

INVEST KOMFORT

Invest Komfort Finance sp. z o.o.

**Raport półroczny
za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2026 roku**

Spis treści

Wybrane dane finansowe Invest Komfort Finance sp. z o.o.	3
Komentarz dotyczący wyników i sytuacji finansowej Spółki.....	4
Półroczne skrócone sprawozdanie finansowe	5
Bilans	6
Zestawienie zmian w kapitale własnym.....	10
Zasady przyjęte przy sporządzaniu skróconego sprawozdania finansowego	11
Półroczne sprawozdanie z działalności Spółki	13
Ogólna charakterystyka Spółki	13
Działalność Spółki	13
Wyniki finansowe	13
Ryzyka i zagrożenia związane z działalnością Spółki	14
Obowiązki informacyjne wynikające z warunków emisji obligacji serii B	16
Zamierzenia na następny okres sprawozdawczy.....	17
Pozostałe informacje	17
Oświadczenie Zarządu Spółki	18

Wybrane dane finansowe Invest Komfort Finance sp. z o.o.

	Za okres od 01.01.2026 do 30.06.2026		Za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025	
	w PLN	w EUR	w PLN	w EUR
Rachunek zysków i strat				
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) ze sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00
Przychody finansowe	4 141 331,58	973 926,81	2 197 989,09	520 751,77
Koszty finansowe	3 842 622,14	903 678,60	1 972 397,36	467 304,15
Zysk (strata) brutto	263 610,86	61 993,99	175 128,18	41 491,70
Zysk (strata) netto	197 834,58	46 525,23	140 978,18	33 400,82
Rachunek przepływów pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	37 733,81	8 873,95	(201 447,20)	(47 727,25)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 580 084,36	841 936,96	1 994 857,04	472 625,34
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(3 645 000,00)	(857 203,33)	(1 799 338,30)	(426 302,67)

	Na dzień 30.06.2026		Na dzień 30.06.2025	
	w PLN	w EUR	w PLN	w EUR
Bilans				
Aktywa trwałe, w tym:	102 787 325,31	23 924 615,44	89 761,00	21 160,56
Inwestycje długoterminowe	102 690 536,66	23 902 087,07	0,00	0,00
Aktywa obrotowe, w tym:	249 339,93	58 035,97	44 135 261,99	10 404 597,47
Inwestycje krótkoterminowe	226 422,33	52 701,70	44 135 261,99	10 404 597,47
Kapitał własny	2 069 220,20	481 628,42	1 879 503,79	443 080,65
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	100 967 445,04	23 501 022,98	42 345 519,20	9 982 677,39
Zobowiązania długoterminowe	98 734 181,92	22 981 212,19	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	1 760 059,56	409 668,68	42 214 899,18	9 951 884,58

Powyższe dane finansowe za okresy zakończone 30 czerwca 2026 roku oraz 30 czerwca 2025 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

(1) poszczególne pozycje bilansu – według średniego kursu EUR ustalonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 30 czerwca 2026 roku – 4,2963 oraz na dzień 30 czerwca 2025 roku – 4,2419;

(2) poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów EUR ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku – 4,2522 oraz okresu od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku – 4,2208.

Komentarz dotyczący wyników i sytuacji finansowej Spółki

W I półroczu 2026 roku sytuacja finansowa Spółki była stabilna. Spółka osiągnęła zysk netto w kwocie 198 tys. zł, który był lepszy od wyniku osiągniętego w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Podstawowym źródłem przychodów Spółki, tak jak w poprzednich latach, były odsetki uzyskiwane z udzielania finansowania innym spółkom z Grupy Invest Komfort. Kwota przychodów z tytułu uzyskanych odsetek wyniosła w I półroczu 2026 roku 4.141 tys. zł, w porównaniu do 2.198 tys. zł w analogicznym okresie roku ubiegłego.

Głównymi kosztami związanymi z działalnością Spółki były koszty odsetek od wyemitowanych przez Spółkę obligacji. W I półroczu 2026 roku koszt ten wyniósł 3.843 tys. zł, w porównaniu do 1.972 tys. zł w analogicznym okresie roku ubiegłego. Związane jest to głównie ze spłatą we wrześniu 2025 całości zobowiązań z tytułu obligacji serii A w kwocie 41 mln zł i przeprowadzeniem kolejnej emisji obligacji serii B na kwotę 100 mln zł. Jednocześnie, nastąpiło zwiększenie salda udzielonych pożyczek dla spółek celowych, co spowodowało wzrost przychodów odsetkowych.

W związku z powyższym struktura bilansu i suma bilansowa również uległy zmianie w porównaniu do 30.06.2025 roku. Jako że zapadalność obligacji serii B, wyemitowanych przez Spółkę, przypada na wrzesień 2028 roku, większość zobowiązań z tego tytułu jest obecnie prezentowane jako zobowiązanie długoterminowe. Jedynie odsetki naliczone, prezentowane są jako krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu emisji obligacji. W porównaniu do końca grudnia 2025, struktura bilansu nie uległa istotnym zmianom.

Półroczne skrócone sprawozdanie finansowe

Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)	Za okres od 01.01. do 30.06.2026	Za okres od 01.01. do 30.06.2025
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW I TOWARÓW, w tym:	0,00	0,00
- jednostkom powiązanym	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	0,00	0,00
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów	0,00	0,00
B. KOSZTY SPRZEDANYCH PRODUKTÓW I TOWARÓW, w tym:	0,00	0,00
- jednostkom powiązanym	0,00	0,00
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	0,00	0,00
II. Wartość sprzedanych towarów	0,00	0,00
C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)	0,00	0,00
D. KOSZTY SPRZEDAŻY	0,00	0,00
E. KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU	35 098,58	50 463,55
F. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)	(35 098,58)	(50 463,55)
G. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	0,00	0,00
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	0,00	0,00
H. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	0,00	0,00
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	0,00	0,00
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	(35 098,58)	(50 463,55)
J. PRZYCHODY FINANSOWE	4 141 331,58	2 197 989,09
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	4 141 331,58	2 197 989,09
- od jednostek powiązanych	4 141 331,58	2 197 989,09
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
K. KOSZTY FINANSOWE	3 842 622,14	1 972 397,36
I. Odsetki, w tym:	3 842 622,14	1 972 397,36
- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	0,00
L. Zysk (strata) brutto (I+J-K)	263 610,86	175 128,18
M. PODATEK DOCHODOWY	65 776,28	34 150,00
N. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00
O. Zysk (strata) netto (L-M-N)	197 834,58	140 978,18

Bilans

AKTYWA	Na dzień 30.06.2026 roku	Na dzień 31.12.2025 roku	Na dzień 30.06.2025 roku
A. AKTYWA TRWAŁE	102 787 325,31	99 738 155,03	89 761,00
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00	0,00
1. Środki trwałe	0,00	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	15 000,00	15 000,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	15 000,00	15 000,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	102 690 536,66	99 660 000,00	0,00
1. Nieruchomości	0,00	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	102 690 536,66	99 660 000,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	102 690 536,66	99 660 000,00	0,00
- udzielone pożyczki	102 690 536,66	99 660 000,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	81 788,65	63 155,03	89 761,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	65 022,08	47 663,36	89 761,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	16 766,57	15 491,67	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	249 339,93	2 945 842,17	44 135 261,99
I. Zapasy	0,00	0,00	0,00
1. Materiały	0,00	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	20 556,00	125 430,43	0,00
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	11 249,43	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	20 556,00	114 181,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	226 422,33	2 810 161,74	44 135 261,99
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	226 422,33	2 810 161,74	44 135 261,99
a) w jednostkach powiązanych	0,00	2 556 557,58	44 130 118,07
- udzielone pożyczki	0,00	2 556 557,58	44 130 118,07
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	226 422,33	253 604,16	5 143,92
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 361,60	10 250,00	0,00
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM :	103 036 665,24	102 683 997,20	44 225 022,99

PASYWA	Na dzień 30.06.2026 roku	Na dzień 31.12.2025 roku	Na dzień 30.06.2025 roku
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	2 069 220,20	1 871 385,62	1 879 503,79
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	20 000,00	20 000,00	20 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	1 851 385,62	1 718 525,61	1 718 525,61
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00	0,00
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00	0,00
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00	0,00
- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
VI. Zysk (strata) netto	197 834,58	132 860,01	140 978,18
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	100 967 445,04	100 812 611,58	42 345 519,20
I. Rezerwy na zobowiązania	289 461,18	254 690,18	51 344,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	288 231,18	230 090,18	38 798,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	1 230,00	24 600,00	12 546,00
II. Zobowiązania długoterminowe	98 734 181,92	98 349 127,25	0,00
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	98 734 181,92	98 349 127,25	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	98 734 181,92	98 349 127,25	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	1 760 059,56	1 963 804,55	42 214 899,18
1. Wobec jednostek powiązanych	3 429,42	4 366,88	4 981,88
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	1 756 630,14	1 959 437,67	42 209 917,30
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1 756 630,14	1 953 287,67	42 157 852,30
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	6 150,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	0,00	52 065,00
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00
i) inne	0,00	0,00	0,00
4. Fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	183 742,38	244 989,60	79 276,02
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	183 742,38	244 989,60	79 276,02
- długoterminowe	0,00	122 494,80	0,00
- krótkoterminowe	183 742,38	122 494,80	79 276,02
PASYWA RAZEM :	103 036 665,24	102 683 997,20	44 225 022,99

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)	Za okres od 01.01. do 30.06.2026	Za okres od 01.01. do 30.06.2025
A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) netto	197 834,58	140 978,18
II. Korekty razem	(160 100,77)	(342 425,38)
1. Amortyzacja	0,00	0,00
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(220 666,30)	(225 591,73)
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
5. Zmiana stanu rezerw	34 771,00	(82 911,00)
6. Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00
7. Zmiana stanu należności	104 874,43	35 926,00
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(7 087,46)	9 427,41
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(71 992,44)	(79 276,06)
10. Inne korekty	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	37 733,81	(201 447,20)
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
I. Wpływy	7 680 084,36	2 095 580,98
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	7 680 084,36	2 095 580,98
a) w jednostkach powiązanych	7 680 084,36	2 095 580,98
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II. Wydatki	4 100 000,00	100 723,94
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	4 100 000,00	100 723,94
a) w jednostkach powiązanych	4 100 000,00	100 723,94
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	3 580 084,36	1 994 857,04
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I. Wpływy	0,00	0,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II. Wydatki	3 645 000,00	1 799 338,30
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	0,00	0,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
8. Odsetki	3 645 000,00	1 799 338,30
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00

III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(3 645 000,00)	(1 799 338,30)
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III±B.III±C.III)	(27 181,83)	(5 928,46)
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM	(27 181,83)	(5 928,46)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	253 604,16	11 072,38
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D), W TYM	226 422,33	5 143,92
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Zestawienie zmian w kapitale własnym

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym	Za okres od 01.01. do 30.06.2026	Za okres od 01.01. do 30.06.2025
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	1 871 385,62	1 738 525,61
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	1 871 385,62	1 738 525,61
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	20 000,00	20 000,00
1.1. Zmiany kapitału podstawowego	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	20 000,00	20 000,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	1 718 525,61	1 520 788,63
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	132 860,01	197 736,98
a) zwiększenie (z tytułu)	132 860,01	197 736,98
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	132 860,01	197 736,98
2.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	1 851 385,62	1 718 525,61
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
3.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	132 860,01	197 736,98
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	132 860,01	197 736,98
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	132 860,01	197 736,98
b) zmniejszenie (z tytułu)	132 860,01	197 736,98
podział zysku z lat ubiegłych	132 860,01	197 736,98
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6. Wynik netto	197 834,58	140 978,18
a) zysk netto	197 834,58	140 978,18
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	2 069 220,20	1 879 503,79
III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	2 069 220,20	1 879 503,79

Zasady przyjęte przy sporządzaniu skróconego sprawozdania finansowego

Skrócone sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości obowiązującymi jednostki kontynuujące działalność oraz zgodnie z wymogami stawianymi w Załączniku nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu. Spółka sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym a rachunek z przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Metody wyceny aktywów i pasywów

Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają rachunek zysków i strat w momencie ich poniesienia. Na dzień bilansowy środki trwałe wycenia się w cenie nabycia lub po koszcie wytworzenia z uwzględnieniem ulepszeń i skutków aktualizacji wyceny, pomniejszonych o skumulowane odpisy umorzeniowe oraz ewentualne odpisy aktualizujące z tytułu trwałej utraty wartości. Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych następuje metodą liniową, według stawek przewidzianych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych. Amortyzacja rozpoczyna się od miesiąca następującego po miesiącu przyjęcia do używania i kończy w miesiącu, w którym następuje zrównanie wartości początkowej z amortyzacją, lub wcześniej w dacie likwidacji lub zbycia. Do środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych nie zalicza się składników majątku o wartości początkowej równej lub mniejszej 5.000,00 zł. Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Udziały w innych jednostkach według ceny nabycia, pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartość zakupionych materiałów podlega odpisaniu w koszty wprost po zakupie, w okresie sprawozdawczym, w którym te koszty poniesiono.

Inwestycje długoterminowe na moment bilansowy wycenia się na poziomie ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Inwestycje krótkoterminowe na moment bilansowy wycenia się na poziomie ceny nabycia lub wartości rynkowej, zależnie od tego która z nich jest niższa.

Jeżeli ceny nabycia jednakowych lub uznanych za jednakowe inwestycje są różne, to rozchód ich wycenia się według metody „pierwsze przyszło – pierwsze wyszło” (FIFO).

Kryterium podziału inwestycji na długo- i krótkoterminowe stanowi rok liczony od dnia bilansowego.

Udzielone pożyczki oraz zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wycenia się według zamortyzowanego kosztu.

Rzeczowe składniki majątku obrotowego wycenia się po rzeczywistych cenach zakupu lub kosztach wytworzenia nie wyższych od cen sprzedaży netto. Wycena stanu końcowego zapasów na dzień bilansowy następuje przy zastosowaniu metody „pierwsze przyszło - pierwsze wyszło” (FIFO).

Należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (pomniejszone o odpisy aktualizujące).

Zapasy wycenia się według cen nabycia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Środki pieniężne wykazuje się w wartości nominalnej.

Zasady ustalania wyniku finansowego

Na wynik finansowy netto składają się:

- 1) wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych;
- 2) wynik operacji finansowych;

- 3) obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, którego podatnikiem jest jednostka, i płatności z nim zrównanych, na podstawie odrębnych przepisów.

Wynik działalności operacyjnej stanowi różnicę między przychodami netto ze sprzedaży produktów i towarów, z uwzględnieniem dotacji, opustów, rabatów i innych zwiększeń lub zmniejszeń, bez podatku od towarów i usług oraz innych podatków bezpośrednio związanych z obrotem, oraz pozostałymi przychodami operacyjnymi a wartością sprzedanych produktów i towarów wycenionych w kosztach wytworzenia albo cenach nabycia, albo zakupu, powiększoną o całość poniesionych od początku roku obrotowego kosztów ogólnych zarządu, sprzedaży produktów i towarów oraz pozostałych kosztów operacyjnych.

Wynik operacji finansowych stanowi różnicę między przychodami finansowymi, w szczególności z tytułu dywidend (udziałów w zyskach), odsetek, zysków ze zbycia oraz aktualizacji wartości inwestycji innych niż wymienione w art. 28 ust. 1 pkt 1a, nadwyżki dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi, a kosztami finansowymi, w szczególności z tytułu odsetek, strat ze zbycia oraz aktualizacji wartości inwestycji innych niż wymienione w art. 28 ust. 1 pkt 1a, nadwyżki ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi, z wyjątkiem odsetek, prowizji, dodatnich i ujemnych różnic kursowych, o których mowa w art. 28 ust. 4 i ust. 8.

Z dniem 1 stycznia 2026 roku Spółka dokonała zmiany polityki rachunkowości w zakresie sposobu sporządzania rachunku zysków i strat, zastępując wariant porównawczy wariantem kalkulacyjnym. Zmiana ma na celu lepsze odzwierciedlenie ekonomicznej treści działalności Spółki oraz zapewnienie bardziej użytecznej prezentacji kosztów według funkcji.

Poniższa tabela przedstawia rozbięcie zysku ze sprzedaży w układzie porównawczym, dla zachowania porównywalności danych (pozostałe pozycje rachunku wyników nie różnią się w obu wariantach rachunku wyników):

Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)	Za okres od 01.01. do 30.06.2026	Za okres od 01.01. do 30.06.2025
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, w tym:	25 981,50	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	0,00	0,00
II. Zmiana stanu produktów	25 981,50	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów	0,00	0,00
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	61 080,08	50 463,55
I. Amortyzacja	0,00	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	0,00	0,00
III. Usługi obce	61 060,08	48 924,53
IV. Podatki i opłaty, w tym:	20,00	1 539,02
V. Wynagrodzenia	0,00	0,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	0,00	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	0,00	0,00
VIII. Wartość sprzedanych towarów	0,00	0,00
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	(35 098,58)	(50 463,55)

Półroczne sprawozdanie z działalności Spółki

Ogólna charakterystyka Spółki

Invest Komfort Finance Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka”) 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.

Na dzień 30.06.2026 r. Spółka nie zatrudniała pracowników.

Kapitał zakładowy Spółki na 30.06.2026 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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany w Zarządzie Spółki.

Działalność Spółki

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 25.09.2025, w ramach Programu Emisji Obligacji, Spółka przeprowadziła kolejną emisję obligacji serii B, w ramach której 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. Nowo ustanowiony program emisji zakłada pozyskanie do 300 mln zł finansowania w formie obligacji, które mogą być emitowane do 31 grudnia 2027 roku.

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 197.834,58 zł. Koszty ogólnego zarządu wyniosły 35.098,58 zł. Głównym źródłem przychodów Spółki były odsetki i prowizje od pożyczki udzielonej jednej ze spółek Grupy w kwocie 4.141.331,58 zł. W skład kosztów finansowych w wysokości 3.842.622,14 zł wchodziły odsetki z tytułu wyemitowanych obligacji.

Bilans

Aktywa – suma bilansowa Spółki na koniec okresu sprawozdawczego wynosiła 103.036.665,24 zł. W skład aktywów trwałych wchodziły: depozyt w kwocie 15.000,00 zł, długoterminowa pożyczka udzielona podmiotowi powiązanemu w kwocie 102.690.536,66 zł oraz koszty przyszłych okresów w kwocie 81.788,65 zł.

Do składników aktywów obrotowych należały: należności krótkoterminowe w kwocie 20.556,00 zł (należności z tytułu podatku dochodowego), środki na rachunkach bankowych w wysokości 226.422,33 zł oraz rozliczenia międzyokresowe w kwocie 2.361,60 zł.

Pasywa - łączny kapitał własny Spółki na dzień bilansowy wynosił 2.069.220,20 zł, w tym kapitał podstawowy w wysokości 20.000,00 zł.

Pozostałe pasywa to: rezerwy na zobowiązania w kwocie 289.461,18 zł (głównie rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 288.231,18 zł), zobowiązania z tytułu emisji obligacji w kwocie 100.490.812,06 zł (w tym, długoterminowe w kwocie 98.734.181,92 zł), zobowiązania z tytułu dostaw i usług w kwocie 3.429,42 zł oraz rozliczenia międzyokresowe w wysokości 183.742,38 zł.

Ryzyka i zagrożenia związane z działalnością Spółki

Ze względu na charakter działalności Spółki, polegający na pozyskiwaniu finansowania na potrzeby rozwoju działalności deweloperskiej w Grupie zdolność Spółki do spłaty swoich zobowiązań zależy od zdolności spółek z Grupy realizujących projekty deweloperskie do spłaty zobowiązań wobec Spółki. Z tego tytułu identyfikuje się następujące czynniki ryzyka:

Ryzyko spadku cen mieszkań

Na osiągnięcie przez Grupę przychodów oraz realizowaną rentowność mają duży wpływ ceny oferowanych przez nią mieszkań, które zależne są od sytuacji panującej na rynku nieruchomości. Ceny mieszkań uzależnione są m.in. od:

- Sytuacji makroekonomicznej;
- Popytu na oferowane lokale oraz podaży w określonych lokalizacjach;
- Zmian w bezpośrednim otoczeniu oferowanych lokali;
- Dostępności finansowania wśród nabywców mieszkań;
- Oczekiwań nabywców co do standardu, lokalizacji, rozkładu i wyposażenia danego lokalu;
- Przewidywań klientów co do kształtowania się cen nieruchomości w niedalekiej przyszłości.

Znaczący spadek cen mieszkań przy niezmiennych istotnie pozostałych składnikach rentowności może spowodować, że Grupie a nie uda się osiągnąć założonego na inwestycji zysku, co może przełożyć się na sytuację finansową Grupy oraz jej możliwości dalszego rozwoju.

Realizacja projektu deweloperskiego charakteryzuje się stosunkowo długim czasem wykonania, trwającym od kilkunastu do kilkudziesięciu miesięcy, co utrudnia dokładne prognozowanie przyszłych wahań cen. Jednakże Grupa prowadzi równocześnie sprzedaż kilku lub nawet kilkunastu projektów, które zachowują bezpieczny z punktu widzenia Spółki poziom rentowności. Grupa zwraca szczególną uwagę na dobór takich inwestycji, które pozostawiają przestrzeń dla ewentualnej korekty cen sprzedawanych mieszkań.

Ryzyko utraty płynności finansowej

Grupa realizuje projekty inwestycyjne o charakterze długoterminowym (powyżej roku), które cechuje długi cykl rotacji gotówki i długi okres zwrotu. W początkowym okresie realizacji projektów Grupa może nie generować istotnych wpływów gotówkowych z tytułu przedsprzedaży mieszkań. W przypadku nieterminowego spływu należności od klientów lub – w skrajnym przypadku – braku wpływów pieniężnych w wymaganej wysokości oraz braku możliwości zapewnienia alternatywnych źródeł finansowania, Grupa może mieć trudności w utrzymaniu płynności finansowej. Ewentualne problemy z płynnością mogą negatywnie wpłynąć na możliwość wywiązania się przez Grupy z jego zobowiązań, a co za tym idzie spowodować konieczność zapłaty kar lub odszkodowań. Problemy z płynnością finansową mogą również ograniczyć możliwość pozyskiwania przez Grupę wykonawców oraz wpłynąć na wzrost kosztów oferowanych przez nich usług.

Na spółkach zależnych Grupy, jako deweloperach, ciąży ponadto obowiązek stosowania w relacjach z klientami rachunków powierniczych, co powoduje konieczność uzupełnienia brakującego finansowania (przekazywanego przez bank deweloperowi dopiero po zakończeniu określonego etapu inwestycji) ze środków własnych lub poprzez finansowanie dłużne, jak również konieczność ponoszenia opłat za usługi świadczone przez bank. Wiąże się to ze wzrostem kosztów Grupy, co może mieć dodatkowy negatywny wpływ na jej płynność finansową.

Grupa stara się ograniczać powyższe ryzyko, systematycznie monitorując realizowane projekty zarówno pod kątem płynności finansowej, jak również zawierając umowy na dostawy materiałów i usług z odroczonymi terminami płatności. Grupa zarządza ryzykiem utraty płynności finansowej poprzez bieżące monitorowanie spływu należności oraz dokonywanie projekcji przepływów finansowych dla każdego z realizowanych projektów osobno, jak i w skali całego przedsiębiorstwa Grupy. W przeszłości Grupa nie miała istotnych problemów z płynnością finansową.

Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali

Grupa prowadzi działalność na rynku mieszkaniowym. Popyt na tym rynku zależy w dużym stopniu od dostępności kredytów mieszkaniowych dla nabywców lokali mieszkalnych i zdolności do ich obsługi. Ewentualny spadek dostępności takich kredytów, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych może negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy. Ponadto, zmiany w polityce regulacyjnej wywołującej wpływ na ocenę zdolności kredytowej przez banki oraz polityki banków w tym zakresie mogą spowodować spadek popytu na nowe mieszkania, a tym samym może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Ryzyka związane z realizacją projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę, wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania, a następnie budowy. Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe, takie projekty są, ze swej istoty, obciążone określonymi ryzykami. Wystąpienie któregośkolwiek z ryzyk związanych z działalnością deweloperską może spowodować opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu deweloperskiego. Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy.

Ryzyko związane z dostawami materiałów budowlanych

Na koszty projektu deweloperskiego realizowanego przez Grupę składają się m.in. koszty zakupu gruntu, koszty prac podwykonawców oraz ceny materiałów budowlanych.

Grupa, samodzielnie zajmuje się zapewnieniem dostaw niektórych materiałów budowlanych na potrzeby realizowanego projektu. Dostawcami są najczęściej duże hurtownie budowlane i producenci materiałów budowlanych. Grupa zawiera umowy, gwarantujące odpowiednią jakość, termin dostawy i płatności oraz cenę konkretnych materiałów na potrzeby danego projektu, zgodnie z harmonogramem jego realizacji. Nie można jednak wykluczyć ryzyka zmiany cen u jednego lub wielu dostawców, w szczególności w przypadku gdyby wystąpiły wielomiesięczne opóźnienia w realizacji danego etapu projektu deweloperskiego lub też dla dostawców, u których cena uzależniona jest silnie od kursów walut. Istnieje także ryzyko kumulacji popytu ze strony konkurentów i innych podmiotów na określone materiały budowlane na lokalnym rynku w krótkim czasie. W takim przypadku Grupa może napotkać problemy z utrzymaniem cen i / lub dostępności materiałów w planowanym terminie. Wzrost cen materiałów podczas realizacji projektu prawie zawsze negatywnie wpływa na rentowność tego projektu. Zmiany cen materiałów budowlanych są trudne do przewidzenia, zaś ryzyko ewentualnego wzrostu cen nie zawsze można przełożyć, choćby częściowo, na ostatecznych nabywców mieszkań. Ponadto trudności z zaopatrzeniem skutkują ryzykiem opóźnienia realizacji poszczególnych projektów deweloperskich.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Grupy.

Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy

Pod koniec lutego 2022 r. nastąpiła inwazja wojsk rosyjskich na terenie Ukrainy, kraju sąsiadującego z Polską. W wyniku konfliktu państwa europejskie, USA, Australia oraz poszczególne kraje azjatyckie (m.in. Japonia, Korea Południowa, Singapur) nałożyły sankcje finansowe i handlowe na Rosję oraz częściowo na Białoruś. W wyniku tego wymiana handlowa z tymi krajami oraz Ukrainą, która jest w stanie wojny, uległa załamaniu. Wg danych Eurostatu w 2021 r. udział Rosji, Ukrainy i Białorusi w polskim imporcie wyniósł odpowiednio 5,7%, 1,5% oraz 0,5%. Głównymi produktami importowanymi z tych krajów są: drewno, produkty chemiczne (Białoruś), półprodukty z żelaza i stali, produkty roślinne (Ukraina), surowce energetyczne, stal, metale przemysłowe (Rosja). W wyniku tego nastąpiły

krótkoterminowe braki tych produktów i/lub nastąpił gwałtowny wzrost cen tych dóbr. Duża część tych produktów jest wykorzystywana w branży budownictwa, w tym mieszkaniowego, co miało wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa projektów realizowanych przez Grupę Poręczyciela. Kolejnym skutkiem wybuchu wojny był wzrost inflacji, spowodowany m.in. wzrostem kosztów energii, a także wzrost stóp procentowych. Ponadto, tocząca się wojna podtrzymuje też ryzyko polityczne w regionie Europy Wschodniej i Środkowo-Wschodniej i wywołuje niepewność u sporej grupy konsumentów, w tym potencjalnych nabywców mieszkań. Z drugiej strony, konflikt na wschodzie oznacza wzmożenie napływu imigracji do Polski, co długoterminowo podnosi potencjał siły roboczej i PKB, obniża presję płacową oraz inflacyjną i może generować dodatkowy popyt na rynku mieszkaniowym. Ewentualna agresja Rosji na kolejne kraje może doprowadzić do powtórki zjawisk opisanych powyżej.

Z uwagi na występujące instrumenty finansowe Spółka narażona jest na następujące ryzyka finansowe:

Ryzyko stopy procentowej – działalność Spółki i Grupy finansowana jest z kapitału własnego oraz oprocentowanych długów i pożyczek, a także z wpływów z obligacji. W konsekwencji zarówno Spółka jak i Grupa narażona jest na ryzyko zmian rynkowych stóp procentowych, dostępności i kosztów kredytów. Niższa dostępność kredytów mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Spółki i Grupy. Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację związaną z decyzjami Rady Polityki Pieniężnej mającymi bezpośredni wpływ na rynek stóp procentowych w kraju oraz uwzględnia w przyszłych przepływach pieniężnych Spółki rezerwę finansową na potencjalną zmianę stóp procentowych.

Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje ryzyka i podejmuje działania minimalizujące ich wpływ na sytuację finansową Spółki.

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. 30.06.2026 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: **0,003** 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: 3.019.134,25 zł. „Kapitał Własny Poręczyciela” oznacza łączną wartość kapitałów własnych i wynosił: 1.118.504.470,59 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: 1.118.504.470,59 zł.

Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego wynosił: **0,26** 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: 351.340.927,11 zł, w tym:

- 249.542.756,37 zł (zadłużenie z tytułu umów pożyczki lub kredytu),
- 100.011.943,47 zł (zadłużenie z tytułu emisji obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych),
- 1.786.227,27 zł (zadłużenie z tytułu umów leasingu finansowego),
- 0,00 zł (zadłużenie z tytułu umów faktoringu odwrotnego).

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne wynosiły: 58.670.836,23 zł, a co za tym idzie, Dług Netto Poręczyciela wynosił: 292.670.090,88 zł.

„Kapitał Własny Poręczyciela” wynosił: 1.118.504.470,59 zł.

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

Zamierzenia na następny okres sprawozdawczy

W następnym okresie obrachunkowym, Spółka zamierza kontynuować działalność polegającą na pozyskiwaniu finansowania na działalność Grupy.

Pozostałe informacje

Spółka nie prowadzi działalności badawczo rozwojowej.

W roku obrotowym nie wystąpiły żadne operacje na udziałach własnych.

Oświadczenie Zarządu Spółki

Oświadczenie Zarządu Invest Komfort Finance sp. z o.o. do półrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Zarząd Spółki oświadcza, że wedle naszej najlepszej wiedzy, półroczne skrócone sprawozdanie finansowe Invest Komfort Finance sp. z o.o. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku wraz z danymi porównywalnymi sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy, oraz że półroczne sprawozdanie z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Mieczysław Ciomek – Prezes Zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Mieczysław Ciomek
Data: 2026.09.28 10:31:38 CEST

Marek Pirsztuk – Wiceprezes Zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Marek
Pirsztuk
Data: 2026.09.28 13:40:57 CEST

Karol Jacewicz – Członek Zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Karol Jacewicz
Data: 2026.09.29 08:50:49 CEST