

# *INVEST TDJ ESTATE SP. Z O.O.*

*Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe  
za okres od 1 stycznia 2026 r. do 30 czerwca 2026 r.*



*Katowice, Wrzesień 2026 roku*

## WYBRANE DANE FINANSOWE ZAWIERAJĄCE PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO INVEST TDJ ESTATE SP. Z O.O.

Przedstawione poniżej wybrane dane finansowe prezentowane w 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 30.06.2026 r. – 4,2963 oraz na 30.06.2025 r. – 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 01.01.2026 r. do 30.06.2026 r. – 4,2522 oraz od 01.01.2025 r. do 30.06.2025 r. – 4,2208.

| Wybrane dane finansowe                         | w tys. PLN            |                        | w tys. EURO           |                        |
|------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                | Stan na<br>30.06.2026 | Stan na<br>30.06.2025* | Stan na<br>30.06.2026 | Stan na<br>30.06.2025* |
| <b>Aktywa trwałe</b>                           | <b>727 969</b>        | <b>795 892</b>         | <b>169 442</b>        | <b>187 625</b>         |
| Wartości niematerialne i prawne                | 219                   | 337                    | 51                    | 79                     |
| Rzeczowe aktywa trwałe                         | 2 255                 | 3 734                  | 525                   | 880                    |
| Należności długoterminowe                      | 2 551                 | 38                     | 594                   | 9                      |
| Inwestycje długoterminowe                      | 704 768               | 769 270                | 164 041               | 181 350                |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe      | 18 176                | 22 513                 | 4 231                 | 5 307                  |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                         | <b>173 654</b>        | <b>101 506</b>         | <b>40 420</b>         | <b>23 930</b>          |
| Zapasy                                         | 19 558                | 19 414                 | 4 552                 | 4 577                  |
| Należności krótkoterminowe                     | 45 311                | 21 082                 | 10 547                | 4 970                  |
| Inwestycje krótkoterminowe                     | 107 857               | 60 064                 | 25 105                | 14 160                 |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe     | 928                   | 946                    | 216                   | 223                    |
| <b>Aktywa razem</b>                            | <b>901 623</b>        | <b>897 398</b>         | <b>209 862</b>        | <b>211 555</b>         |
| Kapitał własny                                 | 534 847               | 495 276                | 124 490               | 116 758                |
| Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym: | 366 776               | 402 122                | 85 370                | 94 798                 |
| Rezerwy na zobowiązania                        | 10 935                | 16 946                 | 2 545                 | 3 995                  |
| Zobowiązania długoterminowe                    | 306 277               | 372 649                | 71 289                | 87 850                 |
| Zobowiązania krótkoterminowe                   | 49 564                | 12 527                 | 11 536                | 2 953                  |

\*dane przekształcone w związku z połączeniem z TDJ Estate sp. z o.o.

| Wybrane dane finansowe                           | w tys. PLN                     |                                 | w tys. EURO                    |                                 |
|--------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
|                                                  | od 01.01.2026<br>do 30.06.2026 | od 01.01.2025<br>do 30.06.2025* | od 01.01.2026<br>do 30.06.2026 | od 01.01.2025<br>do 30.06.2025* |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów | 5 997                          | 11 501                          | 1 410                          | 2 725                           |
| Zysk/(Strata) brutto ze sprzedaży                | 4 626                          | 11 207                          | 1 088                          | 2 655                           |
| Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej         | -5 701                         | 554                             | -1 341                         | 131                             |
| Zysk/(Strata) brutto                             | -3 996                         | -8 184                          | -940                           | -1 939                          |
| Zysk/(Strata) netto                              | -6 348                         | -6 793                          | -1 493                         | -1 609                          |

\*dane przekształcone w związku z połączeniem z TDJ Estate sp. z o.o.

| Wybrane dane finansowe                                 | w tys. PLN                     |                                 | w tys. EURO                    |                                 |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
|                                                        | od 01.01.2026<br>do 30.06.2026 | od 01.01.2025<br>do 30.06.2025* | od 01.01.2026<br>do 30.06.2026 | od 01.01.2025<br>do 30.06.2025* |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej   | -11 085                        | -9 381                          | -2 607                         | -2 223                          |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | -21 992                        | -16 683                         | -5 172                         | -3 953                          |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej    | 74 736                         | 70 167                          | 17 576                         | 16 624                          |
| Przepływy pieniężne netto, razem                       | 41 659                         | 44 103                          | 9 797                          | 10 449                          |

\*dane przekształcone w związku z połączeniem z TDJ Estate sp. z o.o.

## WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. Dane jednostki

Nazwa: INVEST TDJ Estate sp. z o.o.

Siedziba: Katowice, Al. Walentego Roździeńskiego 1A / 40-202

Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Kody PKD określające podstawową działalność podmiotu: 6810Z

Nr identyfikacji podatkowej: NIP 6452538669

Numer we właściwym rejestrze sądowym: KRS: 0000766863

### 2. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Sprawozdanie finansowe sporządzane za okres od 01.01.2026 r. do 30.06.2026 r.

### 3. Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

Sprawozdanie nie zawiera danych łącznych.

### 4. Założenie kontynuowania działalności gospodarczej

Sprawozdanie finansowe sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez jednostkę. Nie stwierdzono okoliczności, które wskazują na zagrożenie kontynuowania działalności.

### 5. Informacja o połączeniu spółek

W dniu 1 kwietnia 2026 roku został dokonany wpis w Rejestrze Przedsiębiorców KRS połączenia Invest TDJ Estate sp. z o.o. jako spółki przejmującej ze swoją spółką zależną TDJ Estate sp. z o.o. Połączenie nastąpiło w trybie określonym w art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych, tj. poprzez przejęcie, w wyniku którego Invest TDJ Estate sp. z o.o. wstąpiła we wszelkie prawa i obowiązki spółki przejmowanej. Celem połączenia była konieczność upraszczania struktury Grupy Invest TDJ Estate. W wyniku połączenia Invest TDJ Estate stał się właścicielem 100% udziałów w TDJ Estate Construction sp. z o.o.

Połączenie rozliczono metodą łączenia udziałów. Dane porównawcze zostały odpowiednio przekształcone w taki sposób, jakby połączenie miało miejsce na początek poprzedniego roku obrotowego.

### 6. Polityka rachunkowości - omówienie przyjętych metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

#### Działalność deweloperska

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

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

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

a) w cenie nabycia jako Towar (Zapas), jeśli deweloper zakupił grunt lub prawo wieczystego użytkowania dla realizacji ściśle określonego przedsięwzięcia deweloperskiego a jego rozpoczęcie zostało opóźnione. Do czasu rozpoczęcia przedsięwzięcia deweloperskiego cena nabycia powiększany o koszty związane z przystosowaniem gruntu do stanu zdadnego do używania lub wprowadzenia do obrotu, takie jak np. koszty odrolnienia, rekultywacji terenu, karczowania, rozbiórki zbędnych zabudowań, uzbrojenia terenu.

b) Inwestycja w nieruchomości w przypadku, gdy deweloper zakupił grunt lub prawo wieczystego użytkowania gruntu w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości lub uzyskania przychodu; w takim przypadku grunt lub prawo mogą być wycenione według zasad stosowanych do nieruchomości inwestycyjnych, tj. w cenie nabycia. Jeżeli poniesiono koszty przystosowania gruntu (np. koszty odrolnienia, rekultywacji terenu, karczowania, rozbiórki zbędnych zabudowań) to zwiększają one cenę nabycia. W przypadku zmiany przeznaczenia inwestycji, w szczególności w wyniku podjęcia decyzji o rozpoczęciu przedsięwzięcia deweloperskiego, Spółka dokonuje reklasyfikacji aktywa i przenosi go do pozycji Produkcja w toku (zapasy).

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

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

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

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

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

Koszty przedsięwzięcia deweloperskiego w księgach jednostki:

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

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

c) Koszty budowy mieszkań prezentowane są w Sprawozdaniu finansowym jednostki jako Półprodukty i produkcja w toku w grupie Zapasy.

d) Koszt własny sprzedanych lokali ustalany jest jako iloczyn kosztu wytworzenia 1m<sup>2</sup> PUM oraz pow. użytkowej lokalu.

e) Koszt własny sprzedaży udziału w części wspólnej ustalany jest 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, jednostka (kierując się zasadą istotności) może zaliczyć przypadające na tę nieruchomość szacowane koszty fazy posprzedażnej (bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów), w tym koszty napraw gwarancyjnych i rękojmi.
- h) Koszty związane z konkretnym zadaniem deweloperskim, lecz poniesione po zakończeniu zadania, stanowią koszt okresu.
- i) Zgodne z zasadą wyższości treści ekonomicznej nad formą kosztem wytworzenia przedsięwzięcia deweloperskiego są wszystkie koszty, których poniesienie było niezbędne do tego, aby produkt mógł spełniać swoje funkcję. Są to między innymi, koszty budowy infrastruktury.
- j) Jeżeli jednostka oczekuje, że uzyska przychód ze sprzedaży infrastruktury (np. jednostkom użyteczności publicznej) a przychód ten jest znany, bądź będzie można go w wiarygodny sposób oszacować, wtenczas koszt wytworzenia wybudowanej infrastruktury (w wysokości nie wyższej niż oczekiwany przychód) prezentowany jest na zapasie (produkcja w toku / produkt), a pozostała część alokowana jest, jako koszt bezpośredni wytworzenia produktów.
- k) Jeżeli jednostka nie oczekuje uzyskać przychodu ze sprzedaży infrastruktury (ewentualnie przychód ten jest mniejszy od poniesionych kosztów wytworzenia), bądź nie jest w stanie wiarygodnie go oszacować, koszty budowy infrastruktury są rozliczane tylko na działki przeznaczone do sprzedaży, z pominięciem części wspólnych.
- l) Przychód ze sprzedaży wybudowanej infrastruktury wykazywany jest, jako przechód ze sprzedaży produktu. Jako datę zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego jednostka przyjmuje dzień, w którym nastąpi dopuszczenie do użytkowania, w trybie przewidzianym przepisami, zakończonego przez jednostkę przedsięwzięcia obejmującego budowę nowych lub ulepszonych nieruchomości.
- Po zakończeniu zadania deweloperskiego koszty budowy zostają przeniesione do pozycji zapasów – „Wyroby gotowe”.
- Za datę powstania przychodu z tytułu sprzedaży przedmiotu przedsięwzięcia deweloperskiego, zaklasyfikowanej jako sprzedaż wyrobu gotowego, przyjmuje się dzień zawarcia aktu notarialnego.

#### 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 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 i koszty odsetkowe są ujmowane w momencie ich naliczenia.

#### Dywidendy

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

#### Środki trwałe

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

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

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

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

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

Przykładowe stawki amortyzacyjne są następujące:

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

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

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

#### Wartości niematerialne i prawne

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

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

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

#### Inwestycje w nieruchomości

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

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

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

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

#### Inwestycje pozostałe

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

#### Trwała utrata wartości aktywów

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

#### Należności

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. Należności 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.

#### Zobowiązania

Zobowiązania wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty. 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.

#### Zapasy

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

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

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

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

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

#### Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych

zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy. Spółka dokonuje biernych rozliczeń międzyokresowych z tytułu napraw gwarancyjnych i rękojmi i wykazuje je w bilansie w pozycji rezerw.

#### Kapitały własne

Kapitały własne są wykazywane w wartości nominalnej.

#### Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą i część odroczoną.

Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego jest naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi.

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

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

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

#### Rezerwy na zobowiązania

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

#### Różnice kursowe

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

W okresie sprawozdawczym nie dokonano zmian polityki rachunkowości Spółki.

Wszystkie dane liczbowe zaprezentowano w tysiącach złotych (chyba, że wskazano inaczej).

## 7. Informacje i wyjaśnienia zapewniające właściwe zrozumienie istotnych zmian odzwierciedlonych w bilansie oraz rachunku zysków i strat (w stosunku do danych zamieszczonych w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym)

- I W dniu 20 stycznia 2026 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie podwyższenia maksymalnej kwoty Programu Emisji Obligacji. Datą emisji jest dzień 30 stycznia 2026 roku, wartość nominalna emisji 100.000.000,00 PLN, data wykupu przypada na dzień 30 czerwca 2028 roku. Emitent ma prawo do wcześniejszego całkowitego lub częściowego wykupu obligacji przed datą wykupu. Oprocentowanie obligacji zostało ustalone w oparciu o stawkę referencyjną WIBOR dla okresów 6 miesięcznych powiększoną o marżę. Obligatariuszem wyemitowanych obligacji była Grenevia S.A.
- I W dniu 30 kwietnia 2026 roku, na mocy porozumień zawartych między Invest TDJ Estate sp. z o.o., TDJ SA oraz spółkami z Grupy Kapitałowej Spółki: TDJ Estate Construction sp. z o.o., TDJ Estate Projekt 6 sp. z o.o. oraz TDJ 1 sp. z o.o., jak również uchwały nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników Invest TDJ Estate sp. z o.o., doszło do:
  - przejęcia przez Spółkę długu spółek z Grupy Kapitałowej Invest TDJ Estate: TDJ Estate Construction sp. z o.o., TDJ Estate Projekt 6 sp. z o.o. oraz TDJ 1 sp. z o.o. wobec TDJ SA z tytułu umów pożyczek na łączną kwotę 60.3 mln zł (kapitał i odsetki naliczone na dzień 30 kwietnia 2026 roku), za wynagrodzeniem należnym od każdego z dotychczasowych dłużników;
  - uchwalenia podwyższenia kapitału zakładowego Invest TDJ Estate sp. z o.o. oraz objęcia przez TDJ SA nowych udziałów w kapitale zakładowym Invest TDJ Estate sp. z o.o. podwyższonym na mocy tej uchwały, w zamian za wkład pieniężny w łącznej kwocie 60.3 mln zł, tj. o kwotę 6,03 mln zł na kapitał zakładowy i o kwotę 54,3 mln zł na kapitał zapasowy;
  - wniesienia przez TDJ SA wkładu pieniężnego na udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Invest TDJ Estate sp. z o.o. poprzez umowne potrącenie wierzytelności TDJ SA wobec Invest TDJ Estate sp. z o.o., powstałej wskutek przejęcia długu, o którym mowa w pkt 1 powyżej, z wierzytelnością Invest TDJ Estate sp. z o.o. wobec TDJ SA z tytułu zobowiązania do pokrycia wkładem pieniężnym udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Invest TDJ Estate sp. z o.o. – na łączną kwotę 60.3 mln zł.Działania opisane powyżej przekładają się na redukcję zadłużenia z tytułu pożyczek udzielonych przez TDJ SA do Grupy Kapitałowej Invest TDJ Estate. Rozliczenie zostało dokonane w celu zapewnienia spójności procesów finansowania oraz uproszczenia i uporządkowania rozliczeń wewnętrznych Grupy TDJ, a także wzmocnienia kapitałów własnych Invest TDJ Estate sp. z o.o.
- I 19 maja 2026 roku, Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy KRS dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego Invest TDJ Estate sp. z o.o. Tym samym od 19 maja kapitał zakładowy Spółki wynosi: 34.563.700,00 zł.
- I Spadek udzielonych pożyczek długoterminowych oraz spadek zaciągniętych pożyczek długoterminowych w stosunku do stanu na dzień 30.06.2025 r. wynikał z rozliczeń wzajemnych zobowiązań i należności finansowych pomiędzy spółkami Invest TDJ Estate sp. z o.o., a podmiotami stowarzyszonymi i pozostałymi powiązanymi.
- I Wzrost wartości udziałów w spółkach zależnych wynikał z podwyższenia kapitałów w spółkach TDJ Estate Construction sp. z o.o., TDJ Estate Projekt 6 sp. z o.o. oraz TDJ 1 sp. z o.o., poprzez umowne potrącenie ich wierzytelności.

## Bilans

| w tys. zł                                                                         | Stan na<br>30.06.2026 | Stan na<br>30.06.2025* | Stan na<br>30.06.2025 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>A. Aktywa trwałe</b>                                                           | <b>727 969</b>        | <b>795 892</b>         | <b>788 895</b>        |
| <b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>                                         | <b>219</b>            | <b>337</b>             | -                     |
| 1. Koszty zakończonych prac rozwojowych                                           | -                     | -                      | -                     |
| 2. Wartość firmy                                                                  | -                     | -                      | -                     |
| 3. Inne wartości niematerialne i prawne                                           | 219                   | 337                    | -                     |
| 4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne                                    | -                     | -                      | -                     |
| <b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>                                                 | <b>2 255</b>          | <b>3 734</b>           | -                     |
| 1. Środki trwałe                                                                  | 2 255                 | 3 734                  | -                     |
| a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)                            | -                     | -                      | -                     |
| b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej                          | -                     | -                      | -                     |
| c) urządzenia techniczne i maszyny                                                | 128                   | 174                    | -                     |
| d) środki transportu                                                              | 1 943                 | 3 324                  | -                     |
| e) inne środki trwałe                                                             | 184                   | 236                    | -                     |
| 2. Środki trwałe w budowie                                                        | -                     | -                      | -                     |
| 3. Zaliczki na środki trwałe w budowie                                            | -                     | -                      | -                     |
| <b>III. Należności długoterminowe</b>                                             | <b>2 551</b>          | <b>38</b>              | <b>38</b>             |
| 1. Od jednostek powiązanych                                                       | -                     | -                      | -                     |
| 2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | -                     | -                      | -                     |
| 3. Od pozostałych jednostek                                                       | 2 551                 | 38                     | 38                    |
| <b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>                                              | <b>704 768</b>        | <b>769 270</b>         | <b>766 362</b>        |
| 1. Nieruchomości                                                                  | 131 062               | 146 281                | 146 279               |
| 2. Wartości niematerialne i prawne                                                | -                     | -                      | -                     |
| 3. Długoterminowe aktywa finansowe                                                | 573 706               | 622 989                | 620 083               |
| a) w jednostkach powiązanych                                                      | 573 706               | 622 989                | 620 083               |
| - udziały lub akcje                                                               | 186 374               | 108 548                | 105 642               |
| - udzielone pożyczki                                                              | 387 332               | 514 441                | 514 441               |
| b) w jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale            | -                     | -                      | -                     |
| c) w pozostałych jednostkach                                                      | -                     | -                      | -                     |
| 4. Inne inwestycje długoterminowe                                                 | -                     | -                      | -                     |
| <b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>                               | <b>18 176</b>         | <b>22 513</b>          | <b>22 495</b>         |
| 1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                | 17 861                | 21 844                 | 21 844                |
| 2. Inne rozliczenia międzyokresowe                                                | 315                   | 669                    | 651                   |

\*dane przekształcone w związku z połączeniem z TDJ Estate sp. z o.o.

## Bilans – cd.

| w tys. zł                                                                                                       | Stan na<br>30.06.2026 | Stan na<br>30.06.2025* | Stan na<br>30.06.2025 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>B. Aktywa obrotowe</b>                                                                                       | <b>173 654</b>        | <b>101 506</b>         | <b>92 588</b>         |
| <b>I. Zapasy</b>                                                                                                | <b>19 558</b>         | <b>19 414</b>          | <b>19 411</b>         |
| 1. Materiały                                                                                                    | -                     | -                      | -                     |
| 2. Półprodukty i produkty w toku                                                                                | 19 179                | 19 032                 | 19 032                |
| 3. Produkty gotowe                                                                                              | 107                   | 107                    | 107                   |
| 4. Towary                                                                                                       | 272                   | 272                    | 272                   |
| 5. Zaliczki na dostawy                                                                                          | -                     | 3                      | -                     |
| <b>II. Należności krótkoterminowe</b>                                                                           | <b>45 311</b>         | <b>21 082</b>          | <b>15 864</b>         |
| 1. Należności od jednostek powiązanych                                                                          | 40 459                | 4 550                  | 3 624                 |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty                                                                    | 240                   | 952                    | 30                    |
| - do 12 miesięcy                                                                                                | 240                   | 952                    | 30                    |
| b) inne                                                                                                         | 40 219                | 3 598                  | 3 594                 |
| 2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                    | -                     | -                      | -                     |
| 3. Należności od pozostałych jednostek                                                                          | 4 852                 | 16 532                 | 12 240                |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty                                                                    | 423                   | 2 602                  | 2 522                 |
| - do 12 miesięcy                                                                                                | 423                   | 2 602                  | 2 522                 |
| b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 4 397                 | 11 177                 | 7 157                 |
| c) inne                                                                                                         | 32                    | 2 753                  | 2 561                 |
| d) dochodzone na drodze sądowej                                                                                 | -                     | -                      | -                     |
| <b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>                                                                          | <b>107 857</b>        | <b>60 064</b>          | <b>56 502</b>         |
| 1. Krótkoterminowe aktywa finansowe                                                                             | 107 857               | 60 064                 | 56 502                |
| a) w jednostkach powiązanych                                                                                    | 48 179                | 9 798                  | 9 798                 |
| - udzielone pożyczki                                                                                            | 48 179                | 9 798                  | 9 798                 |
| b) w pozostałych jednostkach                                                                                    | -                     | -                      | -                     |
| c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne                                                                     | 59 678                | 50 266                 | 46 704                |
| - środki pieniężne w kasie i na rachunkach                                                                      | 75                    | 6 878                  | 6 566                 |
| - inne środki pieniężne                                                                                         | 59 603                | 43 388                 | 40 138                |
| 2. Inne inwestycje krótkoterminowe                                                                              | -                     | -                      | -                     |
| <b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>                                                           | <b>928</b>            | <b>946</b>             | <b>811</b>            |
| <b>C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy</b>                                                                  | <b>-</b>              | <b>-</b>               | <b>-</b>              |
| <b>D. Udziały (akcje) własne</b>                                                                                | <b>-</b>              | <b>-</b>               | <b>-</b>              |
| <b>Aktywa razem</b>                                                                                             | <b>901 623</b>        | <b>897 398</b>         | <b>881 483</b>        |

\*dane przekształcone w związku z połączeniem z TDJ Estate sp. z o.o.

## Bilans – cd.

| w tys. zł                                                                            | Stan na<br>30.06.2026 | Stan na<br>30.06.2025* | Stan na<br>30.06.2025 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>                                                   | <b>534 847</b>        | <b>495 276</b>         | <b>486 579</b>        |
| I. Kapitał (fundusz) podstawowy                                                      | 34 564                | 29 668                 | 26 610                |
| II. Kapitał (fundusz) zapasowy                                                       | 507 654               | 483 095                | 479 336               |
| - w tym nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów/akcji | 420 493               | 366 183                | 366 042               |
| III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny                                         | -                     | -                      | -                     |
| IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe                                          | 11 590                | 1 919                  | 1 919                 |
| V. Zysk (strata) z lat ubiegłych                                                     | -12 613               | -12 613                | -12 613               |
| VI. Zysk (strata) netto                                                              | -6 348                | -6 793                 | -8 673                |
| <b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>                                     | <b>366 776</b>        | <b>402 122</b>         | <b>394 904</b>        |
| <b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>                                                    | <b>10 935</b>         | <b>16 946</b>          | <b>16 575</b>         |
| 1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                  | 10 551                | 16 321                 | 16 321                |
| 2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne                                       | -                     | -                      | -                     |
| 3. Pozostałe rezerwy                                                                 | 384                   | 625                    | 254                   |
| - krótkoterminowa                                                                    | 384                   | 625                    | 254                   |
| <b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>                                               | <b>306 277</b>        | <b>372 649</b>         | <b>369 426</b>        |
| 1. Wobec jednostek powiązanych                                                       | 63 396                | 208 768                | 207 271               |
| a) kredyty i pożyczki                                                                | 63 380                | 208 760                | 207 263               |
| b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                                   | -                     | -                      | -                     |
| c) inne zobowiązania finansowe                                                       | -                     | -                      | -                     |
| d) zobowiązania wekslowe                                                             | -                     | -                      | -                     |
| e) inne                                                                              | 16                    | 8                      | 8                     |
| 2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | -                     | -                      | -                     |
| 3. Wobec pozostałych jednostek                                                       | 242 881               | 163 881                | 162 155               |
| a) kredyty i pożyczki                                                                | -                     | -                      | -                     |
| b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                                   | 242 500               | 162 000                | 162 000               |
| c) inne zobowiązania finansowe                                                       | 231                   | 1 726                  | -                     |
| d) zobowiązania wekslowe                                                             | -                     | 155                    | 155                   |
| e) inne                                                                              | 150                   | -                      | -                     |
| <b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                             | <b>49 564</b>         | <b>12 527</b>          | <b>8 903</b>          |
| 1. Wobec jednostek powiązanych                                                       | 45 289                | 6 983                  | 6 190                 |
| a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności                                   | 1 198                 | 1 379                  | 596                   |
| - do 12 miesięcy                                                                     | 1 198                 | 1 379                  | 596                   |
| b) inne                                                                              | 44 091                | 5 604                  | 5 594                 |
| 2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | -                     | -                      | -                     |
| 3. Wobec pozostałych jednostek                                                       | 4 275                 | 5 544                  | 2 713                 |
| a) kredyty i pożyczki                                                                | -                     | -                      | -                     |
| b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                                   | 1 188                 | 1 488                  | 1 488                 |
| c) inne zobowiązania finansowe                                                       | 994                   | 759                    | -                     |
| d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności                                   | 706                   | 1 396                  | 955                   |
| - do 12 miesięcy                                                                     | 706                   | 1 396                  | 955                   |
| e) zaliczki otrzymane na dostawy                                                     | -                     | 48                     | 48                    |
| f) zobowiązania wekslowe                                                             | -                     | -                      | -                     |
| g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń                            | 778                   | 1 143                  | 205                   |
| h) z tytułu wynagrodzeń                                                              | 509                   | 625                    | 1                     |
| i) inne                                                                              | 100                   | 85                     | 16                    |
| <b>Pasywa razem</b>                                                                  | <b>901 623</b>        | <b>897 398</b>         | <b>881 483</b>        |

\*dane przekształcone w związku z połączeniem z TDJ Estate sp. z o.o.

## Rachunek zysków i strat

| w tys. zł                                                   | od 01.01.2026<br>do 30.06.2026 | od 01.01.2025<br>do 30.06.2025* | od 01.01.2025<br>do 30.06.2025 |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| A. Przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów         | 5 997                          | 11 501                          | 294                            |
| I. Przychody netto ze sprzedaży produktów                   | 5 997                          | 11 501                          | 294                            |
| II. Przychody netto ze sprzedaży towarów                    | -                              | -                               | -                              |
| B. Koszty sprzedanych produktów i towarów                   | 1 371                          | 294                             | 294                            |
| I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów                  | 1 371                          | 294                             | 294                            |
| II. Wartość sprzedanych towarów                             | -                              | -                               | -                              |
| <b>C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)</b>           | <b>4 626</b>                   | <b>11 207</b>                   | -                              |
| D. Koszty sprzedaży                                         | -                              | 38                              | 39                             |
| E. Koszty ogólnego zarządu                                  | 10 892                         | 10 713                          | 1 323                          |
| <b>F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)</b>                | <b>-6 266</b>                  | <b>456</b>                      | <b>-1 362</b>                  |
| G. Pozostałe przychody operacyjne                           | 5 104                          | 1 674                           | 1 595                          |
| I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych   | 183                            | 46                              | -                              |
| II. Dotacje                                                 | -                              | -                               | -                              |
| III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych           | -                              | -                               | -                              |
| IV. Inne przychody operacyjne                               | 4 921                          | 1 628                           | 1 595                          |
| H. Pozostałe koszty operacyjne                              | 4 539                          | 1 576                           | 1 641                          |
| I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych | -                              | -                               | -                              |
| II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych            | 18                             | -                               | -                              |
| III. Inne koszty operacyjne                                 | 4 521                          | 1 576                           | 1 641                          |
| <b>I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)</b>  | <b>-5 701</b>                  | <b>554</b>                      | <b>-1 408</b>                  |
| J. Przychody finansowe                                      | 12 884                         | 18 318                          | 18 291                         |
| I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:                    | -                              | -                               | -                              |
| II. Odsetki, w tym:                                         | 12 884                         | 18 318                          | 18 291                         |
| - od jednostek powiązanych                                  | 11 819                         | 17 406                          | 17 406                         |
| III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych             | -                              | -                               | -                              |
| IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych               | -                              | -                               | -                              |
| V. Inne                                                     | -                              | -                               | -                              |
| K. Koszty finansowe                                         | 11 179                         | 27 056                          | 26 947                         |
| I. Odsetki, w tym:                                          | 11 171                         | 12 733                          | 12 633                         |
| - dla jednostek powiązanych                                 | 2 021                          | 5 091                           | 5 064                          |
| II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych            | -                              | -                               | -                              |
| III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych              | -                              | 14 009                          | 14 009                         |
| IV. Inne                                                    | 8                              | 314                             | 305                            |
| <b>L. Zysk (strata) brutto (I+J-K)</b>                      | <b>-3 996</b>                  | <b>-8 184</b>                   | <b>-10 064</b>                 |
| M. Podatek dochodowy                                        | 2 352                          | -1 391                          | -1 391                         |
| N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku                 | -                              | -                               | -                              |
| <b>O. Zysk (strata) netto (L-M-N)</b>                       | <b>-6 348</b>                  | <b>-6 793</b>                   | <b>-8 673</b>                  |

\*dane przekształcone w związku z połączeniem z TDJ Estate sp. z o.o.

## Rachunek przepływów pieniężnych

| w tys. zł                                                                             | od 01.01.2026<br>do 30.06.2026 | od 01.01.2025<br>do 30.06.2025* | od 01.01.2025<br>do 30.06.2025 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| <b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia</b> |                                |                                 |                                |
| <b>I. Zysk (strata) netto</b>                                                         | <b>-6 348</b>                  | <b>-6 793</b>                   | <b>-8 673</b>                  |
| <b>II. Korekty razem</b>                                                              | <b>-4 737</b>                  | <b>-2 588</b>                   | <b>-4 053</b>                  |
| 1. Amortyzacja                                                                        | 706                            | 677                             | 88                             |
| 2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych                                           | -                              | -                               | -                              |
| 3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)                                            | -717                           | -4 928                          | -4 955                         |
| 4. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej                                  | -183                           | -46                             | -                              |
| 5. Zmiana stanu rezerw                                                                | 2 490                          | -2 050                          | -2 050                         |
| 6. Zmiana stanu zapasów                                                               | -213                           | -192                            | -270                           |
| 7. Zmiana stanu należności                                                            | -248                           | -3 992                          | -4 746                         |
| 8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów         | -6 328                         | 285                             | 226                            |
| 9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych                                            | -218                           | -757                            | -761                           |
| 10. Inne korekty                                                                      | -26                            | 8 415                           | 8 415                          |
| <b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>               | <b>-11 085</b>                 | <b>-9 381</b>                   | <b>-12 726</b>                 |
| <b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>                  |                                |                                 |                                |
| <b>I. Wpływy</b>                                                                      | <b>10 881</b>                  | <b>22 322</b>                   | <b>22 196</b>                  |
| 1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych        | 479                            | 126                             | -                              |
| 2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne             | 902                            | 21                              | 21                             |
| 3. Z aktywów finansowych, w tym:                                                      | 9 500                          | 22 175                          | 22 175                         |
| a) w jednostkach powiązanych                                                          | 9 500                          | 22 175                          | 22 175                         |
| - spłata udzielonych pożyczek długoterminowych                                        | 9 500                          | 22 175                          | 22 175                         |
| b) w pozostałych jednostkach                                                          | -                              | -                               | -                              |
| 4. Inne wpływy inwestycyjne                                                           | -                              | -                               | -                              |
| <b>II. Wydatki</b>                                                                    | <b>32 873</b>                  | <b>39 005</b>                   | <b>37 812</b>                  |
| 1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych       | 157                            | 1 193                           | -                              |
| 2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne                    | 1 251                          | 1 601                           | 1 601                          |
| 3. Na aktywa finansowe, w tym:                                                        | 31 465                         | 36 211                          | 36 211                         |
| a) w jednostkach powiązanych                                                          | 31 465                         | 36 211                          | 36 211                         |
| - nabycie aktywów finansowych (oprócz dłużnych papierów wartościowych)                | -                              | 295                             | 295                            |
| - udzielone pożyczki krótkoterminowe                                                  | 31 465                         | 35 916                          | 35 916                         |
| b) w pozostałych jednostkach                                                          | -                              | -                               | -                              |
| 4. Inne wydatki inwestycyjne                                                          | -                              | -                               | -                              |
| <b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>             | <b>-21 992</b>                 | <b>-16 683</b>                  | <b>-15 616</b>                 |

\*dane przekształcone w związku z połączeniem z TDJ Estate sp. z o.o.

## Rachunek przepływów pieniężnych – cd.

| w tys. zł                                                                                 | od 01.01.2026<br>do 30.06.2026 | od 01.01.2025<br>do 30.06.2025* | od 01.01.2025<br>do 30.06.2025 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| <b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>                         |                                |                                 |                                |
| <b>I. Wpływy</b>                                                                          | <b>100 000</b>                 | <b>114 500</b>                  | <b>114 500</b>                 |
| 1. Wpływy netto z emisji akcji i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | -                              | -                               | -                              |
| 2. Kredyty i pożyczki                                                                     | -                              | 37 000                          | 37 000                         |
| 3. Emisja dłużnych papierów wartościowych                                                 | 100 000                        | 77 500                          | 77 500                         |
| 4. Inne wpływy finansowe                                                                  | -                              | -                               | -                              |
| <b>II. Wydatki</b>                                                                        | <b>25 264</b>                  | <b>44 333</b>                   | <b>44 333</b>                  |
| 1. Nabycie akcji własnych                                                                 | -                              | -                               | -                              |
| 2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli                                          | -                              | -                               | -                              |
| 3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku                | -                              | -                               | -                              |
| 4. Spłaty kredytów i pożyczek                                                             | 15 961                         | -                               | -                              |
| 5. Wykup dłużnych papierów wartościowych                                                  | -                              | 37 500                          | 37 500                         |
| 6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych                                                 | -                              | -                               | -                              |
| 7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego                                | -                              | -                               | -                              |
| 8. Odsetki                                                                                | 9 303                          | 6 833                           | 6 833                          |
| 9. Inne wydatki finansowe                                                                 | -                              | -                               | -                              |
| <b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>                    | <b>74 736</b>                  | <b>70 167</b>                   | <b>70 167</b>                  |
| <b>D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>                        | <b>41 659</b>                  | <b>44 103</b>                   | <b>41 825</b>                  |
| <b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>                              | <b>41 659</b>                  | <b>44 103</b>                   | <b>41 825</b>                  |
| - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych                              |                                |                                 |                                |
| <b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>                                             | <b>18 019</b>                  | <b>6 163</b>                    | <b>4 879</b>                   |
| <b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:</b>                              | <b>59 678</b>                  | <b>50 266</b>                   | <b>46 704</b>                  |
| - o ograniczonej możliwości dysponowania                                                  | -                              | -                               | -                              |

\*dane przekształcone w związku z połączeniem z TDJ Estate sp. z o.o.

## Zestawienie zmian w kapitale własnym

| w tys. zł                                               | od 01.01.2026<br>do 30.06.2026 | od 01.01.2025<br>do 30.06.2025* | od 01.01.2025<br>do 30.06.2025 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| <b>Kapitał własny na początek okresu</b>                | <b>486 579</b>                 | <b>493 333</b>                  | <b>493 333</b>                 |
| <b>Kapitał podstawowy na początek okresu</b>            | <b>28 529</b>                  | <b>29 668</b>                   | <b>26 610</b>                  |
| Zmiany kapitału podstawowego                            | 6 035                          | -                               | -                              |
| zwiększenie                                             | 6 035                          | -                               | -                              |
| - zarejestrowanie kapitału zakładowego                  | 6 035                          | -                               | -                              |
| zmniejszenie                                            | -                              | -                               | -                              |
| <b>Kapitał podstawowy na koniec okresu</b>              | <b>34 564</b>                  | <b>29 668</b>                   | <b>26 610</b>                  |
| <b>Kapitał zapasowy na początek okresu</b>              | <b>479 469</b>                 | <b>436 381</b>                  | <b>435 150</b>                 |
| Zmiany kapitału zapasowego                              | 28 185                         | 46 714                          | 44 186                         |
| zwiększenie                                             | 55 991                         | 46 714                          | 44 186                         |
| - emisji akcji powyżej wartości nominalnej              | 54 310                         | -                               | -                              |
| - z podziału zysku (ustawowo)                           | 1 681                          | 46 714                          | 44 186                         |
| zmniejszenie                                            | 27 806                         | -                               | -                              |
| - pokrycia straty                                       | 27 806                         | -                               | -                              |
| <b>Kapitał zapasowy na koniec okresu</b>                | <b>507 654</b>                 | <b>483 095</b>                  | <b>479 336</b>                 |
| <b>Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu</b> | <b>-</b>                       | <b>-</b>                        | <b>-</b>                       |
| Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny                   | -                              | -                               | -                              |
| zwiększenie                                             | -                              | -                               | -                              |
| zmniejszenie                                            | -                              | -                               | -                              |
| <b>Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>   | <b>-</b>                       | <b>-</b>                        | <b>-</b>                       |
| <b>Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu</b>  | <b>-</b>                       | <b>-</b>                        | <b>-</b>                       |
| Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych                | 11 590                         | 1 919                           | 1 919                          |
| zwiększenie                                             | 11 590                         | 1 919                           | 1 919                          |
| - zwiększenie kapitału rezerwowego                      | 11 590                         | 1 919                           | 1 919                          |
| zmniejszenie                                            | -                              | -                               | -                              |
| <b>Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu</b>    | <b>11 590</b>                  | <b>1 919</b>                    | <b>1 919</b>                   |
| <b>Zysk/(strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b> | <b>-38 737</b>                 | <b>35 571</b>                   | <b>56 799</b>                  |
| Zysk z lat ubiegłych na początek okresu                 | 1 681                          | 48 184                          | 44 186                         |
| zwiększenie                                             | -                              | -                               | -                              |
| zmniejszenie                                            | 1 681                          | 48 184                          | 44 186                         |
| - zwiększenie kapitału zapasowego                       | 1 681                          | 48 184                          | 44 186                         |
| <b>Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>            | <b>-</b>                       | <b>-</b>                        | <b>-</b>                       |
| Strata z lat ubiegłych na początek okresu               | 40 418                         | 12 613                          | 12 613                         |
| - zmiana zasad (polityki) rachunkowości                 | -                              | -                               | -                              |
| Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach | 40 418                         | 12 613                          | 12 613                         |
| zwiększenie                                             | -                              | -                               | -                              |
| zmniejszenie                                            | 27 805                         | -                               | -                              |
| - pokrycie z kapitału zapasowego                        | 27 805                         | -                               | -                              |
| <b>Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>          | <b>12 613</b>                  | <b>12 613</b>                   | <b>12 613</b>                  |
| <b>Zysk/(strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>   | <b>-12 613</b>                 | <b>-12 613</b>                  | <b>-12 613</b>                 |
| <b>Wynik netto</b>                                      | <b>-6 348</b>                  | <b>-6 793</b>                   | <b>-8 673</b>                  |
| - zysk netto                                            | -                              | -                               | -                              |
| - strata netto                                          | 6 348                          | 6 793                           | 8 673                          |
| <b>Kapitał własny na koniec okresu (BZ)</b>             | <b>534 847</b>                 | <b>495 276</b>                  | <b>486 579</b>                 |

\*dane przekształcone w związku z połączeniem z TDJ Estate sp. z o.o.

Katowice, dn. 30.09.2026 r.

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Alina Bożena  
Mazurczyk  
Data: 2026.09.30 07:04:02 CEST

.....  
**Podpis osoby odpowiedzialnej za sporządzenie  
sprawozdania finansowego**

**Podpisy Zarządu:**

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez  
Tomasz Wilczek  
Data: 2026.09.30 15:08:52 CEST

.....  
Tomasz Wilczek – p.o. Prezesa Zarządu

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Beata  
Zawiszowska  
Data: 2026.09.30 15:44:21 CEST  
Beata Zawiszowska – Wiceprezes Zarządu