

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ INVEST TDJ ESTATE
OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2025 R.**



Katowice, Wrzesień 2025 roku

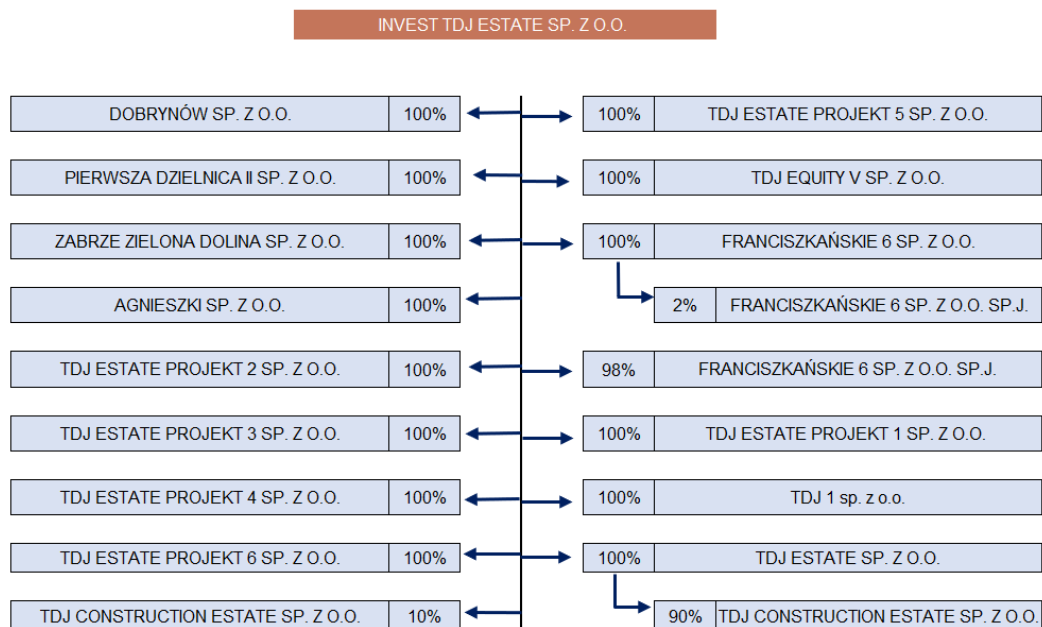
Spis treści

1. Informacje o Grupie Kapitałowej	3
2. Organizacja i zarządzanie	4
3. Zdarzenia istotnie wpływające na działalność i rozwój Grupy Invest TDJ Estate oraz zdarzenia po dniu bilansowym	4
4. Badania i rozwój	5
5. Posiadane oddziały	5
6. Ryzyka i zagrożenia	5
7. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Invest TDJ Estate	9

1. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

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

Schemat Grupy Kapitałowej Invest TDJ Estate na 30 czerwca 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 zaopatrzone w odpowiedni kapitał, jak również finansowane są pożyczkami. Organizacja finansowania poszczególnych projektów/spółek celowych spoczywa na Invest TDJ Estate, dlatego Spółka z jednej strony najpierw pozyskuje środki pieniężne (najczęściej od innych podmiotów Grupy kapitałowej TDJ), po to, by udostępnić je w dalszej kolejności spółkom zależnym. Ponadto Invest TDJ Estate jest pomiotem, który pozyskuje z rynku atrakcyjne nieruchomości, z myślą o wykorzystaniu ich pod przyszłe projekty. Docelowo ww. nieruchomości przenoszone są wraz z poniesionymi międzyczasie przez Spółkę nakładami do spółek celowych.

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

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

2. Organizacja i zarządzanie

2.1 Struktura własnościowa

Kapitał zakładowy spółki Invest TDJ Estate na dzień 30 czerwca 2025 r. składał się z 532 200 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każda.

Udziałowiec	Ilość udziałów	Wartość nominalna udziałów w zł	Udział %
TDJ S.A.	532 200	26 610 000	100,0%
RAZEM	532 200	26 610 000	100,0%

2.2 Udziały(akcje) własne Jednostki Dominującej

Invest TDJ Estate nie posiada udziałów własnych.

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

Skład osobowy Zarządu na dzień 30 czerwca 2025 r.:

Katarzyna Unold - Prezes Zarządu
Bartłomiej Solik - Wiceprezes Zarządu
Magdalena Sierankiewicz - Wiceprezes Zarządu

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

Zarząd Invest TDJ Estate sp. z o.o. w dniu 10.01.2025 r. podjął uchwałę o (i) zakończeniu dotychczasowego programu emisji obligacji do łącznej wartości 200.000.000,00 PLN (dwieście milionów złotych) wyemitowanych i niewykupionych obligacji, ustanowionego uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 14 października 2021 roku, w ramach którego Spółka wyemitowała obligacje serii A o łącznej wartości nominalnej 115.000.000,00 PLN (sto piętnaście milionów złotych) oraz obligacje serii B o łącznej wartości nominalnej 122.000.000 PLN (sto dwadzieścia dwa miliony złotych); oraz (ii) ustanowieniu przez Emitenta nowego programu emisji obligacji, w ramach którego Spółka może emitować obligacje („Obligacje”) na łączną maksymalną kwotę 100.000.000,00 PLN (sto milionów złotych) („Program Emisji”).

6 lutego 2025 r. spółka Invest TDJ Estate sp. z o.o. wyemitowała 37.500 szt. Obligacji na okaziciela serii 1/2025, o łącznej wartości nominalnej 37.500.000 PLN. Obligacje zostały zarejestrowane na CATALYST. Celem emisji był częściowy wykup wcześniejszej emisji serii B.

W dniu 11 kwietnia 2025 r. Spółka Invest TDJ Estate sp. z o.o. nabyła od TDJ S.A. 3.058 udziałów w spółce TDJ Estate sp. z o.o. stanowiących 100% kapitału zakładowego Spółki za cenę 5.593.708,30 zł. Jednocześnie w wyniku transakcji Invest TDJ Estate Sp. z o.o. stał się właścicielem bezpośrednio i pośrednio, poprzez Spółkę TDJ Estate sp. z o.o., 100% udziałów w spółce TDJ Estate Construction sp. z o.o.

W dniu 15.04.2025 roku Invest TDJ Estate sp. z o.o. na skutek wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym objął 5.900 nowych udziałów w kapitale zakładowym spółki TDJ Estate Projekt 6 Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach o wartości nominalnej 50,00 zł każdy i łącznej wartości nominalnej

295.000,00 zł. Po podwyższeniu Invest TDJ Estate Sp. z o.o. posiada 75,95% kapitału zakładowego Spółki. Nowe udziały zostały objęte za wkład pieniężny.

W wyniku rejestracji podwyższenia kapitału spółka TDJ Estate Projekt 6 Sp. z o.o. stała się podmiotem zależnym Invest TDJ Estate Sp. z o.o., w którym docelowo będzie prowadzony projekt deweloperski.

W dniu 12.05.2025 r. zarząd spółki INVEST TDJ ESTATE sp. z o.o. podjął uchwałę w sprawie podwyższenia maksymalnej kwoty Programu Emisji Obligacji. W wyniku podwyższenia kwoty Programu maksymalna dopuszczalna łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych obligacji w ramach Programu Emisji Obligacji została zwiększona do 200.000.000 PLN.

W dniu 26 maja 2025 r. podjęta została uchwała Zarządu o skorzystaniu z prawa do wcześniejszego częściowego wykupu obligacji serii B, tj. wykupu 37.500 sztuk obligacji serii B Emitenta 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 (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.

W ramach ustanowionego programu emisji obligacji Spółka wyemitowała w czerwcu 40.000 obligacji serii 2/2025 o wartości nominalnej 1.000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 40.000.000 PLN ("Obligacje"). Obligacje zostały przydzielone 37 osobom lub podmiotom (uwzględniając subfundusze).

W dniu 30 czerwca 2025 roku doszło do skorzystania z prawa do wcześniejszego częściowego wykupu obligacji serii B, tj. wykupu 37.500 sztuk obligacji serii B Spółki o wartości nominalnej 1.000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 37.500.000 zł.

Po dniu bilansowym

6 sierpnia 2025 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 6 sierpnia kapitał zakładowy spółki wynosi 28 529 300,00 zł.

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 posiadały oddziałów.

6. Ryzyka i zagrożenia

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

Ryzyko stopy procentowej/ walutowe

Ekspozycja Grupy na zmiany stóp procentowych dotyczy zaciągniętych oraz udzielanych pożyczek, których oprocentowanie oparte jest na zmiennej stopie procentowej bazującej na wskaźniku WIBOR

+ marża. Ponadto zmiany w notowaniach walut obcych mogą oddziaływać na wartość zaciągniętego przez Spółkę KTW i KTW II kredytu w walucie EURO. Znaczące zmiany mogą niekorzystnie wpłynąć na wartość początkową inwestycji i jej przyszłą rentowność oraz koszt wytworzenia produktu.

Spółka nie zabezpiecza się przed ryzykiem zmian stóp procentowych pożyczek.

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

Ryzyko wystąpienia nieprzewidywalnych zdarzeń

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

Ryzyko niepozyskania najemców

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

Ryzyko niewywiązania się najemców z warunków umowy najmu/utrąty najemców

Utrata najemców (w tym kluczowego) powierzchni biurowej wiązać się może ze spadkiem przychodów i rentowności spółek z grupy, co ostatecznie przełożyć się może na wzrost ceny, a w skrajnym wypadku na wypowiedzenie kredytu bankowego, którym inwestycja jest finansowana. W celu ograniczenia ryzyka podpisywane są wieloletnie umowy najmu, zabezpieczane kaucjami/gwarancjami oraz odszkodowania za przedterminowe rozwiązanie umów.

Ryzyko utraty wartości nieruchomości wskutek niewłaściwego używania

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

Wahania koniunktury branży

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

Koszty realizacji projektów deweloperskich

Spółka narażona jest na ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich w zakresie cen usług świadczonych przez podwykonawców oraz cen materiałów budowlanych. Wzrost cen materiałów budowlanych może pojawić się w przypadku znaczącego wzrostu popytu na materiały budowlane lub usługi podwykonawców znacznie przewyższającego ich możliwą podaż. Długotrwały proces inwestycyjny związany z prowadzonymi projektami powoduje, iż 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.

Działalność w warunkach silnej konkurencji ze strony innych podmiotów

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

Ryzyko wpływu wojny na działalność grupy

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

7. Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Invest TDJ Estate

Analiza wskaźnikowa

Poniższa tabela zawiera podstawowe pozycje bilansowe:

Wyszczególnienie	30.06.2025	Struktura	30.06.2024	Struktura
AKTYWA	1 143 423 045	100	1 018 830 420	100
Aktywa trwałe	650 304 371	56,87	579 294 455	56,86
Aktywa obrotowe	493 118 674	43,13	439 535 965	43,14
PASYWA	1 143 423 045	100	1 018 824 420	100
Kapitał własny	525 681 954	45,97	505 136 603	50,58
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	617 741 091	54,03	513 687 817	50,42

Poniższa tabela zawiera wskaźniki osiągnięte przez Grupę Invest TDJ Estate:

Wyszczególnienie	Struktura	30.06.2025	30.06.2024
Wskaźniki rentowności		Wartość wskaźnika	
Rentowność majątku (%)	(wynik finansowy netto / suma aktywów) x 100	-0,65	6,32
Rentowność kapitałów własnych (%)	(wynik finansowy netto / kapitały własne bez wyniku roku sprawozdawczego) x 100	-1,39	14,61
Rentowność netto sprzedaży (%)	(wynik finansowy netto / sprzedaż netto) x 100	-52,7	36,17
Rentowność sprzedaży (%)	(wynik na sprzedaży / sprzedaż netto) x 100	-8,02	31,06
Wskaźniki płynności		30.06.2025	30.06.2024
Wskaźniki płynności I	(aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe)	3,25	2,16
Wskaźniki płynności II	(aktywa obrotowe-zapasy / zobowiązania krótkoterminowe)	1,12	1,11
Wskaźniki płynności III	(aktywa obrotowe-zapasy-należności / zobowiązania krótkoterminowe)	0,63	0,70

Wskaźniki zadłużenia		30.06.2025	30.06.2024
Wskaźnik zadłużenia ogółem	(zobowiązania i rezerwy ogółem / aktywa ogółem) x 100	54,03	50,42
Stopa zadłużenia	(zobowiązania i rezerwy ogółem / kapitały własne) x 100	117,51	101,69
Trwałość struktury finansowania	(kapitał własny + rezerwy + zobowiązania długoterminowe / suma pasywów)	0,86	0,80

Ujemny poziom Wskaźnika Rentowności Sprzedaży Netto determinowany jest niską ilością umów przenoszących podpisanych w 1 półroczu 2025 r. (brak finalizacji nowych projektów w tym okresie) oraz m.in. kosztami finansowymi, w tym w szczególności odpisem z tytułu utraty wartości udziałów w spółce KTW II sp. z o.o. dokonany na kwotę 14 mln PLN. Jednocześnie należy podkreślić, iż niniejszy odpis jest operacją księgową niemającą wpływu na płynność finansową.

Wskaźniki płynności i zadłużenia pozostają stabilne i są na zbliżonych poziomach jak w analogicznym okresie roku poprzedniego.