

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
INVEST KOMFORT FINANCE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
W OKRESIE 01.01.2025 – 31.12.2025

SPIS TREŚCI	STRONA
A. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA SPÓŁKI	2
1. STAN ORGANIZACYJNO – PRAWNY	2
2. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	2
B. WYNIKI FINANSOWE	3
1. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	3
2. BILANS	3
C. RYZYKA FINANSOWE	3
D. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII „B”	4
E. ZAMIERZENIA NA NASTĘPNY OKRES OBRACHUNKOWY	5
F. POZOSTAŁE INFORMACJE	5

OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA SPÓŁKI

STAN ORGANIZACYJNO – PRAWNY

Invest Komfort Finance Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, VIII Wydział Gospodarczy w dniu 19.03.2019 r. pod nr KRS 0000777543 na podstawie Aktu Notarialnego z dnia 07.03.2019 r. – Rep. A nr 1993/2019 Kancelarii Notarialnej Wiesława Rydzkowska i Maciej Kowalewski spółka cywilna w Gdyni.

- Siedziba Spółki znajduje się w Gdyni, przy ul. Hryniewickiego 6c/47.
- Okres sprawozdawczy obejmuje czas od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.
- Na dzień 31.12.2025 r. Spółka nie zatrudniała pracowników.

Kapitał zakładowy Spółki na 31.12.2025 r. wynosił 20.000,00 złotych i dzielił się na 400 udziałów po 50,00 złoty każdy. Jedynym udziałowcem Spółki jest Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp.k.

Na dzień bilansowy, Zarząd Spółki był trzyosobowy, w składzie:

- Mieczysław Ciomek – Prezes Zarządu
- Marek Pirsztuk – Wiceprezes Zarządu
- Karol Jacewicz – Członek Zarządu (powołany do Zarządu w dniu 09.12.2025 r., po rezygnacji Wojciecha Koziorowskiego z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu).

W okresie sprawozdawczym Spółka nie posiadała oddziałów.

DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Invest Komfort Finance Sp. z o.o. została utworzona jako spółka celowa Grupy Kapitałowej Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp.k. („Grupa”). Podstawowym celem Spółki jest pozyskiwanie finansowania zewnętrznego poprzez emisję obligacji, z przeznaczeniem na finansowanie działalności deweloperskiej Grupy.

W dniu 5 września 2025 roku, Spółka spłaciła całość zobowiązań z tytułu obligacji serii „A”, równocześnie przygotowując się do emisji obligacji serii „B”. Nowo ustanowiony program emisji zakłada pozyskanie do 300 mln zł finansowania w formie obligacji, które mogą być emitowane do 31 grudnia 2027 roku.

W ramach emisji obligacji serii „B” wyemitowano 100 tys. obligacji na okaziciela o jednostkowej wartości nominalnej 1 tys. zł i łącznej wartości nominalnej 100 mln zł, z oprocentowaniem ustalonym na bazie stawki WIBOR 6M, powiększonej o marżę 2,75 p.p. Od 12 grudnia 2025 r. obligacje serii „B” są notowane na rynku Catalyst.

WYNIKI FINANSOWE

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

W okresie sprawozdawczym Spółka wykazała zysk netto w kwocie 132.860,01 zł. Koszty działalności operacyjnej wyniosły 99.971,14 zł (większość z nich stanowiły usługi obce tj. czynsz najmu, usługi księgowe oraz opłaty bankowe).

Głównym źródłem przychodów Spółki były odsetki i prowizje od pożyczek udzielonych spółkom z Grupy w kwocie 5.627.022,24 zł.

W skład kosztów finansowych w wysokości 5.235.804,94 zł wchodziły głównie odsetki i prowizje z tytułu wyemitowanych obligacji oraz prowizja z tytułu otrzymanego poręczenia od podmiotu powiązanego.

Podatek dochodowy ujęty w rachunku wyników wyniósł 153.623,82 zł.

BILANS

AKTYWA – suma bilansowa Spółki na koniec okresu sprawozdawczego wynosiła 102.683.997,20 zł.

W skład aktywów trwałych wchodziły: depozyt związany z emisją obligacji w kwocie 15.000,00 zł, długoterminowa pożyczka udzielona podmiotowi powiązanemu w kwocie 99.660.000,00 zł oraz koszty przyszłych okresów w kwocie 63.155,03 zł.

Do składników aktywów obrotowych należały: należności krótkoterminowe w kwocie 125.430,43 zł (głównie należności z tytułu podatku dochodowego w kwocie 114.181,00 zł), krótkoterminowa pożyczka udzielona podmiotowi powiązanemu w kwocie 2.556.557,58 zł, środki na rachunkach bankowych w wysokości 253.604,16 zł oraz koszty przyszłych okresów w kwocie 10.250,00 zł.

PASYWA - łączny kapitał własny Spółki na dzień bilansowy wyniósł 1.871.385,62 zł, w tym kapitał podstawowy w wysokości 20.000,00 zł.

Pozostałe pasywa to: rezerwy na zobowiązania w kwocie 254.690,18 zł (głównie rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 230.090,18 zł), zobowiązania z tytułu emisji obligacji w kwocie 100.302.414,90 zł (w tym długoterminowe w kwocie 98.349.127,25 zł), zobowiązania z tytułu dostaw i usług w kwocie 10.516,88 zł, oraz przychody przyszłych okresów w wysokości 244.989,60 zł.

RYZYKA FINANSOWE

Ryzyko walutowe: nie występuje w Spółce. Wszystkie transakcje przeprowadzane są w walucie krajowej.

Ryzyko złych należności: należności Spółki, zgodnie z celem emisji obligacji, stanowią głównie pożyczki udzielone spółkom z Grupy Kapitałowej na finansowanie działalności deweloperskiej. W związku z tym, ryzyko to jest ograniczone.

Ryzyko utraty płynności: działalność operacyjna Spółki ogranicza się do działalności finansowej związanej z obsługą wyemitowanych obligacji. Na pokrycie ww. kosztów, Spółka otrzymuje przychody finansowe od podmiotów powiązanych z tytułu udzielonych im pożyczek. Warunki finansowe tych

pożyczek zapewniają finansowanie działalności Spółki oraz pełne pokrycie kosztów obsługi wyemitowanych obligacji. Dodatkowo, terminy płatności odsetek od udzielonych pożyczek zostały skorelowane z terminami płatności odsetek od wyemitowanych obligacji. Można zatem uznać, że ryzyko utraty płynności jest niewielkie.

Ryzyko zmiany cen; ryzyko zmiany cen istnieje tylko w odniesieniu do stopy rynku pieniężnego na której oparto oprocentowanie obligacji oraz udzielonych przez Spółkę pożyczek. Z uwagi na fakt, że umowy pożyczek oparto o tą samą stopę – WIBOR 6M, ryzyko zmiany cen nie jest istotne.

OBOWIĄZKI INFORMACYJNE WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII „B”

Niniejsze obowiązki, odnoszą się do Warunków Emisji Obligacji serii „B” („WEO”) z dnia 22.09.2025 r.

Na dzień obliczenia tj. 31.12.2025 r. wyliczone, na podstawie rocznego skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Poręczyciela (Invest Komfort Spółka Akcyjna sp.k.), wartości wskaźników wynosiły:

Wskaźnik Finansowania podmiotów spoza Grupy Poręczyciela wynosił: 0,01 i został obliczony w następujący sposób, zgodnie z WEO pkt. 14.5.4:

„Wskaźnik Finansowania podmiotów spoza Grupy Poręczyciela” oznacza stosunek udzielonych po Dniu Emisji (i niespłaconych) pożyczek (lub transakcji o tożsamych skutkach ekonomicznych) przez podmioty z Grupy Poręczyciela do podmiotów spoza Grupy Poręczyciela z zastrzeżeniem, że do wskazanego limitu nie będą zaliczane pożyczki, których celem jest nabywanie gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie za pośrednictwem podmiotów spoza Grupy Poręczyciela, oraz pożyczki udzielane przez podmioty z Grupy Poręczyciela na rzecz innych podmiotów grupy Baltis Investment S.A. (KRS 0000732223), w części, w jakiej środki uzyskane z tytułu tych pożyczek, zostaną przez podmioty z grupy Baltis Investment S.A. przeznaczone na udzielenie pożyczek podmiotom z Grupy Poręczyciela do Kapitału Własnego Poręczyciela.

Udzielone po dniu emisji pożyczki i inne transakcje zgodnie z ww. definicją wynosiły: 6.000.000,00 zł.

„Kapitał Własny Poręczyciela” oznacza łączną wartość kapitałów własnych i wynosił: 1.120.847.652,31 zł.

Wskaźnik udzielonych gwarancji i poręczeń oraz obciążeń majątku za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Poręczyciela wynosił 0,00 i został obliczony w następujący sposób, zgodnie z WEO pkt. 14.5.5:

Wskaźnik udzielonych gwarancji i poręczeń oraz zabezpieczeń na majątku za zobowiązania podmiotu/podmiotów niewchodzących w skład Grupy Poręczyciela oznacza stosunek udzielonych gwarancji i poręczeń oraz ustanowionych zabezpieczeń na majątku do Kapitału Własnego Poręczyciela.

Gwarancje i poręczenia oraz obciążenia na majątku ustanowione przez podmioty z Grupy Poręczyciela za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Poręczyciela w Dniu Obliczenia wynosiły: 0,00 zł;

„Kapitał Własny Poręczyciela” wynosił: 1.120.847.652,31 zł.

Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego wynosił: 0,22 i został obliczony w następujący sposób, zgodnie z WEO pkt. 14.5.6:

„Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego” oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto Poręczyciela do Kapitału Własnego Poręczyciela. „Dług Netto Poręczyciela” oznacza sumę Zobowiązań Finansowych pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, z uwzględnieniem środków pochodzących z wpłat nabywców lokali, zgromadzonych na rachunkach powierniczych.

„Zobowiązania Finansowe” wynosiły: 296.013.407,93 zł, w tym:

- 193.344.320,13 zł (zadłużenie z tytułu umów pożyczki lub kredytu),
- 100.602.414,92 zł (zadłużenie z tytułu emisji obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych),
- 2.066.672,88 zł (zadłużenie z tytułu umów leasingu finansowego),
- 0,00 zł (zadłużenie z tytułu umów faktoringu odwrotnego).

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne wynosiły: 54.372.340,90 zł, a co za tym idzie, Dług Netto Poręczyciela wynosił: 241.641.067,03 zł.

„Kapitał Własny Poręczyciela” wynosił: 1.120.847.652,31 zł.

Zgodnie z powyższym niniejszym oświadczamy, że zostały spełnione wymogi stawiane w Warunkach Emisji Obligacji z dnia 22.09.2025.

ZAMIERZENIA NA NASTĘPNY OKRES OBRACHUNKOWY

W następnym okresie obrachunkowym, Spółka będzie kontynuować działalność w niezmiennym zakresie.

POZOSTAŁE INFORMACJE

Spółka nie prowadzi działalności badawczo rozwojowej.

W roku obrotowym nie wystąpiły żadne operacje na udziałach własnych.

Rok 2025, był kolejnym rokiem kontynuacji wojny w Ukrainie która, w jej początkowym okresie, spowodowała obniżenie popytu oraz zaburzenia w łańcuchach dostaw. Obecnie, trudne jest oszacowanie dalszego wpływu sytuacji politycznej na gospodarkę Polski, a co za tym idzie na rynek deweloperski.

Rok 2025 przyniósł też serię obniżek stóp procentowych. Choć dostępność finansowania dla kupujących stopniowo się poprawiała, tempo sprzedaży na rynku mieszkaniowym pozostało umiarkowane. Wzrosty cen na rynku wyhamowały, a podaż pozostawała na stosunkowo wysokim poziomie, w porównaniu do ilości sprzedawanych mieszkań. Dodatkowo, wyszły w życie nowe regulacje dotyczące jawności cen, mające na celu zwiększenie przejrzystości rynku mieszkaniowego.

Zarząd Invest Komfort Finance Sp. z o.o.

Mieczysław Ciomek - Prezes Zarządu

Marek Pirsztuk - Wiceprezes Zarządu

Karol Jacewicz – Członek Zarządu