

# GRUPA KAPITAŁOWA INVEST TDJ ESTATE

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2025 R. DO 30 CZERWCA 2025 R.

Katowice, Wrzesień 2025 roku

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2025 R. DO 30 CZERWCA 2025 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 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 2024 roku – 4,3130 oraz na 30.06.2025 roku – 4,2419;

– 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 2024 roku – 4,3109 oraz od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku – 4,2208.

| Wybrane dane finansowe       | PLN         |             | EURO        |             |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                              | 30.06.2025  | 30.06.2024  | 30.06.2025  | 30.06.2024  |
| Aktywa trwałe                | 650 304 371 | 579 294 455 | 153 304 974 | 134 313 576 |
| Należności długoterminowe    | 3 104 503   | 48 124      | 731 866     | 11 158      |
| Inwestycje długoterminowe    | 617 750 649 | 561 347 872 | 145 630 649 | 130 152 532 |
| Zapasy                       | 323 198 362 | 212 869 545 | 76 191 886  | 49 355 332  |
| Należności krótkoterminowe   | 74 122 567  | 84 424 470  | 17 473 907  | 19 574 419  |
| Inwestycje krótkoterminowe   | 94 169 153  | 141 032 982 | 22 199 758  | 32 699 509  |
| Kapitał własny               | 525 681 954 | 505 136 603 | 123 926 060 | 117 119 546 |
| Zobowiązania długoterminowe  | 446 752 811 | 295 823 946 | 105 319 034 | 68 588 905  |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 151 882 314 | 203 647 636 | 35 805 256  | 47 217 166  |

| Wybrane dane finansowe                                       | PLN                        |                            | EURO                       |                            |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                                              | 01.01.2025 -<br>30.06.2025 | 01.01.2024 -<br>30.06.2024 | 01.01.2025 -<br>30.06.2025 | 01.01.2024 -<br>30.06.2024 |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 14 041 532                 | 178 008 453                | 3 326 747                  | 41 292 643                 |
| Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów           | 9 556 434                  | 118 119 227                | 2 264 129                  | 27 400 132                 |
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży                            | 4 485 098                  | 59 889 226                 | 1 062 618                  | 13 892 511                 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej                     | 4 843 813                  | 76 859 768                 | 1 147 605                  | 17 829 170                 |
| Przychody finansowe                                          | 9 538 328                  | 11 718 425                 | 2 259 839                  | 2 718 324                  |
| Koszty finansowe                                             | 28 810 958                 | 12 736 673                 | 6 825 947                  | 2 954 528                  |
| Zysk (strata) brutto                                         | (14 274 536)               | 75 841 519                 | (3 381 950)                | 17 592 966                 |
| Zysk (strata) netto                                          | (7 400 557)                | 64 378 487                 | (1 753 354)                | 14 933 885                 |

| Pozycje jednostkowego rachunku przepływów pieniężnych  | PLN                        |                            | EURO                       |                            |
|--------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                                        | 01.01.2025 -<br>30.06.2025 | 01.01.2024 -<br>30.06.2024 | 01.01.2025 -<br>30.06.2025 | 01.01.2024 -<br>30.06.2024 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej   | (18 331 306)               | 81 861 156                 | (4 321 485)                | 18 980 096                 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | 16 906 275                 | 23 458 334                 | 3 985 543                  | 5 438 983                  |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej    | 55 416 631                 | (50 000 000)               | 13 064 106                 | (11 592 859)               |
| Przepływy pieniężne netto, razem                       | 53 991 598                 | 55 319 490                 | 12 728 164                 | 12 826 221                 |

## 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. aktyw do sprzedaży. Wtenczas na podstawowej działalności jednostki prezentowane są przychody i koszty dotyczące sprzedaży gruntów (praw wieczystego użytkowania).

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

Za dzień rozpoczęcia deweloperskiego jednostka przyjmuje dzień, w którym zarząd jednostki 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 1m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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, 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) Zgodne z zasadą wyższości treści ekonomicznej nad formą kosztem wytworzenia przedsięwzięcia deweloperskiego są wszystkie koszty, których poniesienie było niezbędne do tego, aby produkt mógł spełniać swoje funkcję. Są to między innymi, koszty budowy infrastruktury.

j) Jeżeli 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, 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 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 jakiekolwiek 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 odroczone stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i na początek okresu sprawozdawczego.

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2025 R. DO 30 CZERWCA 2025 R.

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,

dokonyje 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.

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 2025 wszystkie spółki z grupy Invest TDJ Estate sp. z o.o. podlegają konsolidacji.

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2025 R. DO 30 CZERWCA 2025 R.

**Skonsolidowany bilans**

(WSZYSTKIE DANE LICZBOWE PRZEDSTAWIONO W PEŁNYCH ZŁOTYCH)

| <b>AKTYWA</b>                                                                                               | <b>30.06.2025</b>  | <b>30.06.2024</b>  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Aktywa trwałe</b>                                                                                        | <b>650 304 371</b> | <b>579 294 455</b> |
| <b>Wartości niematerialne i prawne</b>                                                                      | <b>359 669</b>     | <b>2 000</b>       |
| Koszty zakończonych prac rozwojowych                                                                        | -                  | -                  |
| Inne wartości niematerialne i prawne                                                                        | 359 669            | 2 000              |
| Zaliczki na wartości niematerialne i prawne                                                                 | -                  | -                  |
| <b>Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>                                                            | <b>-</b>           | <b>-</b>           |
| Wartość firmy - jednostki zależne                                                                           | -                  | -                  |
| <b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>                                                                               | <b>4 492 983</b>   | <b>79 792</b>      |
| Środki trwałe                                                                                               | 4 492 983          | 79 792             |
| grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)                                                         | -                  | -                  |
| budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej                                                       | 526 179            | 79 792             |
| urządzenia techniczne i maszyny                                                                             | 406 697            | -                  |
| środki transportu                                                                                           | 3 324 147          | -                  |
| inne środki trwałe                                                                                          | 235 960            | -                  |
| Środki trwałe w budowie                                                                                     | -                  | -                  |
| Zaliczki na środki trwałe w budowie                                                                         | -                  | -                  |
| <b>Należności długoterminowe</b>                                                                            | <b>3 104 503</b>   | <b>48 124</b>      |
| Od jednostek powiązanych                                                                                    | -                  | 38 416             |
| Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                              | -                  | -                  |
| Od pozostałych jednostek                                                                                    | 3 104 503          | 9 708              |
| <b>Inwestycje długoterminowe</b>                                                                            | <b>617 750 649</b> | <b>561 347 872</b> |
| Nieruchomości                                                                                               | 316 541 853        | 261 900 424        |
| Długoterminowe aktywa finansowe                                                                             | 301 208 796        | 299 447 448        |
| w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną | 301 208 796        | 299 447 448        |
| - udziały lub akcje                                                                                         | 53 029 284         | 66 241 688         |
| - inne papiery wartościowe                                                                                  | -                  | -                  |
| - udzielone pożyczki                                                                                        | 248 179 513        | 233 205 760        |
| - 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                                                                              | -                  | -                  |
| <b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>                                                            | <b>24 596 565</b>  | <b>17 816 667</b>  |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                                             | 23 406 783         | 17 169 959         |
| Inne rozliczenia międzyokresowe                                                                             | 1 189 782          | 646 707            |

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2025 R. DO 30 CZERWCA 2025 R.

| <b>Aktywa obrotowe</b>                                                                         | <b>493 118 674</b>   | <b>439 535 965</b>   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Zapasy</b>                                                                                  | <b>323 198 362</b>   | <b>212 869 545</b>   |
| Materiały                                                                                      | -                    | -                    |
| Półprodukty i produkty w toku                                                                  | 293 509 316          | 66 571 867           |
| Produkty gotowe                                                                                | 20 625 090           | 132 413 637          |
| Towary                                                                                         | 7 562 625            | 9 104 012            |
| Zaliczki na dostawy                                                                            | 1 501 332            | 4 780 028            |
| <b>Należności krótkoterminowe</b>                                                              | <b>74 122 567</b>    | <b>84 424 470</b>    |
| Należności od jednostek powiązanych                                                            | 1 343 502            | 946 505              |
| - z tytułu dostaw i usług                                                                      | 275 868              | 408 867              |
| - inne                                                                                         | 1 067 634            | 537 639              |
| Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale      | -                    | -                    |
| - z tytułu dostaw i usług                                                                      | -                    | -                    |
| - inne                                                                                         | -                    | -                    |
| Należności od pozostałych jednostek                                                            | 72 779 066           | 83 477 964           |
| - z tytułu dostaw i usług                                                                      | 17 498 059           | 59 681 561           |
| - z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń | 48 090 201           | 13 367 273           |
| - inne                                                                                         | 7 190 805            | 10 429 130           |
| dochodzone na drodze sądowej                                                                   | -                    | -                    |
| <b>Inwestycje krótkoterminowe</b>                                                              | <b>94 169 153</b>    | <b>141 032 982</b>   |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe                                                               | 94 169 153           | 141 032 982          |
| w jednostkach zależnych i współzależnych                                                       | -                    | -                    |
| - udziały lub akcje                                                                            | -                    | -                    |
| - inne papiery wartościowe                                                                     | -                    | -                    |
| - udzielone pożyczki                                                                           | -                    | -                    |
| - 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                                                       | 94 169 153           | 141 032 982          |
| - środki pieniężne w kasie i na rachunkach                                                     | 13 311 182           | 51 781 899           |
| - inne środki pieniężne                                                                        | 80 857 971           | 89 251 082           |
| - inne aktywa pieniężne                                                                        | -                    | -                    |
| Inne inwestycje krótkoterminowe                                                                | -                    | -                    |
| <b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>                                              | <b>1 628 592</b>     | <b>1 208 969</b>     |
| Należne wpłaty na kapitał podstawowy                                                           | -                    | -                    |
| Udziały (akcje) własne                                                                         | -                    | -                    |
| <b>AKTYWA RAZEM</b>                                                                            | <b>1 143 423 045</b> | <b>1 018 830 420</b> |

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2025 R. DO 30 CZERWCA 2025 R.

| <b>PASYWA</b>                                                                     | <b>30.06.2025</b>    | <b>30.06.2024</b>    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Kapitał własny</b>                                                             | <b>525 681 954</b>   | <b>505 136 603</b>   |
| Kapitał (fundusz) podstawowy                                                      | 26 610 000           | 26 610 000           |
| Kapitał (fundusz) zapasowy                                                        | 479 335 694          | 435 149 973          |
| - nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną                   | 366 042 408          | 219 342 100          |
| Kapitał z aktualizacji wyceny                                                     | -                    | -                    |
| - z tytułu aktualizacji wartości godziwej                                         | -                    | -                    |
| Pozostałe kapitały rezerwowe                                                      | 1 919 300            | -                    |
| - tworzone zgodnie z umową/statutem spółki                                        | -                    | -                    |
| Różnice kursowe z przeliczenia                                                    | -                    | -                    |
| Zysk z lat ubiegłych                                                              | 25 217 516           | (21 001 857)         |
| Zysk netto                                                                        | (7 400 557)          | 64 378 487           |
| Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego                                      | -                    | -                    |
| Ujemna wartość firmy - jednostki zależne                                          | -                    | -                    |
| <b>Rezerwy na zobowiązania</b>                                                    | <b>12 479 112</b>    | <b>14 216 235</b>    |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                  | 11 483 968           | 12 904 256           |
| Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne                                       | -                    | -                    |
| - długoterminowa                                                                  | -                    | -                    |
| - krótkoterminowa                                                                 | -                    | -                    |
| Pozostałe rezerwy                                                                 | 995 145              | 1 311 979            |
| - długoterminowe                                                                  | -                    | -                    |
| - krótkoterminowe                                                                 | 995 145              | 1 311 979            |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                                | <b>446 752 811</b>   | <b>295 823 946</b>   |
| Wobec jednostek powiązanych                                                       | 230 022 834          | 173 499 732          |
| Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | -                    | -                    |
| Wobec pozostałych jednostek                                                       | 216 729 977          | 122 324 214          |
| - kredyty i pożyczki                                                              | 48 923 888           | -                    |
| - z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                                 | 162 000 000          | 122 000 000          |
| - inne zobowiązania finansowe                                                     | 1 726 280            | -                    |
| inne                                                                              | 4 079 810            | 324 214              |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                               | <b>151 882 314</b>   | <b>203 647 636</b>   |
| Wobec jednostek powiązanych                                                       | 7 305 528            | 13 069 967           |
| - z tytułu dostaw i usług                                                         | 1 668 564            | 9 441 233            |
| - inne                                                                            | 5 636 964            | 3 628 734            |
| Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | -                    | -                    |
| Wobec pozostałych jednostek                                                       | 144 576 785          | 190 577 669          |
| - kredyty i pożyczki                                                              | -                    | -                    |
| - z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                                 | 1 488 328            | 7 068 680            |
| - inne zobowiązania finansowe                                                     | 828 562              | -                    |
| - z tytułu dostaw i usług                                                         | 29 500 798           | 5 772 066            |
| - zaliczki otrzymane na dostawy                                                   | 105 340 824          | 142 605 848          |
| - z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń                          | 2 131 557            | 30 044 789           |
| - z tytułu wynagrodzeń                                                            | 625 295              | 15 663               |
| - inne                                                                            | 4 661 422            | 5 070 623            |
| Fundusze specjalne                                                                | -                    | -                    |
| Rozliczenia międzyokresowe                                                        | <b>6 626 854</b>     | <b>6 000</b>         |
| Ujemna wartość firmy                                                              | 4 118 430            | -                    |
| Inne rozliczenia międzyokresowe                                                   | 2 508 424            | 6 000                |
| - długoterminowe                                                                  | -                    | -                    |
| - krótkoterminowe                                                                 | 2 508 424            | 6 000                |
| <b>PASYWA RAZEM</b>                                                               | <b>1 143 423 045</b> | <b>1 018 830 420</b> |

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2025 R. DO 30 CZERWCA 2025 R.

## Skonsolidowany rachunek zysków i strat

(WSZYSTKIE DANE LICZBOWE PRZEDSTAWIONO W PEŁNYCH ZŁOTYCH)

|                                                                                           | 01.01.2025 -<br>30.06.2025 | 01.01.2024 -<br>30.06.2024 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b>                       | <b>14 041 532</b>          | <b>178 008 453</b>         |
| <i>w tym: - od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej</i>           | -                          | -                          |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów                                                    | 14 041 532                 | 153 758 453                |
| Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów                                         | -                          | 24 250 000                 |
| <b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>                         | <b>9 556 434</b>           | <b>118 119 227</b>         |
| <i>- jednostkom powiązanym</i>                                                            | -                          | -                          |
| Koszt wytworzenia sprzedanych produktów                                                   | 9 556 434                  | 114 585 280                |
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów                                                  | -                          | 3 533 948                  |
| <b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>                                                  | <b>4 485 098</b>           | <b>59 889 226</b>          |
| Koszty sprzedaży                                                                          | 3 412 066                  | 1 531 756                  |
| Koszty ogólnego zarządu                                                                   | 2 199 713                  | 3 063 786                  |
| <b>Zysk ze sprzedaży</b>                                                                  | <b>(1 126 681)</b>         | <b>55 293 685</b>          |
| <b>Pozostałe przychody operacyjne</b>                                                     | <b>10 701 437</b>          | <b>24 109 083</b>          |
| Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych                                    | 1 777 506                  | 22 408 739                 |
| Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych                                              | -                          | -                          |
| Dotacje                                                                                   | -                          | -                          |
| Inne przychody operacyjne                                                                 | 8 923 932                  | 1 700 344                  |
| <b>Pozostałe koszty operacyjne</b>                                                        | <b>4 730 944</b>           | <b>2 543 000</b>           |
| Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych                                  | -                          | -                          |
| Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych                                              | -                          | -                          |
| Inne koszty operacyjne                                                                    | 4 730 944                  | 2 543 000                  |
| <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>                                           | <b>4 843 813</b>           | <b>76 859 768</b>          |
| <b>Przychody finansowe</b>                                                                | <b>9 538 328</b>           | <b>11 718 425</b>          |
| 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:                                                                           | 9 538 249                  | 11 718 425                 |
| - od jednostek powiązanych                                                                | 7 697 325                  | 10 073 428                 |
| Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:                                        | -                          | -                          |
| - w jednostkach powiązanych                                                               | -                          | -                          |
| Aktualizacja wartości inwestycji                                                          | -                          | -                          |
| Inne                                                                                      | 79                         | -                          |
| <b>Koszty finansowe</b>                                                                   | <b>28 810 958</b>          | <b>12 736 673</b>          |
| Odsetki, w tym:                                                                           | 13 971 641                 | 12 731 602                 |
| - dla jednostek powiązanych                                                               | 2 573 013                  | 6 549 967                  |
| Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:                                      | 100                        | -                          |
| - w jednostkach powiązanych                                                               | -                          | -                          |
| Aktualizacja wartości inwestycji                                                          | 14 009 084                 | -                          |
| Inne                                                                                      | 830 133                    | 5 072                      |
| <b>Zysk/(strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b> | <b>-</b>                   | <b>-</b>                   |
| <b>Zysk z działalności gospodarczej</b>                                                   | <b>(14 428 817)</b>        | <b>75 841 519</b>          |
| <b>Odpis wartości firmy</b>                                                               | <b>-</b>                   | <b>-</b>                   |
| Odpis wartości firmy - jednostki zależne                                                  | -                          | -                          |
| <b>Odpis ujemnej wartości firmy</b>                                                       | <b>154 282</b>             | <b>-</b>                   |
| Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne                                          | 154 282                    | -                          |
| Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne                                     | -                          | -                          |
| <b>Zysk z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>  | <b>-</b>                   | <b>-</b>                   |
| <b>Zysk (strata) brutto</b>                                                               | <b>(14 274 536)</b>        | <b>75 841 519</b>          |
| <b>Podatek dochodowy</b>                                                                  | <b>(6 873 979)</b>         | <b>11 463 033</b>          |
| <b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>                      | <b>-</b>                   | <b>-</b>                   |
| <b>Zyski mniejszości</b>                                                                  | <b>-</b>                   | <b>-</b>                   |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                                                                | <b>(7 400 557)</b>         | <b>64 378 487</b>          |

**Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych**  
(WSZYSTKIE DANE LICZBOWE PRZEDSTAWIONO W PEŁNYCH ZŁOTYCH)

|                                                                                                           | 01.01.2025 -<br>30.06.2025 | 01.01.2024 -<br>30.06.2024 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>                                           |                            |                            |
| Zyski netto                                                                                               | (7 400 557)                | 64 378 487                 |
| Korekty razem:                                                                                            | (10 930 750)               | 17 482 671                 |
| Amortyzacja                                                                                               | 401 667                    | 891 384                    |
| Zyski z tytułu różnic kursowych                                                                           | -                          | -                          |
| Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)                                                                   | (8 742 718)                | 2 950 685                  |
| Zyski(Straty) z działalności inwestycyjnej                                                                | (1 697 442)                | (22 408 739)               |
| Zmiana stanu rezerw                                                                                       | 70 525 089                 | -                          |
| Zmiana stanu zapasów                                                                                      | (110 849 015)              | 62 046 049                 |
| Zmiana stanu należności                                                                                   | (751 831)                  | (24 877 417)               |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów                                | 63 970 519                 | -                          |
| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych                                                                   | (8 706 635)                | 590 416                    |
| Inne korekty z działalności operacyjnej                                                                   | (15 080 382)               | (1 709 707)                |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>                                               | <b>(18 331 306)</b>        | <b>81 861 156</b>          |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>                                         |                            |                            |
| <b>Wpływy</b>                                                                                             | <b>23 027 872</b>          | <b>45 092 205</b>          |
| Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych                               | -                          | -                          |
| Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne                                    | 19 184 166                 | 45 092 205                 |
| Z aktywów finansowych, w tym:                                                                             | 3 843 707                  | -                          |
| w jednostkach powiązanych                                                                                 | 3 843 707                  | -                          |
| w pozostałych jednostkach                                                                                 | -                          | -                          |
| Inne wpływy inwestycyjne                                                                                  | -                          | -                          |
| <b>Wydatki</b>                                                                                            | <b>6 121 597</b>           | <b>21 633 871</b>          |
| Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych                              | -                          | -                          |
| Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne                                           | 6 121 597                  | 21 633 871                 |
| Na aktywa finansowe, w tym:                                                                               | -                          | -                          |
| w jednostkach powiązanych                                                                                 | -                          | -                          |
| w pozostałych jednostkach                                                                                 | -                          | -                          |
| Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym                 | -                          | -                          |
| Inne wydatki inwestycyjne                                                                                 | -                          | -                          |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>                                             | <b>16 906 275</b>          | <b>23 458 334</b>          |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>                                            |                            |                            |
| <b>Wpływy</b>                                                                                             | <b>115 970 000</b>         | <b>-</b>                   |
| Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | -                          | -                          |
| Kredyty i pożyczki                                                                                        | 38 470 000                 | -                          |
| Emisja dłużnych papierów wartościowych                                                                    | 77 500 000                 | -                          |
| Inne wpływy finansowe                                                                                     | -                          | -                          |
| <b>Wydatki</b>                                                                                            | <b>60 553 370</b>          | <b>50 000 000</b>          |
| 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                                                                                | 16 672 777                 | 47 394 205                 |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych                                                                     | 37 500 000                 | -                          |
| Z tytułu innych zobowiązań finansowych                                                                    | -                          | -                          |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego                                                   | -                          | -                          |
| Odsetki                                                                                                   | 6 380 592                  | 2 605 795                  |
| Inne wydatki finansowe                                                                                    | -                          | -                          |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>                                                | <b>55 416 631</b>          | <b>(50 000 000)</b>        |
| <b>Przepływy pieniężne netto razem</b>                                                                    | <b>53 991 598</b>          | <b>55 319 490</b>          |
| <b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>                                                         | <b>53 991 598</b>          | <b>55 319 490</b>          |
| <b>Środki pieniężne na początek okresu</b>                                                                | <b>40 177 555</b>          | <b>85 713 491</b>          |
| <b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>                                                                  | <b>94 169 153</b>          | <b>141 032 982</b>         |
| - o ograniczonej możliwości dysponowania                                                                  | 24 228 645                 | 39 073 218                 |

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2025 R. DO 30 CZERWCA 2025 R.

**Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym**

(WSZYSTKIE DANE LICZBOWE PRZEDSTAWIONO W PEŁNYCH ZŁOTYCH)

|                                                                | 30.06.2025         | 30.06.2024          |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|
| <b>Kapitał własny na początek okresu</b>                       | 518 878 867        | 246 967 215         |
| <b>Kapitał podstawowy na początek okresu</b>                   | 26 610 000         | 10 310 000          |
| zwiększenia                                                    | -                  | 16 300 000          |
| - wydania udziałów (emisji akcji)                              | -                  | 16 300 000          |
| zmniejszenia                                                   | -                  | -                   |
| <b>Kapitał podstawowy na koniec okresu</b>                     | 26 610 000         | 26 610 000          |
| <b>Kapitał zapasowy na początek okresu</b>                     | 435 149 973        | 435 149 973         |
| Zmiany kapitału zapasowego                                     | 44 185 721         | -                   |
| zwiększenia                                                    | 44 185 721         | -                   |
| - emisji akcji powyżej wartości nominalnej                     | -                  | -                   |
| - z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość) | 44 185 721         | -                   |
| zmniejszenia                                                   | -                  | -                   |
| - pokrycia straty                                              | -                  | -                   |
| <b>Stan kapitału zapasowego na koniec okresu</b>               | 479 335 694        | 435 149 973         |
| <b>Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>        | -                  | -                   |
| Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny                          | -                  | -                   |
| zwiększenia                                                    | -                  | -                   |
| - wartość firmy                                                | -                  | -                   |
| zmniejszenia                                                   | -                  | -                   |
| - wartość firmy                                                | -                  | -                   |
| <b>Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>          | -                  | -                   |
| <b>Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu</b>         | -                  | 16 300 000          |
| Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych                       | 1 919 300          | (16 300 000)        |
| zwiększenia                                                    | 1 919 300          | -                   |
| - niezarejestrowane podwyższenie kapitału                      | 1 919 300          | -                   |
| zmniejszenia                                                   | -                  | 16 300 000          |
| - rejestracja podwyższenia kapitału                            | -                  | 16 300 000          |
| <b>Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu</b>           | 1 919 300          | -                   |
| <b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>        | (19 223 227)       | (13 952 159)        |
| Zysk z lat ubiegłych na początek okresu                        | -                  | -                   |
| - korekty błędów                                               | -                  | -                   |
| <b>Zysk z lat ubiegłych na początek okresu po korektach</b>    | -                  | -                   |
| zwiększenia                                                    | 76 342 120         | -                   |
| - zysk z roku poprzedniego                                     | 76 342 120         | -                   |
| - skutki wypłaty dywidend i zmian kontroli                     | -                  | -                   |
| - pokrycie strat z kapitału zapasowego (jednostka dominująca)  | -                  | -                   |
| - inne korekty konsolidacyjne                                  | -                  | -                   |
| zmniejszenia                                                   | 44 185 721         | -                   |
| - transfery zysków na kapitał zapasowy (jednostka dominująca)  | 44 185 721         | -                   |
| - inne korekty konsolidacyjne                                  | -                  | -                   |
| <b>Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>                   | 32 156 399         | -                   |
| Strata z lat ubiegłych na początek okresu                      | 19 223 227         | 13 952 159          |
| - zmiana zasad (polityki) rachunkowości                        | -                  | -                   |
| - korekty błędów                                               | -                  | -                   |
| Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach        | -                  | 13 952 159          |
| zwiększenie                                                    | -                  | 7 049 697           |
| - strata z roku poprzedniego                                   | -                  | -                   |
| - inne korekty konsolidacyjne                                  | -                  | 7 049 697           |
| zmniejszenie                                                   | 12 284 345         | -                   |
| - inne korekty konsolidacyjne                                  | 12 284 345         | -                   |
| <b>Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>                 | 6 938 882          | 21 001 856          |
| <b>Zysk/(strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>          | <b>25 217 517</b>  | <b>(21 001 856)</b> |
| <b>Wynik netto</b>                                             | <b>(7 400 557)</b> | <b>64 378 487</b>   |
| zysk netto                                                     | -                  | 64 378 487          |
| strata netto                                                   | (7 400 557)        | -                   |

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2025 R. DO 30 CZERWCA 2025 R.

|                                                                                 |             |             |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Kapitał własny na koniec okresu                                                 | 525 681 954 | 505 136 603 |
| Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) | 525 681 954 | 505 136 603 |
|                                                                                 | 525 681 954 | 505 136 603 |