 931,66	3 373 115,38
- długoterminowe	1 041 935,64	3 330 200,06
- krótkoterminowe	1 793 996,02	42 915,32
Zobowiązania długoterminowe	437 451 395,48	397 681 641,21
Wobec jednostek powiązanych	322 451 395,48	269 354 888,16
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
Wobec pozostałych jednostek	115 000 000,00	128 326 753,05
Kredyty i pożyczki	-	-
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	115 000 000,00	115 000 000,00
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Inne	-	13 326 753,05
Zobowiązania krótkoterminowe	7 155 004,61	2 503 759,67
Wobec jednostek powiązanych	672 473,14	-
Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	29 987,83	-
- do 12 miesięcy	29 987,83	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Inne	642 485,31	-
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	6 482 531,47	2 503 759,67
Kredyty i pożyczki	-	-
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	888 957,00	875 354,79
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 001 156,52	883 593,84
- do 12 miesięcy	1 001 156,52	883 593,84
- powyżej 12 miesięcy	-	-
Zaliczki otrzymane na dostawy	206 386,56	201 686,56
Zobowiązania wekslowe	-	-
Z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	-	335 092,62
Z tytułu wynagrodzeń	2 310,50	2 310,50
Inne	4 383 720,89	205 721,36
Fundusze specjalne	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	-	-
Ujemna wartość firmy	-	-
Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
- długoterminowe	-	-
- krótkoterminowe	-	-
Pasywa razem	748 197 779,92	704 110 018,38

INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Za okres 01.01.2023- 30.06.2023 zł	Za okres 01.01.2022- 30.06.2022 zł
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	306 777,86	2 465 940,44
- od jednostek powiązanych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów	306 777,86	2 465 940,44
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	484 636,55	1 176 822,51
- jednostkom powiązanym	-	-
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	484 636,55	1 176 822,51
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży	(177 858,69)	1 289 117,93
Koszty sprzedaży	22 487,00	47 063,38
Koszty ogólnego zarządu	941 890,21	426 264,94
Zysk/(Strata) ze sprzedaży	(1 142 235,90)	815 789,61
Pozostałe przychody operacyjne	2 049 521,25	11 709 875,64
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	754 417,99	7 548 100,00
Dotacje	-	-
Aktualizacja aktywów niefinansowych	-	-
Inne przychody operacyjne	1 295 103,26	4 161 775,64
Pozostałe koszty operacyjne	3 327 222,24	2 539 051,84
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
Inne koszty operacyjne	3 327 222,24	2 539 051,84
Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej	(2 419 936,89)	9 986 613,41
Przychody finansowe	16 030 604,37	11 571 593,87
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	537 895,26
a) od jednostek powiązanych, w tym:	-	537 895,26
- w których jednostka posiada zaangażowanie kapitałowe	-	-
b) od pozostałych jednostek, w tym:	-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie kapitałowe	-	-
Odsetki, w tym:	16 030 604,37	11 033 698,61
- od jednostek powiązanych	15 867 598,35	10 477 767,87
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
- w jednostkach powiązanych	-	-
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
Inne	-	-
Koszty finansowe	17 711 099,26	11 233 928,17
Odsetki, w tym:	17 710 651,66	7 505 336,72
- dla jednostek powiązanych	11 502 682,27	7 503 145,37
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
- w jednostkach powiązanych	-	-
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-
Inne	447,60	3 728 591,45
Zysk/(Strata) brutto	(4 100 431,78)	10 324 279,11
Podatek dochodowy	1 216 652,00	737 377,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
Zysk/(Strata) netto	(5 317 083,78)	9 586 902,11

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Za okres 01.01.2023-30.06.2023 zł	Za okres 01.01.2022- 30.06.2022 zł
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(strata) netto	(5 317 083,78)	9 586 902,11
Korekty razem	(11 290 324,00)	(35 731 014,53)
Amortyzacja	244 610,00	270 220,92
(Zyski)/Straty z tytułu różnic kursowych	-	-
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 841 922,92	753 803,52
(Zysk)/Strata z działalności inwestycyjnej	(754 417,99)	(7 548 100,00)
Zmiana stanu rezerw	2 260 324,15	1 693 069,00
Zmiana stanu zapasów	(3 268 665,29)	489 682,09
Zmiana stanu należności	(9 396 739,48)	(27 141 267,23)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(432 715,27)	(1 779 712,40)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(1 784 643,04)	(2 468 710,43)
Inne korekty	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej, razem	(16 607 407,78)	(26 144 112,42)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	43 536 203,04	16 339 702,10
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	9 162 876,58	11 736 604,10
Z aktywów finansowych, w tym:	34 373 326,46	4 603 098,00
a) w jednostkach powiązanych	34 373 326,46	4 603 098,00
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	-	-
Wydatki	(68 185 510,18)	(36 724 817,37)
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(9 115 510,18)	(18 125 017,37)
Na aktywa finansowe, w tym:	(59 070 000,00)	(18 599 800,00)
a) w jednostkach powiązanych	(59 070 000,00)	(18 200 000,00)
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki	(59 070 000,00)	(18 200 000,00)
b) w pozostałych jednostkach	-	-
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
Inne wydatki inwestycyjne	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej, razem	(24 649 307,14)	(20 385 115,27)

INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE****Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej**

Wpływy	35 400 000,00	-
Wpływy netto z {wydania udziałów/emisji akcji} i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
Kredyty i pożyczki zaciągnięte	35 400 000,00	-
Kredyty i pożyczki udzielone	-	-
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
Inne wpływy finansowe	-	-
Wydatki	(6 284 750,00)	(3 371 800,00)
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	-	-
Udzielone kredyty i pożyczki	-	-
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
Odsetki	(6 284 750,00)	(3 371 800,00)
Inne wydatki finansowe	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej, razem	29 115 250,00	(3 371 800,00)
Przepływy pieniężne netto, razem	(12 141 464,92)	(49 901 027,69)
Środki pieniężne na początek okresu	32 882 641,22	65 390 483,26
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	10 984 851,24	(49 901 027,69)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
- przepływy pieniężne netto	12 141 464,92	(49 901 027,69)
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym	20 741 176,30	15 489 455,57
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE

	Za okres 01.01.2023-30.06.2023 zł	Za okres 01.01.2022-30.06.2022 zł
Kapitał własny na początek okresu	272 951 345,93	288 548 826,01
- zmiana zasad rachunkowości	-	-
- korekty błędów	-	-
Kapitał własny na początek okresu (BO), po korektach	272 951 345,93	288 548 826,01
Kapitał podstawowy na początek okresu	1 050 000,00	1 050 000,00
Zmiany kapitału podstawowego	9 260 000,00	9 260 000,00
zwiększenie	9 260 000,00	9 260 000,00
- wydania udziałów (emisji akcji)	9 260 000,00	9 260 000,00
zmniejszenie	-	-
- umorzenia {udziałów /akcji}	-	-
Kapitał podstawowy na koniec okresu	10 310 000,00	10 310 000,00
Kapitał zapasowy na początek okresu	278 238 826,01	169 090 198,99
Zmiany kapitału zapasowego	10 211 146,94	83 340 000,00
zwiększenie	10 211 146,94	83 340 000,00
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-
- z podziału zysku (ustawowo)	10 211 146,94	-
zmniejszenie	-	-
- pokrycia straty	-	-
Kapitał zapasowy na koniec okresu	288 449 972,95	252 430 198,99
Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	-	92 600 000,00
Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	-	(92 600 000,00)
zwiększenie	-	-
- niezarejestrowany kapitał zakładowy	-	-
zmniejszenie	-	(92 600 000,00)
- zarejestrowanie kapitału zakładowego	-	(92 600 000,00)
Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	-	-
Zysk/(strata) z lat ubiegłych na początek okresu	10 211 146,94	25 808 627,02
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	10 211 146,94	25 808 627,02
- zmiana zasad (polityki) rachunkowości	-	-
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-
zwiększenie	-	-
- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-
zmniejszenie	(10 211 146,94)	-
- zwiększenie kapitału zapasowego	(10 211 146,94)	-
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	25 808 627,02
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
- zmiana zasad (polityki) rachunkowości	-	-
Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-
zwiększenie	-	-
- pokrycie straty z lat ubiegłych	-	-
zmniejszenie	-	-
- pokrycie z kapitału zapasowego	-	-
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
Zysk/(strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-	25 808 627,02

INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

Wynik netto	(5 317 083,78)	9 586 902,11
- zysk netto	-	9 586 902,11
- strata netto	(5 317 083,78)	
Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	293 442 889,17	298 135 728,12
Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	-	-

Validity unknown

Dokument podpisany przez
Aleksandra M. Maszczuk
Data: 2023.09.29 07:39:56
CEST

Signature valid

Dokument podpisany przez
Robert Rogowski
Data: 2023.09.29 08:47:04 CEST

Signature valid

Dokument podpisany przez
Bartłomiej S. S. S.
Data: 2023.09.29 08:58:28 CEST

5. **Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres od 1 stycznia 2023 r. do 30 czerwca 2023 r.**

GRUPA KAPITAŁOWA INVEST TDJ ESTATE
ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OD 1 STYCZNIA 2023 R. DO 30 CZERWCA 2023 R.

Katowice, wrzesień 2023 roku

GRUPA KAPITAŁOWA INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2023 R. DO 30 CZERWCA 2023 R.

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 skonsolidowanym 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 2022 roku – 4,6806 oraz na 30.06.2023 roku – 4,4503;

– 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 2022 roku – 4,6427 oraz od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku – 4,6130.

Wybrane dane finansowe	PLN		EURO	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Aktywa trwałe	569 494 955	561 370 870	127 967 767	119 935 664
Należności długoterminowe	51 460	287 620	11 563	61 449
Inwestycje długoterminowe	547 816 537	546 534 671	123 096 541	116 765 943
Zapasy	244 368 788	92 547 585	54 910 633	19 772 590
Należności krótkoterminowe	21 223 813	45 417 961	4 769 075	9 703 449
Inwestycje krótkoterminowe	55 882 336	52 988 914	12 556 982	11 320 966
Kapitał własny	246 967 215	253 990 020	55 494 509	54 264 415
Zobowiązania długoterminowe	484 546 218	451 027 237	108 879 450	96 360 987
Zobowiązania krótkoterminowe	150 419 370	39 802 097	33 799 827	8 503 631

Wybrane dane finansowe	PLN		EURO	
	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	29 677 645	5 759 606	6 433 480	1 240 573
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	22 100 637	3 792 342	4 790 947	816 840
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	7 577 007	1 967 264	1 642 534	423 733
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 143 055	10 881 020	681 347	2 343 684
Przychody finansowe	9 324 854	8 400 643	2 021 429	1 809 431
Koszty finansowe	20 691 325	12 826 833	4 485 438	2 762 796
Zysk (strata) brutto	(8 642 671)	6 035 574	(1 873 547)	1 300 014
Zysk (strata) netto	(8 716 788)	3 571 643	(1 889 614)	769 303

Pozycje jednostkowego rachunku przepływów pieniężnych	PLN		EURO	
	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(18 702 185)	(72 689 166)	(4 202 455)	(15 529 882)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	10 672 437	(10 009 378)	2 398 139	(2 138 482)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(7 547 053)	3 592 200	(1 695 853)	767 466
Przepływy pieniężne netto, razem	(15 576 801)	(79 106 344)	(3 500 169)	(16 900 898)

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Informacje podstawowe o jednostce dominującej

Nazwa (firma), siedziba:

Nazwa Firmy: INVEST TDJ Estate Sp. z o.o.

Siedziba

Województwo: Śląskie

Powiat: M. Katowice

Gmina: Katowice

Miejscowość: Katowice

Podstawowy przedmiot działalności jednostki

Kod PKD: 6810Z

Identyfikator podatkowy NIP: 6452538669

Numer KRS: 0000766863

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe sporządzone zostało za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku, natomiast dane porównawcze obejmują dane za okres od 01 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku.

Wskazanie, czy Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości oraz czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez te jednostki

Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy sporządzono przy założeniu, kontynuowania działalności przez jednostki powiązane.

Okoliczności i zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółki, jego sytuację finansową i wyniki osiągnięte w danym półroczu

Czynnikiem, który należy uznać za istotny oraz mający znaczący wpływ na działalność Spółki oraz osiągnięte przez nią wyniki finansowe w raportowanym okresie była trwająca wojna w Ukrainie. Sytuacja wywołała w Polsce skutki gospodarcze związane ze wzrostem cen, stóp procentowych oraz spowolnieniem PKB, co przełożyło się na wyhamowanie popytu na rynku mieszkań. W pierwszym półroczu sytuacja gospodarcza nie wpłynęła w znacznym stopniu na wyniki spółek.

Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym:

Nazwa (firma) i siedziba jednostki: Dobrynów sp. z o.o. Katowice

Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, współnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale podstawowym: 100,0

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale podstawowym: nie dotyczy
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją: Powiązanie bezpośrednie ze spółką dominującą Invest TDJ Estate sp. z o.o.

GRUPA KAPITAŁOWA INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2023 R. DO 30 CZERWCA 2023 R.

Nazwa (firma) i siedziba jednostki: TDJ Equity V Sp. z o.o. Katowice
Przedmiot działalności: Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania
Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale podstawowym: 100,0
Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale podstawowym: nie dotyczy
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją: Powiązanie bezpośrednie ze spółką dominującą Invest TDJ Estate sp. z o.o.

Nazwa (firma) i siedziba jednostki: TDJ Estate Projekt 1 sp. z o.o. Katowice
Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale podstawowym: 100,0
Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale podstawowym: nie dotyczy
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją: Powiązanie bezpośrednie ze spółką dominującą Invest TDJ Estate sp. z o.o.

Nazwa (firma) i siedziba jednostki: Zabrze Zielona Dolina sp. z o.o. Katowice
Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale podstawowym: 100,0
Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale podstawowym: nie dotyczy
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją: Powiązanie bezpośrednie ze spółką dominującą Invest TDJ Estate sp. z o.o.

Nazwa (firma) i siedziba jednostki: Pierwsza Dzielnica II sp. z o.o. Katowice
Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale podstawowym: 100,0
Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale podstawowym: nie dotyczy
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją: Powiązanie bezpośrednie ze spółką dominującą Invest TDJ Estate sp. z o.o.

Nazwa (firma) i siedziba jednostki: TDJ 1 sp. z o.o. Katowice
Przedmiot działalności: Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania
Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale podstawowym: 100,0
Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale podstawowym: nie dotyczy
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją: Powiązanie bezpośrednie ze spółką dominującą Invest TDJ Estate sp. z o.o.

Nazwa (firma) i siedziba jednostki: Relt sp. z o.o. Bytom
Przedmiot działalności: Wynajem i Zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale podstawowym: 100,0
Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale podstawowym: nie dotyczy
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją: Powiązanie bezpośrednie ze spółką dominującą Invest TDJ Estate sp. z o.o.

Nazwa (firma) i siedziba jednostki: Agnieszki sp. z o.o. Katowice
Przedmiot działalności: Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale podstawowym: 100,0
Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale podstawowym: nie dotyczy

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją: Powiązanie bezpośrednie ze spółką dominującą Invest TDJ Estate sp. z o.o.

Nazwa (firma) i siedziba jednostki: Franciszkańskie 6 sp. z o.o. Katowice

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale podstawowym: 100,0

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale podstawowym: nie dotyczy
Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją: Powiązanie bezpośrednie ze spółką dominującą Invest TDJ Estate sp. z o.o.

Nazwa (firma) i siedziba jednostki: Franciszkańskie 6 sp. z o.o. sp. jawna Katowice

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale podstawowym: 26,0

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale podstawowym: Franciszkańskie 6 sp. z o.o. jako jedyny wspólnik jest uprawniony i zobowiązany do prowadzenia spraw Spółki.

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją: Powiązanie pośrednie ze spółką dominującą Invest TDJ Estate sp. z o.o.

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.

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.

Wykaz jednostek podporządkowanych wyłączonych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

Konsolidacją zostały objęte wszystkie spółki podporządkowane.

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. 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").

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

GRUPA KAPITAŁOWA INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2023 R. DO 30 CZERWCA 2023 R.

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) Zgodnie 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 funkcje. 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.

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.

GRUPA KAPITAŁOWA INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2023 R. DO 30 CZERWCA 2023 R.

Skonsolidowany bilans (niebadane)

(WSZYSTKIE DANE LICZBOWE PRZEDSTAWIONO W PEŁNYCH ZŁOTYCH)

AKTYWA	30.06.2023	30.06.2022
Aktywa trwałe	569 494 955	561 370 870
Wartości niematerialne i prawne	5 000	8 000
Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
Inne wartości niematerialne i prawne	5 000	8 000
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	803 572	1 222 827
Wartość firmy - jednostki zależne	803 572	1 222 827
Rzeczowe aktywa trwałe	6 536 698	6 518 765
Środki trwałe	6 457 698	6 384 925
grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	105 071	112 792
budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	6 329 985	6 241 438
urządzenia techniczne i maszyny	496	2 221
środki transportu	22 146	28 473
inne środki trwałe	-	-
Środki trwałe w budowie	79 000	133 840
Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
Należności długoterminowe	51 460	287 620
Od jednostek powiązanych	-	-
Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
Od pozostałych jednostek	51 460	287 620
Inwestycje długoterminowe	547 816 537	546 534 671
Nieruchomości	269 697 843	220 439 344
Długoterminowe aktywa finansowe	278 118 693	326 095 328
w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	278 118 693	326 095 328
- udziały lub akcje	66 241 688	76 619 614
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	211 877 005	249 475 713
- 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	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	14 281 689	6 798 987
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 029 373	5 965 843
Inne rozliczenia międzyokresowe	252 315	833 144

GRUPA KAPITAŁOWA INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2023 R. DO 30 CZERWCA 2023 R.

Skonsolidowany bilans c.d. (niebadane)

(WSZYSTKIE DANE LICZBOWE PRZEDSTAWIONO W PEŁNYCH ZŁOTYCH)

Aktywa obrotowe	323 239 174	192 431 487
Zapasy	244 368 788	92 547 585
Materiały	-	-
Półprodukty i produkty w toku	208 300 428	74 948 675
Produkty gotowe	22 385 960	471 024
Towary	12 708 143	13 986 573
Zaliczki na dostawy	974 258	3 141 314
Należności krótkoterminowe	21 223 813	45 417 961
Należności od jednostek powiązanych	155 807	481 729
- z tytułu dostaw i usług	155 807	3 910
- inne	-	477 819
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
- z tytułu dostaw i usług	-	-
- inne	-	-
Należności od pozostałych jednostek	21 068 006	44 936 232
- z tytułu dostaw i usług	3 043 958	1 244 032
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	6 877 115	2 796 814
- inne	11 146 934	40 895 386
dochodzone na drodze sądowej	-	-
Inwestycje krótkoterminowe	55 882 336	52 988 914
Krótkoterminowe aktywa finansowe	55 882 336	52 988 914
w jednostkach zależnych i współzależnych	-	106 926
- udziały lub akcje	-	-
- inne papiery wartościowe	-	-
- udzielone pożyczki	-	106 926
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-
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	55 882 336	52 881 988
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	12 330 479	31 948 315
- inne środki pieniężne	43 551 857	20 933 673
- inne aktywa pieniężne	-	-
Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 764 238	1 477 026
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-	-
Udziały (akcje) własne	-	-
AKTYWA RAZEM	892 734 130	753 802 358

GRUPA KAPITAŁOWA INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2023 R. DO 30 CZERWCA 2023 R.

Skonsolidowany bilans c.d. (niebadane)

(WSZYSTKIE DANE LICZBOWE PRZEDSTAWIONO W PEŁNYCH ZŁOTYCH)

PASYWA	30.06.2023	30.06.2022
Kapitał własny	246 967 215	253 990 020
Kapitał (fundusz) podstawowy	10 310 000	10 310 000
Kapitał (fundusz) zapasowy	288 449 973	252 430 199
- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną	219 342 100	130 619 513
Kapitał z aktualizacji wyceny	1 222 827	1 642 083
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-
Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-
- tworzone zgodnie z umową/statutem spółki	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia	-	-
Zysk z lat ubiegłych	(44 298 797)	(13 963 905)
Zysk netto	(8 716 788)	3 571 643
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-
Ujemna wartość firmy - jednostki zależne	-	-
Rezerwy na zobowiązania	10 770 933	8 745 125
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 800 489	5 222 627
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	118 302	118 302
- długoterminowa	65 515	65 515
- krótkoterminowa	52 788	52 788
Pozostałe rezerwy	2 852 142	3 404 195
- długoterminowe	1 041 936	3 330 200
- krótkoterminowe	1 810 206	73 995
Zobowiązania długoterminowe	484 546 218	451 027 237
Wobec jednostek powiązanych	369 487 811	320 614 061
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
Wobec pozostałych jednostek	115 058 407	130 413 175
- kredyty i pożyczki	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	115 000 000	115 000 000
- inne zobowiązania finansowe	-	-
inne	58 407	15 413 175
Zobowiązania krótkoterminowe	150 419 370	39 802 097
Wobec jednostek powiązanych	19 395 326	381 037
- z tytułu dostaw i usług	17 973 245	374 271
- inne	1 422 081	6 766
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
Wobec pozostałych jednostek	131 024 045	39 421 061
- kredyty i pożyczki	5 844 633	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	888 957	875 355
- inne zobowiązania finansowe	-	-
- z tytułu dostaw i usług	7 538 515	3 785 915
- zaliczki otrzymane na dostawy	105 973 235	32 987 767
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	942 723	930 901
- z tytułu wynagrodzeń	39 697	33 766
- inne	9 796 284	807 357
Fundusze specjalne	-	-
Inne rozliczenia międzyokresowe	30 393	237 879
- długoterminowe	-	137 582
- krótkoterminowe	30 393	100 298
PASYWA RAZEM	892 734 130	753 802 358

GRUPA KAPITAŁOWA INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2023 R. DO 30 CZERWCA 2023 R.

Skonsolidowany rachunek zysków i strat (niebadane)

(WSZYSTKIE DANE LICZBOWE PRZEDSTAWIONO W PEŁNYCH ZŁOTYCH)

	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	29 677 645	5 759 606
<i>w tym: - od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej</i>	-	25 422
Przychody netto ze sprzedaży produktów	29 674 388	5 759 606
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	3 257	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	22 100 637	3 792 342
<i>- jednostkom powiązanym</i>	-	59 723
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	22 100 637	3 792 342
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	7 577 007	1 967 264
Koszty sprzedaży	984 340	592 704
Koszty ogólnego zarządu	1 942 423	1 100 377
Zysk ze sprzedaży	4 650 243	274 182
Pozostałe przychody operacyjne	2 203 949	13 642 078
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	564 083	9 431 852
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 381	94
Dotacje	-	-
Inne przychody operacyjne	1 638 485	4 210 132
Pozostałe koszty operacyjne	3 711 137	3 035 240
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	1 973	-
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	10 920
Inne koszty operacyjne	3 709 164	3 024 320
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 143 055	10 881 020
Przychody finansowe	9 324 854	8 400 643
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
a) od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
b) od jednostek pozostałych, w tym:	-	-
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
Odsetki, w tym:	9 317 820	8 400 643
- od jednostek powiązanych	8 857 288	7 818 307
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
- w jednostkach powiązanych	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
Inne	7 034	-
Koszty finansowe	20 691 325	12 826 833
Odsetki, w tym:	20 631 101	9 027 990
- dla jednostek powiązanych	13 558 796	9 024 471
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
- w jednostkach powiązanych	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
Inne	60 225	3 798 843
Zysk/(strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	-	-
Zysk z działalności gospodarczej	(8 223 416)	6 454 829
Odpis wartości firmy	419 255	419 255
Odpis wartości firmy - jednostki zależne	419 255	419 255
Odpis ujemnej wartości firmy	-	-
Zysk z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	-
Zysk (strata) brutto	(8 642 671)	6 035 574
Podatek dochodowy	74 117	2 463 931
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
Zyski mniejszości	-	-
Zysk (strata) netto	(8 716 788)	3 571 643

GRUPA KAPITAŁOWA INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2023 R. DO 30 CZERWCA 2023 R.

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (niebadane)

(WSZYSTKIE DANE LICZBOWE PRZEDSTAWIONO W PEŁNYCH ZŁOTYCH)

	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zyski netto	(8 716 788)	3 571 643
Korekty razem:	(9 985 396)	(76 260 810)
Zyski mniejszości	-	-
Strata z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
Amortyzacja	(803 727)	424 493
Odpisy wartości firmy	419 255	419 256
Odpisy ujemnej wartości firmy	-	-
Zyski z tytułu różnic kursowych	-	-
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	22 661 128	656 740
Zyski(Straty) z działalności inwestycyjnej	(562 109)	(9 431 254)
Zmiana stanu rezerw	-	1 651 613
Zmiana stanu zapasów	(57 626 683)	(31 483 354)
Zmiana stanu należności	(18 613 847)	4 021 083
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	48 293 690	5 744 409
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(5 787 327)	3 631 413
Inne korekty z działalności operacyjnej	2 034 225	(51 895 209)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(18 702 185)	(72 689 166)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	23 000 001	17 410 860
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	2 712 336
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	8 000 000	14 696 025
Z aktywów finansowych, w tym:	15 000 000	2 500
w jednostkach powiązanych	15 000 000	2 500
w pozostałych jednostkach	-	-
Inne wpływy inwestycyjne	-	-
Wydatki	12 327 564	27 420 238
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	12 327 564	19 620 438
Na aktywa finansowe, w tym:	-	7 799 800
w jednostkach powiązanych	-	7 799 800
w pozostałych jednostkach	-	-
Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	-	-
Inne wydatki inwestycyjne	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	10 672 437	(10 009 378)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	38 580 000	6 964 000
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
Kredyty i pożyczki	38 580 000	6 964 000
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
Inne wpływy finansowe	-	-
Wydatki	46 127 053	3 371 800
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	34 776 000	-
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
Odsetki	11 351 053	3 371 800
Inne wydatki finansowe	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(7 547 053)	3 592 200

GRUPA KAPITAŁOWA INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2023 R. DO 30 CZERWCA 2023 R.**

Przepływy pieniężne netto razem	(15 576 801)	(79 106 344)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(15 576 801)	(79 106 344)
Środki pieniężne na początek okresu	71 459 136	131 988 332
Środki pieniężne na koniec okresu	55 882 336	52 881 988
- o ograniczonej możliwości dysponowania	11 201 857	-

GRUPA KAPITAŁOWA INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.

ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2023 R. DO 30 CZERWCA 2023 R.

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM (NIEBADANIE)

(WSZYSTKIE DANE LICZBOWE PRZEDSTAWIONO W PEŁNYCH ZŁOTYCH)

	30.06.2023	30.06.2022
Kapitał własny na początek okresu	251 149 778	240 592 196
Kapitał podstawowy na początek okresu	10 560 000	1 050 000
zwiększenia	-	9 510 000
- wydania udziałów (emisji akcji)	-	9 510 000
zmniejszenia	-	-
Kapitał podstawowy na koniec okresu	10 560 000	10 560 000
Kapitał zapasowy na początek okresu	278 238 826	169 090 199
Zmiany kapitału zapasowego	10 211 147	83 340 000
zwiększenia	10 211 147	83 340 000
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	83 340 000
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	10 211 147	-
zmniejszenia	-	-
- pokrycia straty	-	-
Stan kapitału zapasowego na koniec okresu	288 449 973	252 430 199
Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	1 642 083	-
Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	(419 255)	-
zwiększenia	-	-
- wartość firmy	-	-
zmniejszenia	419 255	-
- wartość firmy	419 255	-
Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	1 222 828	-
Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	-	92 600 000
Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	-	(92 600 000)
zwiększenia	-	-
- niezarejestrowane podwyższenie kapitału	-	-
zmniejszenia	-	92 600 000
- rejestracja podwyższenia kapitału	-	92 600 000
Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	-	-
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	(23 592 828)	(6 055 226)
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	10 110 324	-
- korekty błędów	-	-
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach	10 110 324	-
zwiększenia	100 823	-
- inne korekty konsolidacyjne	100 823	-
zmniejszenia	10 211 147	-
- transfery zysków na kapitał zapasowy (jednostka dominująca)	10 211 147	-
- inne korekty konsolidacyjne	-	-
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	26 715 432	(6 055 226)
- zmiana zasad (polityki) rachunkowości	-	-
Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	26 715 432	(6 055 226)
zwiększenie	17 833 366	6 516 597
- inne korekty konsolidacyjne	17 833 366	-
zmniejszenie	-	-
- inne korekty konsolidacyjne	-	-
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	44 548 798	(12 571 823)
Zysk/(strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	(44 548 798)	(12 571 823)

GRUPA KAPITAŁOWA INVEST TDJ ESTATE SP. Z O. O.**ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2023 R. DO 30 CZERWCA 2023 R.**

Wynik netto	(8 716 788)	3 571 643
zysk netto	-	3 571 643
strata netto	(8 716 788)	-
Kapitał własny na koniec okresu	246 967 215	253 990 020
Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	246 967 215	253 990 020
	246 967 215	253 990 020

Validity unknown

Dokument podpisany przez
Aleksandra Miaszczuk
Data: 2023.09.29 07:40:06 CEST

Signature valid

Dokument podpisany przez
Robert Rogowski
Data: 2023.09.29 08:47:13 CEST

Signature valid

Dokument podpisany przez Bartłomiej
Sotki
Data: 2023.09.29 08:58:35 CEST

6. **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy za okres od 1 stycznia 2023 r. do 30 czerwca 2023 r.**

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ INVEST TDJ ESTATE
OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2023 R.



Katowice, wrzesień 2023 roku

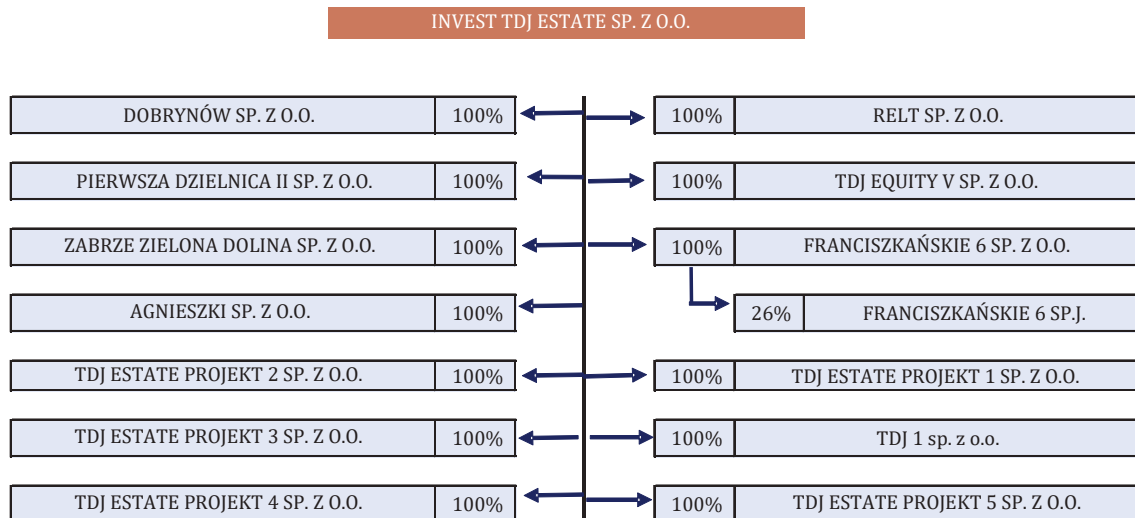
Spis treści

1. Informacje o Grupie Kapitałowej	3
2. Organizacja i zarządzanie	4
3. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność i rozwój Grupy Invest TDJ Estate oraz zdarzenia po dniu bilansowym	4
4. Badania i rozwój	5
5. Posiadane oddziały	5
6. Ryzyka i zagrożenia	5
7. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Invest TDJ Estate	8

1. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej Invest TDJ Estate sp. z o.o.

Schemat Grupy Kapitałowej Invest TDJ Estate na 30 czerwca 2023 r.:



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 zaopatrzone w odpowiedni kapitał, jak również finansowane są pożyczkami. Organizacja finansowania poszczególnych projektów/spółek celowych spoczywa na Invest TDJ Estate, dlatego Spółka z jednej strony najpierw pozyskuje środki pieniężne (najczęściej od innych podmiotów Grupy kapitałowej TDJ), po to, by udostępnić je w dalszej kolejności spółkom zależnym. Ponadto Invest TDJ Estate jest pomiotem, który pozyskuje z rynku atrakcyjne nieruchomości, z myślą o wykorzystaniu ich pod przyszłe projekty. Docelowo ww. nieruchomości przenoszone są wraz z poniesionymi międzyczasie przez Spółkę nakładami do spółek celowych.

Działalność **spółek zależnych od Invest TDJ Estate** skoncentrowana jest na realizacji projektów w zakresie nieruchomości mieszkalnych, komercyjnych i land developingu. Portfolio spółek obejmuje głównie obiekty kubaturowe mieszkaniowe oraz biurowe zlokalizowane w Polsce południowej.

W najbliższym okresie Zarząd Invest TDJ Estate przewiduje w dalszym ciągu rozwijanie działalności deweloperskiej tak, aby efektywnie gospodarować zasobami Spółki i uzyskiwać przychody w zakresie 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 2023 r. składał się z 206.200 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każda.

Udziałowiec	Ilość udziałów	Wartość nominalna udziałów w zł	Udział %
TDJ S.A.	206 200	10 310 000	100,0%
RAZEM	206 200	10 310 000	100,0%

2.2 Udziały(akcje) własne Jednostki Dominującej

Invest TDJ Estate nie posiada udziałów własnych.

2.3 Zarząd Invest TDJ Estate sp. z o.o.

Zarząd Invest TDJ Estate jest organem Spółki, działającym na podstawie kodeksu spółek handlowych i innych znajdujących zastosowanie aktów prawnych. W 2023 r. Zarząd kierował całokształtem działalności Spółki, prowadził politykę i bieżące sprawy Spółki oraz reprezentował ją na zewnątrz zgodnie z kodeksem spółek handlowych i statutem Spółki.

Skład osobowy Zarządu na dzień 30 czerwca 2023 r.:

Maciej Wójcik - Prezes Zarządu
Bartłomiej Solik - Wiceprezes Zarządu
Robert Rogowski - Wiceprezes Zarządu

3. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność i rozwój Grupy Invest TDJ Estate oraz zdarzenia po dniu bilansowym

26 maja 2023 roku został sprzedana nieruchomości przy ul. Reymonta 24 w Katowicach.

Realizowane są prace budowlane w zakresie realizacji kolejnego etapu osiedla "Pierwsza Dzielnica" zlokalizowanego w centrum Katowic w sąsiedztwie "Strefy Kultury". W maju 2023 został uruchomiony kredyt budowlany na realizację ww. przedsięwzięcia.

Została zakończona realizacja etap II „Zabrze Zielona Dolina”. W pierwszym półroczu 2023 wydano 80 mieszkań.

W trakcie roku, w spółce Invest TDJ Estate, realizowano budowę infrastruktury drogowej oraz budowę sieci wod-kan i deszczówki na terenie osiedla Wieszowa.

Spółka Dobrynów sp. z o.o. kontynuuje realizuje 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.

Franciszkańskie 6 sp. z o.o. sp. jawna realizuje przedsięwzięcie deweloperskie „Franciszkańskie Południe – etap II” składające się z wielorodzinnego budynku mieszkalnego wraz z lokalami usługowymi.

Po dniu bilansowym

W drugim półroczu 2023 rozpoczęto realizację III etapu „Zabrze Zielona Dolina”, przedsięwzięcia deweloperskiego składającego się z budowy 2 budynków wielorodzinnych oraz 2 budynków wielorodzinnych wraz z lokalami usługowymi.

24 lipca 2023 sprzedano działkę w gminie Wieszowa o obszarze 5,4750 ha.

4. Badania i rozwój

Spółki Grupy Invest TDJ Estate nie prowadziły, ani też nie sponsorowały istotnych prac badawczo - rozwojowych. Swoją działalność prowadziły w oparciu o wypracowane i sprawdzone technologie oraz know-how.

5. Posiadane oddziały

Spółka dominująca Invest TDJ Estate jak i jej spółki zależne na dzień bilansowy oraz dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie posiadała oddziałów.

6. Ryzyka i zagrożenia

Poniżej zostały przedstawione istotne ryzyka i zagrożenia, które mogą w przyszłości wpłynąć na działalność i wyniki spółek z Grupy Invest TDJ Estate. Przedstawiając czynniki ryzyka w poniższej kolejności, Grupa nie kierowała się prawdopodobieństwem ich zaistnienia ani oceną ich ważności.

Ryzyko stopy procentowej/ walutowe

Ekspozycja Grupy na zmiany stóp procentowych dotyczy zaciągniętych oraz udzielanych pożyczek, których oprocentowanie oparte jest na zmiennej stopie procentowej bazującej na wskaźniku WIBOR + marża. Ponadto zmiany w notowaniach walut obcych mogą oddziaływać na wartość zaciągniętego przez Spółkę KTW kredytu w walucie EURO. Znaczące zmiany mogą niekorzystnie wpłynąć na wartość początkową inwestycji i jej przyszłą rentowność oraz koszt wytworzenia produktu.

Spółka nie zabezpiecza się przed ryzykiem zmian stóp procentowych pożyczek.

Natomiast zgodnie z umową o kredyt inwestycyjny/budowlany koszt finansowania bankowego dla projektu .KTW jest zabezpieczony za pomocą kontraktu terminowego IRS.

Ryzyko wystąpienia nieprzewidywalnych zdarzeń

Zajście nieprzewidywalnych zdarzeń, takich jak niekorzystne działanie sił przyrody, czy też kryzys gospodarczy może doprowadzić do opóźnień w terminach wykonania inwestycji, a tym samym negatywnie wpłynąć na działalność oraz wynik finansowy Spółki.

Ryzyko niepozyskania najemców

W celu ograniczenia ryzyka stosuje się strategię marketingową na szeroką skalę poprzez budowanie wizerunku renomowanego i wiarygodnego partnera. Efektem stosowania strategii jest wzrost rozpoznawalności marki na rynku co powinno przedkładać się na przyciąganie nowych najemców dla oddawanych projektów. .

Ryzyko niewywiązania się najemców z warunków umowy najmu/utrąty najemców

Utrata najemców (w tym kluczowego) powierzchni biurowej wiązać się może ze spadkiem przychodów i rentowności spółek z grupy , co ostatecznie przełożyć się może na wzrost ceny, a w skrajnym wypadku na wypowiedzenie kredytu bankowego, którym inwestycja jest finansowana.

W celu ograniczenia ryzyka podpisywane są wieloletnie umowy najmu, zabezpieczane kaucjami/gwarancjami oraz odszkodowania za przedterminowe rozwiązanie umów.

Ryzyko utraty wartości nieruchomości wskutek niewłaściwego używania

W celu ograniczenia ryzyka podpisywane są umowy najmu zabezpieczane kaucjami, które w razie wystąpienia uszkodzeń pokrywają koszty przywrócenia przedmiotu najmu do stanu pierwotnego.

Wahania koniunktury branży

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce charakteryzuje się wahaniami koniunktury, w związku z którymi liczba oddawanych nowych mieszkań zmienia się z roku na rok w zależności m.in. od: ogólnych czynników makroekonomicznych w Polsce, zmian demograficznych w danych obszarach miejskich, dostępności finansowania oraz cen mieszkań już istniejących. Zwiększony popyt na nieruchomości mieszkaniowe powoduje zwykle wzrost marży realizowanej przez deweloperów oraz zwiększenie liczby prowadzonych, nowych projektów deweloperskich. W związku ze znaczącym odstępem czasu pomiędzy decyzją o rozpoczęciu projektu deweloperskiego, a jego zakończeniem, istnieje ryzyko, że po jego ukończeniu rynek będzie nasycony i sprzedaż mieszkań po zakładanych cenach i marżach będzie nierentowna.

Koszty realizacji projektów deweloperskich

Spółka narażona jest na ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich w zakresie cen usług świadczonych przez podwykonawców oraz cen materiałów budowlanych. Wzrost cen materiałów budowlanych może pojawić się w przypadku znaczącego wzrostu popytu na materiały budowlane lub usługi podwykonawców znacznie przewyższającego ich możliwą podaż. Długotrwały proces inwestycyjny związany z prowadzonymi projektami powoduje, iż Spółka może nie być w stanie przewidzieć zmiany cen materiałów oraz usług świadczonych przez podwykonawców ustalając cenę mieszkania w ofercie sprzedażowej. Ryzyko to jest ograniczane poprzez m.in.:

- zakupy materiałów z wyprzedzeniem na planowane prace budowlane
- bieżący kontakt z dostawcami w zakresie spodziewanych, niekorzystnych zmian cen w przyszłości i zakupy wyprzedzające
- zaliczki na poczet zakupu materiału, co pozwala uzyskać stałą cenę
- odpowiednie zapisy w umowach z Wykonawcami/dostawcami, ze stałą ceną obowiązującą do zakończenia kontraktu
- zakupy zbiorcze dla realizowanych budów celem uzyskania lepszych warunków finansowych.

Działalność w warunkach silnej konkurencji ze strony innych podmiotów

Rynek deweloperski w Polsce jest obszarem wysoce konkurencyjnym. Działalność wielu podmiotów może doprowadzić do nadpodaży nieruchomości mieszkaniowych lub do wzrostu cen usług i materiałów budowlanych dla nowych inwestycji, co może wpłynąć na rentowność realizowanych projektów deweloperskich.

Ryzyko wpływu wojny na działalność grupy

Niezależnie od nadrzędnych, tragicznych skutków natury ludzkiej i społecznej wojna w Ukrainie przyczyniła się do znaczących zakłóceń w globalnych łańcuchach dostaw, wpływa na istotny wzrost cen wielu czynników kosztowych w tym energii czy materiałów i komponentów.

W związku z możliwym niedoborem wsadu do produkcji w hutach u producentów stali, który w znacznej części był importowany ze wschodu (w tym głównie z Ukrainy), istnieje ryzyko niedoboru surowców do produkcji stali i tym samym ograniczenia dostępności stali. Jednocześnie zwiększeniu ulegnie zapotrzebowanie na ten surowiec, szczególnie ze strony przemysłu zbrojeniowego. To powoduje zauważalny wzrost cen stali. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, Grupa Kapitałowa jest w trakcie analizy skali ryzyka z tym związanego. W grupie

rozpoczęto intensywne poszukiwania alternatywnych źródeł zaopatrzenia, tak aby maksymalnie minimalizować wpływ tej sytuacji geopolitycznej na prowadzoną działalność.

Kolejnym potencjalnym ryzykiem związanym z wojną w Ukrainie jest ryzyko związane z niedoborem zasobów ludzkich, szczególnie w zawodach spawacz, ślusarz, murarz, cieśla czy monter konstrukcji stalowych, albowiem część personelu w zakładach produkcyjnych czy budowlanych stanowią obywatele Ukrainy. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, większość personelu stanowiącego społeczność ukraińską zadeklarowała możliwość i wolę pozostania w Rzeczypospolitej Polsce oraz kontynuowania pracy. Mając na uwadze powyższe, podjęto szereg działań, aby pomóc obywatelom Ukrainy sprowadzić ich rodziny a także udzielić innej niezbędnej pomocy i schronienia.

7. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Invest TDJ Estate

Analiza wskaźnikowa

Poniższa tabela zawiera podstawowe pozycje bilansowe:

Wyszczególnienie	30.06.2023	Struktura	30.06.2022	Struktura
AKTYWA	892 734 130	100	753 802 358	100
Aktywa trwałe	569 494 955	63,79	561 370 870	74,47
Aktywa obrotowe	323 239 174	36,21	192 431 487	25,53
PASYWA	892 734 130	100	753 802 358	100
Kapitał własny	246 967 215	27,66	253 990 020	33,69
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	645 766 914	72,34	499 812 338	66,31

Poniższa tabela zawiera wskaźniki osiągnięte przez Grupę Invest TDJ Estate:

Wyszczególnienie	Struktura	30.06.2023	30.06.2022
Wskaźniki rentowności		Wartość wskaźnika	
Rentowność majątku (%)	(wynik finansowy netto / suma aktywów) x 100	-0,98	0,47
Rentowność kapitałów własnych (%)	(wynik finansowy netto / kapitały własne bez wyniku roku sprawozdawczego) x 100	-3,41	1,43
Rentowność netto sprzedaży (%)	(wynik finansowy netto / sprzedaż netto) x 100	-29,37	62,01
Rentowność sprzedaży (%)	(wynik na sprzedaży / sprzedaż netto) x 100	15,67	4,76
Wskaźniki płynności		30.06.2023	30.06.2022
Wskaźniki płynności I	(aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe)	2,15	4,83
Wskaźniki płynności II	(aktywa obrotowe-zapasy / zobowiązania krótkoterminowe)	0,52	2,51
Wskaźniki płynności III	(aktywa obrotowe-zapasy-należności / zobowiązania krótkoterminowe)	0,38	1,37
Wskaźniki zadłużenia		30.06.2023	30.06.2022
Wskaźnik zadłużenia ogółem	(zobowiązania i rezerwy ogółem / aktywa ogółem) x 100	72,34	66,31
Stopa zadłużenia	(zobowiązania i rezerwy ogółem / kapitały własne) x 100	261,48	196,78

Trwałość struktury finansowania	(kapitał własny + rezerwy + zobowiązania długoterminowe / suma pasywów)	0,83	0,95
---------------------------------	---	------	------

W pierwszym półroczu 2023 stopa zadłużenia uległa zwiększeniu. Główną przyczyną jest wzrost stanu zobowiązań, głównie pożyczek od podmiotów powiązanych, który wynika z konieczności pozyskiwania kapitału do realizacji przedsięwzięć deweloperskich.

Rosnące nakłady na realizowane inwestycje deweloperskie i związane z tym finansowanie spowodowały również pogorszenie się wskaźników płynności. Niemniej jednak wskaźnik płynności utrzymuje się na bezpiecznym poziomie >2. Ogólna sytuacja spółki pozostaje dobra.

Signature valid
Dokument podpisany przez
Robert Rogowski
Data: 2023.09.29 08:47:37 CEST

Signature valid
Dokument podpisany przez
Bartłomiej Szul
Data: 2023.09.29 08:58:42 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 20.02.2024 godz. 09:25:55
Numer KRS: 0000766863

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		16.01.2019		
Ostatni wpis	Numer wpisu	34	Data dokonania wpisu	05.02.2024
	Sygnatura akt	KA.VIII NS-REJ.KRS/38062/23/328		
	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 ROŹDZIEŃSKIEGO, 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
4	15.12.2023R., REP. A NR 6848/2023, 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 PRZEKSZTAŁCONA) 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 lub data urodzenia	003501895
4.Numer KRS	0000361419
5.Posiadane przez wspólnika udziały	532.200 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 26.610.000,00 ZŁ
6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	TAK

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	26 610 000,00 ZŁ
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Nie dotyczy	
Brak wpisów	

Rubryka 10 - Nie dotyczy	
Brak wpisów	

Rubryka 11 - Nie dotyczy	
Brak wpisów	

Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek	
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 lub data urodzenia	80071805399, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład	NIE

	zarządu została zawieszona w czynnościach?	
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	WÓJCIK
	2.Imiona	MACIEJ
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	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 lub data urodzenia	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 lub data urodzenia	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
	4	29.07.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	5	03.07.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania 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	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	5	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
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	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	5	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
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
	4	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	5	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej

Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	03.07.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności	1	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

spółki dominującej			
--------------------	--	--	--

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 20.02.2024

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: prs.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 23 grudnia 2021 roku, Rep. A nr 9944/2021

§ 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 funduszy 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

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 10.310.000,00 zł (dziesięć milionów trzysta dziesięć tysięcy złotych) i dzieli się na 206.200 (dwieście sześć tysięcy dwieście) 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.

Signature valid
Dokument podpisany
przez Robert Krogowski
Data: 2023/12/30
12:56:26 CET

Signature valid
Dokument podpisany
przez Maciej Wojcik
Data: 2023/12/31
08:05:24 CET

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 Agentą 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

Signature valid

Dokument podpisany
przez Robert Rogowski
Data: 2021.10.14
15:44:10 CEST

Maciej Wójcik

Signature valid

Dokument podpisany przez
Maciej Wójcik
Data: 2021.10.14 16:56:02 CEST

Bartłomiej Solik

Signature valid

Dokument podpisany przez Bartłomiej
Solik
Data: 2021.10.14 12:30:16 CEST

Uchwała nr 1
Zarządu Invest TDJ Estate Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z dnia 2.11. listopada 2023 r.
w sprawie: emisji obligacji serii B i zatwierdzenia warunków emisji obligacji Spółki serii B

§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 B (jak zdefiniowano poniżej) w ramach programu emisji obligacji ustanowionego i uruchomionego na podstawie uchwały Zarządu Spółki nr 1/2021 z dnia 14 października 2021 roku; oraz
 - (b) zatwierdzeniu warunków emisji Obligacji Serii B (jak zdefiniowano poniżej), stanowiących Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały (**"Warunki Emisji Obligacji Serii B"**).
2. Zarząd Emitenta ustala następujące podstawowe parametry emisji Obligacji Serii B:
 - (a) Spółka, w ramach programu emisji obligacji ustanowionego i uruchomionego na podstawie uchwały Zarządu Spółki nr 1/2021 z dnia 14 października 2021 roku, wyemituje obligacje na okaziciela serii B jako papiery wartościowe emitowane w serii zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (**"Ustawa o Obligacjach"**), zdematerializowane, na okaziciela, zabezpieczone, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150.000.000 PLN (słownie: sto pięćdziesiąt milionów złotych) (**"Obligacje Serii B"**);
 - (b) Spółka wyemituje nie więcej niż 150.000.000 PLN (słownie: sto pięćdziesiąt milionów złotych) Obligacji Serii B. Wartość nominalna jednej Obligacji Serii B będzie wynosić 1.000,00 PLN (słownie: jeden tysiąc złotych);
 - (c) Obligacje Serii B 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 określony w Warunkach Emisji Obligacji Serii B w związku z ustanowieniem odpowiedniej hipoteki na nieruchomościach wskazanych w Załączniku nr 1 do niniejszej uchwały;
 - (d) Obligacje Serii B będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej opartej o stawkę [WIBOR 6M (*Warsaw Interbank Offered Rate*) dla depozytów 6 - miesięcznych, powiększoną o marżę w wysokości **4,25%** punktów bazowych w skali roku dla każdego okresu odsetkowego]. Odsetki od Obligacji Serii B będą wypłacane co 6 miesięcy;
 - (e) Miejscem emisji Obligacji Serii B będą Katowice;
 - (f) Obligacje Serii B podlegać będą zarejestrowaniu w depozycie papierów wartościowych, prowadzonym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 lipca

2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi ("**Ustawa o Obrocie**"). Do dnia, w którym zostanie dokonana rejestracja Obligacji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A., Ewidencja będzie prowadzona przez Agenta Emisji zgodnie z art. 7a Ustawy o Obrocie;

- (g) Obligatariusze będą mieli możliwość zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji Serii B. Zdarzenia uprawniające Obligatariuszy do zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji serii B oraz procedura dokonywania wcześniejszego wykupu Obligacji serii B zostały określone w Warunkach Emisji Obligacji Serii B. Emitent będzie miał możliwość zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji Serii B na zasadach określonych w Warunkach Emisji Obligacji Serii B;
 - (h) Datą emisji Obligacji Serii B będzie dzień 4 grudnia 2023 r.;
 - (i) Datą wykupu Obligacji Serii B będzie dzień 30 grudnia 2026 r.;
 - (j) Obligacje Serii B będą emitowane w trybie proponowania nabycia zgodnie z art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach oraz art. 1 ust. 4 lit. (a) rozporządzenia 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**") bez konieczności sporządzania prospektu w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego ani memorandum informacyjnego ani innego dokumentu ofertowego wymaganego przez ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;
 - (k) Cena emisyjna jednej Obligacji Serii B będzie wynosić 1.000,00 PLN (słownie: jeden tysiąc złotych);
 - (l) Cel emisji Obligacji Serii B został określony w następujący sposób: refinansowanie obligacji serii A w kwocie 115.000.000,00 PLN; pozostałe środki zostaną przeznaczone na ogólne cele korporacyjne Grupy Kapitałowej (jak zdefiniowano w Warunkach Emisji Obligacji Serii B), w tym, w szczególności, zakup gruntów, na których będą realizowane inwestycje Grupy Kapitałowej (jak zdefiniowano w Warunkach Emisji Obligacji Serii B) oraz finansowanie nakładów inwestycyjnych na projekty deweloperskie;
 - (m) Obligacje Serii B zostaną wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Zarząd Emitenta podejmie wszelkie niezbędne działania w celu wprowadzenia Obligacji Serii B do wyżej wymienionego systemu obrotu.
 - (n) Obligacje Serii B 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 B.

4. Zarząd Spółki zatwierdza treść Warunków Emisji Obligacji Serii B, stanowiących Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2



Uchwałę powzięto jednomyślnie, pisemnie.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania.

[podpisy na kolejnej stronie]

PODPISY

1. Bartłomiej Solik 
2. Robert Rogowski 
3. Maciej Wójcik 

Protokół nr 1
z posiedzenia Zarządu INVEST TDJ ESTATE Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach
odbytego w dniu 21 listopada 2023 r. w siedzibie Spółki

IMIONA I NAZWISKA CZŁONKÓW ZARZĄDU OBECNYCH NA POSIEDZENIU:

Maciej Wójcik - Prezes Zarządu
Bartłomiej Solik - Wiceprezes Zarządu
~~Robert Rogowski~~ - ~~Wiceprezes Zarządu~~



SPRAWY FORMALNE

Posiedzenie zostało zwołane prawidłowo. Wszyscy członkowie zarządu zostali powiadomieni o posiedzeniu zarządu. W posiedzeniu biorą udział wszyscy członkowie Zarządu. Zarząd jest zdolny do podejmowania uchwał.

PORZĄDEK OBRAD:

L.p.	Temat	Wnioskodawca
1.	Podjęcie uchwały w sprawie emisji obligacji serii B i zatwierdzenia warunków emisji obligacji Spółki serii B.	Zarząd

USTALENIA

Ad.1

W ramach pkt 1 porządku obrad Zarząd INVEST TDJ ESTATE Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach podjął uchwałę nr 1 w sprawie emisji obligacji serii B i zatwierdzenia warunków emisji obligacji Spółki serii B. Ww. uchwała Zarządu Spółki stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu.

Imiona i nazwiska członków zarządu uczestniczących w głosowaniu: Maciej Wójcik, Bartłomiej Solik,

~~Robert Rogowski~~

Liczba głosów oddanych w sprawie:

Za: 2

Przeciw: 0

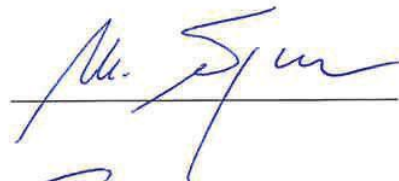
Wstrzymało się: 0

Zdań odrębnych nie zgłoszono.

Na tym zakończono posiedzenie

Lista i podpisy członków Zarządu obecnych na posiedzeniu Zarządu

1. Maciej Wójcik – Prezes Zarządu



2. Bartłomiej Solik – Wiceprezes Zarządu



3. Robert Rogowski – Wiceprezes Zarządu



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 (jak zdefiniowano poniżej) ("**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 10.310.000,00 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 2022, poz. 2244, 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 21 listopada 2023 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, XIII 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, posiada zezwolenie Komisji Nadzoru Finansowego na pełnienie funkcji administratora stawek referencyjnych zgodnie z Rozporządzeniem BMR oraz posiada kontrolę nad opracowywaniem Stopy Bazowej 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 **"ASO"** oznacza alternatywny system obrotu organizowany przez GPW.
- 1.1.7 **"Cel Emisji"** ma znaczenie nadane temu terminowi w punkcie 10 Suplementu Emisyjnego.
- 1.1.8 **"Certyfikat Rezydencji"** oznacza certyfikat rezydencji, o którym mowa w art. 26 ust. 1 Ustawy o PDOP lub art. 29 ust. 2 Ustawy o PDOF.
- 1.1.9 **"Czasowy Brak Publikacji Wskaźnika"** oznacza brak publikacji Stopy Bazowej z powodów niezwiązanych z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub Brakiem Zezwolenia Administratora.
- 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 7 Suplementu Emisyjnego, z zastrzeżeniem, że dany dzień będzie podlegał przesunięciu zgodnie z Konwencją Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego, a także ze względu na natychmiastowy lub wcześniejszy wykup Obligacji.
- 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 3 (trzeci) 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, o ile z aktualnie obowiązujących regulacji GPW lub Regulacji KDPW nie wynika obowiązek wcześniejszego ustalenia stopy procentowej, dzień przypadający na 3 (trzy) Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Procentowa, zaś w przypadku, o którym mowa w punkcie 5.4.11, oznacza dzień przypadający na 5 (pięć) Dni Roboczych przed Dniem Płatności Odsetek, w którym ma obowiązywać dana zmienna Stopa Procentowa.
- 1.1.17 **"Data Wejścia w Życie Zdarzenia Regulacyjnego"** oznacza:
- (a) w przypadku Braku Zezwolenia Administratora – dzień, w którym Administratorowi Stopy Bazowej cofnięto lub zawieszono zezwolenie; lub
 - (b) w przypadku Ogłoszenia Końca Publikacji – dzień, w którym Stopa Bazowa przestała być publikowana.
- 1.1.18 **"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, z zastrzeżeniem, że data ta podlega przesunięciu zgodnie z Konwencją Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego.
- 1.1.19 **"Data Wykupu"** oznacza dzień określony w punkcie 6 Suplementu Emisyjnego, z zastrzeżeniem, że data ta podlega przesunięciu zgodnie z Konwencją Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego.
- 1.1.20 **"Dokumenty Programu"** oznacza Warunki Emisji Obligacji, Umowę Administratora, Propozycję Nabycia Obligacji, Świadcstwo Zgodności, Świadcstwo Zgodności *Pro Forma*, 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.
- 1.1.21 **"Dokumenty Zabezpieczenia"** oznacza jakikolwiek dokument ustanawiający Zabezpieczenie Obligacji, zgodnie z punktem 4.2 (*Opis Zabezpieczeń*).
- 1.1.22 **"Dopłaty"** oznacza dopłaty w rozumieniu art. 177 Kodeksu Spółek Handlowych.
- 1.1.23 **"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):

HR

- (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 *Pro Forma*, 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.

1.1.24 **"Dozwolone Rozporządzenie"** oznacza każde z następujących Rozporządzeń:

- (a) bez względu na wartość następujące w ramach Podstawowej Działalności Gospodarczej za pełną wartość (tj. m.in. bez obniżek, upustów czy skont) oraz na aktualnych warunkach rynkowych, 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) Rozporządzanie przedsiębiorstwem podmiotu z Grupy Kapitałowej lub jego zorganizowaną częścią lub Prawami Udziałowymi podmiotów z Grupy Kapitałowej na rzecz podmiotu niebędącego podmiotem z Grupy Kapitałowej dokonane na aktualnych warunkach rynkowych, a zbywany majątek lub Prawa Udziałowe zostaną zastąpione 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;
- (c) stanowiące zbycie przestarzałych lub zbędnych aktywów majątku za gotówkę i po wartości godziwej;
- (d) następujące w ramach działalności innej niż Podstawowa Działalność Gospodarcza, 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
- (e) dokonywane w ramach transakcji z podmiotami z Grupy Kapitałowej.

1.1.25 **"Działki"** oznacza działki gruntu o numerach roboczych 2595/29, 2596/29, 2597/29, 2598/29, 2599/29 oraz 2600/29, oznaczone w wypisach z rejestru gruntów Nieruchomości 1 stanowiących Załącznik 8 (*Wypisy z Rejestru Gruntów Nieruchomości 1*), które zostały wydzielone z działki gruntu o numerze 2591/29, obręb 241801_1.0006, Mikulczyce, wpisanej do księgi

wieczystej GL1Z/00040575/6, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zabrzu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, a "Działka" którąkolwiek z tych działek.

- 1.1.26 **"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.
- 1.1.27 **"Ewidencja"** oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji prowadzoną przez Agenta Emisji, stosownie do treści art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o Obrocie.
- 1.1.28 **"GPW"** oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
- 1.1.29 **"Grupa Kapitałowa"** oznacza Emitenta oraz podmioty, wobec których Emitent jest jednostką dominującą zgodnie z Ustawą o Rachunkowości, przy czym w odniesieniu do danej Dacie Obliczenia **"Grupa Kapitałowa"**:
- (a) nie będzie obejmować tych podmiotów, które wchodzi 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 danej Dacie Obliczenia, Emitent nie będzie w stosunku do powyższych podmiotów jednostką dominującą zgodnie z Ustawą o Rachunkowości; oraz
 - (b) będzie obejmować także te podmioty, dla których łącznie spełnione zostały następujące warunki: (i) odpowiednie zgromadzenie wspólników danego podmiotu podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego; (ii) odpowiednie udziały zostały objęte przez podmioty będące 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 danej Dacie Obliczenia, Emitent będzie w stosunku do powyższych podmiotów jednostką dominującą zgodnie z Ustawą o Rachunkowości.
- 1.1.30 **"Grupa Kapitałowa TDJ"** oznacza TDJ S.A. oraz podmioty, wobec których TDJ S.A. jest jednostką dominującą zgodnie z Ustawą o Rachunkowości.
- 1.1.31 **"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.

- 1.1.32 **"Instrukcja Egzekucyjna"** oznacza instrukcję egzekucyjną zdefiniowaną w punkcie 4.1.5.
- 1.1.33 **"KDPW"** oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
- 1.1.34 **"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.).
- 1.1.35 **"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.).
- 1.1.36 **"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.
- 1.1.37 **"Konwencja Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego"** oznacza regulę, zgodnie z którą data, do której ma zastosowanie Konwencja Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego przypadająca na dzień niebędący Dniem Roboczym jest przesuwana na najbliższy Dzień Roboczy przypadający po tej dacie, jeżeli ów dzień przypada w tym samym miesiącu kalendarzowym co ta data. W przeciwnym przypadku, data przypadająca na dzień niebędący Dniem Roboczym przesuwana jest na najbliższy Dzień Roboczy przed tą datą.
- 1.1.38 **"Korekta"** oznacza, wartość lub działanie, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z ograniczeniem ekonomicznych skutków wynikających z zastąpienia Stopy Bazowej Wskaźnikiem Alternatywnym. Dla uniknięcia wątpliwości, ustalenie Korekty nie oznacza rozpoczęcia opracowywania nowego wskaźnika referencyjnego w rozumieniu Rozporządzenia BMR.
- 1.1.39 **"Kwota do Zapłaty"** oznacza kwotę równą wartości Należności Głównej, Kwoty Odsetek lub Premii, którą Emitent jest zobowiązany zapłacić Obligatariuszowi zgodnie z Warunkami Emisji.
- 1.1.40 **"Kwota Odsetek"** oznacza kwotę odsetek należną Obligatariuszowi z tytułu posiadanych przez niego Obligacji.
- 1.1.41 **"Marża"** oznacza marżę określoną w punkcie 17 Suplementu Emisyjnego, naliczaną w skali roku.

- 1.1.42 **"Materiały Przechowywane"** oznacza dokumenty, informacje i komunikaty publikowane w wykonaniu Ustawy o Obligacjach na Stronie Internetowej Emitenta w związku z Obligacjami.
- 1.1.43 **"Należność Główna"** oznacza w odniesieniu do jednej Obligacji kwotę odpowiadającą jej wartości nominalnej.
- 1.1.44 **"Nieruchomości"** oznacza odpowiednio każdą z następujących nieruchomości:
- (a) nieruchomości wskazane w Załącznik 7 (*Wykaz Nieruchomości*); lub
 - (b) nieruchomości, które zostaną obciążone Hipoteką po Dacie Emisji.
- 1.1.45 **"Nieruchomość Dzielona"** oznacza Nieruchomość 1.
- 1.1.46 **"Nieruchomość Wydzielona"** oznacza każdą nieruchomość, która zostanie utworzona wskutek odłączenia Działki z Nieruchomości 1 w związku z podziałem Nieruchomości 1, i dla której zostanie założona nowa księga wieczysta.
- 1.1.47 **"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.
- 1.1.48 **"Ogłoszenie o Zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy"** oznacza ogłoszenie o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy, o którym mowa w punkcie 14.2.5.
- 1.1.49 **"Okres Obliczeniowy"** oznacza okres dwunastu kolejnych miesięcy kończący się w Dacie Obliczenia, włącznie z tym dniem.
- 1.1.50 **"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 wcześniejszy wykup Obligacji zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji.
- 1.1.51 **"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.
- 1.1.52 **"Okres Zawiadomienia"** ma znaczenie nadane w punkcie 9.4.5.
- 1.1.53 **"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)*).

- 1.1.54 **"Opcja Wcześniejszego Wykupu"** ma znaczenie nadane w punkcie 9.1.3.
- 1.1.55 **"Organizator"** oznacza Santander.
- 1.1.56 **"Oświadczenie Emitenta"** ma znaczenie nadane w punkcie 14.2.3.
- 1.1.57 **"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 11.6.2.
- 1.1.58 **"Oświadczenie o Zmianie Warunków Emisji"** ma znaczenie nadane w punkcie 4.3.3.
- 1.1.59 **"Oświadczenie o Zmianie Warunków Emisji (Bezcieżarowe Odlączenie)"** ma znaczenie nadane w punkcie 4.4.1.
- 1.1.60 **"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).
- 1.1.61 **"Pierwsza Data Obliczenia"** oznacza dla danego Wskaźnika Finansowego dzień wskazany w punkcie 13 Suplementu Emisyjnego.
- 1.1.62 **"PLN"** oznacza złoty polski.
- 1.1.63 **"PSR"** oznacza Polskie Standardy Rachunkowości.
- 1.1.64 **"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.
- 1.1.65 **"Podmiot Prowadzący Rachunek"** oznacza podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, na którym zarejestrowane są Obligacje.
- 1.1.66 **"Podmiot Wyznaczający"** oznacza (i) Narodową Grupę Roboczą ds. reformy wskaźników referencyjnych lub (ii) inne podobne ciało, grupę lub organizację powołaną w celu wskazania zamiennika dla wskaźnika, na podstawie którego jest określone oprocentowanie dla Obligacji, na zasadach analogicznych do zasad Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych lub (iii) Komisję Nadzoru Finansowego.

- 1.1.67 **"Podmiot Zobowiązany"** oznacza Emitenta, każdorazowego właściciela Nieruchomości oraz każdy inny podmiot, który ustanowił Zabezpieczenie Obligacji.
- 1.1.68 **"Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu"** oznacza każde ze zdarzeń wskazanych w punkcie 11 (*Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu*).
- 1.1.69 **"Podstawowa Działalność Gospodarcza"** oznacza działalność gospodarczą polegającą na działalności deweloperskiej, w tym w szczególności na kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, rozbiórce i burzeniu obiektów budowlanych, przygotowaniu terenu pod budowę, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi i pośrednictwie w obrocie nieruchomościami.
- 1.1.70 **"Postanowienia Kwalifikowane"** oznacza postanowienia kwalifikowane warunków emisji w rozumieniu art. 49 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.
- 1.1.71 **"Prawo Restrukturyzacyjne"** oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 814, ze zm.).
- 1.1.72 **"Prawo Udziałowe"** oznacza akcje, udziały, inne prawa udziałowe, prawa wspólnika lub tytuły uczestnictwa (również w charakterze beneficjenta) w spółce lub innym podmiocie (posiadającym lub nieposiadającym osobowości prawnej), zawiązanym (utworzonym) zgodnie z prawem jakiegokolwiek państwa.
- 1.1.73 **"Prawo Upadłościowe"** oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 roku prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 1228, ze zm.).
- 1.1.74 **"Premia"** oznacza premię z tytułu realizacji Opcji Emitenta Wcześniejszego Wykupu, określoną w punkcie 8 Suplementu Emisyjnego.
- 1.1.75 **"Propozycja Nabycia Obligacji"** oznacza propozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.
- 1.1.76 **"Przypadek Niewypelnienia Zobowiązania"** oznacza każde ze zdarzeń wskazanych w punkcie 10 (*Przypadek Niewypelnienia Zobowiązania*).
- 1.1.77 **"Rachunek Papierów Wartościowych"** oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie.
- 1.1.78 **"Rachunek Zbiorczy"** oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie.
- 1.1.79 **"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.

42

- 1.1.80 **"Rozporządzenie"** oznacza każdą sprzedaż, zamianę, darowiznę lub inne przeniesienie własności lub użytkowania wieczystego w ramach pojedynczej transakcji lub kilku powiązanych lub niepowiązanych transakcji.
- 1.1.81 **"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.
- 1.1.82 **"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.
- 1.1.83 **"Rzeczoznawca"** oznacza:
- (a) którykolwiek z następujących podmiotów: AXI Immo Valuation&Advisory sp. z o.o., 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 1.1.83(a) powyżej.
- 1.1.84 **"Santander"** oznacza Santander Bank Polska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, pod adresem: Al. Jana Pawła II 17, 00-854 Warszawa wpisana 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.
- 1.1.85 **"Seria"** oznacza serię obligacji wyemitowanych na podstawie Warunków Emisji wskazaną w punkcie 1 Suplementu Emisyjnego.
- 1.1.86 **"Skonsolidowane Kapitały Własne"** oznacza w odniesieniu do danej Daty Obliczenia:
- (a) kapitały własne wykazane w ostatnim skonsolidowanym skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej albo poddanym badaniu przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej,
 - (b) kapitały własne, które nie są wykazane w ostatnim skonsolidowanym skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej albo poddanym badaniu przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym 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, oraz

- (c) Dopłaty uiszczone po dacie ostatniego skonsolidowanego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej albo po dacie poddanego badaniu przez biegłego rewidenta, skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej w stosunku do których termin zwrotu przypada po Dacie Wykupu.

1.1.87 **"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.

1.1.88 **"Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe Netto"** oznacza Skonsolidowane Zadłużenie Finansowe pomniejszone o wynikające ze sprawozdań skonsolidowanych Emitenta środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

1.1.89 **"Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji"** ma znaczenie przypisane w art. 50 ust. 1 pkt. 2 Ustawy o Obligacjach.

1.1.90 **"Stopa Bazowa"** oznacza stopę bazową określoną w punkcie 9 Suplementu Emisyjnego, z zastrzeżeniem postanowień punktu 5.4 (*Ustalenie Stopy Procentowej*).

1.1.91 **"Spread Korygujący"** oznacza wartość równą spreadowi korygującemu opublikowanemu przez Bloomberg Index Services Limited (lub przez jego następcę wskazanego lub wybranego przez ISDA) dla zamiany WIBOR na WIRON (dostosowany do terminu odpowiadającego Właściwemu Tenorowi).

1.1.92 **"Stopa Procentowa"** oznacza zmienną stopę procentową obliczaną zgodnie z postanowieniami punktu 5.4 (*Ustalenie Stopy Procentowej*), według której naliczana będzie Kwota Odsetek.

1.1.93 **"Strona Internetowa Emitenta"** oznacza stronę internetową Emitenta znajdującą się pod adresem www.investtdjestate.pl.

1.1.94 **"Świadectwo Zgodności"** oznacza dokument sporządzony zasadniczo zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik 3 (*Wzór Świadectwa Zgodności*), przygotowany i podpisany przez Emitenta.

1.1.95 **"Świadectwo Zgodności Pro Forma"** oznacza dokument sporządzony zasadniczo zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik 4 (*Wzór Świadectwa Zgodności Pro Forma*), przygotowany i podpisany przez Emitenta.

- 1.1.96 **"Uchwała a Priori"** ma znaczenie nadane w punkcie 11.1.5.
- 1.1.97 **"Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy"** oznacza uchwałę Zgromadzenia Obligatariuszy ważnie podjętą zgodnie z Warunkami Emisji i Ustawą o Obligacjach.
- 1.1.98 **"Umowa Administratora"** oznacza umowę z dnia 13 listopada 2023 roku, zawartą pomiędzy Administratorem Hipoteki a Emitentem powołującą Administratora Hipoteki do pełnienia funkcji administratora hipoteki w stosunku do każdej z Hipotek.
- 1.1.99 **"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 Świadcstwo Zgodności będą każdorazowo wskazywane w odpowiednim Świadcstwie Zgodności.
- 1.1.100 **"Uprawnieni Obligatariusze"** ma znaczenie nadane w punkcie 14.2.1.
- 1.1.101 **"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).
- 1.1.102 **"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).
- 1.1.103 **"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).
- 1.1.104 **"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).
- 1.1.105 **"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).
- 1.1.106 **"WIBOR"** oznacza stawkę referencyjną WIBOR (administrowaną przez Administratora Stopy Bazowej), dla okresu (terminu) równego Właściwemu Tenorowi, dla którego jest ustalana, wyrażoną w punktach procentowych w skali roku.
- 1.1.107 **"WIRON"** oznacza wskaźnik referencyjny WIRON wyznaczany przez Administratora Stopy Bazowej dla terminu O/N, wyrażony w punktach procentowych w skali roku.

- 1.1.108 **"WIRON Indeks Jednopodstawowy"** oznacza wskaźnik wyznaczany przez Administratora Stopy Bazowej.
- 1.1.109 **"Właściwy Tenor"** oznacza termin (okres), którego długość wskazano w punkcie 9 Suplementu Emisyjnego.
- 1.1.110 **"Wskaźnik Alternatywny"** oznacza wskaźnik ustalony zgodnie z punktami 5.4.4 - 5.4.16 oraz opracowany zgodnie z Rozporządzeniem BMR (jeżeli ma zastosowanie), który zastąpi Stopę Bazową.
- 1.1.111 **"Wskaźnik Zabezpieczenia"** oznacza:
- (a) w Pierwszej Dacie Obliczenia - stosunek (i) wartości nieruchomości, w stosunku do których zostały złożone wnioski o wpis Hipotek do odpowiednich ksiąg wieczystych (z wyłączeniem wartości Działek) do (ii) Należności Głównej wszystkich wyemitowanych i niewykupionych Obligacji; albo
 - (b) w każdej Dacie Obliczenia następującej po Pierwszej Dacie Obliczenia - stosunek (i) wartości nieruchomości, na których zostały ustanowione Hipoteki (z wyłączeniem wartości Działek) do (ii) Należności Głównej wszystkich wyemitowanych i niewykupionych Obligacji.
- 1.1.112 **"Wskaźnik Zadłużenia"** oznacza stosunek Skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Netto do Skonsolidowanych Kapitałów Własnych.
- 1.1.113 **"Wskaźniki Finansowe"** oznacza Wskaźnik Zadłużenia oraz Wskaźnik Zabezpieczenia.
- 1.1.114 **"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 6 (*Wyceny nieruchomości*) do Warunków Emisji.
- 1.1.115 **"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.
- 1.1.116 **"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.
- 1.1.117 **"Zawiadomienie o Wcześniejszym Wykupie"** ma znaczenie nadane w punkcie 9.4.4.
- 1.1.118 **"Zdarzenie Regulacyjne"** oznacza każde z poniższych zdarzeń:

- (a) sytuację, w której organ właściwy dla Administratora Stopy Bazowej wycofa lub zawiesi zezwolenie zgodnie z Rozporządzeniem BMR, o ile w chwili zawieszenia lub wycofania nie został wyznaczony zastępca Administratora Stopy Bazowej, który kontynuowałby opracowywanie wskaźnika Stopy Bazowej ("**Brak Zezwolenia Administratora**"); lub
- (b) wydanie publicznego oświadczenia przez Podmiot Wyznaczający, że Administrator Stopy Bazowej zaprzestał lub zaprzestanie opracowywania lub publikowania Stopy Bazowej trwale lub na czas nieokreślony, pod warunkiem, że w momencie takiego ogłoszenia nie ma następcy Administratora Stopy Bazowej, który kontynuowałby opracowywanie lub publikowanie Stopy Bazowej ("**Ogłoszenie Końca Publikacji**").

1.1.119 "**Zgromadzenie Obligatariuszy**" oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji niniejszej Serii, przeprowadzone zgodnie z zasadami zawartymi w Warunkach Emisji i Ustawie o Obligacjach.

1.1.120 "**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.

1.1.121 "**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**" ma znaczenie nadane w punkcie 9.3.1.

1.1.122 "**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 w postaci Hipotek zostaną ustanowione po Dacie Emisji, tj. z dniem wpisu do odpowiedniej księgi wieczystej. Zabezpieczenia Obligacji w postaci Oświadczeń o Poddaniu się Egzekucji zostaną ustanowione 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 nie później niż w Dacie Emisji.
- 4.1.5 Lista Zabezpieczeń Obligacji stanowi Załącznik 10 (*Lista Zabezpieczeń Obligacji*).
- 4.1.6 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 5 (*Wzór Instrukcji Egzekucyjnej*) ("**Instrukcja Egzekucyjna**"). Zaspokojenie z Zabezpieczeń Obligacji będzie przeprowadzane zgodnie z postanowieniami odpowiednich Dokumentów Zabezpieczeń oraz Umowy Administratora, przy

MR

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): 150 % (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej Obligacji;
- (b) forma zabezpieczenia:
 - (i) oświadczenie Emitenta z siedzibą w Katowicach z dnia 22 listopada 2023 roku (Rep. Nr 58665/2023) sporządzone przed notariuszem Michałem Maksymiukiem w Warszawie, dotyczące ustanowienia Hipoteki, tj. hipoteki na Nieruchomości 8 o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia sporządzone w formie aktu notarialnego;
 - (ii) oświadczenie TDJ S.A. z siedzibą w Katowicach z dnia 22 listopada 2023 roku (Rep. Nr 58667/2023) sporządzone przed notariuszem Michałem Maksymiukiem w Warszawie, dotyczące ustanowienia Hipoteki, tj. hipoteki na Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2 o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia sporządzone w formie aktu notarialnego;
 - (iii) oświadczenie Agnieszki sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach z dnia 22 listopada 2023 roku (Rep. Nr 58663/2023) sporządzone przed notariuszem Michałem Maksymiukiem w Warszawie, dotyczące ustanowienia Hipoteki, tj. hipoteki na Nieruchomości 3 i Nieruchomości 4 o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia sporządzone w formie aktu notarialnego;
 - (iv) oświadczenie Pierwsza Dzielnica II sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach z dnia 22 listopada 2023 roku (Rep. Nr 58669/2023) sporządzone przed notariuszem Michałem Maksymiukiem w Warszawie, dotyczące ustanowienia Hipoteki, tj. hipoteki na Nieruchomości 5 o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia sporządzone w formie aktu notarialnego;
 - (v) oświadczenie TDJ Estate Projekt 6 sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach z dnia 22 listopada 2023 roku (Rep. Nr 58671/2023) sporządzone przed notariuszem Michałem Maksymiukiem w Warszawie, dotyczące ustanowienia Hipoteki, tj. hipoteki na Nieruchomości 6 i Nieruchomości 7 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) w dniu 31 lipca 2023 r. został złożony do Urzędu Miejskiego w Zabrzu wniosek o podział Nieruchomości 1, w wyniku którego Nieruchomość 1 została podzielona zgodnie z wypisami z rejestru gruntów Nieruchomości 1 stanowiących Załącznik 8 (*Wypisy z Rejestru Gruntów Nieruchomości 1*);
 - (iv) Emitent, w oparciu o ostateczną decyzję zatwierdzającą podział nieruchomości wydaną przez Prezydenta Miasta Zabrze po rozpoznaniu wniosku, o którym mowa w podpunkcie (iii) powyżej, złoży do właściwego sądu wieczystoksięgowego wniosek o podział Nieruchomości 1, w ten sposób że Działki zostaną odłączone od Nieruchomości 1 i utworzą one osobną księgę wieczystą lub osobne księgi wieczyste;
 - (v) Hipoteka na Nieruchomości Dzielonej w zakresie Działek nie będzie stanowiła Zabezpieczenia Obligacji w związku z podziałem Nieruchomości Dzielonej poprzez bezzwrotną odłączenie Działek od Nieruchomości Dzielonej zgodnie z procedurą określoną w punkcie 4.4;
 - (vi) Hipoteka nie obciąży Nieruchomości Wydzielonej wskutek podziału Nieruchomości Dzielonej poprzez bezzwrotną odłączenie Działek od Nieruchomości Dzielonej zgodnie z procedurą określoną w punkcie 4.4;
 - (vii) Emitent zlecił sporządzenie wyceny Nieruchomości. Wyceny, stanowiące Załącznik 6 (*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 Załącznik 7 (*Wykaz Nieruchomości*), w kolumnie wartość nieruchomości.

4.2.2 Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji

- (a) wysokość zabezpieczenia (maksymalna kwota zabezpieczenia): 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 w związku z wykreśleniem Hipoteki lub podziałem Nieruchomości

- 4.3.1 Z zastrzeżeniem punktu 4.4. poniżej, nie wcześniej niż po upływie 3 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) Wyceny Nieruchomości obciążonych Hipoteką, przy czym warunek ten uznaje się za spełniony w przypadku dostarczenia Wycen nie starszych niż 3 miesiące licząc od dnia wydania Oświadczenia o Zmianie Warunków Emisji (jak zdefiniowano poniżej); 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, przy czym warunek ten uznaje się za spełniony w przypadku dostarczenia Wyceny nie starszej niż 3 miesiące licząc od dnia

wydania Oświadczenia o Zmianie Warunków Emisji (jak zdefiniowano poniżej);

- (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 wszelkimi wymaganymi w tym zakresie zgodami korporacyjnymi przewidzianymi w treści przepisów prawa lub odpowiednio umowie spółki albo statucie danego Podmiotu Zobowiązanego; oraz
 - (iii) Świadcstwo Zgodności *Pro Forma*, które potwierdzi na zasadach pro forma, że po uwzględnieniu nowej Hipoteki oraz wykreśleniu poprzedniej Hipoteki Wskaźnik Zabezpieczenia nie będzie niższy niż 125%; albo
 - (d) w sytuacji, gdy w miejsce wykreślonej Hipoteki nie jest ustanawiana nowa Hipoteka lub dokonywany jest podział Nieruchomości-Świadcstwo Zgodności *Pro Forma*, które potwierdzi na zasadach pro forma, że Wskaźnik Zabezpieczenia bezpośrednio po dniu wykreślenia Hipoteki z odpowiednich rejestrów nie będzie niższy niż 125%.
- 4.3.3 Administrator Hipoteki w terminie trzech Dni Roboczych po otrzymaniu odpowiednich dokumentów określonych w punktach 4.3.2(a)-4.3.2(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) nie później niż 2 Dni Robocze od dnia 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, przy czym jeżeli te Wyceny będą starsze niż 3 miesiące licząc od daty wydania Postanowienia o Odmowie Wykreślenia Hipoteki Emitent przekaze Obligatoriuszom aktualizację odpowiednich Wycen. 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 ostatecznie 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.

4.4 Zmiana Warunków Emisji w związku z bezzieçarowym odłączeniem Działek od Nieruchomości Dzielonej

4.4.1 Procedura dokonania zmiany Warunków Emisji w zakresie Hipoteki na Nieruchomości Dzielonej zostanie rozpoczęta w momencie, w którym Administrator Hipoteki otrzyma pisemny wniosek Emitenta o wydanie oświadczenia w formie z podpisami poświadczonymi notarialnie o zmianie Warunków Emisji w zakresie zrzeczenia się Hipoteki w odniesieniu do Działek, tj. zgody na bezzieçarowe odłączenie Działek od Nieruchomości Dzielonej do osobnej księgi wieczystej lub ksiąg wieczystych ("**Oświadczenie o Zmianie Warunków Emisji (Bezzieçarowe Odłączenie)**") wraz z kopią ostatecznej lub prawomocnej decyzji zatwierdzającej podział Nieruchomości Dzielonej wydanej w związku z wnioskiem, o którym mowa w punkcie **Błąd! Nie można odnaleźć źródła odwołania.** lub 4.2.1(c)(iii).

4.4.2 W terminie trzech Dni Roboczych od otrzymania wniosku Emitenta, o którym mowa w punkcie 4.4.1 powyżej, Administrator Hipoteki będzie upoważniony i zobowiązany do złożenia Emitentowi Oświadczenia o Zmianie Warunków Emisji (Bezzieçarowe Odłączenie) w trybie, o którym mowa w art. 31 ust. 6 pkt 2 Ustawy o Obligacjach.

4.4.3 W dniu złożenia Oświadczenia o Zmianie Warunków Emisji (Bezzieçarowe Odłączenie), o którym mowa w punkcie 4.4.2 powyżej, Administrator Hipoteki jest zobowiązany wysłać oryginał danego Oświadczenia o Zmianie Warunków Emisji w sposób określony w punkcie 18.3.

4.4.4 Oświadczenie o Zmianie Warunków Emisji (Bezzieçarowe Odłączenie), o którym mowa w punkcie 4.4.2 powyżej zostanie opublikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 10 Dni Roboczych od dnia otrzymania przez Emitenta od Administratora Hipoteki oryginału danego Oświadczenia o Zmianie Warunków Emisji (Bezzieçarowe Odłączenie). Oświadczenie o Zmianie Warunków Emisji (Bezzieçarowe Odłączenie) zostanie także przekazane przez Emitenta do ASO oraz KDPW zgodnie z odpowiednimi regulacjami.

4.4.5 Punkty 4.3.5 oraz 4.3.6 stosuje się odpowiednio do procedury dokonania zmiany Warunków Emisji w zakresie Hipoteki na Nieruchomości Dzielonej.

42

4.4.6 Na zmianę Warunków Emisji na zasadach określonych w niniejszym punkcie 4.4, Emitent i wszyscy Obligatariusze ogólnie wyrażają zgodę.

4.4.7 Dla uniknięcia wątpliwości procedura dokonania zmiany Warunków Emisji w zakresie Hipoteki na Nieruchomości Dzielonej, o której mowa w niniejszym punkcie 4.4 nie wyklucza zastosowania procedury zmiany Warunków Emisji w zakresie Hipoteki na Nieruchomości 1, o której mowa w punkcie 4.3.

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 przekazać informację o Kwocie Odsetek dla właściwego Okresu Odsetkowego Emitentowi.

5.4 Ustalenie Stopy Procentowej

5.4.1 Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego będzie publikowana w Dacie Ustalenia Stopy Procentowej Stopa Bazowa 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 niższa niż 0,50;
- (b) Marżę powiększoną o wartość 30 punktów bazowych (0,30 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 równa lub wyższa niż 0,50, ale nie wyższa niż 0,65; lub
- (c) Marżę powiększoną o wartość 60 punktów bazowych (0,60 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 równa lub wyższa niż 0,65.

5.4.2 Stopa Procentowa zostanie ustalona w Dacie Ustalenia Stopy Procentowej przez Agenta Kalkulacyjnego.

5.4.3 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.

5.4.4 Gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona w Dacie Ustalenia Stopy Procentowej zgodnie z powyższymi postanowieniami Stopa Bazowa zostanie ustalona na poziomie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej, chyba że jest to związane z Datą Wejścia w Życie Zdarzenia Regulacyjnego.

5.4.5 W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona w Dacie Ustalenia Stopy Procentowej zgodnie z powyższymi postanowieniami w związku z Datą Wejścia w Życie Zdarzenia Regulacyjnego związanego z WIBOR, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. Wskaźnikiem Alternatywnym jest składana wartość WIRON, obliczona zgodnie z punktem 5.4.11 poniżej w oparciu o WIRON Indeks Jednospodstawowy, a jeżeli nie będzie on dostępny,

HR

w oparciu o WIRON, przy czym w każdym przypadku zostanie on powiększony o Spread Korygujący.

5.4.6 W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona w Dacie Ustalenia Stopy Procentowej w związku z Datą Wejścia w Życie Zdarzenia Regulacyjnego związanego z WIRON albo WIRON Indeks Jednospodstawowy oraz WIRON nie może być ustalony w danym Dniu Roboczym na potrzeby punktu 5.4.6 w związku z Datą Wejścia w Życie Zdarzenia Regulacyjnego związanego z WIRON:

(a) WIRON zostanie zastąpiony Wskaźnikiem Alternatywnym skorygowanym o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie) ustaloną przez Agenta Kalkulacyjnego zgodnie z jedną z następujących metod w kolejności od (i) do (iii):

(i) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast danego wskaźnika Narodowa Grupa Robocza ds. reformy wskaźników referencyjnych lub inne podobne ciało, grupa lub organizacja powołana w celu wskazania zamiennika dla danego wskaźnika, na zasadach analogicznych do zasad Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych;

(ii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast danego wskaźnika Komisja Nadzoru Finansowego;

(iii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna wyznaczana przez Narodowy Bank Polski.

(b) Obliczenia Stopy Bazowej będą dokonywane zgodnie z odpowiednio stosowaną metodą opisaną w punkcie (a) powyżej z uwzględnieniem Spreadu Korygującego.

5.4.7 Jeżeli brak dostępności stawki stosowanej do wyznaczania Stopy Bazowej będzie związany z Datą Wejścia w Życie Zdarzenia Regulacyjnego, dla celu wyznaczenia Stopy Bazowej odpowiednio WIRON lub inny Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi tę stawkę. W innym przypadku stawka ta jest ponownie stosowana dla ustalenia Stopy Bazowej od Daty Ustalenia Stopy Procentowej, w którym będzie ona ponownie dostępna.

5.4.8 Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:

(a) raz ustalona Korekta jest stosowana przez cały czas stosowania Wskaźnika Alternatywnego;

(b) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o której mowa w podpunktach 5.4.6(a)(i)-5.4.6(a)(ii) powyżej:

(i) Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę — stosuje się taką Korektę;

- (ii) Podmiot Wyznaczający wskazał, aby nie stosować Korekty — nie stosuje się Korekty;
- (c) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w podpunktach 5.4.6(a)(i)-5.4.6(a)(ii) powyżej Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty lub gdy Wskaźnik Alternatywny został wyznaczony zgodnie z metodą, o której mowa w punkcie 5.4.6(a)(iii) powyżej:
 - (i) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
 - (ii) mediana różnic jest ustalana:
 - (A) za okres 60 miesięcy przed dniem, w którym wystąpiła Data Wejścia w Życie Zdarzenia Regulacyjnego albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (w sytuacji, w której zastępowana Stopa Bazowa nie została opublikowana, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji);
 - (B) biorąc pod uwagę każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR jak i Wskaźnik Alternatywny.
- 5.4.9 Procedura wyboru Wskaźnika Alternatywnego oraz ustalenia Korekty w związku z Datą Wejścia w Życie Zdarzenia Regulacyjnego jest przeprowadzana tylko raz (ten sam Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są stosowane zamiast WIRON (lub każdego kolejnego wskaźnika go zastępującego) także w kolejnych Datach Ustalenia Stopy Procentowej).
- 5.4.10 Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane przez Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w punkcie 18.1.1 (Zawiadomienia) wybrany Wskaźnik Alternatywny oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub opinię, że Korekta nie jest wymagana.
- 5.4.11 Dla obliczenia Stopy Bazowej w oparciu o WIRON albo WIRON Indeks Jednopo podstawowy albo inny Wskaźnik Alternatywny, stosuje się następujące zasady:
 - (a) jeśli będzie dostępny WIRON Indeks Jednopo podstawowy, wtedy stopa składana WIRON będzie ustalana w następujący sposób:

SW oznacza stopę składaną WIRON dla danego Okresu Odsetkowego, obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$SW = [(Index_koniec/Index_start)-1] \times [365]/D$$

z tym zastrzeżeniem, że wartość SW jest zaokrąglana do 5 miejsca po przecinku.

MR

Index koniec oznacza wartość WIRON Indeks Jednopodstawowy dla dnia przypadającego 5 Dni Roboczych przed Datą Płatności Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego (data wskaźnika);

Index start oznacza wartość WIRON Indeks Jednopodstawowy dla dnia przypadającego 5 Dni Roboczych przed rozpoczęciem danego Okresu Odsetkowego (data wskaźnika);

d oznacza liczbę dni kalendarzowych pomiędzy datą Index_koniec (wyłącznie) a datą Index_start (włącznie),

- (b) jeśli nie będzie dostępny WIRON Indeks Jednopodstawowy, stopa składana WIRON będzie ustalana w następujący sposób:

SW oznacza stopę składaną WIRON dla danego Okresu Odsetkowego, obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$SW = \left[\prod_{i=1}^{d_0} \left(1 + \frac{RFR_i \times n_i}{365} \right) - 1 \right] \times \frac{365}{d}$$

z tym zastrzeżeniem, że wartość SW jest zaokrąglana do 5 miejsca po przecinku.

RFR_i oznacza wartość WIRON dla dnia referencyjnego i (data wskaźnika);

n_i oznacza długość okresu obowiązywania WIRON dla dnia "i", tj. liczba dni kalendarzowych pomiędzy Dniem Roboczym "i", a bezpośrednio przypadającym po nim kolejnym Dniu Roboczym,

i oznacza każdy Dzień Roboczy w okresie rozpoczynającym się 5 Dni Roboczych przed rozpoczęciem Okresu Odsetkowego (włączając ten dzień) i kończący się w Dniu Roboczym przypadającym na 6 Dni Roboczych przed Datą Płatności Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego (włączając ten dzień),

d oznacza liczbę dni obowiązywania Stopy Bazowej dla danego Okresu Odsetkowego (suma n_i dla i opisanych powyżej),

d₀ dla danego Okresu Odsetkowego oznacza liczbę dni "i".

z tym zastrzeżeniem, że jeśli w danym Dniu Roboczym nie jest dostępna wartość WIRON, wartość WIRON zostanie ustalona na poziomie z poprzedniego Dnia Roboczego.

- 5.4.12 W przypadku, gdy zgodnie z punktem 5.4.7 Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi stawkę stosowaną do wyznaczenia Stopy Bazowej, postanowienia punktów odnoszących się do WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego stosuje się odpowiednio do każdego kolejnego Wskaźnika Alternatywnego z uwzględnieniem ewentualnej Korekty.
- 5.4.13 Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.
- 5.4.14 W przypadku Czasowego Braku Publikacji Wskaźnika Agent Kalkulacyjny stosuje ostatnią dostępną wartość WIBOR sprzed dnia Czasowego Braku Publikacji Wskaźnika, z zastrzeżeniem punktów 5.4.15 oraz 5.4.16.
- 5.4.15 W przypadku gdy Czasowy Brak Publikacji Wskaźnika trwa nieprzerwanie przez okres co najmniej 90 dni, w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po 90 dniu Czasowego Braku Publikacji Wskaźnika Wskaźnik Alternatywny i Korekta są wyznaczane zgodnie z postanowieniami punktów 5.4.5-5.4.12.
- 5.4.16 Jeżeli w trakcie trwania Czasowego Braku Publikacji Wskaźnika nastąpi Data Wejścia w Życie Zdarzenia Regulacyjnego, zastosowanie będą miały z postanowienia punktów 5.4.5-5.4.12, z zastrzeżeniem że jeżeli Wskaźnik Alternatywny został wyznaczony zgodnie z punktem 5.4.15, nie wyznacza się go ponownie.

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, zgodnie z Konwencją Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego: (i) w najbliższym Dniu Roboczym przypadającym po tym dniu, jeżeli ów dzień przypada w tym samym miesiącu kalendarzowym lub (ii) w najbliższym Dniu Roboczym, przypadającym przed tym dniem, jeżeli ów dzień przypada w następnym miesiącu kalendarzowym. Jeśli płatność nie nastąpi w najbliższym Dniu Roboczym, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, odsetki będą naliczane zgodnie z pozostałymi postanowieniami niniejszych Warunków Emisji, w szczególności z punktami 5.2 - 5.4 oraz 10.1.2 od dnia niebędącego Dniem Roboczym, w którym miała nastąpić płatność Kwoty do Zapłaty.
- 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 12 (dwunastu) 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 Główniej powiększonej o Kwotę Odsetek naliczoną do Daty Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) oraz kwotę Premii, określoną w punkcie 8 Suplementu Emisyjnego.

8.2.4 Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu będzie przysługiwała wyłącznie w Datach Płatności Odsetek wskazanych w punkcie 7 Suplementu Emisyjnego.

MR

8.3 Rolowanie Obligacji

Należność Główna z tytułu Obligacji, których wykup przypada w dniu emisji nowej serii obligacji emitowanych przez Emitenta w ramach Programu Emisji ("**Nowe Obligacje**"), na żądanie Obligatariusza, który zamierza objąć Nowe Obligacje ("**Obligatariusz Rolujący**") może zostać zapłacona przez Emitenta w drodze potrącenia z wierzytelnością Emitenta w stosunku do Obligatariusza Rolującego z tytułu ceny emisyjnej Nowych Obligacji, które zamierza nabyć Obligatariusz Rolujący, z zastrzeżeniem, że potrącane kwoty będą kwotami netto.

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, z zastrzeżeniem odpowiedniego okresu naprawczego (jeśli taki znajduje zastosowanie dla danego Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania), 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 Dzień 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.

MR

- 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, bieżą 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.

ML

- 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.
- 10.4.3 Hipoteka prawomocnie wpisana do odpowiedniej księgi wieczystej okaże się nieważna lub nieskuteczna, przy czym:
 - (a) nie dojdzie do wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, o którym mowa w niniejszym punkcie 10.4.3, jeżeli skutki zdarzenia wskazanego w niniejszym punkcie 10.4.3 będące Przypadkiem Niewypełnienia Zobowiązania lub zdarzenia, które wraz z innymi podobnymi zdarzeniami mogą stanowić Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania, o którym mowa w niniejszym punkcie 10.4.3, zostaną usunięte w ciągu okresu naprawczego wynoszącego 30 (trzydzieści) Dni Roboczych od dnia przekazania przez Emitenta zawiadomienia o

Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, o którym mowa w niniejszym punkcie 10.4.3 lub doręczenia Emitentowi przez Obligatariusza zawiadomienia o wystąpieniu Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, o którym mowa w punkcie niniejszym 10.4.3;

- (b) jeżeli w okresie naprawczym, lub po upływie okresu naprawczego, o którym mowa w punkcie 10.4.3(a), skutki zdarzenia wskazanego w niniejszym punkcie 10.4.3 będące Przypadkiem Niewypełnienia Zobowiązania lub zdarzenia, które wraz z innymi podobnymi zdarzeniami mogą stanowić Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania ustaną (bez względu na to, czy jego ustanie zostanie spowodowane przez Emitenta lub innego członka Grupy Kapitałowej lub w inny sposób), Obligatariuszom nie będą przysługiwać żadne prawa z tytułu wystąpienia Przypadku Niewypełnienia Zobowiązania, o którym mowa w punkcie 10.4.3 powyżej, w szczególności Żądanie Wcześniejszego Wykupu.
- (c) w razie ustania skutków zdarzenia wskazanego w niniejszym punkcie 10.4.3 będących Przypadkiem Niewypełnienia Zobowiązania lub zdarzeń, które wraz z innymi podobnymi zdarzeniami mogą stanowić Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania, zarówno w czasie trwania okresu naprawczego, o którym mowa w punkcie 10.4.3(a), jak i po jego upływie, Emitent zawiadomi Obligatariuszy o ich ustaniu niezwłocznie po powzięciu o tym wiadomości.

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 Jakiegokolwiek 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) 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).
- (b) 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.
- (c) 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 Świadectwo 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 Świadectwo 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, objętych obligacjami, weksli (mających charakter instrumentu finansowania, niebędących weksłami wystawionymi na zabezpieczenie wierzytelności i stanowiących należności bilansowe Grupy Kapitałowej), zobowiązań regresowych lub zwolnienia z odpowiedzialności w odniesieniu do poręczeń lub gwarancji (z wyłączeniem gwarancji

ML

bankowych lub ubezpieczeniowych udzielanych na zlecenie i za zobowiązania jakiegokolwiek podmiotu z 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 podmioty z Grupy Kapitałowej (w każdym wypadku bez podwójnego liczenia) 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 wierzytelności (*pari passu*)

Jakiegokolwiek wierzytelności 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 wierzytelności jego wszystkich innych zabezpieczonych i niepodporządkowanych wierzycieli, z wyjątkiem tych wierzycieli, których wierzytelności 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 Z zastrzeżeniem któregoś z punktów 11.15.4 lub 11.15.5 poniżej, termin spłaty kwoty głównej wierzytelności wynikających z jakiegokolwiek Umów Pożyczek będzie przypadać przed Datą Wykupu.

11.15.3 Z zastrzeżeniem któregoś z punktów 11.15.4 lub 11.15.5 poniżej, przed zaspokojeniem wszystkich swoich zobowiązań z Obligacji:

- (a) Emitent 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 Niezależnie od punktu 11.15.5 poniżej, Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, o której mowa powyżej w punkcie 11.15.2 lub w punkcie 11.15.3 nie wystąpi, jeżeli czynności, o których mowa w punkcie 11.15.2 lub 11.15.3 powyżej nastąpią w sytuacji, w której (łącznie):

- (a) na skutek dokonania takich czynności 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 *Pro Forma*, sporządzone *pro forma* (tj. zawierające wyliczenie Wskaźnika Zadłużenia na podstawie ostatniego skonsolidowanego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej albo zbadanego przez biegłego rewidenta, skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej oraz przy uwzględnieniu dokonania wypłaty danej kwoty, jak i kwot z tytułu Umów Pożyczek wypłaconych przed dokonaniem danej czynności, ale po zakończeniu Okresu Obliczeniowego uwzględnionego w Świadectwie Zgodności *Pro Forma*), dostarczone przed taką spłatą potwierdza, że Wskaźnik Zadłużenia nie przekroczy poziomu 0,50.

11.15.5 Niezależnie od punktu 11.15.4 powyżej, Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu, o której mowa powyżej w punkcie 11.15.2 lub

HR

11.15.3 nie wystąpi, jeżeli czynności, o których mowa w punkcie 11.15.2 lub 11.15.3 powyżej nastąpią w sytuacji, w której (łącznie):

- (a) na skutek dokonania takich czynności 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 takich czynności; oraz
- (b) czynności takie związane są z:
 - (i) konwersją jakiegokolwiek kwoty z tytułu Umów Pożyczek na kapitały własne podmiotu z Grupy Kapitałowej;
 - (ii) zawartym porozumieniem między podmiotami z Grupy Kapitałowej TDJ lub podmiotem z Grupy Kapitałowej TDJ a Podmiotem z Grupy Kapitałowej lub podmiotami z Grupy Kapitałowej, w wyniku którego dojdzie do zmiany pożyczkodawcy z tytułu danej Umowy Pożyczki lub zmiany pożyczkobiorcy, w taki sposób że spełnione są następujące warunki (łącznie): (i) pożyczkodawcą będzie podmiot z Grupy Kapitałowej TDJ lub podmiot z Grupy Kapitałowej oraz (ii) pożyczkobiorcą pozostanie podmiot z Grupy Kapitałowej; lub
 - (iii) jakąkolwiek Umową Pożyczki zawartą w celu sfinansowania spłaty kwoty do zapłaty z tytułu wykupu obligacji serii A wyemitowanych w ramach Programu Emisji, pod warunkiem że termin spłaty kwoty głównej wierzytelności wynikającej z takiej Umowy Pożyczki będzie przypadać nie później niż 5 Dni Roboczych od Daty Emisji.

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:

- (a) przypadku opisanego w punkcie 4.1.2; lub
- (b) Zabezpieczeń o niższym pierwszeństwie zaspokojenia niż Zabezpieczenia stanowiące Zabezpieczenia Obligacji, które związane są z finansowaniem projektów mieszkaniowych prowadzonych w ramach Podstawowej Działalności Gospodarczej.

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.

M.R.

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 125%.

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 akłamację (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.

MR

- 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, Świadcstw Zgodności oraz Świadcstw Zgodności *Pro Forma*) 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

Jeżeli na podstawie niniejszych Warunków Emisji istnieje obowiązek przekazania Obligatariuszom Wycen lub ich aktualizacji, Emitent jest zobowiązany do przekazania stosownych materiałów w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych przed odpowiednio rozpoczęciem procedury lub wystąpieniem zdarzenia w związku z którym konieczne jest przekazanie Wycen lub ich aktualizacji.

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.

WICEPREZES ZARZĄDU

Bartłomiej Sola

Robert Rogowski

Wystawiono – miejsce, data i podpis osoby
upoważnionej do reprezentacji
INVEST TDJ ESTATE SP. Z O.O.

Warszawa, 22.11.2023r.

ML

**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 Warszawie w dniu 22 listopada 2023 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 B
2. Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia w serii do 122.000
3. Maksymalna łączna wartość nominalna Obligacji do 122.000.000,00 PLN
4. Wartość nominalna jednej Obligacji 1.000 PLN
5. Data Emisji 4 grudnia 2023 roku
6. Data Wykupu 30 grudnia 2026 roku
7. 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 czerwca 2024 roku	1 lipca 2024 roku

2	23 grudnia 2024 roku	30 grudnia 2024 roku
3	25 czerwca 2025 roku	30 czerwca 2025 roku
4	23 grudnia 2025 roku	30 grudnia 2025 roku
5	25 czerwca 2026 roku	30 czerwca 2026 roku
6	24 grudnia 2026 roku	30 grudnia 2026 roku

8. 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)
30 czerwca 2025 roku	0,50% wartości nominalnej jednej Obligacji
30 grudnia 2025 roku	0,25% wartości nominalnej jednej Obligacji
30 czerwca 2026 roku	0,00% wartości nominalnej jednej Obligacji

9. Stopa Bazowa

WIBOR 6M

10. Cel Emisji

Refinansowanie obligacji serii A w kwocie 115.000.000,00 PLN; pozostałe środki zostaną przeznaczone na ogólne cele korporacyjne Grupy Kapitałowej, w tym, w szczególności, zakup gruntów, na których będą realizowane inwestycje Grupy Kapitałowej oraz finansowanie nakładów inwestycyjnych na projekty deweloperskie.

11. Agent Dokumentacyjny

Kancelaria Notarialna Jacek Wojdyło
Marcin Gregorczyk s.c.

112

12. Agent Emisji Santander Bank Polska S.A. –
Santander Biuro Maklerskie
13. Pierwsza Data Obliczenia określona dla
Wskaźników Finansowych:
- Wskaźnika Zadłużenia 31 grudnia 2023 roku
- Wskaźnika Zabezpieczenia 31 grudnia 2023 roku
14. Termin na wpis Hipotek do ksiąg wieczystych do dnia 4 czerwca 2024 roku
15. Termin na wprowadzenie Obligacji do ASO do 90 Dni Roboczych od Daty Emisji
16. Rzeczoznawca AXI Immo Valuation&Advisory sp.
z o.o.
17. Marża 4,25% w skali roku

WICEPREZES ZARZĄDU Robert Rogowski
Wiceprezes Zarządu
Wystawiono – miejsce, data i podpis osoby
upoważnionej do reprezentacji
Invest TDJ Estate sp. z o.o.

Warszawa, 22.11.2023r.

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

MR

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.

Zgodnie z punktem [●] Warunków Emisji, Emitent niniejszym przekazuje do wiadomości Obligatariuszy niniejsze Świadectwo Zgodności zawierające wyliczenie wysokości Wskaźnika Zadłużenia oraz Wskaźnika Zabezpieczenia sporządzone na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za właściwe półrocze obrotowe zakończone w dniu [●].

W związku z powyższym potwierdzamy, że na dzień [●] roku wysokość:

1. Wskaźnika Zadłużenia wynosi: [●].
2. Wskaźnik Zabezpieczenia wynosi [●].

Wskaźnik	Wzór wskaźnika	Dane liczbowe w mln. PLN	Wartość wskaźnika	Wskaźnik w wymaganym przedziale
Wskaźnik Zadłużenia				[tak]/[nie]
Wskaźnik Zabezpieczenia				[tak]/[nie]

[Potwierdzamy, że na dzień niniejszego Świadectwa 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 Świadectwie Zgodności, w trybie określonym w punkcie 11.15.4 Warunków Emisji.]

Podpis:

[osoby uprawnione do reprezentacji Emitenta]

HR

ZAŁĄCZNIK 4
DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI
WZÓR ŚWIADECTWA ZGODNOŚCI *PRO FORMA*

ŚWIADECTWO ZGODNOŚCI *PRO FORMA*

[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 *Pro Forma*. Wszelkie terminy w niniejszym Świadectwie Zgodności *Pro Forma* pisane wielką literą, a niezdefiniowane w nim odmiennie, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

W związku z punktem [●]¹ Warunków Emisji potwierdzamy, że na dzień [●] roku wysokość:

1. [Wskaźnika Zadłużenia wynosi: [●].]²
2. [Wskaźnik Zabezpieczenia wynosi [●].]³

Wskaźnik	Wzór wskaźnika	Dane liczbowe w mln. PLN	Wartość wskaźnika	Wskaźnik w wymaganym przedziale
[Wskaźnik Zadłużenia]				[tak]/[nie]] ⁴
[Wskaźnik Zabezpieczenia]				[tak]/[nie]] ⁵

¹ Wstawić odwołanie do punktu Warunków Emisji dotyczącego zdarzenia lub czynności powodującej konieczność sporządzenia Świadectwa Zgodności *Pro Forma*.

² Wstawić. w sytuacji opisanej w punkcie 1.1.23 (b) lub 11.15.4(b) Warunków Emisji.

³ Wstawić w sytuacji opisanej w punkcie 4.3.2 (c) (iii) lub 4.3.2 (d) Warunków Emisji

⁴ Wstawić. w sytuacji opisanej w punkcie 1.1.23 (b) lub 11.15.4(b) Warunków Emisji.

⁵ Wstawić w sytuacji opisanej w punkcie 4.3.2 (c) (iii) lub 4.3.2 (d) Warunków Emisji

Podpis:

[osoby uprawnione do reprezentacji Emitenta]

MR

ZAŁĄCZNIK 5
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] / [świadcstwa 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


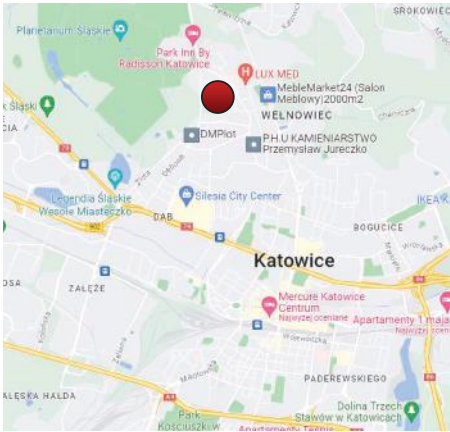
ZAŁĄCZNIK 6
DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI
WYCENY NIERUCHOMOŚCI

[załączono jako osobne dokumenty]

ML

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Niniejszy wyciąg stanowi integralną część operatu szacunkowego przedstawionego na dalszych stronach niniejszego opracowania.

Lokalizacja	  <p>Źródło: maps.google.pl</p>
Adres	Katowice, ul. Agnieszki/Bytkowska, województwo śląskie, Polska.
Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne nr 1/4, 5/5, 6/4, 23/7, 23/8, 24/2, 25/2 i 26/4 (obręb 0002 Bogucice-Zawodzie, karta mapy 9) o łącznej powierzchni 3,4193 ha, zwanej dalej „Nieruchomością”.</p> <p>W obrębie nieruchomości, w jej północnej części planowana jest budowa budynków zespołu mieszkaniowego wraz z lokalami usługowymi w zabudowie wielorodzinnej z garażami podziemnymi i infrastrukturą techniczną wraz z zagospodarowaniem terenu. W ramach inwestycji planowane są budynki A (etap I) oraz budynki B i C (etap II). Dla tej części inwestycji wydano pozwolenia na budowę.</p> <p>W obrębie nieruchomości, w jej południowej części planowane są dalsze etapy inwestycji, jednak na dzień wyceny nie wydano pozwolenia na budowę.</p> <p>Na dzień wyceny nieruchomości prace budowlane nie rozpoczęły się. Nieruchomość jest niezabudowana, porośnięta roślinnością niską i wysoką, częściowo ogrodzona, lekko zróżnicowana wysokościowo (spadek w kierunku południowym).</p>
Księga wieczysta	Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgi wieczyste nr KA1K/00152590/4 oraz KA1K/00062427/3.
Zakres i cel wyceny	<p>Zakres wyceny obejmuje określenie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) wartości rynkowej prawa własności nieruchomości będącej przedmiotem wyceny wg stanu na dzień wyceny w podejściu porównawczym (dotyczy części nieruchomości dla której nie wydano pozwolenia na budowę); 2) wartości rynkowej prawa własności nieruchomości będącej przedmiotem wyceny wg stanu na dzień wyceny w podejściu mieszanym. Dodatkowo w formie opinii zostanie przygotowana wartość rynkowa nieruchomości przy założeniu, że planowana inwestycja została zrealizowana i oddana do użytkowania na dzień

	<p>wyceny (dotyczy części nieruchomości dla której wydano pozwolenia na budowę).</p> <p>Zakres wyceny obejmuje w/w przedmiotowe działki za wyjątkiem części terenu przeznaczonego na cele drogowe (zlokalizowanego bezpośrednio przy ul. Agnieszki/Bytkowskiej), który docelowo ma być przejęty przez Gminę Katowice (o łącznej powierzchni 719 mkw.). Łączna powierzchnia działek wchodząca w zakres wyceny: 33.433 mkw.</p> <p>Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości będącej przedmiotem wyceny dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.</p>
Rodzaj określonej wartości	Podstawę niniejszej wyceny stanowi wartość rynkowa nieruchomości.
Metodologia	<p>Podejście porównawcze, metoda porównywania parami (dla części gruntu nie objętego ważnym pozwoleniem na budowę).</p> <p>Podejście mieszane, metoda pozostałościowa (dla części gruntu objętego ważnym pozwoleniem na budowę).</p> <p>Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej (dla określenia wartości rynkowej mkw. lokalu mieszkalnego).</p>
Data wyceny	20 września 2023 r.
Wartość rynkowa nieruchomości	<p>69.588.000 PLN</p> <p>Słownie: sześćdziesiąt dziewięć milionów pięćset osiemdziesiąt osiem tysięcy złotych</p> <p><i>Na powyższą wartość składają się następujące wartości:</i></p> <p>27.918.000 PLN – wartość rynkowa określona w podejściu porównawczym (dla części gruntu nie objętej ważnym pozwoleniem na budowę)</p> <p>41.670.000 PLN – wartość rynkowa określona w podejściu mieszanym (dla części gruntu objętej ważnym pozwoleniem na budowę)</p>
Opinia o wartości rynkowej po ukończeniu inwestycji	<p>229.420.000 PLN</p> <p>Słownie: dwieście dwadzieścia dziewięć milionów czterysta dwadzieścia tysięcy złotych</p> <p><i>Powyższa wartość obejmuje tylko część gruntu objętą ważnym pozwoleniem na budowę.</i></p>
Autorzy operatu szacunkowego	<p>Grzegorz Chmielak</p> <p>Rzecznawca Majątkowy (uprawnienia zawodowe nr 3064)</p> <p>Dyplomowany Rzecznawca MRICS – Wielka Brytania</p>

Mirosław Kazior


Rzeczoznawca Majątkowy (uprawnienia zawodowe nr 3952)

**Mirosław
Krzysztof
Kazior**

Elektronicznie podpisany
przez Mirosław Krzysztof
Kazior
Data: 2023.10.24
15:59:12 +02'00'

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

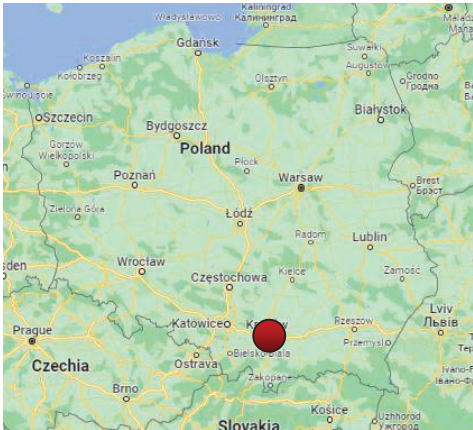

Niniejszy wyciąg stanowi integralną część operatu szacunkowego przedstawionego na dalszych stronach niniejszego opracowania.

Lokalizacja	  <p>Źródło: maps.google.pl</p>
Adres	Katowice, ul. Góreckiego/Dobrowolskiego, województwo śląskie, Polska.
Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 8/42 (obręb 0002 Bogucice-Zawodzie, karta mapy 29) o łącznej powierzchni 0,8826 ha, zwanej dalej „Nieruchomością”.</p> <p>W obrębie nieruchomości (działki nr 8/42) planowana jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego (segment H, I) z garażem podziemnym i towarzyszącą infrastrukturą techniczną wraz z zagospodarowaniem terenu. Dla tej inwestycji wydano pozwolenie na budowę.</p> <p>Na dzień wyceny nieruchomości prace budowlane nie rozpoczęły się. Teren przedmiotowej działki stanowi obecnie zaplecze budowy sąsiednich budynków, znajdujących się na działkach nie stanowiących przedmiotu wyceny. Teren działki nie jest różnicowany wysokościami.</p>
Księga wieczysta	Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr KA1K/00158659/8.
Zakres i cel wyceny	<p>Zakres wyceny obejmuje określenie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości będącej przedmiotem wyceny wg stanu na dzień wyceny w podejściu mieszanym. Dodatkowo w formie opinii zostanie przygotowana wartość rynkowa nieruchomości przy założeniu, że planowana inwestycja została zrealizowana i oddana do użytkowania na dzień wyceny. <p>Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości będącej przedmiotem wyceny dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.</p>

Rodzaj określonej wartości	Podstawę niniejszej wyceny stanowi wartość rynkowa nieruchomości.
Metodologia	<p>Podejście mieszane, metoda pozostałościowa.</p> <p>Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej (dla określenia wartości rynkowej mkw. lokalu mieszkalnego).</p>
Data wyceny	20 września 2023 r.
Wartość rynkowa nieruchomości	<p>36.270.000 PLN</p> <p>Słownie: trzydzieści sześć milionów dwieście siedemdziesiąt tysięcy złotych.</p>
Opinia o wartości rynkowej po ukończeniu inwestycji	<p>188.767.000 PLN</p> <p>Słownie: sto osiemdziesiąt osiem milionów siedemset sześćdziesiąt siedem tysięcy złotych</p>
Autorzy operatu szacunkowego	<p>Grzegorz Chmielak</p> <p>Rzecznik Majątkowy (uprawnienia zawodowe nr 3064)</p> <p>Dyplomowany Rzecznik MRICS – Wielka Brytania</p> <p>Grzegorz Dariusz Chmielak <small>Elektronicznie podpisany przez Grzegorz Dariusz Chmielak Data: 2023.10.25 09:53:44 +02'00'</small></p> <p>Mirosław Kazior</p> <p>Rzecznik Majątkowy (uprawnienia zawodowe nr 3952)</p> <p>Mirosław Krzysztof Kazior <small>Elektronicznie podpisany przez Mirosław Krzysztof Kazior Data: 2023.10.24 16:03:49 +02'00'</small></p>

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Niniejszy wyciąg stanowi integralną część operatu szacunkowego przedstawionego na dalszych stronach niniejszego opracowania.

Lokalizacja	  <p>Źródło: maps.google.pl</p>
Adres	Kraków, ul. ks. Meiera, województwo małopolskie, Polska
Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości stanowiących działki ewidencyjne nr 88 i 89 (obręb K-28) o łącznej powierzchni 0,7608 ha, zwane danej „Nieruchomością”.</p> <p>W obrębie nieruchomości docelowo planowana jest inwestycja o charakterze mieszkaniowym wielorodzinnym. Dla inwestycji na dzień wyceny nie wydano pozwolenia na budowę.</p> <p>Nieruchomość jest niezabudowana, porośnięta roślinnością niską i wysoką, nieogrodzona. Teren lekko pochyły (spadek w kierunku południowym). Przez działki, w jej centralnej części, przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV.</p>
Księga wieczysta	Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgi wieczyste nr KR1P/00307827/0 oraz KR1P/00629974/8.
Zakres i cel wyceny	<p>Zakres wyceny obejmuje określenie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) wartości rynkowej prawa własności nieruchomości będącej przedmiotem wyceny wg stanu na dzień wyceny w podejściu porównawczym. <p>Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości będącej przedmiotem wyceny dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.</p>
Rodzaj określanej wartości	Podstawę niniejszej wyceny stanowi wartość rynkowa nieruchomości.
Metodologia	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.

Data wyceny	22 września 2023 r.
Wartość rynkowa nieruchomości	<p>7.872.000 PLN</p> <p>Słownie: siedem milionów osiemset siedemdziesiąt dwa tysiące złotych.</p> <p>Na powyższą wartość składają się następujące wartości: 6.577.000 PLN – wartość rynkowa określona dla części gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną; 1.295.000 PLN – wartość rynkowa określona dla części gruntu przeznaczonego pod drogi;</p>
Autorzy operatu szacunkowego	<div> <p>Grzegorz Chmielak Rzecznik Majątkowy (uprawnienia zawodowe nr 3064) Dyplomowany Rzecznik MRICS – Wielka Brytania</p> <p>Barbara Dzitowska Rzecznik Majątkowy (uprawnienia zawodowe nr 8256)</p> <p>Mirosław Kazior Rzecznik Majątkowy (uprawnienia zawodowe nr 3952)</p> </div> <div> <p>Elektronicznie podpisany przez Grzegorz Dariusz Chmielak Data: 2023.10.25 09:57:12 +02'00'</p> <p>Podpisano przez/ Signed by: BARBARA DZITOWSKA Data/ Date: 24.10.2023 16:09 mSzafir</p> <p>Elektronicznie podpisany przez Mirosław Krzysztof Kazior Data: 2023.10.24 15:36:56 +02'00'</p> </div>

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Niniejszy wyciąg stanowi integralną część operatu szacunkowego przedstawionego na dalszych stronach niniejszego opracowania.

Lokalizacja	  <p>Źródło: maps.google.pl</p>
Adres	Wieszowa, ul. Bytomska (północ), województwo śląskie, Polska.
Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr 323/4 (obręb 0017 Wieszowa, karta mapy 13) o łącznej powierzchni 25,7787 ha, zwanej dalej „Nieruchomością”.</p> <p>W obrębie nieruchomości docelowo planowana jest inwestycja o charakterze usługowo-przemysłowym lub mieszkaniowym wielorodzinnym (po ewentualnej zmianie MPZP). Dla inwestycji na dzień wyceny nie wydano pozwolenia na budowę.</p> <p>Nieruchomość jest częściowo zabudowana starymi budynkami rolniczymi przeznaczonymi do wyburzenia, częściowo niezabudowana stanowiąca grunt rolniczy. Teren częściowo płaski, częściowo zróżnicowany wysokościowo ze spadkiem w kierunku południowym. Nieruchomość częściowo ogrodzona (w części zabudowanej).</p>
Księga wieczysta	Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr GL1T/00096839/8.
Zakres i cel wyceny	<p>Zakres wyceny obejmuje określenie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) wartości rynkowej prawa własności działki będącej przedmiotem wyceny wg stanu na dzień wyceny w podejściu porównawczym. <p>Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej działki (nieruchomości) będącej przedmiotem wyceny dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.</p>
Rodzaj określanej wartości	Podstawę niniejszej wyceny stanowi wartość rynkowa nieruchomości.

Metodologia	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami.
Data wyceny	2 października 2023 r.
Wartość rynkowa nieruchomości	23.523.000 PLN – wartość rynkowa określona w podejściu porównawczym Słownie: dwadzieścia trzy miliony pięćset dwadzieścia trzy tysiące złotych.
Autorzy operatu szacunkowego	<p> Grzegorz Dariusz Chmielak Elektronicznie podpisany przez Grzegorz Dariusz Chmielak Data: 2023.10.25 10:08:23 +02'00' </p> <p> Grzegorz Chmielak Rzecznik Majątkowy (uprawnienia zawodowe nr 3064) Dyplomowany Rzecznik MRICS – Wielka Brytania </p> <p> Magdalena Długowska Elektronicznie podpisany przez Magdalena Długowska Data: 2023.10.24 16:46:36 +02'00' </p> <p> Magdalena Długowska Rzecznik Majątkowy (uprawnienia zawodowe nr 7637) </p> <p> Mirosław Krzysztof Kazior Elektronicznie podpisany przez Mirosław Krzysztof Kazior Data: 2023.10.24 15:53:11 +02'00' </p> <p> Mirosław Kazior Rzecznik Majątkowy (uprawnienia zawodowe nr 3952) </p>

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Niniejszy wyciąg stanowi integralną część operatu szacunkowego przedstawionego na dalszych stronach niniejszego opracowania.

Lokalizacja	  <p>Źródło: maps.google.pl</p>
Adres	Zabrze, ul. Lipowa/Zwrotnicza, województwo śląskie, Polska.
Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr 2601/29, 2326/29, 2445/29, 2446/29, 2573/29 oraz 1263/29 (obręb 0006 Mikulczyce, karta mapy 2) o łącznej powierzchni 34,5206 ha, zwanej dalej „Nieruchomością”.</p> <p>W obrębie nieruchomości docelowo planowana jest inwestycja o charakterze mieszkaniowym wielorodzinnym. Dla inwestycji na dzień wyceny nie wydano pozwolenia na budowę.</p> <p>Nieruchomość jest niezabudowana, porośnięta roślinnością niską i częściowo wysoką, częściowo uprawiana rolniczo, nieogrodzona. Teren w części płaski, w części zróżnicowany wysokościowo.</p>
Księga wieczysta	Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Zabrzu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgi wieczyste nr GL1Z/00040575/6 i GL1Z/00045906/1.
Zakres i cel wyceny	<p>Zakres wyceny obejmuje określenie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) wartości rynkowej prawa własności działek będących przedmiotem wyceny wg stanu na dzień wyceny w podejściu porównawczym. <p>Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości będącej przedmiotem wyceny dla potrzeb zabezpieczenia emisji obligacji.</p>
Rodzaj określanej wartości	Podstawę niniejszej wyceny stanowi wartość rynkowa nieruchomości.

Metodologia	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami.
Data wyceny	2 października 2023 r.
Wartość rynkowa nieruchomości	29.461.000 PLN Słownie: dwadzieścia dziewięć milionów czterysta sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych.
Autorzy operatu szacunkowego	<p>  Grzegorz Dariusz Chmielak Rzecznik Majątkowy (uprawnienia zawodowe nr 3064) Dyplomowany Rzecznik MRICS – Wielka Brytania </p> <p>  Podpisano przez/ Signed by: BARBARA DZITOWSKA Data/ Date: 24.10.2023 16:16 mSzofir </p> <p> Barbara Dzitowska Rzecznik Majątkowy (uprawnienia zawodowe nr 8256) </p> <p>  Mirosław Krzysztof Kazior Rzecznik Majątkowy (uprawnienia zawodowe nr 3952) </p>

ZAŁĄCZNIK 7
DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI
WYKAZ NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomości	Numer księgi wieczystej	Miejsce położenia	Właściciel /użytkownik wieczysty nieruchomości	Wartość Nieruchomości
Nieruchomość 1	GL1Z/00040575/6	Zabrze	TDJ S.A.	29.461.000 PLN ⁶
Nieruchomość 2	GL1Z/00045906/1	Zabrze	TDJ S.A.	
Nieruchomość 3	KA1K/00152590/4	Katowice	Agnieszki sp. z o.o.	69.588.000 PLN ⁷
Nieruchomość 4	KA1K/00062427/3	Katowice	Agnieszki sp. z o.o.	
Nieruchomość 5	KA1K/00158659/8	Katowice	Pierwsza Dzielnica II sp. z o.o.	36.270.000 PLN
Nieruchomość 6	KR1P/00307827/0	Kraków	TDJ Estate Projekt 6 sp. z o.o. ⁸	7.872.000 PLN ⁹
Nieruchomość 7	KR1P/00629974/8	Kraków	TDJ Estate Projekt 6 sp. z o.o. ¹⁰	
Nieruchomość 8	GL1T/00096839/8	Wieszowa	Invest TDJ Estate sp. z o.o.	23.523.000 PLN

⁶ Łączną wartość Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2 określono na podstawie Wyceny stanowiącej Załącznik 6 do niniejszych Warunków Emisji.

⁷ Łączną wartość Nieruchomości 3 i Nieruchomości 4 określono na podstawie Wyceny stanowiącej Załącznik 6 do niniejszych Warunków Emisji.

⁸ Invest TDJ Estate Services sp. z o.o. sp.k. została przekształcona w TDJ Estate Projekt 6 sp. z o.o.

⁹ Łączną wartość Nieruchomości 6 i Nieruchomości 7 określono na podstawie Wyceny stanowiącej Załącznik 6 do niniejszych Warunków Emisji.

¹⁰ Invest TDJ Estate Services sp. z o.o. sp.k. została przekształcona w TDJ Estate Projekt 6 sp. z o.o.

ZAŁĄCZNIK 8
WYPISY Z REJESTRU GRUNTÓW NIERUCHOMOŚCI 1

[załączono jako osobne dokumenty]

ML

PREZYDENT MIASTA ZABRZE
wykonujący zadania
z zakresu administracji rządowej
ul. Powstańców Śl. 5-7, 41-800 Zabrze

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **śląskie**
 Powiat: **m. Zabrze**
 Jednostka ewidencyjna: **247801_1, M. Zabrze**
 Obręb ewidencyjny: **0006, Mikulczyce**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 06-10-2023 11:01:11

Nr jednostki rejestrowej: **G25191**

Osoby: **1**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	TDJ SPÓŁKA AKCYJNA REGON: 003501895 NIP: 6350000825 siedziba: ul. Aleja Walentego Roździeńskiego 1A, 40-202 Katowice

Działki ewidencyjne: **1**

UWAGA: Liczba wszystkich działek w tej jednostce rejestrowej wynosi: 13

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
2595/29 ark. 2 247801_1.0006.AR_2.2595/29	przy ul. Lipowej	0.0789	Bp	0.0789	GL1Z/00040575/6
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.0789	ha		
Słownie:		siedemset osiemdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych			

Powierzchnia całej jednostki rejestrowej: **35.1924** (trzydzieści pięć hektarów jeden tysiąc dziewięćset dwadzieścia cztery metry kwadratowe)

Oznaczenia użytków i klas
Bp - Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy

**DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ**

z up. Prezydenta Miasta

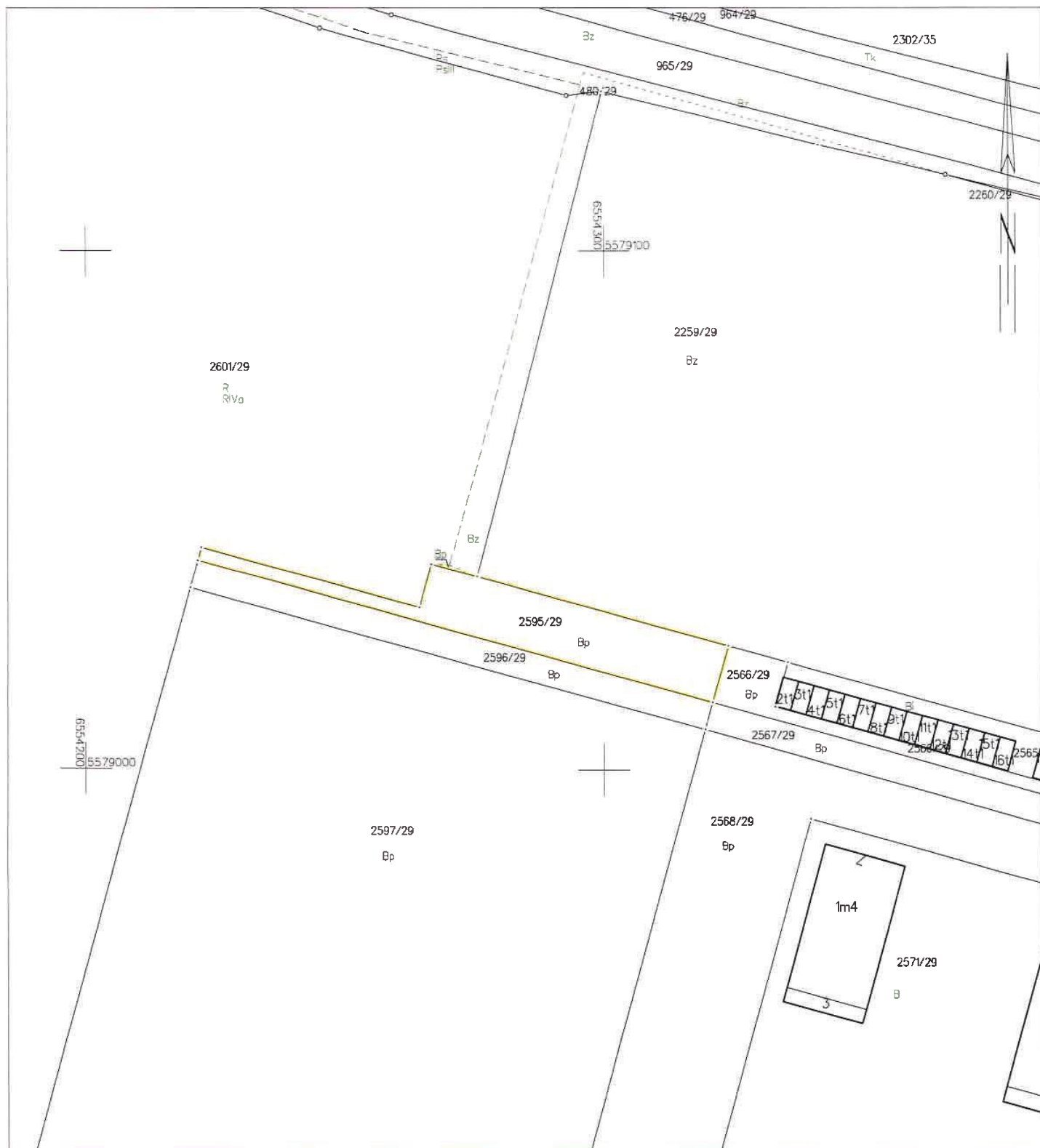
mgr inż. Wojciech Kocioł
Z-ca Geodety Miasta

06-10-2023

Sporządził(a): Iwona Ściegłńska

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ SKALA 1:1000



Zabrze dn. 06.10.2023
Sporządził(a) wyrys: Iwona Ściegłńska

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

z up. Prezydenta Miasta

06 10 2023

mgr inż. Wojciech Kowalski
Z-ca Geodety Miasta

(Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

PREZYDENT MIASTA ZABRZE
wykonujący zadania
z zakresu administracji rządowej
ul. Powstańców Śl. 5-7, 41-800 Zabrze

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **śląskie**
 Powiat: **m. Zabrze**
 Jednostka ewidencyjna: **247801_1, M. Zabrze**
 Obręb ewidencyjny: **0006, Mikulczyce**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 06-10-2023 11:06:03

Nr jednostki rejestrowej: **G25191**

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	TDJ SPÓŁKA AKCYJNA REGON: 003501895 NIP: 6350000825 siedziba: ul. Aleja Walentego Roździeńskiego 1A, 40-202 Katowice

Działki ewidencyjne: 1

UWAGA: Liczba wszystkich działek w tej jednostce rejestrowej wynosi: 13

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
2596/29 ark. 2 247801_1.0006.AR_2.2596/29	przy ul. Lipowej	0.0566	Bp	0.0566	GL1Z/00040575/6
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.0566	ha		
Słownie:		pięćset sześćdziesiąt sześć metrów kwadratowych			

Powierzchnia całej jednostki rejestrowej: **35.1924** (trzydzieści pięć hektarów jeden tysiąc dziewięćset dwadzieścia cztery metry kwadratowe)

Oznaczenia użytków i klas
Bp - Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy

**DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ**

z up. Prezydenta Miasta

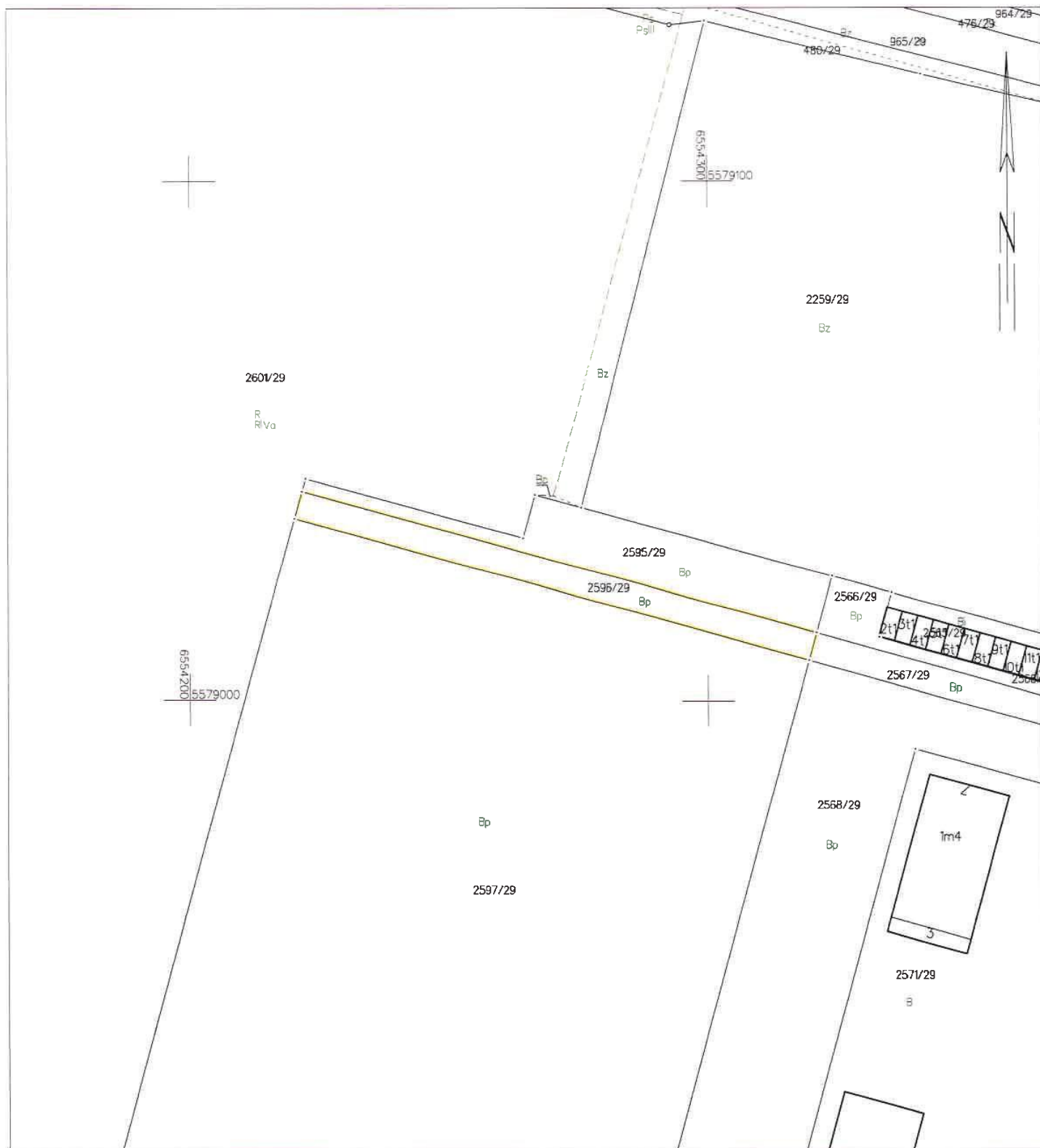
 mgr inż. **Wojciech Kowalski**
 Z-ca Geodety Miasta

Sporządził(a): Iwona Ściegłńska

06-10-2023

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ SKALA 1:1000



Zabrze dn. 06.10.2023

Sporządził(a) wyrys: Iwona Ściegłińska

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

06 10 2023

z up. Prezydenta Miasta

mgr inż. Wojciech Kowalski
Z-ca Geodety Miasta

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

PREZYDENT MIASTA ZABRZE
wykonujący zadania
z zakresu administracji rządowej
ul. Powstańców Śl. 5-7, 41-800 Zabrze

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **śląskie**
 Powiat: **m. Zabrze**
 Jednostka ewidencyjna: **247801_1, M. Zabrze**
 Obręb ewidencyjny: **0006, Mikulczyce**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 06-10-2023 09:45:09

Nr jednostki rejestrowej: **G25191**

Osoby: **1**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	TDJ SPÓŁKA AKCYJNA REGON: 003501895 NIP: 6350000825 siedziba: ul. Aleja Walentego Roździeńskiego 1A, 40-202 Katowice

Działki ewidencyjne: **1**


UWAGA: Liczba wszystkich działek w tej jednostce rejestrowej wynosi: **13**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
2597/29 ark. 2 247801_1.0006.AR_2.2597/29	przy ul. Lipowej	1.4125	Bp	1.4125	GL1Z/00040575/6
Razem powierzchnia działek [ha]:		1.4125	ha		
Słownie:		jeden hektar cztery tysiące sto dwadzieścia pięć metrów kwadratowych			

Powierzchnia całej jednostki rejestrowej: **35.1924** (trzydzieści pięć hektarów jeden tysiąc dziewięćset dwadzieścia cztery metry kwadratowe)

Oznaczenia użytków i klas
Bp - Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy

**DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ**

z up. Prezydent Miasta

 Iwona Ściegłńska
 Z-ca Rady Miasta

Sporządził(a): Iwona Ściegłńska

06-10-2023

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ SKALA 1:1000



Zabrze dn. 06.10.2023
Sporządził(a) wyrys: Iwona Ściegłńska

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Z up. Prezydenta Miasta

Iwona Ściegłńska
Za Geodety Miasta

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej, przez organ: data i podpis) 09 10 2023

PREZYDENT MIASTA ZABRZE
wykonujący zadania
z zakresu administracji rządowej
ul. Powstańców Śl. 5-7, 41-800 Zabrze

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **śląskie**
 Powiat: **m. Zabrze**
 Jednostka ewidencyjna: **247801_1, M. Zabrze**
 Obręb ewidencyjny: **0006, Mikulczyce**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 06-10-2023 11:42:39

Nr jednostki rejestrowej: **G25191**

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	TDJ SPÓŁKA AKCYJNA REGON: 003501895 NIP: 6350000825 siedziba: ul. Aleja Walentego Roździeńskiego 1A, 40-202 Katowice

Działki ewidencyjne: 1

UWAGA: Liczba wszystkich działek w tej jednostce rejestrowej wynosi: 13

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
2598/29 ark. 2 247801_1.0006.AR_2.2598/29	przy ul. Lipowej	0.0566	Bp	0.0566	GL1Z/00040575/6
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.0566	ha		
Słownie:		pięćset sześćdziesiąt sześć metrów kwadratowych			

Powierzchnia całej jednostki rejestrowej: 35.1924 (trzydzieści pięć hektarów jeden tysiąc dziewięćset dwadzieścia cztery metry kwadratowe)

Oznaczenia użytków i klas
Bp - Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy

**DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ**

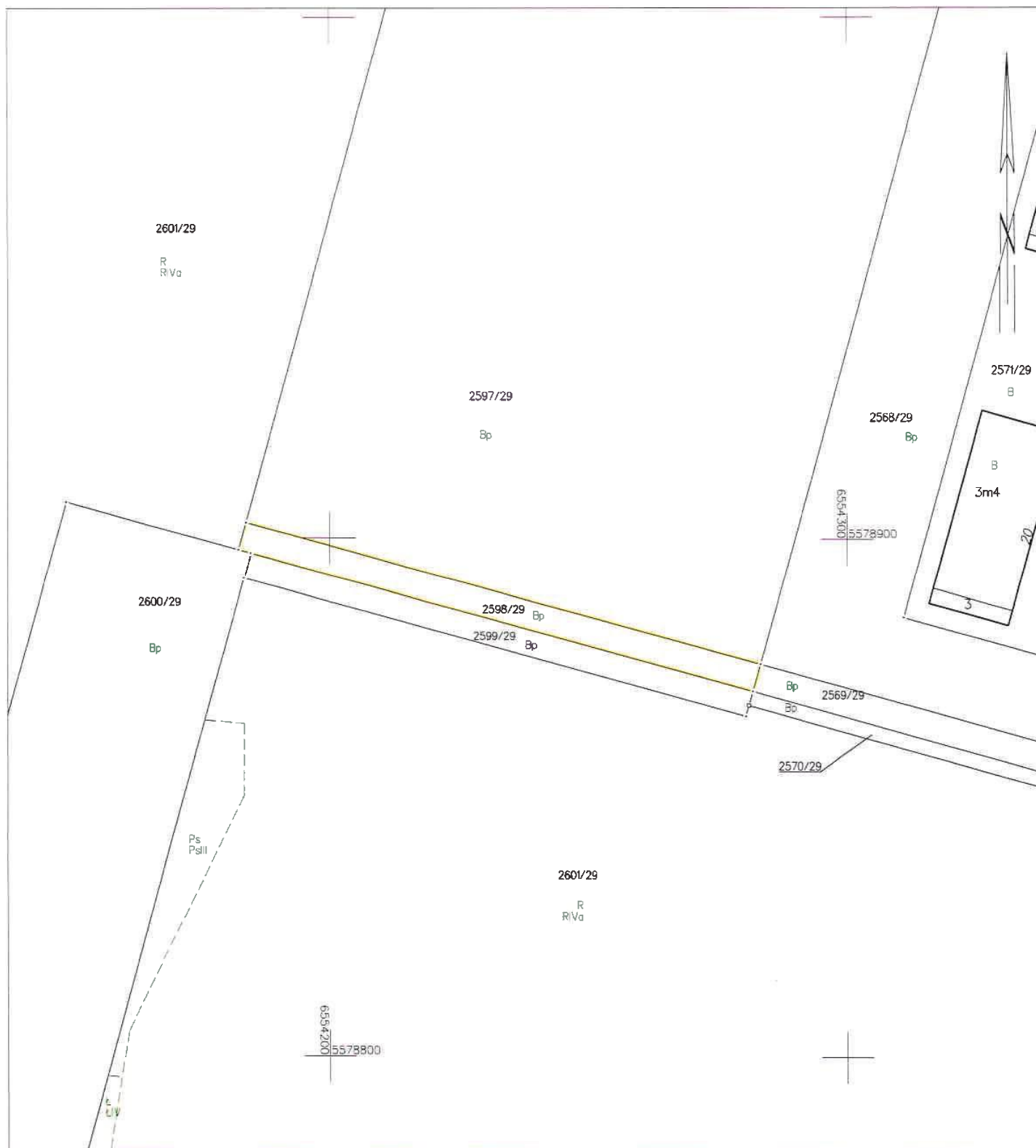
Sporządził(a): Iwona Ściegłńska

z up. Prezydenta Miasta

 mgr inż. Wojciech Kowalski
 Z-ca Geodety Miasta
 06-10-2023

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ SKALA 1:1000



Zabrze dn. 06.10.2023
Sporządził(a) wyrys: Iwona Ściegłińska

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTej

06 10 2023

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: Data i podpis)

z up. Prezydenta Miasta

mgr inż. Wojciech Komał *li*
Z-ca Geodety Miasta

PREZYDENT MIASTA ZABRZE
wykonujący zadania
z zakresu administracji rządowej
ul. Powstańców Śl. 5-7, 41-800 Zabrze

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **śląskie**
 Powiat: **m. Zabrze**
 Jednostka ewidencyjna: **247801_1, M. Zabrze**
 Obręb ewidencyjny: **0006, Mikulczyce**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 06-10-2023 10:22:45

Nr jednostki rejestrowej: **G25191**

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	TDJ SPÓŁKA AKCYJNA REGON: 003501895 NIP: 6350000825 siedziba: ul. Aleja Walentego Roździeńskiego 1A, 40-202 Katowice

Działki ewidencyjne: 1

UWAGA: Liczba wszystkich działek w tej jednostce rejestrowej wynosi: 13

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
2599/29 ark. 2 247801_1.0006.AR_2.2599/29	przy ul. Lipowej	0.0503	Bp	0.0503	GL1Z/00040575/6
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.0503	ha		
Słownie:		pięćset trzy metry kwadratowe			

Powierzchnia całej jednostki rejestrowej: **35.1924** (trzydzieści pięć hektarów jeden tysiąc dziewięćset dwadzieścia cztery metry kwadratowe)

Oznaczenia użytków i klas
Bp - Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy

**DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTej**

z up. Prezydenta Miasta

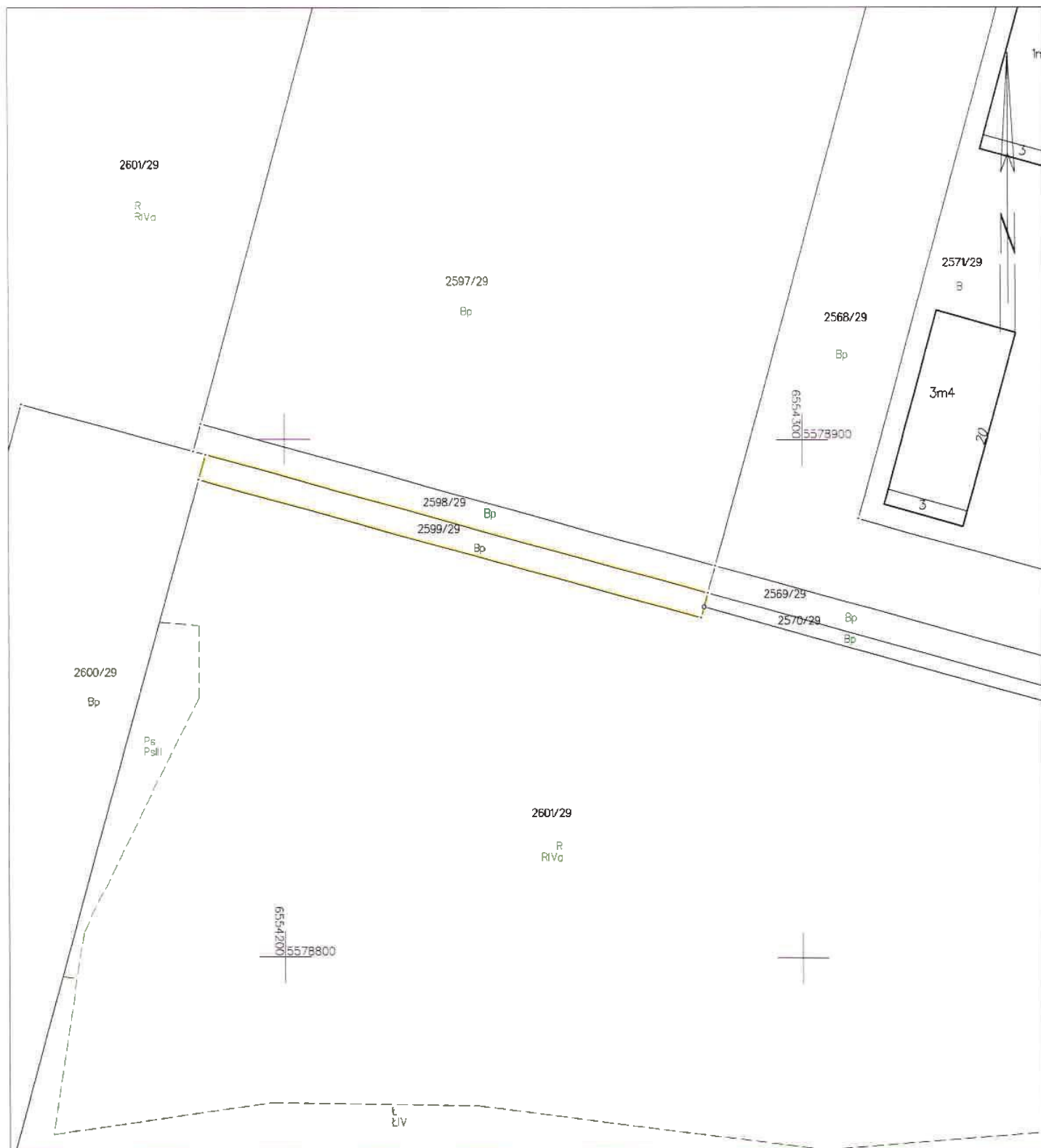
mgr inż. Wojciech Komol
 Z-ca Geodety Miasta

Sporządził(a): Iwona Ścieglińska

06-10-2023

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ SKALA 1:1000



Zabrze dn. 06.10.2023

Sporządził(a) wyrys: Iwona Ściegłińska

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZIE WIECZYSTEJ

z up. Prezydenta Miasta

mgr inż. Wojciech Kowalczyk
Z-ca Geodety Powiatu

09.10.2023

(Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ; data i podpis)

PREZYDENT MIASTA ZABRZE
wykonujący zadania
z zakresu administracji rządowej
ul. Powstańców Śl. 5-7, 41-800 Zabrze

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **śląskie**
 Powiat: **m. Zabrze**
 Jednostka ewidencyjna: **247801_1, M. Zabrze**
 Obręb ewidencyjny: **0006, Mikulczyce**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 06-10-2023 09:51:38

Nr jednostki rejestrowej: **G25191**

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	TDJ SPÓŁKA AKCYJNA REGON: 003501895 NIP: 6350000825 siedziba: ul. Aleja Walentego Roździeńskiego 1A, 40-202 Katowice

Działki ewidencyjne: 1

UWAGA: Liczba wszystkich działek w tej jednostce rejestrowej wynosi: 13

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
2600/29 ark. 2 247801_1.0006.AR_2.2600/29	przy ul. Lipowej	0.7463	Bp	0.7463	GL1Z/00040575/6
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.7463	ha		
Słownie:		siedem tysięcy czterysta sześćdziesiąt trzy metry kwadratowe			

Powierzchnia całej jednostki rejestrowej: 35.1924 (trzydzieści pięć hektarów jeden tysiąc dziewięćset dwadzieścia cztery metry kwadratowe)

Oznaczenia użytków i klas
Bp - Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy

**DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ**

z up. Prezydenta Miasta

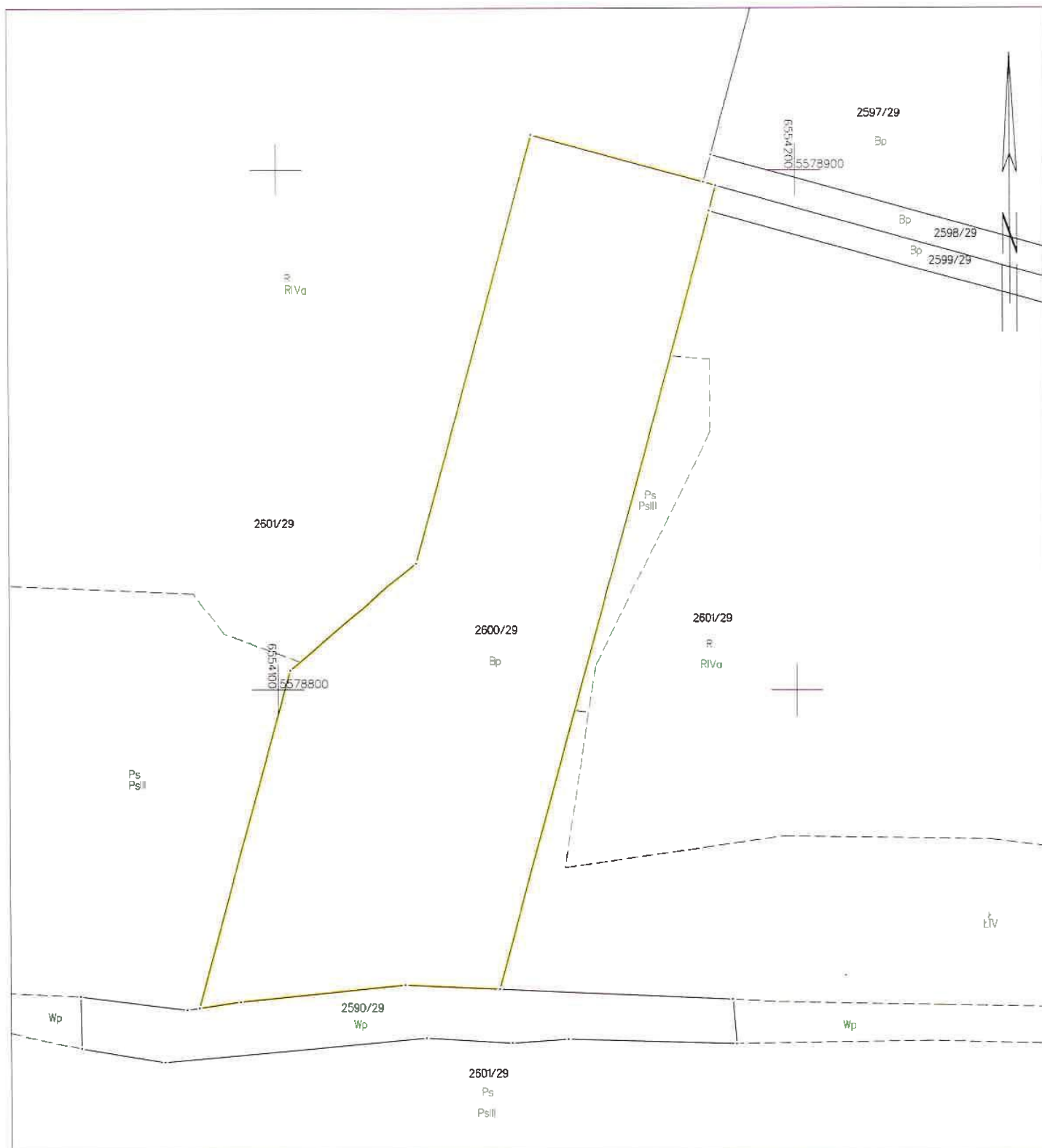
mgr inż. Wojciech Kowalski
Z-ca Geodety Miasta

Sporządził(a): Iwona Ścieglińska

06-10-2023

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ SKALA 1:1000



Zabrze dn. 06.10.2023
Sporządził(a) wyrys: Iwona Ściegłńska

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

z up. Prezydenta Miasta

mgr inż. Wojciech Kowalski

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis 10 2023

ZAŁĄCZNIK 9
LISTA ZABEZPIECZEŃ OBLIGACJI

Hipoteki:

1. hipoteka do kwoty 183.000.000 PLN ustanowiona przez Emitenta z siedzibą w Katowicach na Nieruchomości 8 na rzecz Administratora Hipoteki na podstawie oświadczenie z dnia 22 listopada 2023 roku (Rep. Nr 58665/2023);
2. hipoteka umowna łączna do kwoty 183.000.000 PLN ustanowiona przez TDJ S.A. z siedzibą w Katowicach na Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2 na rzecz Administratora Hipoteki na podstawie oświadczenie z dnia 22 listopada 2023 roku (Rep. Nr 58667/2023);
3. hipoteka umowna łączna do kwoty 183.000.000 PLN ustanowiona przez Agnieszki sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach na Nieruchomości 3 i Nieruchomości 4 na rzecz Administratora Hipoteki na podstawie oświadczenie z dnia 22 listopada 2023 roku (Rep. Nr 58663/2023);
4. hipoteka do kwoty 183.000.000 PLN ustanowiona przez Pierwsza Dzielnica II sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach na Nieruchomości 5 na rzecz Administratora Hipoteki na podstawie oświadczenie z dnia 22 listopada 2023 roku (Rep. Nr 58669/2023); oraz
5. hipoteka umowna łączna do kwoty 183.000.000 PLN ustanowiona przez TDJ Estate Projekt 6 sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach na Nieruchomości 6 i Nieruchomości 7 na rzecz Administratora Hipoteki na podstawie oświadczenie z dnia 22 listopada 2023 roku (Rep. Nr 58671/2023).

Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji:

1. oświadczenie Emitenta z siedzibą w Katowicach o poddaniu się egzekucji na rzecz Administrator Hipoteki z dnia 22 listopada 2023 roku (Rep. Nr 58674/2023);
2. oświadczenie TDJ S.A. z siedzibą w Katowicach o poddaniu się egzekucji na rzecz Administrator Hipoteki z dnia 22 listopada 2023 roku (Rep. Nr 58675/2023);
3. oświadczenie Agnieszki sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach o poddaniu się egzekucji na rzecz Administrator Hipoteki z dnia 22 listopada 2023 roku (Rep. Nr 58673/2023);
4. oświadczenie Pierwsza Dzielnica II sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach o poddaniu się egzekucji na rzecz Administrator Hipoteki z dnia 22 listopada 2023 roku (Rep. Nr 58676/2023); oraz
5. oświadczenie TDJ Estate Projekt 6 sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach o poddaniu się egzekucji na rzecz Administrator Hipoteki z dnia 22 listopada 2023 roku (Rep. Nr 58677/2023).

5. Kopia umowy ustanowienia Administratora Hipoteki



UMOWA O POWOŁANIE ADMINISTRATORA HIPOTEKI

- dla obligacji serii B emitowanych przez Invest TDJ Estate spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

zawarta w formie elektronicznej

pomiędzy:

BSWW Trust

spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

jako „Administratorem Hipoteki”

i

Invest TDJ Estate

spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

jako „Emitentem”

act legal offices

**Amsterdam
Bratislava
Bucharest
Budapest
Frankfurt
Milan
Paris
Prague
Sofia
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	11
8.	ODPOWIEDZIALNOŚĆ	12
9.	OBOWIĄZYWANIE UMOWY	14
10.	ZAWIADOMIENIA	15
11.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	17
12.	ZAŁĄCZNIKI	17

NINIEJSZA UMOWA O POWOŁANIE ADMINISTRATORA HIPOTEKI („Umowa”) została zawarta w formie elektronicznej przez i pomiędzy:

- (I) spółką pod firmą **BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** 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, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 PLN (pięć tysięcy złotych i 00/100), zwaną dalej „**Administratorem Hipoteki**” lub „**BSWW Trust**”, reprezentowaną przez:

Stanisława Bagińskiego – Prezesa Zarządu

i

- (II) spółką pod firmą **Invest TDJ Estate spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Katowicach, przy 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, o kapitale zakładowym w wysokości 10.310.000,00 PLN (dziesięć milionów trzysta dziesięć tysięcy złotych i 00/100), zwaną dalej: „**Emitentem**”, reprezentowaną przez:

Macieja Wójcika – Prezesa Zarządu; oraz

Bartłomieja Solika – Wiceprezesa Zarządu;

Administrator Hipoteki oraz Emitent zwani są w dalszej części Umowy jako „**Strony**”, a każdy 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 roku, Emitent planuje wyemitować zabezpieczone obligacje serii B 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 Hipotek (zgodnie z *definicją poniżej*) 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 spółkę pod firmą Santander Bank Polska Spółkę Akcyjną z siedzibą w Warszawie, przy 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, o kapitale zakładowym w wysokości 1.021.893.140,00 PLN (miliard dwadzieścia jeden milionów osiemset dziewięćdziesiąt trzy tysiące sto czterdzieści złotych i 00/100) opłaconym w całości;

Data Emisji	ma znaczenie nadane w WEO;
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;
Hipoteki	oznaczają łącznie 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, wskazane w <u>Załączniku 10</u> do Warunków Emisji, a "Hipoteka" oznacza każdą z nich osobno;
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. (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.);
Kodeks Spółek Handlowych	oznacza Kodeks spółek handlowych z dnia 15 września 2000 r. (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1467 ze zm.);
Kodeks Postępowania Cywilnego	oznacza Kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 r. (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1550 ze zm.);
Nieruchomości	oznaczają łącznie nieruchomości wskazane w <u>Załączniku 7</u> do Warunków Emisji oraz inne nieruchomości, które zostaną obciążone Hipoteką po Dacie Emisji zgodnie z Warunkami Emisji;
Nowy Administrator Hipoteki	ma znaczenie nadane w pkt 9.6.1.;

Obligacje	ma znaczenie nadane w lit. A preambuły Umowy;
Obligatariusz	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">(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 Hipotek - 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 (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2244 ze zm.);
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę o obrocie instrumentami finansowymi z dnia 29 lipca 2005 r. (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 646 ze zm.);
Ustawa o Rachunkowości	oznacza ustawę o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.);
Warunki Emisji lub WEO	oznacza warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o

Obligacjach;

Wierzytelności	oznaczają 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 Hipoteki 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 <u>Załącznik nr 1 (Wzór zawiadomienia o egzekucji)</u> .

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 Hipotek, w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz powierza BSWW Trust wykonywanie względem Hipotek praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy.
- 2.2. Administrator Hipoteki wyraża zgodę na ustanowienie go administratorem hipoteki dla Hipotek, 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 Hipoteki 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 Kodeksu 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 Kodeksu 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 wyłączające 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 przekaze wszelkie dokumenty niezbędne w związku z zaspokojeniem z któregośkolwiek Zabezpieczenia lub o ile obowiązki ich podjęcia lub przekazania wynika z Umowy;
 - 4.3. nie później niż w terminie 7 (siedmiu) Dni Roboczych od otrzymania pisemnego żądania, przekaze 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 Hipoteki przekaze Administratorowi Hipoteki poświadczone 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 uprawomocnienia 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 (trzech) 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% Skorygowanej Wartości 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 Instruuującego 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 Instruuującym oraz Obligatariuszom, którzy zgłosili się do rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji Zabezpieczenia Obligacji i wykazali swój status świadectwem depozytowym w terminie do 3 (trzech) 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 **6.500,00 PLN** (sześć 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 i 00/100), 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 B emitowanych przez Invest TDJ Estate sp. z o.o.*”, 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 rzeczywiście (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 grudnia 2023 roku**, 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 **6.500,00 PLN** (sześć 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 Zabezpieczeniew 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 9.5.2.9.4.2(ii)
- 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
lukasz.piekarski@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. Klauszula 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 najpełniej 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 [●] 2023 r. w sprawie emisji obligacji serii [●] ("**Warunki Emisji**") w związku z zawarciem pomiędzy Emitentem i BSWW Trust umowy w dniu [●] 2023 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 (siedmiu) dni od dostarczenia Państwu niniejszego zawiadomienia wykonać prawa przysługujące na podstawie Umowy.

Zgodnie z Instrukcją Egzekucyjną zamierzamy dochodzić zaspokojenia w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego z Hipoteki ustanowionej na następujących nieruchomościach:

(i) [●].

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:

Podpis: 
Imię i nazwisko: Maciej Wójcik
Stanowisko: Prezes Zarządu

Podpis: 
Imię i nazwisko: Bartłomiej Solik
Stanowisko: Wiceprezes Zarządu

Za Administratora Hipoteki:

Podpis: 
Imię i nazwisko: Stanisław Marek Bągiński
Stanowisko: Prezes Zarządu

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 58674/2023

W Y P I S

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego drugiego listopada roku dwa tysiące dwudziestego trzeciego (22.11.2023 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 Warszawie przy Twardej 4, stawili się: -----

1. Pan **Bartłomiej Michał Solik**, według oświadczenia zamieszkały: [REDACTED]
[REDACTED] legitymujący się dowodem osobistym [REDACTED]
[REDACTED] z terminem ważności do dnia [REDACTED]
[REDACTED] roku, PESEL [REDACTED]
obywatel Polski, urodzony w Polsce, -----
2. Pan **Robert Sławomir Rogowski**, według oświadczenia zamieszkały: [REDACTED]
[REDACTED] legitymujący się dowodem osobistym [REDACTED] z terminem ważności do dnia [REDACTED] roku, PESEL [REDACTED]
[REDACTED] obywatel Polski, urodzony w Polsce.-

Pan **Bartłomiej Michał Solik** i Pan **Robert Sławomir Rogowski** (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 10.310.000,00 zł (dziesięć milionów trzysta dziesięć tysięcy złotych), zwanej dalej także „**Spółką**” lub „**Emitentem**”), jako odpowiednio Wiceprezesa Zarządu Spółki, 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 dzisiejszy. 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 21 listopada 2023 roku w przedmiocie emisji Obligacji Serii B i zatwierdzenia Warunków Emisji Obligacji Serii B oraz

Warunków Emisji Obligacji Serii B emitowanych przez Emitenta z dnia 22 listopada 2023 r., w związku z warunkami emisji obligacji, łącznie z suplementem emisyjnym stanowiącym załącznik nr 1 („**Warunki Emisji Obligacji**”), Emitent na podstawie: i) ustawy o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 roku („**Ustawa o Obligacjach**”), ii) rozporządzenia 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, iii) uchwały zarządu Emitenta z dnia 14 października 2021 roku w sprawie ustalenia i uruchomienia Programu Emisji Obligacji (jak zdefiniowano poniżej), iv) uchwały zarządu Emitenta z dnia 21 listopada 2023 roku w sprawie emisji Obligacji Serii B i zatwierdzenia Warunków Emisji Obligacji Serii B, w ramach programu emisji obligacji, 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 122.000 (sto dwadzieścia dwa tysiące) nieposiadających formy dokumentu zabezpieczonych obligacji na okaziciela w serii oznaczonej literą „B”, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, tj. o łącznej wartości nominalnej do 122.000.000,00 zł (sto dwadzieścia dwa miliony 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*). 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*), -----

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 publikowana w Dacie Ustalenia Stopy Procentowej Stopa Bazowa powiększona o Marżę zgodnie z pkt 5.4 Warunków Emisji Obligacji,-----
- 3) Obligacje będą wykupywane w Dacie Wykupu, tj. 30 grudnia 2026 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 punkcie 8.2 (*Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (Opcja Call)*) Warunków Emisji Obligacji, -----
 - 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*) Warunków Emisji Obligacji; lub (ii) 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*) Warunków Emisji Obligacji, 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) Emitent zapłaci odpowiednio w Dacie Wykupu lub w Datach Wcześniejszego Wykupu za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek za każdą Obligację kwotę równą Należności Głównej (powiększoną o należną Kwotę Odsetek i (jeżeli jest należna) Premii),-----
- 5) 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, -----
- 6) miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek,-----
- 7) sposób wypłaty świadczeń pieniężnych z Obligacji określa pkt 7 Warunków Emisji Obligacji; -----
- 8) 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 Obligacji, kosztami egzekucji, wynagrodzeniem Administratora Hipoteki (jak zdefiniowano poniżej) i wszelkimi innymi powiązanymi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi, zabezpieczone zostaną hipoteką wskazaną w niniejszym akcie,-----
- 9) Emitent podpisał w dniu 13 listopada 2023 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; -----

10) przedmioty hipotek zostały poddane przez Emitenta wycenie przez podmiot, który posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność zgodnie z art. 30 Ustawy o Obligacjach.-----

11) w dniu 22 listopada 2023 r. przed Michałem Maksymiukiem, notariuszem w Warszawie, Spółka złożyła oświadczenie o ustanowieniu na:-----

- a) stanowiącej jej własność nieruchomości, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 323/4 (trzysta dwadzieścia trzy łamane przez cztery), dla której Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach, V Wydział Ksiąg Wieczystych założy księgę wieczystą, po jej odłączeniu z księgi wieczystej: **Kw nr GL1T/00096839/8**, na wniosek związany z ww. aktem notarialnym, sporządzonym w dniu 22 listopada 2023 r. przez Michała Maksymiuka, notariusza w Warszawie (dalej „**Nieruchomość 15**”),-----

(Nieruchomość 15 zwana jest dalej także „**Nieruchomością**”) **hipoteki umownej do sumy 183.000.000,00 zł (sto osiemdziesiąt trzy miliony złotych)** na rzecz Administratora Hipoteki, celem zabezpieczenia spłaty wszelkich istniejących i przyszłych roszczeń pieniężnych wynikających z Obligacji, obejmujących 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 Obligacji, kosztami egzekucji, wynagrodzeniem Administratora Hipoteki i wszelkimi innymi powiązanymi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi („**Hipoteka**”),-----

12) datą powstania zobowiązania Spółki jako dłużnika jest 22 listopada 2023 r. jako data złożenia oświadczenia o ustanowieniu 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 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 Obligacji, kosztami egzekucji, wynagrodzeniem Administratora Hipoteki i wszelkimi innymi powiązanymi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi, **poddają** reprezentowaną spółkę pod firmą **Invest TDJ Estate 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 **183.000.000,00 zł (sto osiemdziesiąt trzy miliony złotych)**, z Nieruchomości obciążonej 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 30 grudnia 2036 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, § 5, § 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie:-----
-----2.000,00 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:-----
-----460,00 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 58763/2023

Dnia dwudziestego drugiego listopada dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (22.11.2023 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:----- 1,00 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 2023 roku poz. 1570) w kwocie:----- 0,23 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 58675/2023

W Y P I S

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego drugiego listopada roku dwa tysiące dwudziestego trzeciego (22.11.2023 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 Warszawie przy Twardej 4, stawili się: -----

1. Pan **Robert Sławomir Rogowski**, według oświadczenia zamieszkały: [REDACTED]
[REDACTED] legitymujący się dowodem osobistym [REDACTED] z terminem ważności do dnia [REDACTED] roku, PESEL [REDACTED] obywatel Polski, urodzony w Polsce, -
2. Pan **Michał Przemysław Cizek**, według oświadczenia zamieszkały: [REDACTED]
[REDACTED] legitymujący się dowodem osobistym [REDACTED] z terminem ważności do dnia [REDACTED] roku, PESEL [REDACTED] obywatel Polski, urodzony w Polsce. -----

Pan Robert Sławomir Rogowski i Pan Michał Ciszek (zwani dalej także łącznie jako: „Przedstawiciele Spółki”) oświadczają, iż przy niniejszym akcie działają w imieniu spółki pod firmą **TDJ Spółka Akcyjna** z siedzibą w Katowicach (adres: Aleja Walentego Roździeńskiego 1A, 40-202 Katowice, REGON: 003501895, NIP: 6350000825), o kapitale zakładowym 3.252.490,00 zł (trzy miliony dwieście pięćdziesiąt dwa tysiące czterysta dziewięćdziesiąt złotych), w całości opłaconym, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000361419, zwanej dalej także jako „Spółka”, jako Wiceprezesa Zarządu Spółki, uprawnieni do łącznej 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 dzisiejszy. 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 nazwiskach. Ponadto zgodnie z oświadczeniem Stawiających 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. 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 10.310.000,00 zł (dziesięć milionów trzysta dziesięć tysięcy złotych) („Emitent”), z dnia 21 listopada 2023 roku w przedmiocie emisji Obligacji Serii B i zatwierdzenia Warunków Emisji Obligacji Serii B oraz Warunków Emisji Obligacji Serii B emitowanych przez Emitenta z dnia 22 listopada 2023 r., w związku z warunkami emisji obligacji, łącznie z suplementem emisyjnym stanowiącym załącznik nr 1 („Warunki Emisji Obligacji”), Emitent na podstawie: i) ustawy o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 roku („Ustawa o Obligacjach”), ii) rozporządzenia 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, iii) uchwały zarządu Emitenta z dnia 14 października 2021 roku w sprawie ustalenia i uruchomienia Programu Emisji Obligacji (jak zdefiniowano poniżej), iv) uchwały zarządu Emitenta z dnia 21 listopada 2023 roku w sprawie emisji Obligacji Serii B i zatwierdzenia Warunków Emisji Obligacji Serii B, w ramach programu emisji obligacji, 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 122.000 (sto dwadzieścia dwa tysiące) nieposiadających formy dokumentu zabezpieczonych obligacji na okaziciela w serii oznaczonej literą „B”, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, tj. o łącznej wartości nominalnej do 122.000.000,00 zł (sto dwadzieścia dwa miliony 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 Zbiorniczego 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*), -----

- 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 publikowana w Dacie Ustalenia Stopy Procentowej Stopa Bazowa powiększona o Marżę zgodnie z pkt 5.4 Warunków Emisji Obligacji,-----
- 3) Obligacje będą wykupywane w Dacie Wykupu, tj. 30 grudnia 2026 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 punkcie 8.2 (*Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (Opcja Call)*) Warunków Emisji Obligacji, -----
 - 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*) Warunków Emisji Obligacji; lub (ii) 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*) Warunków Emisji Obligacji, 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) Emitent zapłaci odpowiednio w Dacie Wykupu lub w Datach Wcześniejszego Wykupu za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek za każdą Obligację kwotę równą Należności Głównej (powiększoną o należną Kwotę Odsetek i (jeżeli jest należna) Premii),-----
- 5) 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, -----
- 6) miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek,-----
- 7) sposób wypłaty świadczeń pieniężnych z Obligacji określa pkt 7 Warunków Emisji Obligacji; -----
- 8) 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 Obligacji, kosztami egzekucji, wynagrodzeniem Administratora Hipoteki (jak zdefiniowano poniżej) i wszelkimi innymi powiązanymi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi, zabezpieczone zostaną hipoteką wskazaną w niniejszym akcie,-----
- 9) Emitent podpisał w dniu 13 listopada 2023 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, XIII 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; -----
- 10) przedmioty hipotek zostały poddane przez Emitenta wycenie przez podmiot, który posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność zgodnie z art. 30 Ustawy o Obligacjach.-----
- 11) w dniu 22 listopada 2023 r. przed Michałem Maksymiukiem, notariuszem w Warszawie, Spółka złożyła oświadczenie o ustanowieniu na nieruchomościach, których właścicielem jest Spółka, dla których Sąd Rejonowy w Zabrzu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste:-----
- a) Kw nr GL1Z/00040575/6 (dalej „Nieruchomość 2”), -----
- b) Kw nr GL1Z/00045906/1 (dalej „Nieruchomość 3”),-----
- (Nieruchomość 2, Nieruchomość 3, zwane są dalej łącznie także „Nieruchomościami”)
- hipoteki umownej łącznej do sumy 183.000.000,00 zł (sto osiemdziesiąt trzy miliony złotych) na rzecz Administratora Hipoteki, celem zabezpieczenia spłaty wszelkich istniejących i przyszłych roszczeń pieniężnych wynikających z Obligacji, obejmujących 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 Obligacji, kosztami egzekucji, wynagrodzeniem Administratora Hipoteki i wszelkimi innymi powiązanymi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi („Hipoteka”).-----**
- 12) datą powstania zobowiązania Spółki jako dłużnika jest 22 listopada 2023 r. jako data złożenia oświadczenia o ustanowieniu 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 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 Obligacji, kosztami egzekucji, wynagrodzeniem Administratora Hipoteki i wszelkimi innymi powiązanymi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi, **poddają** reprezentowaną spółkę pod firmą **TDJ Spółka Akcyjna** 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 **183.000.000,00 zł** (sto osiemdziesiąt trzy miliony 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 30 grudnia 2036 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, § 5, § 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie:-----
-----2.000,00 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:-----
-----460,00 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 58764/2023

Dnia dwudziestego drugiego listopada dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (22.11.2023 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:----- 1,00 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 2023 roku poz. 1570) w kwocie:----- 0,23 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 58673/2023

W Y P I S

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego drugiego listopada roku dwa tysiące dwudziestego trzeciego (22.11.2023 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 Warszawie przy Twardej 4, stawiał się: -----

Pan **Bartłomiej Michał Solik**, według oświadczenia zamieszkały: [REDACTED]

[REDACTED] legitymujący się dowodem osobistym

[REDACTED] z terminem ważności do dnia [REDACTED]

[REDACTED] roku, PESEL [REDACTED]

obywatel Polski, urodzony w Polsce. -----

Pan **Bartłomiej Michał Solik** (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), o kapitale zakładowym 5.000,00 zł (pięć tysięcy złotych), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000900350, zwanej dalej także jako „**Spółka**”, jako Prezes jednoosobowego Zarządu Spółki, 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 dzisiejszy. 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 10.310.000,00 zł (dziesięć milionów trzysta dziesięć tysięcy złotych) („**Emitent**”), z dnia 21 listopada 2023 roku w przedmiocie emisji Obligacji Serii B i zatwierdzenia Warunków Emisji Obligacji Serii B oraz Warunków Emisji Obligacji Serii B emitowanych przez Emitenta z dnia 22 listopada 2023 r., w związku z warunkami emisji obligacji, łącznie z suplementem emisyjnym stanowiącym załącznik nr 1 („**Warunki Emisji Obligacji**”), Emitent na podstawie: i) ustawy o obligacjach z

dnia 15 stycznia 2015 roku („Ustawa o **Obligacjach**”), ii) rozporządzenia 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, iii) uchwały zarządu Emitenta z dnia 14 października 2021 roku w sprawie ustalenia i uruchomienia Programu Emisji Obligacji (jak zdefiniowano poniżej), iv) uchwały zarządu Emitenta z dnia 21 listopada 2023 roku w sprawie emisji Obligacji Serii B i zatwierdzenia Warunków Emisji Obligacji Serii B, w ramach programu emisji obligacji, 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 122.000 (sto dwadzieścia dwa tysiące) nieposiadających formy dokumentu zabezpieczonych obligacji na okaziciela w serii oznaczonej literą „B”, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, tj. o łącznej wartości nominalnej do 122.000.000,00 zł (sto dwadzieścia dwa miliony 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*). 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*), -----
- 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 publikowana w Dacie Ustalenia Stopy Procentowej Stopa Bazowa powiększona o Marżę zgodnie z pkt 5.4 Warunków Emisji Obligacji,-----
- 3) Obligacje będą wykupywane w Dacie Wykupu, tj. 30 grudnia 2026 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 punkcie 8.2 (*Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (Opcja Call)*) Warunków Emisji Obligacji, -----
- 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*) Warunków Emisji Obligacji; lub (ii) 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*) Warunków Emisji Obligacji, 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) Emitent zapłaci odpowiednio w Dacie Wykupu lub w Datach Wcześniejszego Wykupu za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek za każdą Obligację kwotę równą Należności Głównej (powiększoną o należną Kwotę Odsetek i (jeżeli jest należna) Premii),-----

- 5) 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, -----
- 6) miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek,-----
- 7) sposób wypłaty świadczeń pieniężnych z Obligacji określa pkt 7 Warunków Emisji Obligacji; -----
- 8) 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 Obligacji, kosztami egzekucji, wynagrodzeniem Administratora Hipoteki (jak zdefiniowano poniżej) i wszelkimi innymi powiązanymi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi, zabezpieczone zostaną hipoteką wskazaną w niniejszym akcie,-----
- 9) Emitent podpisał w dniu 13 listopada 2023 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, XIII 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; -----
- 10) przedmioty hipotek zostały poddane przez Emitenta wycenie przez podmiot, który posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność zgodnie z art. 30 Ustawy o Obligacjach.-----

11) w dniu 22 listopada 2023 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 4”),-----

b) Kw nr KA1K/00062427/3 (dalej „Nieruchomość 5”),-----

(Nieruchomość 4, Nieruchomość 5, zwane są dalej łącznie także „Nieruchomościami”)

hipoteki umownej łącznej do sumy 183.000.000,00 zł (sto osiemdziesiąt trzy miliony złotych) na rzecz Administratora Hipoteki, celem zabezpieczenia spłaty wszelkich istniejących i przyszłych roszczeń pieniężnych wynikających z Obligacji, obejmujących 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 Obligacji, kosztami egzekucji, wynagrodzeniem Administratora Hipoteki i wszelkimi innymi powiązanymi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi („**Hipoteka**”),-----

12) datą powstania zobowiązania Spółki jako dłużnika jest 22 listopada 2023 r. jako data złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki. -----

§ 2. Przedstawiciel Spółki działający w imieniu Spółki oświadcza, że w celu zaspokojenia spłaty wszelkich istniejących i przyszłych roszczeń pieniężnych wynikających z Obligacji, obejmujących 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 Obligacji, kosztami egzekucji, wynagrodzeniem Administratora Hipoteki i wszelkimi innymi powiązanymi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi, **poddaje** 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 **183.000.000,00 zł (sto osiemdziesiąt trzy miliony 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 30 grudnia 2036 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 Stawiającego 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, § 5, § 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie:-----
-----2.000,00 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:-----

-----460,00 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 58762/2023

Dnia dwudziestego drugiego listopada dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (22.11.2023 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:----- 1,00 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 2023 roku poz. 1570) w kwocie:----- 0,23 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 58676/2023

W Y P I S

A K T N O T A R I A L N Y

Dnia dwudziestego drugiego listopada roku dwa tysiące dwudziestego trzeciego (22.11.2023 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 Warszawie przy Twardej 4, stawiał się: -----

Pan Bartłomiej Michał Solik, według oświadczenia zamieszkały: [REDACTED]

[REDACTED] legitymujący się dowodem osobistym

[REDACTED] z terminem ważności do dnia [REDACTED]

[REDACTED] roku, PESEL [REDACTED]

obywatel Polski, urodzony w Polsce. -----

Pan **Bartłomiej Michał Solik** (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 pełnomocnik, uprawniony do samodzielnego działania

w imieniu i na rzecz Spółki, na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego w dniu 20 listopada 2023 roku przez Pana Marcina Gregorczyka, notariusza w Katowicach - rep. A nr 6185/2023. Przy niniejszym akcie ponadto okazano informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobraną 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 dzisiejszy. -----

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, gdyż ww. pełnomocnictwo nie wygasło, nie zostało zmienione ani odwołane, a dokonywane czynności mieszczą się w zakresie umocowania; 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 10.310.000,00 zł (dziesięć milionów trzysta dziesięć tysięcy złotych) („Emitent”), z dnia 21 listopada 2023 roku w przedmiocie emisji Obligacji

Serii B i zatwierdzenia Warunków Emisji Obligacji Serii B oraz Warunków Emisji Obligacji Serii B emitowanych przez Emitenta z dnia 22 listopada 2023 r., w związku z warunkami emisji obligacji, łącznie z suplementem emisyjnym stanowiącym załącznik nr 1 („**Warunki Emisji Obligacji**”), Emitent na podstawie: i) ustawy o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 roku („**Ustawa o Obligacjach**”), ii) rozporządzenia 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, iii) uchwały zarządu Emitenta z dnia 14 października 2021 roku w sprawie ustalenia i uruchomienia Programu Emisji Obligacji (jak zdefiniowano poniżej), iv) uchwały zarządu Emitenta z dnia 21 listopada 2023 roku w sprawie emisji Obligacji Serii B i zatwierdzenia Warunków Emisji Obligacji Serii B, w ramach programu emisji obligacji, 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 122.000 (sto dwadzieścia dwa tysiące) nieposiadających formy dokumentu zabezpieczonych obligacji na okaziciela w serii oznaczonej literą „B”, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, tj. o łącznej wartości nominalnej do 122.000.000,00 zł (sto dwadzieścia dwa miliony 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*). 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*), -----

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 publikowana w Dacie Ustalenia Stopy Procentowej Stopa Bazowa powiększona o Marżę zgodnie z pkt 5.4 Warunków Emisji Obligacji,-----
- 3) Obligacje będą wykupywane w Dacie Wykupu, tj. 30 grudnia 2026 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 punkcie 8.2 (*Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (Opcja Call)*) Warunków Emisji Obligacji, -----
 - 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*) Warunków Emisji Obligacji; lub (ii) 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*) Warunków Emisji Obligacji, 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) Emitent zapłaci odpowiednio w Dacie Wykupu lub w Datach Wcześniejszego Wykupu za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek za każdą Obligację kwotę równą Należności Głównej (powiększoną o należną Kwotę Odsetek i (jeżeli jest należna) Premii),-----
- 5) 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, -----
- 6) miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek,-----
- 7) sposób wypłaty świadczeń pieniężnych z Obligacji określa pkt 7 Warunków Emisji Obligacji; -----
- 8) 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 Obligacji, kosztami egzekucji, wynagrodzeniem Administratora Hipoteki (jak zdefiniowano poniżej) i wszelkimi innymi powiązanymi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi, zabezpieczone zostaną hipoteką wskazaną w niniejszym akcie,-----
- 9) Emitent podpisał w dniu 13 listopada 2023 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; -----

10) przedmioty hipotek zostały poddane przez Emitenta wycenie przez podmiot, który posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność zgodnie z art. 30 Ustawy o Obligacjach.-----

11) w dniu 22 listopada 2023 r. przed Michałem Maksymiukiem, notariuszem w Warszawie, Spółka złożyła oświadczenie o ustanowieniu na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, której użytkownikiem wieczystym jest Spółka, dla której Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą:-----

a) Kw nr KA1K/00158659/8 (dalej „Nieruchomość 6”),-----

(Nieruchomość 6 zwana jest dalej także „Nieruchomością”) hipoteki umownej do sumy 183.000.000,00 zł (sto osiemdziesiąt trzy miliony złotych) na rzecz Administratora Hipoteki, celem zabezpieczenia spłaty wszelkich istniejących i przyszłych roszczeń pieniężnych wynikających z Obligacji, obejmujących 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 Obligacji, kosztami egzekucji, wynagrodzeniem Administratora Hipoteki i wszelkimi innymi powiązanymi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi („Hipoteka”),-----

12) datą powstania zobowiązania Spółki jako dłużnika jest 22 listopada 2023 r. jako data złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki. -----

§ 2. Przedstawiciel Spółki działający w imieniu Spółki oświadcza, że w celu zaspokojenia spłaty wszelkich istniejących i przyszłych roszczeń pieniężnych wynikających z Obligacji, obejmujących 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 Obligacji, kosztami egzekucji, wynagrodzeniem Administratora Hipoteki i wszelkimi innymi powiązanymi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi, **poddaje** 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 **183.000.000,00 zł (sto osiemdziesiąt trzy miliony złotych)**, z Nieruchomości obciążonej 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 30 grudnia 2036 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, § 5, § 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie:-----

- 2.000,00 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:-----
- 460,00 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 58765/2023

Dnia dwudziestego drugiego listopada dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (22.11.2023 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:----- 1,00 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 2023 roku poz. 1570) w kwocie:----- 0,23 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 58677/2023

W Y P I S

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego drugiego listopada roku dwa tysiące dwudziestego trzeciego (22.11.2023 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 Warszawie przy Twardej 4, stawiał się: -----

Pan **Bartłomiej Michał Solik**, według oświadczenia zamieszkały: [REDACTED]

[REDACTED] legitymujący się dowodem osobistym

[REDACTED] z terminem ważności do dnia [REDACTED]

[REDACTED] roku, PESEL [REDACTED]

obywatel Polski, urodzony w Polsce. -----

Pan **Bartłomiej Michał Solik** (zwany dalej także jako: „**Przedstawiciel Spółki**”) oświadcza, iż przy niniejszym akcie działa w imieniu spółki pod firmą **TDJ Estate Projekt 6 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** (dawniej „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), o kapitale zakładowym 100.000,00 zł (sto tysięcy złotych), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001012931, zwanej dalej także jako

„Spółka”, jako pełnomocnik, uprawniony do samodzielnego działania w imieniu i na rzecz Spółki, na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego w dniu 20 listopada 2023 roku przez Pana Marcina Gregorczyka, notariusza w Katowicach - rep. A nr 6188/2023. Przy niniejszym akcie ponadto okazano informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobraną 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 dzisiejszy. -----

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, gdyż ww. pełnomocnictwo nie wygasło, nie zostało zmienione ani odwołane, a dokonywane czynności mieszczą się w zakresie umocowania; 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 10.310.000,00 zł (dziesięć milionów trzysta dziesięć tysięcy

złotych) („**Emitent**”), z dnia 21 listopada 2023 roku w przedmiocie emisji Obligacji Serii B i zatwierdzenia Warunków Emisji Obligacji Serii B oraz Warunków Emisji Obligacji Serii B emitowanych przez Emitenta z dnia 22 listopada 2023 r., w związku z warunkami emisji obligacji, łącznie z suplementem emisyjnym stanowiącym załącznik nr 1 („**Warunki Emisji Obligacji**”), Emitent na podstawie: i) ustawy o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 roku („**Ustawa o Obligacjach**”), ii) rozporządzenia 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, iii) uchwały zarządu Emitenta z dnia 14 października 2021 roku w sprawie ustalenia i uruchomienia Programu Emisji Obligacji (jak zdefiniowano poniżej), iv) uchwały zarządu Emitenta z dnia 21 listopada 2023 roku w sprawie emisji Obligacji Serii B i zatwierdzenia Warunków Emisji Obligacji Serii B, w ramach programu emisji obligacji, 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 122.000 (sto dwadzieścia dwa tysiące) nieposiadających formy dokumentu zabezpieczonych obligacji na okaziciela w serii oznaczonej literą „B”, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, tj. o łącznej wartości nominalnej do 122.000.000,00 zł (sto dwadzieścia dwa miliony 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*). 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*), -----

- 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 publikowana w Dacie Ustalenia Stopy Procentowej Stopa Bazowa powiększona o Marżę zgodnie z pkt 5.4 Warunków Emisji Obligacji,-----
- 3) Obligacje będą wykupywane w Dacie Wykupu, tj. 30 grudnia 2026 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 punkcie 8.2 (*Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta (Opcja Call)*) Warunków Emisji Obligacji, -----
 - 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*) Warunków Emisji Obligacji; lub (ii) 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*) Warunków Emisji Obligacji, 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) Emitent zapłaci odpowiednio w Dacie Wykupu lub w Datach Wcześniejszego Wykupu za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek za każdą Obligację kwotę równą Należności Głównej (powiększoną o należną Kwotę Odsetek i (jeżeli jest należna) Premii),-----
- 5) 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, -----
- 6) miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek,-----
- 7) sposób wypłaty świadczeń pieniężnych z Obligacji określa pkt 7 Warunków Emisji Obligacji; -----
- 8) 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 Obligacji, kosztami egzekucji, wynagrodzeniem Administratora Hipoteki (jak zdefiniowano poniżej) i wszelkimi innymi powiązanymi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi, zabezpieczone zostaną hipoteką wskazaną w niniejszym akcie,-----
- 9) Emitent podpisał w dniu 13 listopada 2023 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, XIII 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; -----

10) przedmioty hipotek zostały poddane przez Emitenta wycenie przez podmiot, który posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność zgodnie z art. 30 Ustawy o Obligacjach.-----

11) w dniu 22 listopada 2023 r. przed Michałem Maksymiukiem, notariuszem w Warszawie, Spółka złożyła oświadczenie o ustanowieniu na nieruchomościach, których właścicielem jest Spółka, dla których Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste:-----

a) **Kw nr KR1P/00307827/0** (dalej „Nieruchomość 7”), -----

b) **Kw nr KR1P/00629974/8** (dalej „Nieruchomość 8”),-----

(Nieruchomość 7, Nieruchomość 8, zwane są dalej łącznie także „Nieruchomościami”)

hipoteki umownej łącznej do sumy 183.000.000,00 zł (sto osiemdziesiąt trzy miliony złotych) na rzecz Administratora Hipoteki, celem zabezpieczenia spłaty wszelkich istniejących i przyszłych roszczeń pieniężnych wynikających z Obligacji, obejmujących 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 Obligacji, kosztami egzekucji, wynagrodzeniem Administratora Hipoteki i wszelkimi innymi powiązanymi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi („Hipoteka”).-----

12) datą powstania zobowiązania Spółki jako dłużnika jest 22 listopada 2023 r. jako data złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki. -----

§ 2. Przedstawiciel Spółki działający w imieniu Spółki oświadcza, że w celu zaspokojenia spłaty wszelkich istniejących i przyszłych roszczeń pieniężnych wynikających z Obligacji, obejmujących 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 Obligacji, kosztami egzekucji, wynagrodzeniem Administratora Hipoteki i wszelkimi innymi powiązanymi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi, **poddają** reprezentowaną spółkę pod firmą **TDJ Estate Projekt 6 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** (dawniej: „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 **183.000.000,00 zł (sto osiemdziesiąt trzy miliony 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.-----

i, Wierzyciel może wystąpić o nadanie temu aktowi **klauzuli wykonalności w terminie do dnia 30 grudnia 2036 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.-----

a § 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.-----

e § 4. Wypisy tego aktu mogą być wydawane także Administratorowi Hipoteki. -----

v § 5. Koszty niniejszego aktu ponosi Emitent.-----

- § 6. Wysokość opłat z niniejszego aktu wynosi:-----
- wynagrodzenie notariusza z § 3, § 5, § 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie:-----
-----2.000,00 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:-----
-----460,00 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 58766/2023

Dnia dwudziestego drugiego listopada dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (22.11.2023 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:----- 1,00 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 2023 roku poz. 1570) w kwocie:----- 0,23 zł

NOTARIUSZ

Michał Maksymiuk

7. Definicje i objaśnienia skrótów

Wszelkie terminy pisane wielką literą a niezdefiniowane w niniejszym Dokumencie Informacyjnym mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

"**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 organizowany 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, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP 5252584345, REGON 147161309.

"**Data Emisji**" oznacza 4 grudnia 2023 roku.

"**Data Płatności Kwoty do Zapłaty**" oznacza dzień, w którym ma nastąpić płatność Kwoty do Zapłaty zgodnie z Warunkami Emisji.

"**Data Płatności Odsetek**" ma znaczenie nadane w Warunkach Emisji.

"**Data Ustalenia Praw**" oznacza 3 (trzeci) 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, o ile z aktualnie obowiązujących regulacji GPW lub Regulacji KDPW nie wynika obowiązek wcześniejszego ustalenia stopy procentowej, dzień przypadający na 3 (trzy) Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Procentowa, zaś w przypadku, o którym mowa w punkcie 5.4.11 Warunków

Emisji, oznacza dzień przypadający na 5 (pięć) Dni Roboczych przed Dniem Płatności Odsetek, w którym ma obowiązywać dana zmienna Stopa Procentowa.

"**Data Wcześniejszego Wykupu**" oznacza dzień, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Datą Wykupu, zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji.

"**Data Wykupu**" oznacza 30 grudnia 2026 roku, z zastrzeżeniem, że data ta podlega przesunięciu zgodnie z Konwencją Zmodyfikowanego Następnego Dnia Roboczego.

"**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.

"**KDPW**" oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

"**AXI Immo**" oznacza AXI Immo Valuation&Advisory sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Twardej 18, 00-105 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000958987, NIP 5291839708, REGON 521491919.

"**KNF**" oznacza Komisję Nadzoru Finansowego.

"**Kodeks Cywilny**" oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz.U.2023 r., poz. 1610, ze zmianami).

"**Kodeks Karny**" oznacza ustawę z dnia 6 czerwca 1997 roku – Kodeks karny (tekst jednolity: Dz.U.2022 r., poz. 1138, ze zmianami).

"Kodeks Postępowania Cywilnego" oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 roku – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. 2023 r., poz. 1550, ze zmianami).

"Kodeks Spółek Handlowych" oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 roku kodeks spółek handlowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 1467, ze zm.).

"KRS" oznacza Krajowy Rejestr Sądowy.

"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 122.000 sztuk zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii B 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 7 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 Funduszu 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 wcześniejszy wykup 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. 2023 r., poz. 2383, 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 2022 r., poz. 2309, ze zmianami).

"Prawo Upadłościowe" oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 roku - Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 1520, 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 AXI Immo.

"Stopa Procentowa" oznacza zmienną stopę procentową obliczaną zgodnie z postanowieniami punktu 5.4 Warunków Emisji, według której naliczana będzie Kwota Odsetek.

"TDJ" oznacza TDJ S.A., z siedzibą w Katowicach (adres: al. Walentego Roździeńskiego 1A, 40-202 Katowice), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000361419, której akta rejestrowe przechowywane są przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, posiadającą numer NIP 6350000825 oraz REGON 003501895.

"TDJ Estate Projekt 6" oznacza TDJ Estate Projekt 6 sp. z o.o., z siedzibą w Katowicach (adres: al. Walentego Roździeńskiego 1A, 40-202 Katowice), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001012931, której akta rejestrowe przechowywane są przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, posiadającą numer NIP 9542816398 oraz REGON 386423550.

"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. 2022 r., poz. 2253, ze zmianami).

"Ustawa o Giełdach Towarowych" oznacza ustawę z dnia 26 października 2000 roku o giełdach towarowych (tekst jednolity: Dz. U. 2023 r., poz. 380, ze zmianami).

"Ustawa o KRS" oznacza ustawę z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jednolity: Dz. U. 2023 r., poz. 685, 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. 2023 r., poz. 1984, ze zmianami).

"Ustawa o Obligacjach" oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 2244, ze zmianami).

"Ustawa o Obrocie" oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 646, 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 2022 r. poz. 2554).

"Ustawa o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych" oznacza ustawę z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz. U. 2023 r., poz. 170, 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. 2022 r., poz. 2647, 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. 2022 r., poz. 2587, 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. 2023 r., poz. 1774, ze zmianami).

"Ustawa o Rachunkowości" oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 120, z późniejszymi zmianami).

"Warunki Emisji" oznacza warunki emisji Obligacji.

"WIBOR" oznacza stawkę referencyjną WIBOR (administrowaną przez Administratora Stopy Bazowej), dla okresu (terminu) równego Właściwemu Tenorowi, dla którego jest ustalana, wyrażoną w punktach procentowych w skali roku.

"WIRON" oznacza wskaźnik referencyjny WIRON wyznaczany przez Administratora Stopy Bazowej dla terminu O/N, wyrażony w punktach procentowych w skali roku.

"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.