

*Sprawozdanie Zarządu z działalności Invest TDJ ESTATE sp. z o.o. oraz Grupy
Invest TDJ ESTATE za okres od 1 stycznia 2026 r. do 30 czerwca 2026 r.*



Katowice, 30 września 2026 rok



Spis treści

Podsumowanie I półrocza 2026	3
Charakterystyka działalności Grupy informacje ogólne	3
Informacje ogólne	3
Skład Grupy	4
Organizacja i zarządzanie	5
Zarząd jednostki dominującej	5
Zmiany w strukturze organizacyjnej Grupy	6
Cele strategiczne i kierunki rozwoju	6
Opis podstawowych zagrożeń i ryzyka	10
Wyniki finansowe	12
Jednostka dominująca Grupy.	14
Istotne zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	15
Oświadczenie Zarządu	16

| Podsumowanie I półrocza 2026

Wybrane dane finansowe Grupy Invest TDJ Estate oraz Invest TDJ Estate

Grupa Invest TDJ Estate			Invest TDJ Estate sp. z o.o.	
	6 miesięcy do 30 czerwca		6 miesięcy do 30 czerwca	
	2026	2025	2026	2025
w tysiącach złotych				
Wybrane dane rachunku wyników				
Przychody	99 757	14 042	5 997	11 501
Zysk brutto ze sprzedaży	38 810	4 486	4 626	11 207
Zysk z działalności operacyjnej	22 661	4 845	-5 701	554
Zysk/Strata brutto	10 386	-20 263	-3 996	-8 184
Zysk/Strata netto	9 389	-12 250	-6 348	-6 793
	Stan na		Stan na	
	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
Wybrane pozycje bilansu				
Aktywa trwałe	404 297	634 964	727 969	795 892
Aktywa obrotowe	672 043	493 119	173 654	101 506
Aktywa razem	1 076 340	1 128 083	901 623	897 398
Kapitał własny	528 475	510 341	534 847	495 276
Zobowiązania długoterminowe	319 401	446 752	306 277	372 649
Zobowiązania krótkoterminowe	201 607	151 885	49 564	12 527

| Charakterystyka działalności Grupy informacje ogólne

Informacje ogólne

Invest TDJ Estate sp. z o.o. („Spółka”, „Emitent”, „jednostka dominująca”) powstała w 2011 roku i jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Invest TDJ Estate sp. z o.o. („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”). 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 Emitent tworzy spółki celowe, które w zależności od uwarunkowań rynkowych, organizacyjnych i etapu realizacji przedsięwzięcia zostają zaopatrzone w odpowiedni kapitał, jak również finansowane zarówno wewnątrz Grupy jak i zewnętrznie. Invest TDJ Estate sp. z o.o. jest podmiotem, który zasadniczo pozyskuje z rynku nieruchomości, z myślą o wykorzystaniu ich pod przyszłe projekty. Inwestycje budowlane realizowane są w ramach powstałych spółek celowych. Nabyte przez Emitenta nieruchomości przenoszone są wraz z poniesionymi w międzyczasie przez Spółkę nakładami do spółek celowych w momencie podejmowania decyzji o rozpoczęciu projektu. Działalność spółek zależnych od Invest TDJ Estate sp. z o.o. skoncentrowana jest na realizacji projektów w zakresie nieruchomości mieszkalnych oraz lokali użytkowych. Działalność spółek stowarzyszonych oparta jest o wynajem posiadanych powierzchni biurowych w posiadanych aktywach komercyjnych. W najbliższym okresie

Zarząd Invest TDJ Estate przewiduje w dalszym ciągu rozwijanie działalności deweloperskiej tak, aby efektywnie gospodarować zasobami i maksymalizować wyniki Grupy.

Skład Grupy

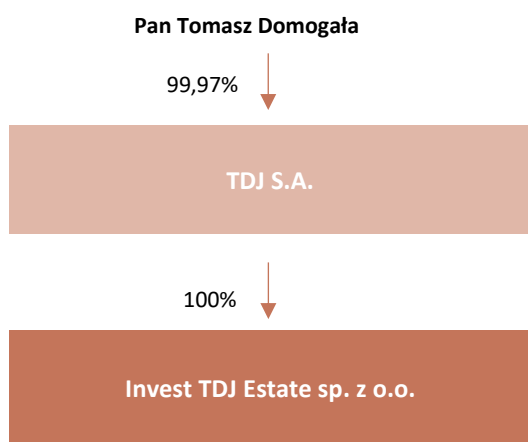
Nazwa spółki	Przedmiot działalności	Udział w kapitale podstawowym i w liczbie głosów	Wzajemne powiązanie kapitałowe
Agnieszki sp. z o.o.	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	spółka zależna - Invest TDJ Estate sp. z o.o. posiada 100% w kapitale podstawowym spółki
Dobrynów sp. z o.o.	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	spółka zależna - Invest TDJ Estate sp. z o.o. posiada 100% w kapitale podstawowym spółki
Franciszkańskie 6 sp. z o.o.	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	spółka zależna - Invest TDJ Estate sp. z o.o. posiada 100% w kapitale podstawowym spółki
Franciszkańskie 6 sp. z o.o. sp. jawna	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	98%	spółka zależna - Invest TDJ Estate sp. z o.o. posiada 98,14% w kapitale podstawowym spółki
Invest TDJ Estate sp. z o.o.	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	spółka dominująca
KTW II sp. z o.o.	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	40%	spółka stowarzyszona - Invest TDJ Estate sp. z o.o. posiada 40% w kapitale podstawowym spółki
KTW sp. z o.o.	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	40%	spółka stowarzyszona - Invest TDJ Estate sp. z o.o. posiada 40% w kapitale podstawowym spółki
Pierwsza Dzielnica II sp. z o.o.	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	spółka zależna - Invest TDJ Estate sp. z o.o. posiada 100% w kapitale podstawowym spółki
TDJ 1 sp. z o.o.	Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	100%	spółka zależna - Invest TDJ Estate sp. z o.o. posiada 100% w kapitale podstawowym spółki
TDJ Equity V sp. z o.o.	Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania	100%	spółka zależna - Invest TDJ Estate sp. z o.o. posiada 100% w kapitale podstawowym spółki
TDJ Estate Construction sp. z o.o.	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	100%	spółka zależna - Invest TDJ Estate sp. z o.o. posiada 100% w kapitale podstawowym spółki
TDJ Estate Projekt 1 sp. z o.o.	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	spółka zależna - Invest TDJ Estate sp. z o.o. posiada 100% w kapitale podstawowym spółki
TDJ Estate Projekt 2 sp. z o.o.	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	spółka zależna - Invest TDJ Estate sp. z o.o. posiada 100% w kapitale podstawowym spółki
TDJ Estate Projekt 3 sp. z o.o.	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	spółka zależna - Invest TDJ Estate sp. z o.o. posiada 100% w kapitale podstawowym spółki
TDJ Estate Projekt 4 sp. z o.o.	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	spółka zależna - Invest TDJ Estate sp. z o.o. posiada 100% w kapitale podstawowym spółki
TDJ Estate Projekt 5 sp. z o.o.	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	spółka zależna - Invest TDJ Estate sp. z o.o. posiada 100% w kapitale podstawowym spółki
TDJ Estate Projekt 6 sp. z o.o.	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	spółka zależna - Invest TDJ Estate sp. z o.o. posiada 100% w kapitale podstawowym spółki
Zabrze Zielona Dolina sp. z o.o.	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	100%	spółka zależna - Invest TDJ Estate sp. z o.o. posiada 100% w kapitale podstawowym spółki

Organizacja i zarządzanie

Struktura własnościowa

Akcjonariusz	ilość udziałów	Wartość nominalna udziałów w złotych	Udział %
TDJ S.A.	923 064	46.153.200	100%

Jedynym Akcjonariuszem Spółki jest TDJ S.A., która jest rodzinną firmą inwestycyjną z ponad 49-letnim doświadczeniem. Buduje długoterminową wartość, działając i inwestując w obszarach: Equity, Growth, Capital Markets, Philantropy.



Zarząd jednostki dominującej

Zarząd Invest TDJ Estate jest organem Spółki, działającym na podstawie kodeksu spółek handlowych i innych znajdujących zastosowanie aktów prawnych. W pierwszym półroczu 2026 roku Zarząd kierował całokształtem działalności Spółki, prowadził politykę i bieżące sprawy Spółki oraz reprezentował ją na zewnątrz zgodnie z kodeksem spółek handlowych i statutem Spółki.

Skład osobowy Zarządu na dzień 30 czerwca 2026 roku:

Katarzyna Unold - Prezeska Zarządu
Beata Zawiszowska – Wiceprezes Zarządu

Z dniem 30 marca 2026 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała do składu Zarządu na stanowisko Wiceprezesa Zarządu panią Beatę Zawiszowską, na 3 letnią kadencję.

W dniu 17 czerwca 2026 r. Pan Bartłomiej Solik złożył Spółce oświadczenie o rezygnacji z członkostwa w Zarządzie Emitenta oraz z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu. Zgodnie z treścią złożonego oświadczenia rezygnacja była skuteczna z chwilą doręczenia oświadczenia Spółce, tj. w dniu 17 czerwca 2026 r.

Z dniem 10 sierpnia 2026 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała do składu Zarządu na stanowisko Wiceprezesa Zarządu pana Tomasza Wilczka, na 3 letnią kadencję.

W dniu 26 sierpnia 2026 r. wpłynęło do Spółki oświadczenie Pani Katarzyny Unold o rezygnacji z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki ze skutkiem od chwili złożenia Spółce oświadczenia o rezygnacji, w dniu 26 sierpnia 2026 r. W oświadczeniu o rezygnacji nie wskazano przyczyn rezygnacji. Jednocześnie Rada Nadzorcza Spółki postanowiła o zmianie od dnia 26 sierpnia 2026 r. funkcji pełnionej w Zarządzie Spółki przez Pana Tomasza Wilczka z Wiceprezesa Zarządu na Pełniącego obowiązki Prezesa Zarządu.

Skład osobowy Zarządu na dzień 30 września 2026 roku:

Tomasz Wilczek – pełniący obowiązki Prezesa Zarządu
Beata Zawiszowska – Wiceprezes Zarządu

Zmiany w strukturze organizacyjnej Grupy

Poniżej zostały zaprezentowane istotne zmiany w strukturze organizacyjnej Grupy:

W dniu 1 kwietnia 2026 roku został dokonany wpis połączenia 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.

W dniu 19 maja 2026 roku, Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy KRS dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego Invest TDJ Estate sp. z o.o. Tym samym od 19 maja kapitał zakładowy Spółki wynosi: 34.563.700,00 zł. Wniesienie wkładu pieniężnego w podwyższonym kapitale zakładowym Invest TDJ Estate sp. z o.o. nastąpiło poprzez umowne potrącenie wierzytelności TDJ S.A. wobec Invest TDJ Estate sp. z o.o., powstałej wskutek przejścia długów przez Invest TDJ Estate sp. z o.o. od swoich spółek zależnych w łącznej kwocie 60,3 mln zł.

Cele strategiczne i kierunki rozwoju

Kierunki rozwoju

Kierunkiem rozwoju Grupy jest zbudowanie jednej z najbardziej rozpoznawalnych firm deweloperskich w Polsce, posiadającej silną pozycję regionalną na Śląsku oraz istotną rozpoznawalność na rynku krakowskim i budowaną obecność na rynku warszawskim. Strategia zakłada zrównoważony rozwój poprzez efektywne wykorzystanie posiadanego banku ziemi, selektywne akwizycje gruntów oraz konsekwentne budowanie rozpoznawalnej marki na obecnych rynkach. Grupa wspiera również swój rozwój poprzez pozyskanie finansowania zewnętrznego, pozwalającego na finansowanie zarówno banku ziemi jak i realizację projektów.



W wymiarze rynkowym Grupa zamierza kontynuować obecność na dotychczasowych rynkach, elastycznie dostosowując ofertę produktową do zmieniających się warunków rynkowych oraz ewoluujących potrzeb klientów. Kierunkiem rozwoju pozostaje jednocześnie wejście z nowymi projektami na rynek warszawski, co wymaga odpowiedniego przygotowania organizacji w trzech wymiarach: budowy portfela projektów, dostosowania struktury organizacyjnej do skali nowych przedsięwzięć oraz zabezpieczenia niezbędnych zasobów koniecznych do ich realizacji. Niezależnie od kierunku i skali ekspansji, Grupa konsekwentnie utrzymuje wysoką jakość realizowanych projektów, dyscyplinę finansową oraz zdolność do szybkiego reagowania na zmieniające się warunki rynkowe jako fundament stabilnego wzrostu.

Cele strategiczne Grupy w podziale na rynki:

Rynek Śląski

Śląsk pozostaje macierzystym rynkiem działalności Grupy. Zarząd zakłada utrzymanie silnej rozpoznawalności marki deweloperskiej w regionie, przy znaczącym udziale w rynku ogółem oraz wybranych segmentach. Fundamentem tej pozycji jest stabilna, powtarzalna sprzedaż na poziomie kilkuset lokali rocznie, zapewniająca przewidywalny strumień przychodów z rynku macierzystego. Rozwój banku ziemi ma opierać się w pierwszej kolejności na już posiadanych zasobach, uzupełnianych nowymi akwizycjami dokonywanymi po cyklicznej ocenie warunków rynkowych. Takie podejście ogranicza ryzyko nadmiernej oferty i utrzymuje dyscyplinę w alokacji kapitału.

Rynek Krakowski

Rozwój na rynku krakowskim zakłada w pierwszej kolejności zbudowanie stabilnej pozycji w segmencie ekonomicznym, traktowanym jako punkt wyjścia do stopniowego poszerzania portfela projektów. Zakładany udział rynkowy określono jako niski jednocyfrowy wynik procentowy, co odzwierciedla wczesny etap ekspansji. W tej fazie priorytetem pozostaje budowa rozpoznawalności marki.

Rynek Warszawski

Rozwój na rynku warszawskim odbywa się równolegle w segmencie ekonomicznym oraz medium i medium plus – co pozwala zaadresować odmienne grupy nabywców i zdywersyfikować ekspozycję na wahania koniunkturalne. Strategia zakłada pozyskiwanie unikalnych projektów o średniej skali oraz projektów popularnych, wieloetapowych, dostępnych cenowo, zlokalizowanych poza centralnymi obszarami miasta, lecz posiadających dobrą komunikację.

Działania podjęte w ramach realizacji kierunków strategicznych Grupy w pierwszym półroczu 2026 roku

W pierwszym półroczu 2026 r. Grupa podejmowała następujące istotne działania w ramach realizacji kierunków strategicznych:

W dniu 20 stycznia 2026 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie podwyższenia maksymalnej kwoty Programu Emisji Obligacji. Datą emisji jest dzień 30 stycznia 2026 roku, wartość nominalna emisji 100.000.000,00 PLN, data wykupu przypada na dzień 30 czerwca 2028 roku. Emitent ma prawo do wcześniejszego całkowitego lub częściowego wykupu obligacji przed datą wykupu. Oprocentowanie obligacji zostało ustalone w oparciu o stawkę referencyjną WIBOR dla okresów 6 miesięcznych powiększoną o marżę. Obligatariuszem wyemitowanych obligacji jest Grenevia S.A.

W dniu 30 kwietnia 2026 roku, na mocy porozumień zawartych między Emitentem, TDJ S.A. oraz spółkami zależnymi: TDJ Estate Construction sp. z o.o., TDJ Estate Projekt 6 sp. z o.o. i TDJ 1 sp. z o.o., dokonano restrukturyzacji zadłużenia o łącznej wartości 60,3 mln zł poprzez konwersję na kapitał pożyczek udzielonych przez TDJ S.A. spółkom z Grupy Kapitałowej Emitenta. Działania te były realizowane w ramach zapewnienia spójności procesów finansowania oraz uproszczenia i uporządkowania rozliczeń wewnątrzgrupowych. W wyniku restrukturyzacji kapitały własne Emitenta wzrosły łącznie o 60,3 mln zł.

W dniu 30 kwietnia 2026 roku nastąpiła spłata kredytu budowlanego udostępnionego przez BNP Paribas Bank Polska S.A. dla Dobrynow sp. z o.o. (spółka zależna Invest TDJ Estate sp. z o.o.).

W dniu 14 maja 2026 roku TDJ Estate Projekt 6 sp. z o.o. (spółka zależna Invest TDJ Estate sp. z o.o.) zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. w dniu Umowę Kredytów na łączną kwotę 156.000.000 zł (kwota 146.000.000 zł to Kredyt Inwestorski Nowy Dom o charakterze nieodnawialnego kredytu terminowego, kwota 10.000.000 zł – odnawialny Kredyt Obrotowy) z przeznaczeniem finansowanie lub refinansowanie kosztów realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Osiedle Meiera – Etap I”. Oprocentowanie ww. kredytów ustalone zostało według zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę wskaźnika referencyjnego WIBOR 3M i marży Banku dla Kredytu Inwestorskiego Nowy Dom oraz WIBOR 1M i marży Banku dla Kredytu Obrotowego Odnawialnego. Ostateczny Termin Spłaty przypada na dzień 31 grudnia 2028 roku. Zabezpieczeniem spłaty kredytu będą m.in.: hipoteka na nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie, zastaw finansowy i rejestrowy na rachunkach bankowych dotyczących przedsięwzięcia deweloperskiego, zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy i praw TDJ Estate Projekt 6 oraz inne typowe dla tego rodzaju finansowania zabezpieczenia.

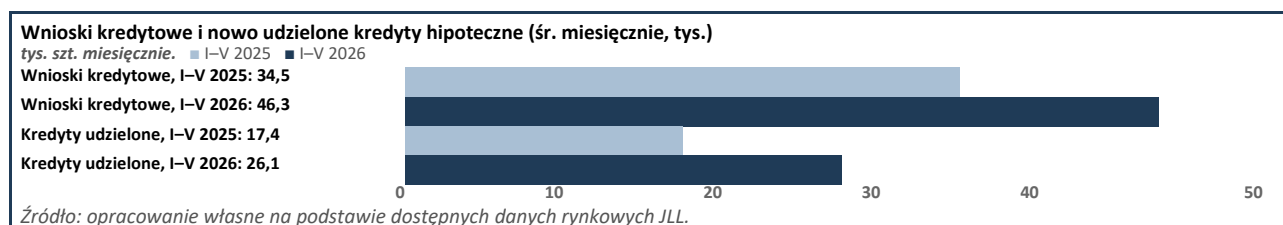


Perspektywy rozwoju działalności Grupy oraz otoczenie rynkowe

Otoczenie makroekonomiczne

W ostatnich kwartałach widoczna jest wyraźna odbudowa popytu na mieszkania, wynikająca w szczególności z obniżek stopy referencyjnej NBP oraz utrzymującego się wzrostu wynagrodzeń przy stabilnych cenach mieszkań:

- Dziewięć obniżek stóp procentowych od 2023 roku (z 6,75% do 3,75%) oraz konsekwentny spadek stawek WIBOR.
- Stabilizacja średniego wynagrodzenia: wzrost do 8 904 zł w 2025 roku (+8,8% r/r) oraz do 9 563 zł w I kw. 2026 roku (+6,7% r/r), przy niewielkim spadku do 9 233,13 zł w II kw. 2026 r.



Sytuacja na rynku mieszkaniowym w I połowie 2026 roku

W pierwszym półroczu 2026 roku deweloperzy działający na siedmiu największych rynkach mieszkaniowych w Polsce sprzedali łącznie ok. 26,7 tys. mieszkań, z czego ok. 14,8 tys. lokali w I kwartale oraz 11,9 tys. w II kwartale. Po wyjątkowo mocnym początku roku sprzedaż w II kwartale obniżyła się o blisko 20% k/k, pozostając jednocześnie nieco powyżej poziomu sprzed roku i jedynie ok. 4% poniżej średniej kwartalnej z 2025 roku. Na koniec czerwca 2026 roku oferta nowych mieszkań na siedmiu największych rynkach (ponad 70 tys. lokali) pozostawała wysoka (wg BIG DATA RynekPierwotny.pl). Sytuacja popytowo-podażowa była przy tym mocno zróżnicowana regionalnie: czas wyprzedaży oferty na koniec czerwca był najkrótszy w Warszawie (ok. 3,7 kwartału), natomiast w Katowicach przekraczał 10 kwartałów (wg Otodom Analytics). Relatywnie szybka absorpcja oferty występowała również we Wrocławiu i Trójmieście, podczas gdy Łódź i Katowice pozostawały rynkami z największym zapasem mieszkań w relacji do bieżącego tempa sprzedaży.

Rynek śląski

Rynek śląski wykazuje obecnie wyraźnie najwolniejsze tempo wyprzedaży oferty spośród siedmiu analizowanych rynków, a prognozy cenowe sugerują jedynie umiarkowaną poprawę, uzależnioną głównie od dalszych obniżek stóp procentowych. W krótko- i średnioterminowej perspektywie rynek zmierza raczej ku stopniowemu wchłonięciu nadwyżki podaży niż do jej dalszego narastania.

Trendy strukturalne w regionie GZM pozostają jednak bez zmian i powinny w dłuższym horyzoncie wspierać popyt na nowe mieszkania:

- Jeden z najsilniejszych gospodarczo regionów Polski, z ok. 11,9% wkładem w PKB.
 - Duży potencjał ludnościowy (2,1 mln osób w GZM wobec 2,9 mln w Warszawskim Obszarze Metropolitalnym).
 - Wysokie dochody i niskie bezrobocie.
 - Niska jakość zasobów mieszkaniowych – udział mieszkań wybudowanych po 2003 roku wynosi zaledwie ok. 13% (dla porównania w Warszawie – 29%).
 - Konsekwentna polityka rozwojowa i wielowymiarowe inwestycje poprawiające jakość życia, m.in. planowane inwestycje drogowe oraz przebudowa infrastruktury kolejowej.
 - Bogata oferta edukacyjna – ponad 100 tys. studentów w województwie śląskim generuje dodatkowe zapotrzebowanie na mieszkania.
- Rynek katowicki należy więc traktować jako rynek o wyraźnie odroczonym potencjale rozwojowym: bieżąca nadwyżka podaży jest zjawiskiem cyklicznym, podczas gdy fundamenty strukturalne regionu pozostają korzystne.

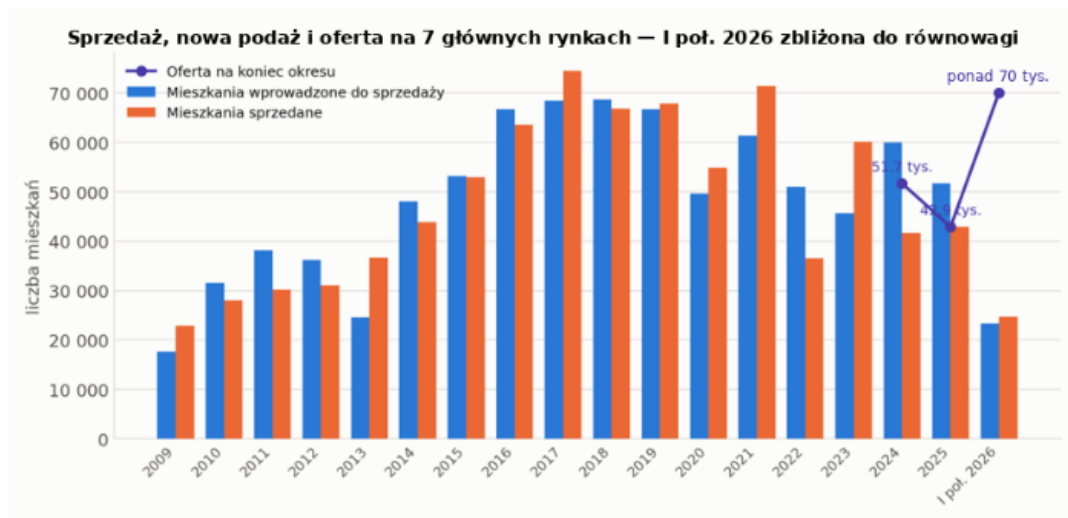
Rynek krakowski

Rynek krakowski, w odróżnieniu od katowickiego, wykazuje umiarkowane tempo wyprzedaży oferty (6,1–6,2 miesiąca) oraz niewielką korektę cen w Q2 2026 (-1,5% r/r) przy średniej cenie ok. 16 900 zł/m². Jest to rynek relatywnie stabilny, pozbawiony istotnego ryzyka korekty podaży.

Rynek warszawski

Rynek warszawski charakteryzuje się najszybszym tempem wyprzedaży oferty spośród wszystkich analizowanych rynków oraz najsilniejszym wzrostem cen w Q2 2026 (+5,3% r/r, ok. 19 900 zł/m²), co świadczy o braku nawisu podaży. Sytuację tę dodatkowo wspiera stabilna demografia stolicy.

Pierwsze półrocze 2026 r. na polskim rynku mieszkań deweloperskich to obraz rynku dojrzałego, lecz coraz silniej zróżnicowanego regionalnie. W skali zagregowanej sprzedaż i nowa podaż pozostają zbliżone do siebie, jednak wysoki i wciąż rosnący poziom oferty – w tym rosnący udział mieszkań gotowych niesprzedanych – wskazuje na łagodne przesunięcie równowagi w stronę rynku nabywców, szczególnie w Katowicach i Łodzi. Warszawa i Trójmiasto pozostają natomiast rynkami z niewielką nadwyżką popytu, co przekłada się na dalszy, choć wolniejszy, wzrost cen. Odbudowa akcji kredytowej oraz stabilne, choć wciąż relatywnie wysokie oprocentowanie kredytów hipotecznych sprzyjają popytowi finansowanemu kredytem. Kluczowymi czynnikami ryzyka pozostają: sytuacja geopolityczna (w tym konflikt na Bliskim Wschodzie oraz wojna w Ukrainie), krajowe ryzyko polityczne i legislacyjne (m.in. regulacje dotyczące najmu krótkoterminowego), a także niepewny wpływ nadchodzących opłat w ramach systemu ETS2 na popyt, podaż i inflację.



Źródło: opracowanie własne na podstawie dostępnych danych rynkowych JLL

Działalność Grupy w pierwszym półroczu 2026 roku

Sprzedaż mieszkań w pierwszym półroczu 2026 roku wyniosła 184 wobec 109 w analogicznym okresie ubiegłego roku. W zakresie przekazania mieszkań w pierwszym półroczu 2026 roku Grupa przekazała 177 mieszkań (umowy przeniesienia własności) wobec 18 mieszkań w analogicznym okresie ubiegłego roku. Tak wysoka dynamika wynikała z ukończenia w drugiej połowie 2025 roku budowy III etapu osiedla Zielona Dolina oraz rozpoczęcia przekazania związanych z tym osiedlem. Z końcem 2025 roku zakończona została budowa osiedla Dobryń II i od początku 2026 rozpoczął się proces przekazywania mieszkań. Obie inwestycje były realizowane na rynku śląskim.

Na rynku warszawskim do dnia 30 lipca 2026 r. Grupa nabyła grunty o łącznym obszarze około 15.000 metrów kwadratowych, położone w Dzielnicy Białołęka. Na nieruchomościach Grupa planuje realizację inwestycji około 385 lokali, przy czym ostateczna ich oferta może zostać określona dopiero po przygotowaniu kompletnej dokumentacji projektowo - budowlanej. Spółka nadal prowadzi prace zmierzające do pozyskania kolejnych gruntów, w celu zwiększenia skali działalności deweloperskiej na tym rynku.



Na dzień 29.09.2026 roku Grupa realizowała inwestycje w następujących lokalizacjach:

Miasto	Liczba inwestycji	PUM (m ²) – całkowity w projektach	Aktualna liczba mieszkań w ofercie
Bielsko-Biała	1	8 741	52
Katowice	3	39 502	337
Kraków	2	27 490	342
Zabrze	1	9 198	6
Podsumowanie	7	84 931	737

| Opis podstawowych zagrożeń i ryzyka

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

Rodzaj ryzyka	Opis ryzyka
Kluczowe ryzyka zewnętrzne:	
Ryzyko pogorszenia koniunktury na rynku nieruchomości i sytuacji makroekonomicznej	Działalność Grupy jest uzależniona od sytuacji gospodarczej oraz koniunktury na rynku nieruchomości. Zmiany poziomu inflacji, stóp procentowych, dochodów gospodarstw domowych, zatrudnienia oraz ogólnej aktywności gospodarczej mogą wpływać na popyt na nieruchomości, możliwości finansowania inwestycji, koszty ich realizacji oraz osiągane marże. Ze względu na długi okres pomiędzy rozpoczęciem projektu deweloperskiego a jego zakończeniem, warunki rynkowe w momencie sprzedaży mogą istotnie odbiegać od założeń przyjętych na etapie przygotowania inwestycji.
Ryzyko zmian regulacyjnych oraz opóźnień administracyjnych i planistycznych	Działalność deweloperska podlega licznym regulacjom dotyczącym m.in. planowania przestrzennego, procesu budowlanego, ochrony praw nabywców, ochrony środowiska, podatków oraz ochrony konsumentów. Zmiany przepisów lub sposobu ich interpretacji, jak również przedłużające się procedury administracyjne, mogą wpływać na możliwość realizacji inwestycji, ich harmonogram oraz koszty. Szczególne znaczenie mogą mieć zmiany systemu planowania przestrzennego oraz regulacji dotyczących działalności deweloperskiej.
Ryzyko zdarzeń nadzwyczajnych i geopolitycznych	Zdarzenia pozostające poza bezpośrednią kontrolą Grupy, w szczególności konflikty zbrojne, napięcia geopolityczne, klęski żywiołowe, ekstremalne zjawiska pogodowe, epidemie lub istotne zakłócenia łańcuchów dostaw, mogą wpływać na działalność Grupy. Ich skutkiem mogą być m.in. wzrost kosztów materiałów i energii, ograniczenie dostępności produktów i usług, opóźnienia w realizacji inwestycji oraz pogorszenie sytuacji gospodarczej.
Ryzyko silnej konkurencji oraz lokalnej nadpodaży nieruchomości	Rynek deweloperski w Polsce charakteryzuje się wysokim poziomem konkurencji. Intensywna działalność innych podmiotów może prowadzić do zwiększenia podaży mieszkań w poszczególnych lokalizacjach, presji na ceny sprzedaży oraz zwiększenia kosztów pozyskania klientów. Konkurencja występuje również w zakresie pozyskiwania atrakcyjnych gruntów, wykonawców i pracowników. Wysoki poziom aktywności inwestycyjnej może dodatkowo zwiększać ryzyko lokalnego niedopasowania podaży do popytu.
Kluczowe ryzyka operacyjne:	
Ryzyko spadku popytu i nieosiągnięcia zakładanego poziomu sprzedaży mieszkań	Grupa narażona jest na ryzyko spadku popytu na oferowane nieruchomości oraz wolniejszego od zakładanego tempa sprzedaży. Na decyzje zakupowe klientów wpływają m.in. poziom cen mieszkań, dostępność i koszt finansowania hipotecznego, sytuacja dochodowa gospodarstw domowych, poziom konkurencji oraz oczekiwania dotyczące przyszłej sytuacji gospodarczej. Spadek popytu może powodować wydłużenie okresu sprzedaży, konieczność dostosowania polityki cenowej oraz negatywnie wpływać na przepływy pieniężne i rentowność projektów.
Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich	Grupa narażona jest na wzrost cen materiałów budowlanych, usług generalnych wykonawców i podwykonawców, kosztów pracy, energii oraz pozostałych kosztów związanych z realizacją inwestycji.

Długotrwały charakter procesu inwestycyjnego powoduje, że zmiany kosztów mogą wystąpić już po ustaleniu założeń finansowych projektu lub cen sprzedaży mieszkań, ograniczając zakładaną rentowność inwestycji.

Ryzyko niewypłacalności, opóźnień lub nienależytego wykonania zobowiązań przez generalnych wykonawców i podwykonawców	Realizacja inwestycji uzależniona jest od terminowego i prawidłowego wykonywania zobowiązań przez generalnych wykonawców, podwykonawców oraz dostawców. Problemy finansowe wykonawców, brak odpowiednich zasobów, opóźnienia, niewłaściwa jakość prac lub niewykonanie zobowiązań mogą prowadzić do przesunięcia terminów realizacji inwestycji, konieczności zaangażowania wykonawców zastępczych, wzrostu kosztów oraz powstania roszczeń ze strony klientów.
Ryzyko spadku wartości nieruchomości inwestycyjnych	Wartość posiadanych nieruchomości inwestycyjnych może ulegać zmianom w zależności m.in. od poziomu rynkowych stawek czynszowych, poziomu pustostanów, kondycji najemców, stóp kapitalizacji, kosztów finansowania oraz ogólnej sytuacji na rynku nieruchomości komercyjnych. Pogorszenie tych parametrów może prowadzić do obniżenia wartości nieruchomości i negatywnie wpływać na wyniki finansowe Grupy.
Ryzyko niepozyskania, utraty lub niewypłacalności najemców	W odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na wynajem Grupa oraz spółki stowarzyszone są narażone na ryzyko braku możliwości pozyskania nowych najemców, utraty dotychczasowych najemców lub niewywiązywania się przez nich z zobowiązań umownych. Może to prowadzić do wzrostu poziomu pustostanów, spadku przychodów z najmu oraz pogorszenia rentowności nieruchomości.
Ryzyko dostępności, wzrostu cen oraz możliwości zagospodarowania gruntów inwestycyjnych	Możliwość dalszego rozwoju działalności deweloperskiej jest uzależniona od pozyskiwania gruntów umożliwiających realizację rentownych projektów. Rosnąca konkurencja o atrakcyjne lokalizacje może prowadzić do wzrostu cen gruntów. Istotne znaczenie mają również stan prawny nieruchomości, uwarunkowania planistyczne, możliwość uzyskania niezbędnych decyzji administracyjnych oraz dostęp do infrastruktury.
Ryzyko roszczeń z tytułu rękojmi, gwarancji i wad nieruchomości	Grupa ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi oraz udzielonych gwarancji jakości dotyczących sprzedanych nieruchomości. Po przekazaniu lokali mogą ujawniać się wady i usterki skutkujące koniecznością poniesienia kosztów ich usunięcia lub powstaniem roszczeń nabywców. Wartość i termin potencjalnych zobowiązań są uzależnione m.in. od liczby zgłoszeń, ich charakteru i zasadności oraz możliwości dochodzenia kosztów od generalnych wykonawców i podwykonawców.
Ryzyko IT, cyberbezpieczeństwa i ochrony danych	Działalność Grupy w coraz większym stopniu wykorzystuje systemy informatyczne wspierające procesy sprzedaży, finansowania, realizacji inwestycji oraz obsługi klientów. Awarie systemów, cyberataki, utrata lub nieuprawnione ujawnienie danych, błędy podczas wdrażania nowych rozwiązań lub niewłaściwa integracja systemów mogą prowadzić do zakłóceń działalności, strat finansowych, naruszenia obowiązków prawnych oraz negatywnych skutków reputacyjnych.

Kluczowe ryzyka finansowe:

Ryzyko dostępności finansowania zewnętrznego i refinansowania	Realizacja projektów Grupy wymaga dostępu do odpowiednich źródeł finansowania. Pogorszenie warunków na rynkach finansowych, ograniczenie dostępności finansowania bankowego lub obligacyjnego, wzrost wymagań instytucji finansowych lub trudności w refinansowaniu istniejącego zadłużenia mogą wpływać na możliwość rozpoczęcia nowych inwestycji, płynność finansową oraz tempo rozwoju Grupy.
Ryzyko utraty płynności finansowej	Ryzyko związane z możliwością wystąpienia trudności w terminowym regulowaniu zobowiązań finansowych, wynikających z niewystarczających przepływów pieniężnych, opóźnień w płatnościach od kontrahentów lub ograniczonego dostępu do finansowania zewnętrznego.
Ryzyko stopy procentowej i kursu walutowego	Ekspozycja Grupy na zmiany stóp procentowych dotyczy m.in. zaciągniętych i udzielonych pożyczek, wyemitowanych obligacji oraz kredytów opartych na zmiennych stopach procentowych. Wzrost stóp procentowych może powodować wzrost kosztów finansowania i wpływać na wyniki finansowe oraz przepływy pieniężne Grupy. Dodatkowo zmiany kursów walutowych mogą wpływać na wartość zobowiązań spółek posiadających finansowanie w walutach obcych. W przypadku spółek stowarzyszonych KTW sp. z o.o. i KTW II sp. z o.o. ekspozycja związana z kredytami denominowanymi w euro jest częściowo ograniczana poprzez zastosowanie instrumentu IRS, przy jednoczesnym uzyskiwaniu przychodów denominowanych w euro.

| Wyniki finansowe

Przychody Grupy Invest TDJ Estate

6 miesięcy do

w tysiącach złotych	30.06.2026	30.06.2025
Przychody	99 757	14 042

Przychody Grupy za pierwsze półrocze 2026 wyniosły 99 757 tys. zł i były wyższe o 85 715 tys. zł, niż w analogicznym okresie 2025 roku. Wzrost przychodów wynikał głównie z wyższej dynamiki przekazania mieszkań (umowy przeniesienia własności) w pierwszym półroczu 2026 roku w odniesieniu do analogicznego okresu roku ubiegłego.

Główne wskaźniki rentowności

6 miesięcy do

w tysiącach złotych	30.06.2026	30.06.2025
Zysk brutto ze sprzedaży	38 810	4 486
Zysk z działalności operacyjnej	22 661	4 845
Zysk/Strata brutto	10 386	-20 263
Zysk/Strata netto	9 389	-12 250

Zysk brutto Grupy ze sprzedaży za pierwsze półrocze 2026 roku wyniósł 38 810 tys. zł i był wyższy o 34 324 tys. zł niż w analogicznym okresie ubiegłego roku, głównie w wyniku osiągniętych wyższych przychodów ze sprzedaży. Zysk z działalności operacyjnej w pierwszym półroczu 2026 roku wyniósł 22 661 tys. zł i był wyższy o 17 816 tys. zł niż w pierwszym półroczu 2025 roku. Zysk przed opodatkowaniem za I półrocze 2026 roku wyniósł 10 386 tys. zł, wobec straty za I półrocze 2025 roku w kwocie 20 263 tys. zł. Na stratę brutto w I półroczu 2025 roku miała wpływ wycena udziałów metodą praw własności w spółkach stowarzyszonych w kwocie -19 998 tys. zł wobec wyceny w kwocie -2 809 tys. zł za I półrocze 2026 roku. Grupa wypracowała zysk netto w wysokości 9 389 tys. zł w pierwszym półroczu 2026 roku, który był wyższy o 21 639 tys. zł względem pierwszego półrocza 2025 roku.

Zysk operacyjny i EBITDA

6 miesięcy do

w tysiącach złotych	30.06.2026	30.06.2025
Zysk z działalności operacyjnej	22 661	4 845
Amortyzacja	769	402
EBITDA	23 430	5 247

Metodologia kalkulacji wskaźnika EBITDA przyjęta przez Grupę została zaprezentowana powyżej. EBITDA za pierwsze półrocze 2026 roku wyniosła 23 430 tys. zł i była wyższa o 18 183 tys. zł głównie w wyniku wypracowania przez Grupę wyższych przychodów. EBITDA jako procent przychodów w pierwszym półroczu 2026 roku wyniosła 23%.

Sytuacja majątkowa

Sytuacja majątkowa oraz zasoby finansowe

Stan na dzień

w tysiącach złotych	30.06.2026	30.06.2025
Aktywa trwałe	404 297	634 964
Aktywa obrotowe	672 043	493 119
Aktywa razem	1 076 340	1 128 083
Kapitał własny	528 475	510 341
Zobowiązania długoterminowe	319 401	446 752
Zobowiązania krótkoterminowe	201 607	151 885

Aktywa razem na koniec pierwszego półrocza 2026 roku wyniosły 1 076 340 tys. zł i były niższe o 51 743 tys. zł w porównaniu ze stanem na dzień 30 czerwca 2025 roku, głównie na skutek spadku aktywów trwałych o 230 667 tys. zł, do poziomu 404 297 tys. zł, przy jednoczesnym wzroście aktywów obrotowych o 178 924 tys. zł, do poziomu 672 043 tys. zł. Spadek aktywów trwałych wynikał głównie z reklasyfikacji nakładów na grunty do pozycji zapasów, w związku z rozpoczęciem projektów deweloperskich, a także z rozliczeń wzajemnych zobowiązań i należności finansowych pomiędzy spółkami Invest TDJ Estate sp. z o.o., podmiotami stowarzyszonymi i powiązanymi, w rezultacie których uległy zmniejszeniu długoterminowe należności z tytułu udzielonych pożyczek oraz długoterminowe zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek. Zobowiązania długoterminowe obniżyły się o 127 351 tys. zł do poziomu 319 401 tys. zł, głównie wskutek rozliczeń wzajemnych zobowiązań i należności finansowych pomiędzy spółkami Grupy Invest TDJ Estate z podmiotami stowarzyszonymi oraz innymi powiązanymi. Zobowiązania krótkoterminowe wzrosły o 49 722 tys. zł, do poziomu 201 607 tys. zł. Powodem wzrostu była reklasyfikacja kredytu zaciągniętego na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego z długoterminowego na krótkoterminowy. Kapitał własny na koniec czerwca 2026 roku wyniósł 528 475 tys. zł i był wyższy o 18 134 tys. zł w porównaniu do stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku. Na wzrost kapitałów własnych w stosunku do 30.06.2025 r. miały również wpływ emisja udziałów w kwocie 71.935 tys. zł pomniejszona o straty za okres od 01.07.2025 r. do 31.12.2025 r. oraz wyższy wypracowany zysk netto.

Sytuacja płynnościowa

Przepływy pieniężne

6 miesięcy do

w tysiącach złotych	30.06.2026	30.06.2025
Przepływy z działalności operacyjnej	19 997	-18 331
Przepływy z działalności inwestycyjnej	-5 428	16 906
Przepływy z działalności finansowej	48 246	55 416

W okresie objętym sprawozdaniem Grupa posiadała następujące główne źródła finansowania i płynności: środki pieniężne na rachunkach bankowych, środki pieniężne generowane z działalności operacyjnej, finansowanie Project Finance, pożyczki oraz środki pozyskane z emisji obligacji. Dodatkowo przepływy z działalności operacyjnej w kwocie 19 997 tys. zł to głównie efekt wypracowanego zysku przed opodatkowaniem w kwocie 10 386 tys. zł, umorzenia i amortyzacji w kwocie 769 tys. zł oraz korekt z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (+10 257 tys. zł), zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych (+18 926 tys. zł), zmiany stanu należności (+16 020 tys. zł) i zmiany stanu rezerw (+2 184 tys. zł), przy ujemnym wpływie zwiększenia stanu zapasów (-33 023 tys. zł) oraz zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych (-7 182 tys. zł). Obciążenie wyniku podatkiem dochodowym wyniosło 997 tys. zł. Ujemne przepływy pieniężne związane z działalnością inwestycyjną w wysokości -5 428 tys. zł wynikają głównie z wydatków na udzielone pożyczki (-4 700 tys. zł do spółki stowarzyszonej), nakładów na inwestycje w nieruchomości i wartości niematerialne i prawne (-1 301 tys. zł) oraz wydatków na zakup rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych (-369 tys. zł), przy wpływach ze zbycia inwestycji w nieruchomości w kwocie 942 tys. zł. Przepływy z działalności finansowej w kwocie 48 246 tys. zł to przede wszystkim efekt netto spłat i wpływów z kredytów, pożyczek i obligacji (+64 599 tys. zł) oraz wypłaconych odsetek (-16 353 tys. zł).

| Jednostka dominująca Grupy.

Dane jednostki:

Nazwa: Invest TDJ Estate sp. z o.o.
Siedziba: Katowice, gmina M. Katowice, województwo Śląskie
Numer identyfikacji podatkowej: NIP: 6452538669
Numer we właściwym rejestrze sądowym: KRS: 0000766863

Wyniki finansowe

Podstawowe wyniki finansowe Invest TDJ Estate sp. z o.o.

w tysiącach złotych	6 miesięcy do	
	30.06.2026	30.06.2025*
Przychody	5 997	11 501
Zysk/strata z działalności operacyjnej	-5 701	554
Amortyzacja	706	677
EBITDA	-4 995	1 231
Zysk/strata netto	-6 348	-6 793

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

Przychody Jednostki dominującej w pierwszym półroczu 2026 roku wyniosły 5 997 tys. zł i były niższe o 5 504 tys. zł niż w analogicznym okresie 2025 roku. Wynik z działalności operacyjnej wyniósł -5 701 tys. zł i był niższy o 6 255 tys. zł, co było efektem głównie niższych przychodów oraz wyższych niż w porównywalnym okresie kosztów sprzedanych produktów i towarów. Strata netto ukształtowała się na poziomie 6 348 tys. zł.

Sytuacja majątkowa

Struktura aktywów i pasywów

w tysiącach złotych	Stan na dzień	
	30.06.2026	30.06.2025*
Aktywa trwałe	727 969	795 892
Aktywa obrotowe	173 654	101 506
Aktywa razem	901 623	897 398
Kapitały własne	534 847	495 276
Zobowiązania długoterminowe	306 277	372 649
Zobowiązania krótkoterminowe	49 564	12 527

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

Aktywa razem na koniec pierwszego półrocza 2026 roku wyniosły 901 623 tys. zł i były wyższe o 4 225 tys. zł w porównaniu ze stanem na dzień 30 czerwca 2025 roku, głównie na skutek wzrostu aktywów obrotowych o 72 148 tys. zł, przy jednoczesnym spadku aktywów trwałych o 67 923 tys. zł w porównaniu odpowiednio do analogicznych wartości na dzień 30 czerwca 2025 roku. Spadek aktywów trwałych wynikał głównie z rozliczeń wzajemnych zobowiązań pożyczkowych pomiędzy spółkami Invest TDJ Estate sp. z o.o. podmiotami stowarzyszonymi i powiązanimi w wyniku których uległy zmniejszeniu długoterminowe należności z tytułu udzielonych pożyczek oraz długoterminowe zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek. Zobowiązania długoterminowe spadły o 66 372 tys. zł, a zobowiązania krótkoterminowe były

wyższe o 37 037 tys. zł w porównaniu do stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku. Kapitał własny na koniec czerwca 2026 roku wyniósł 534 847 tys. zł i był wyższy o 39 571 tys. zł w porównaniu do stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku.

Sytuacja płynnościowa

Przepływy pieniężne	6 miesięcy do	
w tysiącach złotych	30.06.2026	30.06.2025*
Przepływy z działalności operacyjnej	-11 085	-9 381
Przepływy z działalności inwestycyjnej	-21 992	-16 683
Przepływy z działalności finansowej	74 736	70 167

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

Ujemne przepływy z działalności operacyjnej w I półroczu 2026 r. w kwocie -11 085 tys. zł to głównie efekt straty netto w kwocie -6 348 tys. zł, umorzenia i amortyzacji w kwocie 706 tys. zł, korekt z tytułu zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych (-6 328 tys. zł), zmiany stanu rezerw (+2 490 tys. zł). Obciążenie wyniku podatkiem dochodowym wyniosło 2 352 tys. zł. Ujemne przepływy pieniężne związane z działalnością inwestycyjną w wysokości -21 992 tys. zł wynikają głównie z udzielonych pożyczki krótkoterminowych jednostkom powiązanym (-31 465 tys. zł). Przepływy z działalności finansowej w kwocie 74 736 tys. zł to przede wszystkim efekt netto spłat i wpływów z kredytów, pożyczek i obligacji (84 039 tys. zł) oraz wypłaconych odsetek w wysokości -9 303 tys. zł.

Istotne zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

W dniu 21 lipca 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 21 lipca kapitał zakładowy Spółki wynosi: 46.153.200,00 zł. Wniesienie wkładu pieniężnego w podwyższonym kapitale zakładowym Invest TDJ Estate sp. z o.o. nastąpiło poprzez umowne potrącenie wierzytelności TDJ S.A. wobec Invest TDJ Estate sp. z o.o., powstałej wskutek przejęcia długów przez Invest TDJ Estate sp. z o.o. od swoich spółek zależnych w łącznej kwocie 11,6 mln zł.

W dniu 30 lipca 2026 roku spółka celowa należąca do Emitenta, to jest TDJ 1 sp. z o.o., zawarła w formie aktu notarialnego przyrzeczoną umowę sprzedaży oraz ustanowienia tytułów egzekucyjnych, na podstawie, której nabyła prawo własności nieruchomości o łącznym obszarze około 10.000 metrów kwadratowych, położonej w Dzielnicy Białołęka w Warszawie ("Nieruchomość"). Cena sprzedaży Nieruchomości wyniosła 41.000.000 zł. Transakcja została opodatkowana podatkiem od czynności cywilnoprawnych. Nieruchomość znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości, która jest własnością Emitenta i na której prowadzony jest już proces uzyskiwania decyzji o pozwolenie na budowę. Na nieruchomościach Grupa planuje realizację inwestycji około 385 lokali, przy czym ostateczna ich oferta może zostać określona dopiero po przygotowaniu kompletnej dokumentacji projektowo - budowlanej.

W dniu 6 sierpnia 2026 roku Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy KRS dokonał wpisu podwyższenia kapitału zakładowego spółki zależnej od Invest TDJ Estate sp. z o.o. tj. spółki TDJ 1 sp. z o.o. (wkład pieniężny). Tym samym od 6 sierpnia kapitał zakładowy tej spółki wynosi: 4,4 mln zł.

W dniu 26 sierpnia 2026 roku spółka zależna Emitenta tj. TDJ Estate Projekt 4 sp. z o.o. zawarła z mBANK S.A. Umowę Kredytów na łączną maksymalną kwotę 83.555.000 zł (kwota 75.555.000 zł to Kredyt Budowlany nieodnawialny, kwota 8.000.000 – Kredyt VAT odnawialny) z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie kosztów realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Osiedle Hierowskiego” zlokalizowanej w Katowicach. Oprocentowanie w/w kredytów ustalone zostało według zmiennej stopy procentowej, stanowiące sumę wskaźnika referencyjnego WIBOR 1M i marży Banku dla Kredytu Budowlanego oraz dla Kredytu VAT. Ostateczny Termin Spłaty przypada 31 grudnia 2028 roku dla Kredytu Budowlanego, natomiast dla Kredytu VAT 28 lutego 2029 roku. Zabezpieczeniem spłaty kredytów jest w szczególności: a) hipoteka na nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie, b) zastaw finansowy i rejestrowy na udziałach Kredytobiorcy ustanowiony przez Emitenta, c) oświadczenie Kredytobiorcy oraz Emitenta o poddaniu się egzekucji na rzecz Banku. Pozostałe postanowienia Umowy, w tym również zabezpieczenia, nie odbiegają od warunków rynkowych powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

W dniu 30 września 2026 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników KTW II sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego tej spółki z kwoty 13,7 mln zł do kwoty 29,21 mln zł, tj. o kwotę 15,51 mln zł. Celem podwyższenia kapitału zakładowego jest konwersja na kapitał spółki wierzytelności przysługujących wspólnikom z tytułu pożyczek udzielonych spółce. Nowe udziały zostaną objęte wyłącznie przez dotychczasowych wspólników, proporcjonalnie do liczby posiadanych przez nich udziałów. Wobec zachowania dotychczasowych proporcji struktura właścicielska spółki nie ulega zmianie. Nowe udziały zostaną pokryte wkładami pieniężnymi poprzez rozliczenie wierzytelności przysługujących wspólnikom od spółki z tytułu udzielonych pożyczek w kwocie ok. 155,1 mln zł (odsetki oraz kapitał), z czego 15,51 mln zł na kapitał zakładowy a pozostała kwota na kapitał zapasowy. Przeprowadzenie konwersji

obniży koszty finansowe Spółki i odciąży jej przepływy pieniężne. Zadłużenie KTW II sp. z o.o. wobec wspólników ulegnie zmniejszeniu o kwotę ok. 155,1 mln zł, a jej kapitały własne zwiększą się o wartość odpowiadającą tej kwocie, co istotnie wzmocni strukturę bilansu i poprawi wskaźniki zadłużenia.

| Oświadczenie Zarządu

Zarząd Invest Invest TDJ Estate sp. z o.o. w składzie:

Imię i nazwisko	Stanowisko
Tomasz Wilczek	p.o. Prezesa Zarządu
Beata Zawiszowska	Wiceprezes Zarządu

Oświadczam, że wedle najlepszej wiedzy, półroczne skrócone sprawozdanie finansowe oraz półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta i jego Grupy, oraz jego wynik finansowy, oraz że półroczne sprawozdanie z działalności Emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

| Podpisy Zarządu Invest TDJ Estate sp. z o.o.

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Tomasz Wilczek
Data: 2026.09.30 15:09:59 CEST

Tomasz Wilczek
p.o. Prezesa Zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Beata
Zawiszowska
Data: 2026.09.30 15:46:14 CEST

Beata Zawiszowska
Wiceprezes Zarządu

Katowice 30 września 2026 roku