GRUPA KAPITAŁOWA INVEST TDJ ESTATE

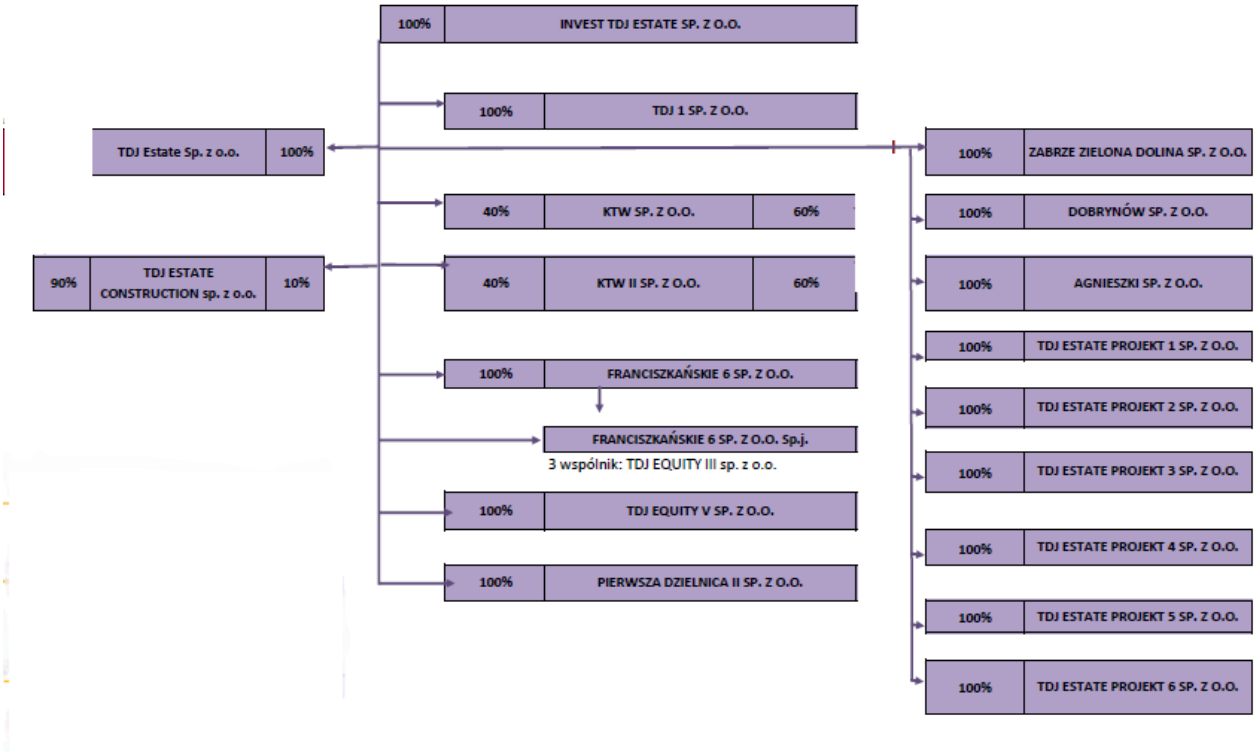
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2025 R. DO 31 GRUDNIA 2025 R.

Katowice, Maj 2026 roku

1. Informacje o grupie kapitałowej

Schemat Grupy Kapitałowej Invest TDJ Estate na 31 grudzień 2025 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 zaopatrzane w odpowiedni kapitał, jak również finansowane są pożyczkami. Organizacja finansowania poszczególnych projektów/spółek celowych spoczywa na Invest TDJ Estate, dlatego Spółka z jednej strony najpierw pozyskuje środki pieniężne (najczęściej od innych podmiotów Grupy kapitałowej TDJ), po to, by udostępnić je w dalszej kolejności spółkom zależnym.

Ponadto Invest TDJ Estate jest podmiotem, który pozyskuje z rynku atrakcyjne nieruchomości, z myślą o wykorzystaniu ich pod przyszłe projekty. Docelowo ww. nieruchomości przenoszone są wraz z poniesionymi międzyczasie przez Spółkę nakładami do spółek celowych.

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

W najbliższym okresie Zarząd Invest TDJ Estate przewiduje w dalszym ciągu rozwijanie działalności deweloperskiej tak, aby efektywnie gospodarować zasobami Spółki i uzyskiwać przychody w zakresie land developmingu oraz obrotu nieruchomościami.

2. Organizacja i zarządzanie

2.1. Struktura własnościowa

Akcjonariusz	ilość akcji	Wartość nominalna udziałów	Udział %
TDJ S.A.	570 586	28 529 300,00	100%

2.2. Udziały 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 2025 roku Zarząd kierował całokształtem działalności Spółki, prowadził politykę i bieżące sprawy Spółki oraz reprezentował ją na zewnątrz zgodnie z kodeksem spółek handlowych i statutem Spółki.

W ciągu roku 2025 nastąpiły zmiany w składzie osobowym Zarządu. Z dniem 9 października 2025 roku Rada Nadzorcza Spółki odwołała ze składu Zarządu Wiceprezes Zarządu Panią Magdalenę Sierankiewicz.

Skład osobowy Zarządu na dzień 31 grudnia 2025 r.:

Katarzyna Unold - Prezes Zarządu

Bartłomiej Solik - Wiceprezes Zarządu

Z dniem 30 marca 2026 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała do składu Zarządu Spółki na stanowisko Wiceprezesa Zarządu panią Beatę Zawiszowską.

Skład osobowy Zarządu na dzień 29 maja 2026 r.:

Katarzyna Unold - Prezes Zarządu

Bartłomiej Solik - Wiceprezes Zarządu

Beata Zawiszowska – Wiceprezes Zarządu

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

3.1. Obligacje

W dniu 31 stycznia 2025 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji serii 1/2025. Datą emisji jest dzień 6 lutego 2025 roku, wartość nominalna emisji 37.500.000,00 PLN, data wykupu przypada na dzień 7 lutego 2028 roku. Emitent ma prawo do wcześniejszego całkowitego lub częściowego wykupu obligacji przed datą wykupu. Oprocentowanie obligacji zostało ustalone w oparciu o stawkę referencyjną WIBOR dla okresów 6 miesięcznych powiększoną o marżę.

W dniu 26 maja 2025 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę o skorzystaniu z prawa do wcześniejszego częściowego wykupu obligacji serii B, tj. wykupu 37.500 sztuk obligacji serii B Emitenta Invest TDJ Estate sp. z o.o. o wartości nominalnej 1.000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 37.500.000 zł (kod ISIN: PLO362300025)

("Obligacje"), opisanego w punkcie 8.2 (Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta Invest TDJ Estate sp. z o.o. (Opcja Call)) warunków emisji Obligacji, tj. opcji emitenta wcześniejszego wykupu (Opcja Call). Data wcześniejszego wykupu Obligacji została ustalona na dzień 30 czerwca 2025 r., tj. w Dacie Płatności Odsetek, o której mowa w warunkach emisji Obligacji.

W dniu 11 czerwca 2025 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji serii 2/2025, Datą emisji jest dzień 30 czerwca 2025 roku, wartość nominalna emisji 40.000.000,00 PLN, data wykupu przypada na dzień 30 czerwca 2028 roku. Emitent ma prawo do wcześniejszego całkowitego lub częściowego wykupu obligacji przed datą wykupu. Oprocentowanie obligacji zostało ustalone w oparciu o stawkę referencyjną WIBOR dla okresów 6 miesięcznych powiększoną o marżę.

W dniu 27 listopada 2025 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji serii 3/2025. Datą emisji jest dzień 16 grudnia 2025 roku, wartość nominalna emisji 65.000.000,00 PLN, data wykupu przypada na dzień 30 czerwca 2028 roku. Emitent ma prawo do wcześniejszego całkowitego lub częściowego wykupu obligacji przed datą wykupu. Oprocentowanie obligacji zostało ustalone w oparciu o stawkę referencyjną WIBOR dla okresów 6 miesięcznych powiększoną o marżę.

W dniu 27 listopada 2025 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o skorzystaniu z prawa do wcześniejszego całościowego wykupu obligacji serii B, tj. wykupu 84.500 sztuk obligacji serii B Emitenta Invest TDJ Estate sp. z o.o. o wartości nominalnej 1.000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 84.500.000 zł (kod ISIN: PLO362300025) opisanego w punkcie 8.2 (Wcześniejszy Wykup Obligacji przez Emitenta Invest TDJ Estate sp. z o.o. (Opcja Call)) warunków emisji Obligacji, tj. opcji emitenta wcześniejszego wykupu (Opcja Call). Data wcześniejszego wykupu Obligacji została ustalona na dzień 30 grudnia 2025 r., tj. w Dacie Płatności Odsetek, o której mowa w warunkach emisji Obligacji.

Po dniu emisji Obligacji, Spółka złożyła wniosek do Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych w celu asymilacji Obligacji z obligacjami serii 2/2025.

Szczegółowe świadczenia wynikające z Obligacji, sposób ich realizacji oraz związane z Obligacjami prawa i obowiązki Spółki i obligatariuszy zostały określone w Warunkach Emisji Obligacji.

3.2. Pozostałe istotne zdarzenia w roku obrotowym wpływające na działalność i rozwój Grupy

- W ciągu roku 2025 Spółka Zabrze Zielona Dolina sp. z o.o. realizowała przedsięwzięcie deweloperskie – 3 etap Osiedla Zabrze Zielona Dolina, polegające na z budowie 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o nr roboczych E, F, G i H wraz z częścią usługową, garażami podziemnymi, zbiornikiem retencyjnym, infrastrukturą techniczną i drogową w Zabrzu przy ul. Łąkowej. 19.05.2025 Spółka uzyskała decyzję Pozwolenia na Użytkowanie w/w budynków;
- W ciągu roku 2025 spółka Dobrynów sp. z o.o. realizowała przedsięwzięcie deweloperskie – 2 etap Osiedla Dobrynów w Katowicach przy ul. Rzepakowej, obejmujące budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego trzysegmentowego – D, E, F, G, H wraz z garażami podziemnymi. 26.09.2025 Spółka uzyskała decyzję Pozwolenia na Użytkowanie w/w Budynków;
- W ciągu roku 2025 Spółka TDJ Estate Projekt 2 sp. z o.o. realizowała przedsięwzięcie deweloperskie – 1 etapu Osiedla Sarni Stok w Bielsku-Białej, przy ul. Kreciej, polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych A i B wraz z podziemnymi garażami wielostanowiskowym;
- W ciągu roku 2025 Spółka TDJ Estate Projekt 5 sp. z o.o. realizowała przedsięwzięcie deweloperskie – ‘Osiedle Imbramowskie’ w Krakowie, w ramach którego powstanie 8-kondygnacyjna zabudowa mieszkalno-usługowa z 2-poziomowym garażem podziemnym;

- W ciągu roku 2025 Spółka Pierwsza Dzielnica II Sp. z o.o. realizowała kolejny etap przedsięwzięcia deweloperskiego – Pierwsza Dzielnica (III ETAP) wielorodzinny budynek mieszkalno-usługowy z siedemnastokondygnacyjnymi segmentami F, G w rejonie przy ul. Dobrowolskiego w Katowicach;
- W dniu 4 kwietnia 2025 roku spółka zależna Invest TDJ Estate Sp. z o.o , Franciszkańskie 6 sp. z o.o. sp. j., zawarła umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości o powierzchni 2369 m2, położonej w Katowicach u zbiegu ulic Książęcej i Kijowskiej;
- W dniu 6 maja 2025r. Spółka TDJ Estate Projekt 4 sp. z o.o. rozpoczęła przedsięwzięcie deweloperskie – 'Osiedle Hierowskiego' w Katowicach, polegającą na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, wewnętrznym układem komunikacyjnym, infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Zdzisława Hierowskiego w Katowicach;
- W dniu 6 maja 2025r. Spółka TDJ Estate Projekt 6 sp. z o.o. rozpoczęła przedsięwzięcie deweloperskie – 'Osiedle Meiera' w Krakowie, polegającą na Budowie 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych literami D,E z usługami w paterze budynek D z dwukondygnacyjnymi garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą techniczną a także budowa wewnętrznego układu komunikacyjnego z droga pożarową i chodnikiem dla pieszych i zagospodarowaniem terenu.
- W 2025 Grupa prowadziła działania zmierzające do rozpoczęcia działalności na rynku warszawskim. Został zatrudniony zespół pracowników, mający na celu kompleksową realizację projektów deweloperskich, w tym zakup nowych nieruchomości, przygotowanie ich do realizacji, nadzór nad budową oraz sprzedaż. Warszawski zespół prowadził intensywne poszukiwania nowych nieruchomości oraz negocjacje z ich właścicielami, mające na celu podpisanie umów przedwstępnych na zakup nieruchomości, które zgodnie z harmonogramem mają zostać podpisane w 2026 roku.

3.3. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

- W dniu 20 stycznia 2026 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie podwyższenia maksymalnej kwoty Programu Emisji Obligacji. Datą emisji jest dzień 30 stycznia 2026 roku, wartość nominalna emisji 100.000.000,00 PLN, data wykupu przypada na dzień 30 czerwca 2028 roku. Emitent ma prawo do wcześniejszego całkowitego lub częściowego wykupu obligacji przed datą wykupu. Oprocentowanie obligacji zostało ustalone w oparciu o stawkę referencyjną WIBOR dla okresów 6 miesięcznych powiększoną o marżę. Obligatariuszem wyemitowanych obligacji jest Grenevia S.A.
- W dniu 12 lutego 2026 r. spółka celowa należąca do Invest TDJ Estate sp. z o.o., to jest TDJ 1 sp. z o.o., zawarła warunkową, przedwstępną umowę sprzedaży, której przedmiotem jest zobowiązanie stron do zawarcia umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości o łącznym obszarze około 10.000 metrów kwadratowych, położonej w dzielnicy Białołęka w Warszawie.
- W dniu 19 marca 2026 r. Invest TDJ Estate sp. z o.o., zawarła warunkową, przedwstępną umowę sprzedaży, której przedmiotem jest zobowiązanie stron do zawarcia umowy sprzedaży na jej rzecz prawa własności nieruchomości o łącznym obszarze około 9.000 metrów kwadratowych, położonej w Dzielnicy Ursus w Warszawie, na której planuje się realizację inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej.
- W dniu 1 kwietnia 2026 roku został dokonany wpis połączenia w Rejestrze Przedsiębiorców KRS połączenia Invest TDJ Estate jako spółki przejmującej ze swoją spółką zależną TDJ Estate sp. z o.o. Połączenie nastąpiło w trybie określonym w art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych, tj. poprzez przejęcie, w wyniku którego Invest TDJ Estate sp. z o.o. wstąpiła we wszelkie prawa i obowiązki spółki przejmowanej. Celem połączenia była konieczność upraszczania struktury Grupy Invest TDJ Estate. W wyniku połączenia Invest TDJ Estate stał się właścicielem 100% udziałów w TDJ Estate Construction sp. z o.o.
- W dniu 30 kwietnia 2026 roku, na mocy porozumień zawartych między Invest TDJ Estate sp. z o.o., TDJ SA oraz spółkami z Grupy Kapitałowej Spółki: TDJ Estate Construction sp. z o.o., TDJ Estate Projekt 6 sp. z o.o. oraz TDJ 1 sp. z o.o., jak również uchwały nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników Invest TDJ Estate sp. z o.o., doszło do:

- przejęcia przez Spółkę długu spółek z Grupy Kapitałowej Invest TDJ Estate: TDJ Estate Construction sp. z o.o., TDJ Estate Projekt 6 sp. z o.o. oraz TDJ 1 sp. z o.o. wobec TDJ SA z tytułu umów pożyczek na łączną kwotę 60.3 mln zł (kapitał i odsetki naliczone na dzień 30 kwietnia 2026 roku), za wynagrodzeniem należnym od każdego z dotychczasowych dłużników;

- uchwalenia podwyższenia kapitału zakładowego Invest TDJ Estate sp. z o.o. oraz objęcia przez TDJ SA nowych udziałów w kapitale zakładowym Invest TDJ Estate sp. z o.o. podwyższonym na mocy tej uchwały, w zamian za wkład pieniężny w łącznej kwocie 60.3 mln zł, tj. o kwotę 6.03 mln zł na kapitał zakładowy i o kwotę 54.3 mln zł na kapitał zapasowy;

- wniesienia przez TDJ SA wkładu pieniężnego na udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Invest TDJ Estate sp. z o.o. poprzez umowne potrącenie wierzytelności TDJ SA wobec Invest TDJ Estate sp. z o.o., powstałej wskutek przejęcia długu, o którym mowa w pkt 1 powyżej, z wierzytelnością Invest TDJ Estate sp. z o.o. wobec TDJ SA z tytułu zobowiązania do pokrycia wkładem pieniężnym udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Invest TDJ Estate sp. z o.o. – na łączną kwotę 60.3 mln zł.

Działania opisane powyżej przekładają się na redukcję zadłużenia z tytułu pożyczek udzielonych przez TDJ SA do Grupy Kapitałowej Invest TDJ Estate. Rozliczenie zostało dokonane w celu zapewnienia spójności procesów finansowania oraz uproszczenia i uporządkowania rozliczeń wewnętrznych Grupy TDJ, a także wzmocnienia kapitałów własnych Invest TDJ Estate sp. z o.o.

- W dniu 30 kwietnia 2026 roku nastąpiła spłata kredytu budowlanego udostępnionego przez BNP Paribas Bank Polska S.A. dla Dobrynów Sp. z o.o. (spółka zależna Invest TDJ Estate Sp. z o.o.), w wyniku czego zabezpieczenia wskazane w nocie 45 i 46 nie mają możliwości zaspokojenia.
- 19 maja 2026 roku, Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy KRS dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego Invest TDJ Estate sp. z o.o. Tym samym od 19 maja kapitał zakładowy Spółki wynosi: 34.563.700,00 zł. Wniesienie wkładu pieniężnego w podwyższonym kapitale zakładowym Invest TDJ Estate sp. z o.o. nastąpiło poprzez umowne potrącenie wierzytelności TDJ S.A. wobec Invest TDJ Estate sp. z o.o., powstałej wskutek przejęcia długów przez Invest TDJ Estate sp. z o.o. od swoich spółek zależnych w łącznej kwocie 60,3 mln zł.
- TDJ Estate Projekt 6 sp. z o.o. (spółka zależna Invest TDJ Estate Sp. z o.o.) zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. w dniu 14 maja 2026 roku Umowę Kredytów na łączną kwotę 156.000.000,00 PLN (kwota 146.000.000,00 zł to Kredyt Inwestorski Nowy Dom o charakterze nieodnawialnego kredytu terminowego, kwota 10.000.000,00 zł – odnawialny Kredyt Obrotowy) z przeznaczeniem finansowanie lub refinansowanie kosztów realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Osiedle Meiera – Etap I". Oprocentowanie ww. kredytów ustalone zostało według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M i marży Banku dla Kredytu Inwestorskiego Nowy Dom oraz WIBOR 1M i marży Banku dla Kredytu Obrotowego Odnawialnego. Ostateczny Termin Spłaty przypada na dzień 31 grudnia 2028 r.

  Zabezpieczeniem spłaty kredytu będą m.in.:
  - hipoteka na nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie,
  - zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach bankowych dotyczących przedsięwzięcia deweloperskiego,
  - zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw TDJ Estate Projekt 6,
  - oraz inne typowe dla tego rodzaju finansowania zabezpieczenia.

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 na 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.

6.1. Ryzyko stopy procentowej / walutowe

Ekspozycja Grupy na zmiany stóp procentowych dotyczy zaciągniętych oraz udzielanych pożyczek oraz wyemitowanych obligacji i zaciągniętych kredytów, których oprocentowanie oparte jest na zmiennej stopie procentowej bazującej na wskaźniku WIBOR + marża.

Grupa nie zabezpiecza się przed ryzykiem zmian stóp procentowych pożyczek, z wyjątkiem instrumentu opisanego poniżej.

Ponadto zmiany w notowaniach walut obcych mogą oddziaływać na wartość zaciągniętego przez spółki stowarzyszone KTW sp. z o.o. i KTW II sp. z o.o. kredytów w walucie EURO. Znaczące zmiany mogą niekorzystnie wpłynąć na przyszłe przepływy pieniężne. Zgodnie z umową o kredyt inwestycyjny koszt finansowania bankowego dla w/w kredytów jest częściowo zabezpieczony za pomocą kontraktu terminowego IRS. Jednocześnie przychody uzyskiwane przez w/w spółki stowarzyszone denominowane są w euro.

6.2. 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, przepływy pieniężne oraz wynik finansowy Spółki.

6.3. Ryzyko niepozyskania najemców i klientów

Jako Grupa zajmująca się działalnością w zakresie nieruchomości jesteśmy narażeni na ryzyka związane ze sprzedażą i wynajmem nieruchomości.

W celu ograniczenia tego 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 klientów dla oddawanych projektów.

6.4. Ryzyko niewywiązania się najemców z warunków umowy najmu/utraty najemców

Utrata najemców powierzchni biurowej wiązać się może ze spadkiem przychodów i rentowności spółek z Grupy (w tym spółek stowarzyszonych), 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.

6.5. Ryzyko utraty wartości nieruchomości wskutek niewłaściwego używania

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

6.6. 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 trudna do realizacji.

6.7. Koszty realizacji projektów deweloperskich

Grupa 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 Grupa 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.

6.8. 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.

6.9. 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. Jednakże wojna na terenie Ukrainy nie stanowi dla Grupy zagrożenia kontynuowania działalności.
Podobnie trwająca niestabilność polityczno-gospodarcza w regionie Bliskiego Wschodu nie ma istotnego bezpośredniego wpływu na zdolność Grupy do kontynuowania działalności.
Grupa monitoruje pośredni wpływ czynników makroekonomicznych związanych zarówno z wojną w Ukrainie, jak i z konfliktem na Bliskim Wschodzie, w szczególności w zakresie m. in. kosztów transportu i dostępności niezbędnych dla działalności Grupy materiałów, które w przyszłości mogą mieć wpływ na poziom kosztów działalności.

6.10. Ryzyko roszczeń reklamacyjnych

Grupa ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi oraz udzielonych gwarancji jakości dotyczących jakości sprzedanych nieruchomości w ramach zrealizowanych przedsięwzięć deweloperskich. Zobowiązania te mogą

obejmować obowiązek usunięcia wad fizycznych ujawnionych po wydaniu lokali nabywcom, w okresach wynikających z przepisów prawa oraz postanowień zawartych umów sprzedaży. W przyszłości mogą pojawić się nowe zgłoszenia reklamacyjne od nabywców nieruchomości. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka nie posiada jednak informacji o innych istotnych zgłoszeniach lub okolicznościach wskazujących na konieczność utworzenia dodatkowej rezerwy. W ocenie Zarządu, na podstawie dostępnych informacji, ryzyko powstania dodatkowych istotnych kosztów z tytułu rękojmi i gwarancji jest możliwe, lecz jego wartość oraz termin ewentualnego wystąpienia zależą od przyszłych, niepewnych zdarzeń, w szczególności od zakresu i zasadności ewentualnych zgłoszeń nabywców. W związku z tym potencjalne zobowiązania z tego tytułu, wykraczające poza rezerwę ujętą w księgach rachunkowych, zostały ujawnione jako zobowiązania warunkowe.

7. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Invest TDJ Estate

Analiza wskaźnikowa

Poniższa tabela zawiera podstawowe pozycje bilansowe:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2025	Struktura	Stan na 31.12.2024 dane przekształcone	Struktura
AKTYWA	986 777 507,59	100%	909 371 175,69	100%
Aktywa trwałe	389 099 336,82	39%	602 760 782,69	66%
Aktywa obrotowe	597 678 170,77	61%	306 610 393,00	34%
PASYWA	986 777 507,59	100%	909 371 175,69	100%
Kapitał własny	448 722 195,24	45%	506 604 810,65	56%
Kapitał własny	448 722 195,24	-	506 604 810,65	-
Zobowiązania, rezerwy na zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe	538 055 312,35	55%	402 766 365,04	44%

Poniższa tabela zawiera wskaźniki osiągnięte przez Grupę Invest TDJ Estate:

Wyszczególnienie	Struktura	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2024 dane przekształcone
Wskaźniki rentowności		Wartość wskaźnika	
Rentowność majątku (%)	wynik finansowy netto / suma aktywów	-5%	8%
Rentowność kapitałów własnych (%)	wynik finansowy netto / kapitały własne bez wyniku roku sprawozdawczego	-9%	17%
Rentowność netto sprzedaży (%)	wynik finansowy netto / sprzedaż netto	-57%	23%
Rentowność sprzedaży (%)	wynik na sprzedaży / sprzedaż netto	-4%	28%
Wskaźniki płynności		Wartość wskaźnika	
Wskaźniki płynności I	(aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe)	3,11	3,83
Wskaźniki płynności II	(aktywa obrotowe-zapasy / zobowiązania krótkoterminowe)	0,56	1,32
Wskaźniki płynności III	(aktywa obrotowe-zapasy-należności / zobowiązania krótkoterminowe)	0,38	0,50
Wskaźniki zadłużenia		Wartość wskaźnika	
Wskaźnik zadłużenia ogółem	(zobowiązania i rezerwy ogółem / aktywa ogółem) x 100	54,53	44,29
Stopa zadłużenia	(zobowiązania i rezerwy ogółem / kapitały własne) x 100	119,91	79,50
Trwałość struktury finansowania	(kapitał własny + rezerwy + zobowiązania długoterminowe / suma pasywów)	0,79	0,91

Ujemne wskaźniki rentowności za 2025 rok wynikają głównie z realizacji sprzedaży mniejszej ilości mieszkań niż w okresie porównawczym.

Dodatkowo, Grupa kierując się zasadą ostrożności:

- dokonała odpisu aktualizującego wartość należności w kwocie 21.109.628,11 zł, związanego z możliwością odzyskania kwot zapłaconych na podstawie decyzji podatkowych dotyczących podatku dochodowego od osób

prawnych za 2020 rok spółki zależnej TDJ Equity V sp. z o.o. Spółka złożyła skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego na wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 1 października 2025 roku. Utworzenie odpisu aktualizującego zostało utworzone zgodnie z zasadą ostrożności i nie przesądza stanowiska spółki w sporze podatkowym ani nie stanowi rezygnacji z dochodzenia zwrotu zapłaconych kwot.

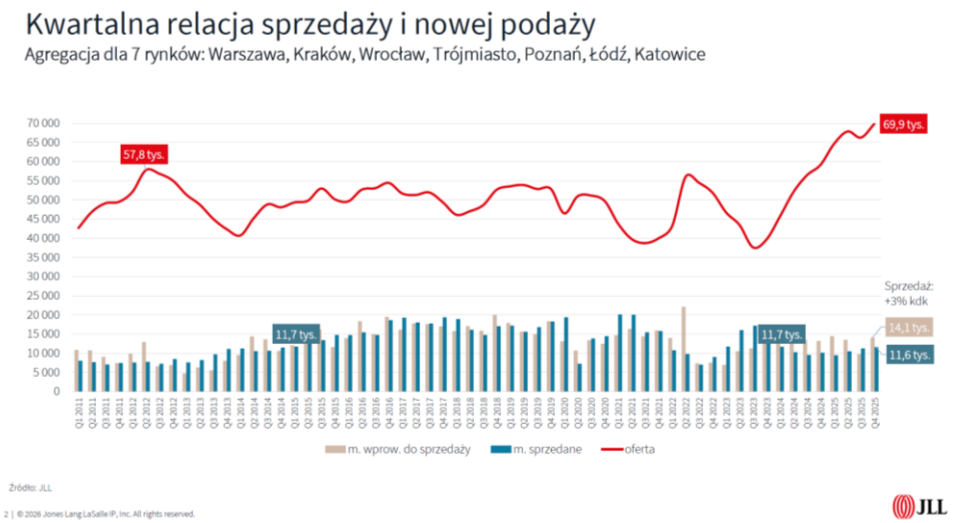
- oszacowała rezerwy na naprawy gwarancyjne w wysokości 6.374.686,48 zł

- dokonała wyceny udziałów spółek stowarzyszonych metodą praw własności, rozpoznając stratę za 2025 rok w kwocie 19.143.846,60 zł.

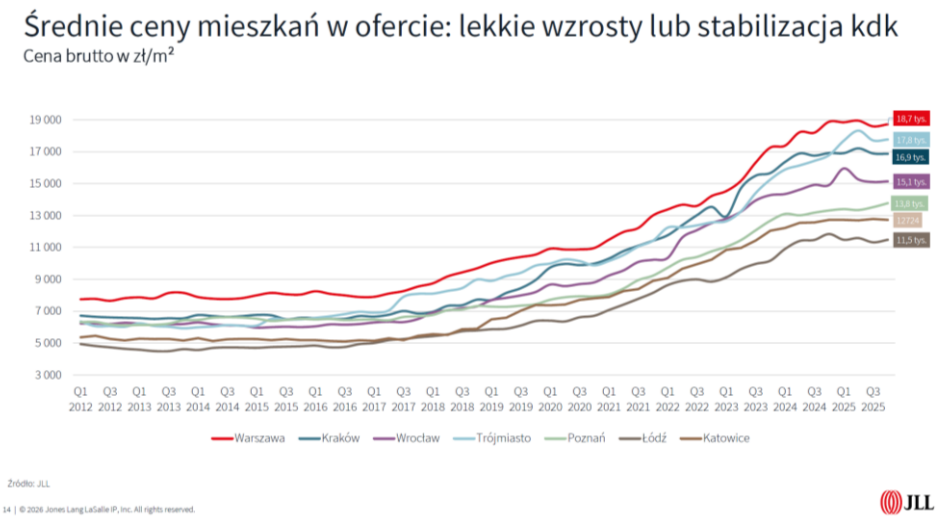
8. Sytuacja rynkowa branży i perspektywy dla Grupy

Czwarty kwartał 2025 roku przyniósł wyraźne ożywienie. Deweloperzy sprzedali na siedmiu największych rynkach łącznie 11,6 tys. mieszkań, co oznacza wzrost o 3,9% w porównaniu z trzecim kwartałem oraz o 14,6% w relacji rok do roku. Ten poziom sprzedaży potwierdza stopniową odbudowę aktywności nabywców po słabszym pierwszym półroczu.

Na rynek wprowadzono w czwartym kwartale 14,1 tys. nowych mieszkań, co stanowi wzrost o 44,2% w porównaniu z poprzednim kwartałem. W całym 2025 roku na siedmiu rynkach pojawiło się łącznie prawie 52 tys. nowych mieszkań w ofercie, co znacząco przewyższyło roczną sprzedaż.



W czwartym kwartale nadal widoczny był trend stabilizacji cen mieszkań. Średnie ceny w ofercie wzrosły jedynie w Poznaniu (+1,8%) do poziomu 13,8 tys. zł/m². W pozostałych miastach ceny utrzymały stabilny trend lub nieznacznie spadły.



Kluczowym czynnikiem kształtującym rynek mieszkaniowy w 2025 roku był cykl łagodzenia polityki monetarnej. Seria decyzji o cięciu stóp procentowych doprowadziła do ich łącznej redukcji o 175 punktów bazowych, z poziomu 5,75% do 4,00%.

Rok 2026 powinien przynieść zatem wyraźny wzrost liczby sprzedanych mieszkań na wszystkich rynkach i przy założeniu mniejszej liczby nowych ofert także stopniową poprawę relacji oferty do bieżącej sprzedaży.

Prognozowane strumienie popytu zakładają utrzymanie się dominacji dwóch podstawowych grup:

- osób zamierzających skorzystać z kredytu hipotecznego, opartego o okresowo stałą stopę: stopniowo rosnący popyt, (kolejne obniżki stóp procentowych i oprocentowania kredytów),
- osób zamierzających dokonać zakupu na własne potrzeby, głównie za gotówkę, zastanawiających się nad możliwym wzrostem cen lub stabilizacją: lekki wzrost popytu w porównaniu z 2025 (większy wybór, elastyczność cenowa, obawy związane z ETS2 i spadkami wartości na rynku wtórnym po wprowadzeniu klas energetycznych),

oraz uzupełniający popyt, raczej lokalny:

- pochodzący od nabywców poszukujących lokali na cele inwestycyjne: niski, raczej stabilny popyt wobec braku perspektyw wyraźnego wzrostu wartości, dodatkowo związany z zapowiedziami podwyższenia stawki podatku od kolejnych posiadanych lokali i obawami przed spadkiem popytu na wynajem.

Sprzedaż w roku 2026 powinna wyraźnie wzrosnąć w porównaniu z rokiem 2025. Można zakładać ok. 20% wzrost popytu kredytowego rdr i 10% wzrostu popytu gotówkowego. W 2027 roku przewidywane jest wyhamowanie tempa wzrostu w porównaniu z 2026 r.

Sytuacja rynkowa opracowana na podstawie dostępnych raportów branżowych.

Katowice, 29 maja 2026 r.

Podpisy Zarządu:

Katarzyna Agnieszka Unold

Elektronicznie podpisany przez Katarzyna Agnieszka Unold
Data: 2026.05.29 16:31:31 +02'00'

……

Katarzyna Unold – Prezes Zarządu

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Beata Zawiszowska
Data: 2026.05.29 15:59:49 CEST

……

Beata Zawiszowska – Wiceprezes Zarządu

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Bartłomiej Solik
Data: 2026.05.29 16:47:19 CEST

……

Bartłomiej Solik – Wiceprezes Zarządu