DOKUMENT INFORMACYJNY

OBLIGACJI SERII B WYEMITOWANYCH PRZEZ

INVEST KOMFORT FINANCE SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W GDYNI

sporządzony na potrzeby wprowadzenia obligacji serii B

do obrotu na Catalyst prowadzonym jako alternatywny system obrotu przez

Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

INVEST KOMFORT

Niniejszy dokument informacyjny został sporządzony w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tym dokumentem do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (rynku podstawowym lub równoległym).

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszego dokumentu informacyjnego nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLERSKI

Autoryzowany Doradca:

Data dokumentu informacyjnego 25 listopada 2025 r.

I. WSTĘP

Niniejszy dokument informacyjny (dalej także jako **„Dokument Informacyjny"** lub **„Dokument"**) został przygotowany w związku z ubieganiem się o wprowadzenie do Alternatywnego Systemu Obrotu Catalyst prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. 100 000 (sto tysięcy) obligacji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda (dalej także jako **„Obligacje"** lub „**Obligacje serii B**"), wyemitowanych przez Invest Komfort Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni i które zostaną zarejestrowane w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

1.1. Podstawowe dane Emitenta

Nazwa (firma):	Invest Komfort Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa (firma) skrócona:	Invest Komfort Finance sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Gdynia
Adres:	ul. Hryniewickiego 6c lok. 47, 81-340 Gdynia
Tel	58 355 88 10
Adres poczty elektronicznej:	info@investkomfort.pl
Adres strony internetowej:	www.ikfinance.pl
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
NIP:	5862342801
REGON:	382867881
Numer KRS:	0000777543
KOD LEI	259400ZWYLARQ67V6V40

1.2. Podstawowe dane doradców Emitenta

Doradcą Emitenta jest podmiot, który oferował Obligacje Emitenta:

Nazwa (firma):	Michael / Ström Dom Maklerski spółka akcyjna
Nazwa (firma) skrócona:	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Pańska 97, 00-834 Warszawa
Telefon:	+48 22 128 59 00
Fax:	+48 22 128 59 89
Adres poczty elektronicznej:	kontakt@michaelstrom.pl

Adres strony internetowej:	www.michaelstrom.pl
Numer KRS:	0000712428
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	142261319
NIP:	525-247-22-15

1.3. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji obligacji wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu objętych dokumentem informacyjnym

Liczba	100 000 (sto tysięcy)
Rodzaj	zabezpieczone obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu
Oznaczenie emisji	Seria B
Jednostkowa wartość nominalna	1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych)
Jednostkowa cena emisyjna	1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych)
Wysokość oprocentowania	oprocentowanie zmienne w wysokości WIBOR6M plus marża 2,75 punktu procentowego w stosunku rocznym
Częstotliwość wypłaty odsetek	sześciomiesięczny okresy odsetkowe
Termin wykupu	25 września 2028 r.

Spis treści

I. WSTĘP 2
1.1. Podstawowe dane Emitenta 2
1.2. Podstawowe dane doradców Emitenta 2
1.3. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji obligacji wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu objętych dokumentem informacyjnym 3
Spis treści 4
II. CZYNNIKI RYZYKA 9
2.1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Poręczyciela i jej otoczeniem 9
2.1.2. *Ryzyko spadku cen mieszkań* 10
2.1.3. *Ryzyko utraty płynności finansowej* 10
2.1.4. *Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali* 11
2.1.6. *Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną* 11
2.1.7. *Ryzyko związane z usterkami i wadami zrealizowanych obiektów budowlanych, rękojmią oraz podwykonawcami* 12
2.1.8. *Ryzyko związane z dostawami materiałów budowlanych* 13
2.1.9. *Ryzyko związane z konkurencją* 13
2.1.10. *Ryzyko związane z trudnościami w uzupełnianiu banku ziemi* 14
2.1.11. *Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy* 14
2.1.12. *Ryzyko koncentracji działalności deweloperskiej na rynku lokalnym* 15
2.2. Czynniki ryzyka związane z oferowanymi instrumentami finansowymi 15
2.2.1. *Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji* 15
2.2.2. *Ryzyko braku zdolności Poręczyciela do wykonania zobowiązania z tytułu zabezpieczenia* 16
2.2.3. *Ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji i jego ewentualną zmianą* 17
2.2.4. *Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji* 18
2.2.5. *Ryzyko podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy decyzji niezgodnych z wolą Obligatariusza* 19
2.2.6. *Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń* 19
2.2.7. *Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym* 20
2.3.2. *Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności* 23
2.4. Inne ryzyka 23
III. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM 24
3.1. Oświadczenie Emitenta 24

3.2. Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy 24
IV. DANE O OBLIGACJACH 25
4.1. Cele emisji 25
4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych 25
4.3. Wielkość emisji 25
4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji 25
4.5. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu 25
4.6. Wykup Obligacji 26
4.6.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza 27
4.6.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta 27
4.7. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji 27
4.8. Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia 28
4.9. Wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji 29
4.10. Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej oceny oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych 30
4.11. Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione 30
4.12. Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi niniejszym dokumentem informacyjnym 30
V. DANE O EMITENCIE 44
5.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej), identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej 44
5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony 44
5.3. Wskazanie przepisów, na podstawie których został utworzony Emitent 44

5.5. Informacja czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał 44
5.6. Krótki opis historii Emitenta.....45
5.7. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia.....45
5.8. Oświadczenie emitenta stwierdzające, czy według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia dokumentu informacyjnego, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe; w przypadku gdy emitent podlega obowiązkowi sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, oświadczenie to powinno odnosić się również do sytuacji finansowej jego grupy kapitałowej 45
5.9. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego.....45
5.10. Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji.....45
5.11. Wskazanie na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe 45
5.12. Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej, ale będących podmiotami istotnymi dla działalności prowadzonej przez Emitenta i powiązanymi kapitałowo lub osobowo z Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających lub nadzorczych emitenta lub znaczącymi akcjonariuszami Emitenta 46
5.12.1. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta 47
5.12.2. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta.....47
5.12.3. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych) 47

5.13. Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności 48
5.14. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w dokumencie informacyjnym.....54
5.15. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym 54
5.16. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.....54
5.17. Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań 55
5.18. Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej 55
5.19. Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym 56
5.20. Informacje o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym 56
5.21. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego.....56
5.22. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta 57
5.23. Dane o strukturze udziałów Emitenta, ze wskazaniem wspólników posiadających co najmniej 5% głosów na zgromadzeniu akcjonariuszy 61

VI. INFORMACJE DODATKOWE 62
7.1. Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego 63
7.1.1. Emitent 63
7.1.2. Poręczyciel 69
7.2. Ujednolicony i aktualny statut spółki Emitenta 77
7.3. Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Dokumentem Informacyjnym 87
7.4. Warunki Emisji Obligacji 93
7.5. Wyciąg z umowy z administratorem zabezpieczeń 113
7.6. Umowa Poręczenia wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji 130
7.7. Definicje i objaśnienia skrótów 151
7.8. Sprawozdania finansowe wraz z opiniami i sprawozdaniami z działalności Zarządu 154

II. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem decyzji o dokonaniu inwestycji w Obligacje Emitenta potencjalni inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej oraz inne informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym. Wystąpienie jakiegokolwiek lub kilku z wymienionych poniżej ryzyk samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami może mieć istotny, niekorzystny wpływ w szczególności na działalność Emitenta, jego sytuację finansową, wyniki działalności, cenę i wartość Obligacji, co z kolei może skutkować poniesieniem przez inwestorów straty równej całości lub części inwestycji w Obligacje.

Inwestorzy, którzy zamierzają nabyć Obligacje, powinni mieć na uwadze ryzyka inwestycyjne związane z działalnością Emitenta, specyfiką rynku, na którym działa Emitent, oraz ryzyka właściwe dla instrumentów rynku kapitałowego, w tym Obligacji. Inwestor nabywający Obligacje powinien zdawać sobie sprawę, że ryzyko bezpośredniego inwestowania na rynku kapitałowym jest wyższe od inwestycji w obligacje skarbowe, czy też jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych, co związane jest m.in. z nieprzewidywalnością zmian kursów, tak w krótkim, jak i w długim okresie oraz koncentracją ryzyka inwestycyjnego.

Poniżej przedstawione czynniki ryzyka nie stanowią wyczerpującej listy wszystkich ryzyk związanych z inwestowaniem w Obligacje. Potencjalni inwestorzy, dokonując analizy informacji zawartych w Dokumencie Informacyjnym, powinni za każdym razem uwzględniać wszystkie wymienione w nim czynniki ryzyka oraz ewentualne inne, dodatkowe, o charakterze losowym lub niezależne od Emitenta czynniki związane z jego działalnością, wspólnikami i osobami zarządzającymi Emitenta oraz rynkiem papierów wartościowych i środowiskiem ekonomicznym, w jakim Emitent prowadzi działalność.

Nie można wykluczyć, że z upływem czasu lista ryzyk określonych poniżej nie będzie kompletna ani wyczerpująca i w związku z tym na datę Dokumentu Informacyjnego ryzyka te nie mogą być traktowane jako jedyne, na które Emitent jest narażony w okresie do wykupu Obligacji. Kolejność, w jakiej ryzyka zostały przedstawione poniżej, nie odzwierciedla prawdopodobieństwa ich wystąpienia ani ich natężenia lub znaczenia. Emitent może być narażony na dodatkowe ryzyka i negatywne czynniki, które nie są na datę Dokumentu Informacyjnego znane Emitentowi. Wystąpienie zdarzeń opisanych jako ryzyka może spowodować spadek ceny rynkowej Obligacji, w wyniku czego inwestorzy, którzy nabędą Obligacje, mogą ponieść stratę równą całości lub części ich inwestycji.

2.1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Poręczyciela i jej otoczeniem

2.1.1. *Ryzyko związane z ograniczeniem działalności Emitenta*

Emitent jest spółką celową utworzoną w celu pozyskiwania finansowania Grupy Poręczyciela, w tym emisji obligacji i jej działalność gospodarcza ogranicza się do zapewnienia finansowania wewnątrzgrupowego dla Grupy Poręczyciela. W związku z tym Emitent nie będzie mógł generować przychodów z innej działalności gospodarczej w celu dokonywania wszelkich płatności należnych w ramach wywiązywania się z zobowiązań. Jeżeli główne źródło wpływów, tj. zwrot udzielonego finansowania wewnątrzgrupowego nie jest wystarczające, może to niekorzystnie wpłynąć na zdolność Emitenta do dokonywania jakichkolwiek płatności, w tym: płatności kapitału i odsetek należnych z tytułu zobowiązań finansowych.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

2.1.2. *Ryzyko spadku cen mieszkań*

Na osiągane przez Grupę Poręczyciela przychody 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 niezmienionych 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 Emitenta poziom rentowności. Grupa zwraca szczególną uwagę na dobór takich inwestycji, które pozostawiają przestrzeń dla ewentualnej korekty cen sprzedawanych mieszkań.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.3. *Ryzyko utraty płynności finansowej*

Grupa Poręczyciela 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.
Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

2.1.4. *Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali*

Grupa Poręczyciela 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.
Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.5. *Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich*

Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę Poręczyciela, wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania, a następnie budowy. Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe, takie projekty są, ze swej istoty, obarczone określonymi ryzykami. Wystąpienie któregokolwiek 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.
Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.6. *Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną*

Poziom przychodów Grupy Poręczyciela uzależniony jest od zamożności ludności na rynkach, na których Grupa prowadzi lub zamierza prowadzić działalność deweloperską, która zmienia się w zależności od koniunktury

gospodarczej, w tym: dynamiki wzrostu gospodarczego, poziomu bezrobocia, konsumpcji indywidualnej, wskaźników optymizmu konsumentów oraz polityki fiskalnej państwa. Poziom przychodów Grupy uzależniony jest także od dostępności kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych.

Dobra koniunktura gospodarcza zwiększa siłę nabywczą ludności, chęć poprawy warunków mieszkaniowych oraz skłonność do finansowania zakupu mieszkania kredytem i dostępność takiego finansowania. Przeciwnie, potencjalny kryzys finansowy na rynkach światowych może zmusić banki do zaostrzenia polityki kredytowej (z uwagi na własną ocenę ryzyka oraz zaostrzone wymogi instytucji regulujących i nadzorujących rynek), pociągając za sobą zauważalne ograniczenie popytu na mieszkania, zmianę cen i marż oraz zmianę preferencji klientów.

Istnieje ryzyko, że w przypadku przedłużającego się osłabienia lub ponownego pogorszenia koniunktury gospodarczej nastąpią dalsze wahania popytu na nowe mieszkania, oferowane przez Grupę, co wpłynie negatywnie na jego perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.7. *Ryzyko związane z usterkami i wadami zrealizowanych obiektów budowlanych, rękojmią oraz podwykonawcami*

Ryzyko czynników mających wpływ na przebieg realizacji projektu deweloperskiego jest współpraca z podwykonawcami. Pomimo współpracy Grupy Poręczyciela z renomowanymi i sprawdzonymi podwykonawcami oraz prowadzenia bieżącego nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych, nie jest ona w stanie w pełni zagwarantować niewystępowania usterek lub wad wybudowanych obiektów. Ujawnienie się usterek lub wad może mieć negatywny wpływ na wizerunek rynkowy Grupy oraz na jej wynik finansowy, w związku z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów związanych z usunięciem usterki lub wady. Nie można również wykluczyć, że materiały użyte do realizacji robót budowlanych będą miały ukryte wady, które mogą wpłynąć na jakość budowanych obiektów. Pojawienie się któregoś z wyżej wymienionych czynników może powodować opóźnienia w realizacji projektu inwestycyjnego, kreować dodatkowe koszty oraz mieć również wpływ na reputację Grupy. Ponadto ograniczona dostępność podwykonawców, może również powodować wzrost kosztów ponoszonych na rzecz podwykonawców.

Na spółkach Grupy ciążą, wynikające z Kodeksu Cywilnego, obowiązki z tytułu rękojmi. Wywiązanie się przez spółki Grupy z tych obowiązków może być związane z poniesieniem dodatkowych kosztów, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Dodatkowo, zgodnie z przepisem art. 6471 § 5 KC, inwestor lub wykonawca w trakcie realizacji poszczególnych przedsięwzięć, ponosi solidarną odpowiedzialność za wypłatę wynagrodzeń za roboty budowlane przez podwykonawców zgłoszonych w sposób przewidziany przepisami prawa, w stosunku do których nie zgłosił on swojego sprzeciwu . Powyższy przepis rozszerza odpowiedzialność wykonawcy obejmując jej zakresem wynagrodzenie na rzecz podwykonawców, mimo że odpowiedzialność taka nie wynika z zawartej między wykonawcą a podwykonawcą umowy. Nie można wykluczyć ryzyka, iż spółka z Grupy prowadząca roboty budowlane w charakterze inwestora będzie ponosiła konsekwencje finansowe związane z solidarną

odpowiedzialnością za wypłatę wynagrodzeń podwykonawcom. Powyższe może mieć wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.8. *Ryzyko związane z dostawami materiałów budowlanych*

Na koszty projektu deweloperskiego realizowanego przez Grupę Poręczyciela 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, osiągane wyniki i sytuację finansową Grupy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.9. *Ryzyko związane z konkurencją*

Podmioty w branży deweloperskiej konkurują ze sobą w szczególności na następujących płaszczyznach: (i) lokalizacji nieruchomości; (ii) cen lokali; (iii) zaawansowania budowy; (iv) proponowanej oferty kredytowej przez banki współpracujące z deweloperem. Dalszy wzrost konkurencji może wpłynąć na konieczność: dostosowania oferty do warunków rynkowych (w tym: na obniżenie cen mieszkań, wzrostu cen za nowe grunty), dokonywania wzmożonych inwestycji, przejmowania wykwalifikowanych pracowników i ewentualnie skierowania działalności na nowe rynki. Powyższe czynniki prowadzić mogą do zwiększania kosztów, a zatem mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

2.1.10. *Ryzyko związane z trudnościami w uzupełnianiu banku ziemi*

Kluczowym czynnikiem decydującym o powodzeniu pojedynczego projektu deweloperskiego jest dobra lokalizacja inwestycji. Grupa Poręczyciela prowadzi planowanie strategiczne w zakresie pozyskiwania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie, ale nie jest w stanie zapewnić, iż w przyszłości pozyska ona odpowiednie grunty pod lokalizację inwestycji. Do podstawowych przeszkód w pozyskiwaniu atrakcyjnych gruntów pod budowę zaliczyć należy między innymi: konkurencję na rynku nieruchomości, czasochłonność uzyskiwania pozwoleń na budowę, brak dostępności do podstawowej infrastruktury, nieuchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz przewlekłe procedury administracyjne. Pomimo przeprowadzania wszechstronnych analiz przed zakupem każdego gruntu nie da się wykluczyć, iż Grupa nie napotka nieoczekiwanych przeszkód powodujących zwiększenie kosztów przygotowania gruntów pod budowę.
Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

2.1.11. *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.
Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

2.1.12. *Ryzyko koncentracji działalności deweloperskiej na rynku lokalnym*

Dominującym rynkiem działalności Grupy Poręczyciela jest trójmiejski rynek mieszkaniowy. Realizowane przychody ze sprzedaży oraz osiągane zyski są uzależnione od sytuacji na tym rynku. Zmniejszenie poziomu inwestycji, wysokości dochodów gospodarstw domowych oraz wysokości popytu konsumpcyjnego na rynku pomorskim oraz wzrost aktywności konkurencji na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.2. Czynniki ryzyka związane z oferowanymi instrumentami finansowymi

2.2.1. *Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji*

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie świadczeń przez Emitenta z Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej, Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności. Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu jego zadłużenia lub istotnego pogorszenia wyników finansowych Spółki. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być upadłość Spółki, co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

W wypadku niewypłacalności Emitenta oraz w wypadku jego upadłości lub restrukturyzacji obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, albo gdy jego zobowiązania pieniężne, będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszenia upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, a w tym zobowiązań z Obligacji będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji będą spłacane po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego,

należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości.

Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji, w trybie przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego.

W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji może nie być możliwe lub może być ograniczone przez przepisy prawa lub przez orzeczenia sądu.

Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.2.2. *Ryzyko braku zdolności Poręczyciela do wykonania zobowiązania z tytułu zabezpieczenia*

Poprzez udzielenie Poręczenia Poręczyciel zobowiązuje się do spełnienia świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, jeżeli Emitent takiego świadczenia nie spełni lub spełni je nienależycie, oraz po wezwaniu Poręczyciela do zapłaty przez Administratora Zabezpieczeń. W przypadku opóźnienia się przez Emitenta w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji, Poręczyciel odpowiadać będzie za dług Emitenta z tytułu Obligacji jak dłużnik solidarny.

Poręczenie stanowi zabezpieczenie o charakterze osobistym, co oznacza, że Poręczyciel ponosi odpowiedzialność za swoje zobowiązania z tytułu Poręczenia z całego swojego majątku, z zastrzeżeniem maksymalnej kwoty odpowiedzialności Poręczyciela równej 150% łącznej wartości nominalnej Obligacji. Poręczenie nie stanowi natomiast zabezpieczenia o charakterze rzeczowym, co oznacza, że w wyniku jego udzielenia nie dochodzi do obciążenia jakichkolwiek rzeczy lub praw na rzecz Obligatariuszy.

Wobec powyższego, w przypadku konieczności uregulowania zobowiązań wynikających z Obligacji przez Poręczyciela musiałby on, w zależności od możliwej do uzyskania ceny: (i) dokonać sprzedaży części lub wszystkich kontrolowanych przez siebie aktywów lub (ii) pozyskać finansowanie obce, którego zabezpieczeniem najprawdopodobniej byłaby część lub całość ww. aktywów. W przypadku: (i) braku możliwości relatywnie szybkiej sprzedaży posiadanych aktywów po cenie wystarczającej na wywiązanie się z zabezpieczenia lub (ii) braku możliwości pozyskania finansowania obcego, spłata zobowiązań z tytułu Obligacji przez Poręczyciela może się istotnie opóźnić lub okazać niemożliwa.

Istnieje również ryzyko, że w przypadku dochodzenia przez Obligatariuszy roszczeń z majątku Poręczyciela, jego wartość będzie niewystarczająca dla ich pełnego zaspokojenia.

Jednocześnie odpowiedzialność Poręczyciela z Poręczenia będzie ograniczona kwotowo - do 150% łącznej wartości nominalnej Obligacji, co oznacza, że w przypadku, gdy wartość roszczeń Obligatariuszy przekraczać będzie ww. limit kwotowy odpowiedzialności Poręczyciela, roszczenia te nie zostaną zaspokojone przez Poręczyciela w całości.

Realizacja ryzyka może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Poręczyciela zdolności do terminowego wywiązywania się z Poręczenia. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się. Grupa ocenia istotność ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.2.3. *Ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji i jego ewentualną zmianą*

Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, a stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania Obligacji jest wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest opracowywany przez GPW Benchmark S.A.

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych nakłada na osoby zamierzające działać jako administratorzy wskaźników referencyjnych obowiązek uzyskania odpowiedniego zezwolenia lub rejestracji. W dniu 16 grudnia 2020 r. KNF wydała zezwolenie na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych. Na datę sporządzenia Propozycji Nabycia GPW Benchmark S.A. jest wpisana w rejestrze uprawnionych administratorów wskaźników referencyjnych prowadzonym przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (European Securities and Market Authority), o którym mowa w art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych.

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych może mieć istotny wpływ na instrumenty finansowe o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak kluczowy wskaźnik referencyjny WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego, ulegną zmianie albo jeśli wskaźnik referencyjny WIBOR przestanie być publikowany.

Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych oraz Ustawą o Nadzorcze Makroostrożnościowym, Minister właściwy do spraw instytucji finansowych jest władny do określenia, w drodze rozporządzenia, zamiennika lub zamienników kluczowego wskaźnika referencyjnego w przypadku wystąpienia określonych w Rozporządzeniu o Wskaźnikach Referencyjnych zdarzeń związanych z zaprzestaniem lub prowadzących do zaprzestania publikowania kluczowego wskaźnika referencyjnego przez jego administratora, takich jak (i) wydanie przez KNF publicznego oświadczenia lub opublikowanie przez KNF informacji, że dany kluczowy wskaźnik referencyjny nie odzwierciedla już danego rynku lub realiów gospodarczych lub (ii) wycofanie lub zawieszenie zezwolenia na prowadzenie przez dany podmiot działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych określa zamiennik kluczowego wskaźnika referencyjnego uwzględniając rekomendację Komitetu Stabilności Finansowej wydawaną w oparciu o stanowisko KNF. W przypadku zaprzestania publikowania przez GPW Benchmark S.A. wskaźnika referencyjnego WIBOR, oprocentowanie Obligacji będzie zatem ustalane w oparciu o zamiennik tego wskaźnika referencyjnego określony przez Ministra właściwego do spraw instytucji finansowych. Warunki Emisji zawierają postanowienia regulujące sposób ustalenia Stopy Bazowej w przypadku zaprzestania opracowywania i publikowania przyjętego wskaźnika referencyjnego, w tym dotyczącego WIBOR.

Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych („KSF") zaakceptował Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID. Z uwagi na fakt, że na reformę wskaźników referencyjnych składa się bardzo wiele wzajemnie powiązanych elementów, proces ten będzie

rozłożony w czasie. W październiku 2023 r. KSF podjął decyzję o zmianie maksymalnych terminów realizacji Mapy Drogowej. Narodowa Grupa Robocza określiła w zaktualizowanej Mapie Drogowej, że przy efektywnej współpracy wszystkich zaangażowanych stron, reforma wskaźników referencyjnych w Polsce zostanie zrealizowana w całości do końca 2027 roku. Jednocześnie, w październiku 2024 roku KKSF poinformował o uruchomieniu dodatkowej rundy konsultacji publicznych. Mając na uwadze dążenie do dotrzymania, określonego na koniec 2027 r., finalnego momentu konwersji wskaźników referencyjnych w Polsce, zdecydowano się ująć w dodatkowej rundzie konsultacji publicznych cztery indeksy i propozycje indeksów z rodziny indeksów WIRF (WIRF, WIRF+, WIRF-, WIRF+/-). W dniu 6 grudnia 2024 r. Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych przeprowadził dyskusję oraz podjął decyzję o wyborze propozycji indeksu o technicznej nazwie WIRF – bazującego na depozytach niezabezpieczonych instytucji kredytowych i instytucji finansowych, jako docelowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, który miałby zastąpić wskaźnik referencyjny WIBOR. Po zapoznaniu się z opiniami dotyczącymi aspektów prawnych, rynkowych i marketingowych, KS NGR podjął 24 stycznia 2025 r. decyzję, o wyborze docelowej nazwy POLSTR (Polish Short Term Rate) dla propozycji indeksu.

KS NGR 28 marca 2025 roku zaakceptował zaktualizowaną Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID.

KS NGR 4 czerwca 2025 r. poinformował, że zgodnie z harmonogramem Mapy Drogowej NGR 2 czerwca 2025 roku rozpoczęto oficjalne wyznaczanie Indeksu Stopy Procentowej POLSTR (Polish Short Term Rate) oraz indeksów z Rodziny Indeksów Składanych POLSTR. Administratorem POLSTR jest GPW Benchmark SA – podmiot posiadający zezwolenie Komisji Nadzoru Finansowego oraz wpisany do rejestru administratorów wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA).

KS NGR przyjął 28 sierpnia 2025 roku rekomendację w zakresie standardowej transakcji OIS opartej na indeksie POLSTR. Projekt rekomendacji został wcześniej poddany konsultacjom publicznym, zgłoszone w trakcie uwagi zostały zaadresowane w ostatecznej treści rekomendacji.

Zmiana wskaźnika referencyjnego stanowiącego Stopę Bazową może wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu oprocentowania Obligacji. W przypadku obniżenia Stopy Bazowej, sytuacja ta będzie miała istotne znaczenie dla inwestora z uwagi na obniżenie rentowności Obligacji, a co za tym idzie nieosiągnięcie przez inwestora zakładanych zysków z Obligacji. Natomiast obniżenia Stopy Bazowej dla Emitenta oznacza niższe koszty finansowania dłużnego pozyskiwanego w drodze emisji Obligacji. W odwrotnej sytuacji, gdy nowy wskaźnik referencyjny zastępujący WIBOR będzie wyższy niż sam WIBOR, dla inwestora oznaczać będzie to większą rentowności Obligacji, a dla Emitenta wyższe koszty finansowania dłużnego.

Emitent identyfikuje to ryzyko pomimo tego, że zgodnie z punktem 13.6.716.4.8 Warunków Emisji Obligacji będzie stosował Korektę mającą na celu ograniczenie lub całkowite zniwelowanie skutków ekonomicznych powstałych w związku z zastąpieniem wskaźnika referencyjnego WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym.

2.2.4. *Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji*

Warunki Emisji przewidują możliwość wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta. W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed Dniem Wykupu, a inwestor nie będzie mógł uzyskać przychodów z odsetek w założonym przez inwestora wymiarze i horyzoncie inwestycyjnym.

Można się spodziewać, że Emitent skorzysta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji w sytuacji, gdy jego potencjalne koszty finansowania będą niższe niż oprocentowanie Obligacji. W takim okresie inwestorzy mogą nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych z wcześniejszego wykupu Obligacji w sposób, który zapewniłby im stopę zwrotu w takiej wysokości jak zakładana stopa zwrotu z Obligacji będących przedmiotem wcześniejszego wykupu.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.2.5. *Ryzyko podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy decyzji niezgodnych z wolą Obligatariusza*

Zgodnie z Warunkami Emisji, niektóre uprawnienia Obligatariuszy – w szczególności związane z realizacją prawa Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, jak również możliwość zmiany Warunków Emisji – zależą od uchwał Zgromadzenia Obligatariuszy. Zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy wymaga podjęcia określonych czynności przez Obligatariuszy i Emitenta. Decyzje Zgromadzenia Obligatariuszy podejmowane są odpowiednią większością głosów posiadaczy Obligacji, w związku z czym Obligatariusze posiadający mniejszościowy pakiet Obligacji głosujący przeciw lub nieuczestniczący w Zgromadzeniu Obligatariuszy muszą liczyć się z faktem, iż Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie decyzję niezgodnie z ich wolą. Zmiana postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji Obligacji (tj. wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty odsetek, terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń, wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji oraz zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy lub obniżenie wartości nominalnej Obligacji) wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy. Inne uchwały zapadają bezwzględną większością głosów. Ponadto, zgodnie z Ustawą o Obligacjach, Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, w przypadku gdy w Zgromadzeniu Obligatariuszy biorą udział Obligatariusze posiadający co najmniej 50% Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji. Zgromadzenie Obligatariuszy nie będzie więc mogło podejmować uchwał, jeżeli wezmą w nim udział Obligatariusze posiadający mniej niż 50% Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji. Powoduje to, że rola Zgromadzenia Obligatariuszy, jako ciała decyzyjnego, może być ograniczona. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może być zaskarżona w przypadkach i na warunkach przewidzianych w art. 70 i art. 71 Ustawy o Obligacjach, przez co stan prawny przez nią ustalony może ulec zmianie.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.2.6. *Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń*

Otrzymanie przez Obligatariusza środków z egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia uzależnione jest od podjęcia określonych działań przez administratora zabezpieczeń. W efekcie Obligatariusz może być narażony na ryzyko związane z: niepodejmowaniem działań przez danego administratora zabezpieczeń, nienależytym działaniem danego administratora zabezpieczeń, czasowym brakiem administratora zabezpieczeń w związku z jego zmianą, likwidacją lub upadłością.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.2.7. *Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym*

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu obligacji, w kontekście przepisów Prawa restrukturyzacyjnego i Prawa upadłościowego, a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta. Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.3. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z WPROWADZENIEM OFEROWANYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH DO OBROTU ZORGANIZOWANEGO

2.3.1. Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami lub wykluczenia Obligacji z obrotu na ASO

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, Komisja może zażądać od firmy inwestycyjnej organizującej alternatywny system obrotu zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

W żądaniu, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, Komisja może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie.

Komisja uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o zawieszeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o zawieszeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku zawieszenia z obrotu na Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem zawieszenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem zawieszenia obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie zawieszenie obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej,

manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

1) na wniosek emitenta;
2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
3) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Na podstawie § 11 ust. 1a Regulaminu ASO GPW, zawieszając obrót instrumentami finansowymi Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w ust. 1 pkt 2) lub 3) powyżej.

Na podstawie § 11 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, w przypadkach określonych przepisami prawa Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami dłużnymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW, jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie dłużnym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowaniu Rynku.

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub powodowałby naruszenie interesów inwestorów, GPW, na żądanie KNF, mają obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku wykluczenia z obrotu z Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem wykluczenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem wykluczenia z obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie wykluczenie z obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

1) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
3) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO,
4) wskutek otwarcia likwidacji emitenta,
5) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, wyklucza lub odpowiednio wycofuje instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

1) w przypadkach określonych przepisami prawa,
2) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
3) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
4) po uprawomocnieniu się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania lub postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania.

Zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z § 12 ust. 4 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu wyklucza z obrotu instrumenty finansowe niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW, jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia 596/2014, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

2.3.2. *Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności*

W przypadku wprowadzenia Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu ASO Catalyst, obrót obligacjami wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Emitenta oraz oczekiwanej premii za ryzyko, rynkowa wycena Obligacji może ulegać wahaniom. Ponadto na poziom kursu rynkowego wpływ może mieć relacja podaży i popytu na Obligacje. W okresie do Dnia Wykupu Obligacji ich wycena może różnić się od ceny emisyjnej.

W związku z wprowadzeniem Obligacji do obrotu w ASO Catalyst, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmian sytuacji finansowej Emitenta oraz ogólnej sytuacji na rynkach finansowych wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień sporządzenia Propozycji Nabycia zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po oczekiwanej cenie.

W przypadku, gdy Emitent nie zdecyduje się na wprowadzenie Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu ASO Catalyst, może to mieć istotny wpływ na ograniczenie możliwości zbycia Obligacji. Tym samym Obligatariusze powinni mieć świadomość, że zwrot środków zainwestowanych w nabycie Obligacji przed Dniem Wykupu może być utrudniony. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień niniejszej Propozycji Nabycia zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie

Informujemy, iż terminy niezdefiniowane w niniejszym załączniku oraz w Propozycji Nabycia, a pisane z dużej litery mają znaczenia nadane im w Warunkach Emisji Obligacji.

2.4. Inne ryzyka

Wyżej wskazane ryzyka nie stanowią zamkniętego katalogu ryzyk, a jedynie wymienienie ryzyk najistotniejszych w subiektywnym odczuciu Emitenta i Firmy Inwestycyjnej. Nie jest wykluczone wystąpienie innych ryzyk, typowych dla instrumentu finansowego jakim są obligacje korporacyjne oraz dla emitentów prowadzących działalność deweloperską.

Informujemy, iż terminy niezdefiniowane w niniejszym załączniku oraz w Propozycji Nabycia, a pisane z dużej litery mają znaczenia nadane im w Warunkach Emisji Obligacji.

III. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM

3.1. Oświadczenie Emitenta

Działając w imieniu Emitenta, niniejszym oświadczamy, że według naszej najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w niniejszym Dokumencie Informacyjnym nie pominięto żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że niniejszy Dokument Informacyjny opisuje rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami finansowymi.

W imieniu Emitenta

Signature valid
Dokument podpisany przez Mieczysław Ciomek
Data: 2025.11.25 09:09:28 CET

3.2. Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy

Niniejszym oświadczam w imieniu Autoryzowanego Doradcy, że Dokument Informacyjny dla obligacji serii B emitowanych przez Invest Komfort Finance sp. z o.o. został sporządzony zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.), oraz że według jego najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi mu przez Emitenta, informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Autoryzowanego Doradcy

Piotr Marcin Jankowski
Elektronicznie podpisany przez Piotr Marcin Jankowski
Data: 2025.11.25 20:59:48 +01'00'

Radosław Krzyżak
Elektronicznie podpisany przez Radosław Krzyżak
Data: 2025.11.25 14:48:30 +01'00'

IV. DANE O OBLIGACJACH

4.1. Cele emisji

Po odliczeniu Kosztów Emisji całość środków z emisji zostanie wykorzystana na bieżącą działalność Grupy Poręczyciela.

Wszystkie informacje o bieżącej działalności oraz realizacji działań operacyjnych Emitenta będą publikowane jako raporty bieżące na stronie internetowej https://ikfinance.pl/

4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych

Obligacje na okaziciela nieposiadające formy dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, zabezpieczone, emitowane w serii B, o oprocentowaniu zmiennym.

Emisja Obligacji jest realizowana na podstawie:

- art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a), b) Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego,
- Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 1 września 2025 r. w sprawie emisji obligacji serii B oraz
- Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 1 września 2025 r. w sprawie uruchomienia programu emisji.

4.3. Wielkość emisji

W ramach serii B Emitent wyemitował 100 000 (sto tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej 100 000 000 (sto milionów).

4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji

Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) złotych. Cena emisyjna jednej obligacji wynosi 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) złotych.

4.5. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu

Zdarzenie	**Obligacje**
Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji	od 4 września 2025 doku do 18 września 2025 roku
Data przydziału Obligacji	25 września 2025 r.
Liczba Obligacji objętych subskrypcją	do 100 000 sztuk
Stopy redukcji w poszczególnych transzach	59,94%
Liczba Obligacji, które zostały przydzielone	100.000

Ceny po jakiej Obligacje były nabywane (obejmowane)	1.000,00 (jeden tysiąc) złotych
Liczba osób, które złożyły zapisy na Obligacje	132
Liczba osób, którym przydzielono Obligacje	119
Informacji czy osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu	Tak, Emitent przydzielił 14 659 Obligacji na rzecz 11 podmiotów powiązanych z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu
Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty dłużne w ramach wykonywania umów o subemisję	Nie dotyczy
Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów Metoda rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta	Koszty Emisji zostaną podane w sprawozdaniu finansowym Emitenta Koszty Emisji Obligacji ujmowane są w części działalności finansowej Emitenta zgodnie z zasadami wyceny w skorygowanej cenie nabycia. Koszty te rozłożone są w czasie i księgowane są proporcjonalne do wysokości kapitału Obligacji. Amortyzacja Obligacji koryguje natomiast każdorazowo zobowiązania (zadłużenie z tytułu obligacji) o wartość spłaty kapitału.
Skierowanych ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a Rozporządzenia prospektowego.	551
Skierowanych ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b Rozporządzenia prospektowego	136

Emitent w ostatnich 12-tu miesiącach nie przeprowadził żadnej innej emisji na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia prospektowego.

4.6. Wykup Obligacji

Wykup Obligacji nastąpi w dniu **25 września 2028 roku**, z zastrzeżeniem pkt. 13.2. Warunków Emisji.

Szczegółowe informacje dotyczące wykupu Obligacji zostały opisane w pkt. 13 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załączniki do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt. 7.4. Dokumentu Informacyjnego).

Wykup w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt. 4.6.1. i 4.6.2. Dokumentu Informacyjnego, zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Obligacji, na których zapisane będą Obligacje.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 3 (trzy) Dni Robocze przed Dniem Wykupu.

4.6.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji w przypadkach i na zasadach określonych w pkt. 14 Warunków Emisji, stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt. 7.4. Dokumentu Informacyjnego).

Na dzień sporządzenia niniejszej Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

4.6.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji), w każdym z Dni Roboczych, począwszy od pierwszego dnia IV Okresu Odsetkowego, na następujących zasadach określonych w pkt 15 Warunków Emisji, stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 7.4. Dokumentu Informacyjnego).

Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO GPW. W takim przypadku Emitent składa wniosek do podmiotu prowadzącego ASO GPW, na którym dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami na zasadach określonych w Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

4.7. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji

Wypłata odsetek będzie mogła nastąpić zgodnie z następującymi punktami Warunków Emisji zamieszczonymi w pkt. 7.4. Dokumentu Informacyjnego:

- punkt 16 *Odsetki od Obligacji (Oprocentowanie)*,
- punkt 17 sposób wypłaty *świadczeń z Obligacji*.

Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).

Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 6M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 6-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate).

Marża wynosi **2,75%** (dwa procent 75/100) w skali roku.

Sposób ustalenia wysokości odsetek został opisany w pkt. 16.2.4. Warunków Emisji (pkt. 7.4. Dokumentu Informacyjnego).

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Uprawnionych
1.	Dzień Emisji	25 marca 2026	20 marca 2026
2.	25 marca 2026	25 września 2026	22 września 2026
3.	25 września 2026	25 marca 2027	22 marca 2027
4.	25 marca 2027	25 września 2027	22 września 2027
5.	25 września 2027	25 marca 2028	22 marca 2028
6.	25 marca 2028	25 września 2028	20 września 2028

4.8. Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji jest poręczenie udzielone („**Poręczenie**”)**,** przy czym:

a) Poręczenie zostało udzielone poprzez zawarcie w dniu 24 września 2025 r. umowy poręczenia przez Poręczyciela z Administratorem Zabezpieczeń („Umowa Poręczenia”). Administrator Zabezpieczeń został ustanowiony administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Poręczenia. Administrator Zabezpieczeń wykonuje prawa i obowiązki Obligatariuszy z tytułu zabezpieczeń Obligacji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. Szczegółowe zasady wykonywania przez Administratora Zabezpieczeń jego funkcji i podejmowania przez niego czynności, jak również zasady odpowiedzialności Administratora Zabezpieczeń, określone zostały w Umowie z AZ. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za wykonanie przez Poręczyciela zobowiązań będących przedmiotem Poręczenia;

b) Zabezpieczeniem Obligacji jest udzielone przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenie (w rozumieniu art. 876 Kodeksu Cywilnego) za wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, do łącznej wysokości wynoszącej nie więcej niż 150% wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji;

c) Poręczenie jest udzielone na okres do dnia prawidłowego spełnienia w całości wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, nie dłużej jednak niż do dnia 31 grudnia 2029 r.;

d) Zaspokojenie z Poręczenia będzie następować z całego majątku Poręczyciela, który w przypadku opóźnienia się w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji przez Emitenta, odpowiadać będzie

za dług Emitenta z tytułu Obligacji jak dłużnik solidarny. Zaspokojenie z Poręczenia będzie następować w drodze wezwania Poręczyciela do zapłaty oraz dalszego dochodzenia roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w ramach postępowania egzekucyjnego;

e) Oświadczenie Poręczyciela o poddaniu się egzekucji z całego majątku Poręczyciela co do zobowiązań zabezpieczonych Poręczeniem zostało dnia24 września 2025 r. (Rep. A nr 10507/2025) złożone przez Poręczyciela w formie aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty równej kwocie Poręczenia, a Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do 31 grudnia 2029 r.

Poręczycielem Obligacji jest Invest Komfort Spółka Akcyjna spółka komandytowa z siedzibą w Gdyni przy ul. Hryniewickiego 6c lok. 47, 81-340 Gdynia, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego za numerem KRS 0000504383, REGON: 190903252, NIP: 5861044906.

Nazwa (firma) administratora zabezpieczeń, jego siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów

W dniu 3 września 2025 r. została zawarta umowa zlecenia administrowania zabezpieczeniami Obligacji.

Nazwa (firma) administratora:	BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa (firma) skrócona:	BSWW Trust sp. z .o.o
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa
Telefon:	+48 22 420 59 59
e-mail:	warsaw@actlegal-bsww.com
Numer KRS:	0000505020
REGON:	5252584345
NIP:	147161309

4.9. Wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji

Emitent oświadcza, że wartość zobowiązań finansowych Emitenta w ujęciu jednostkowym na dzień 30 czerwca 2025 r. wyniosła 42 157 852,30 zł, w tym zobowiązania przeterminowane: 0 zł.

Emitent oświadcza, że wartość zobowiązań finansowych Emitenta w ujęciu skonsolidowanym na dzień 30 czerwca 2025 r. wyniosła 264 767 215,44 zł, w tym zobowiązania przeterminowane: 0 zł.

W ocenie Emitenta, zobowiązania Emitenta i Grupy do czasu całkowitego wykupu Obligacji będą kształtować się na poziomie umożliwiającym wykonanie w całości zobowiązań wynikających z Obligacji. Perspektywy kształtowania się zobowiązań Emitenta i Grupy do czasu całkowitego wykupu Obligacji należy analizować i oceniać na podstawie sprawozdań finansowych i sprawozdań Zarządu z działalności Emitenta i Grupy oraz innych informacji przekazywanych w przyszłości przez Emitenta do publicznej wiadomości (w tym raportów bieżących i okresowych).

Roczne sprawozdania finansowe Emitenta będą udostępniane na stronie internetowej Emitenta pod adresem www.ikfinance.pl.

4.10. Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej oceny oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych

Emitent nie zlecał wykonania oceny ratingowej dla siebie ani dla emitowanych przez siebie dłużnych instrumentów finansowych. Według wiedzy posiadanej przez Emitenta, jego papiery wartościowe ani Emitent nie były objęte oceną ratingową.

4.11. Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione

Poza prawem do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, tj. Kwoty Odsetek, Należności Głównej oraz premii w rozumieniu Warunków Emisji Obligacji, z Obligacjami związane są następujące prawa:

- prawo do żądania w określonych w Warunkach Emisji okolicznościach natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu oraz
- prawo do informacji.

Z tytułu Obligacji nie przewiduje się dalszych praw dla Obligatariuszy ani osób trzecich innych niż określone powyżej.

4.12. Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi niniejszym dokumentem informacyjnym

Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Polsce w czasie przygotowywania Dokumentu Informacyjnego oraz na interpretacji tych przepisów wynikającej z praktyki organów podatkowych i orzecznictwa sądów administracyjnych. Na skutek zmian legislacyjnych lub zmian w interpretacji przepisów podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych lub praktyce organów podatkowych, stwierdzenia zawarte w Dokumencie Informacyjnym mogą stracić aktualność.
Zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym informacje podatkowe nie stanowią porady prawnej ani podatkowej, lecz mają charakter ogólny, w sposób selektywny przedstawiają poszczególne zagadnienia i nie uwzględniają wszystkich sytuacji, w jakich może znaleźć się Inwestor. Potencjalnym Inwestorom zaleca się

skorzystanie z pomocy osób i podmiotów zajmujących się profesjonalnie doradztwem podatkowym, w celu uzyskania informacji o konsekwencjach podatkowych występujących w ich indywidualnych przypadkach.

Znajdujące się poniżej określenie „odsetki", jak również inne każde inne określenie, ma takie znaczenie, jakie przypisuje mu się na gruncie polskiego prawa podatkowego.

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych

Zasady opodatkowania dochodów osób prawnych reguluje Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych z późniejszymi zmianami („Ustawa o CIT"). Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli maja siedzibę lub zarząd w Polsce, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania (art. 3 ust. 1 Ustawy o CIT).

Dochody (przychody) z obligacji, w tym z odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych, a także dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych właściwych dla opodatkowania pozostałych przychodów z prowadzonej działalności gospodarczej w ramach danego źródła przychodów. Co do zasady, odsetki ujmowane są jako przychód na zasadzie kasowej, tj. w momencie ich otrzymania, a nie w momencie ich naliczenia. Przychodem z odpłatnego zbycia obligacji jest, co do zasady, ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. W przypadku, gdy cena wyrażona w umowie, bez uzasadnionej przyczyny, znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej (art. 14 Ustawy o CIT). W przypadku dochodu z odpłatnego zbycia papierów wartościowych koszty uzyskania przychodów, co do zasady, są rozpoznawane w momencie, gdy odpowiadający im przychód zostanie osiągnięty. Podatnik w sposób samodzielny, bez udziału płatnika, rozlicza podatek dochodowy z odsetek/dyskonta oraz z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, który to rozliczany jest wraz z pozostałymi dochodami prowadzonej przez podatnika działalności gospodarczej w ramach tego samego źródła przychodów. W przypadku kwalifikacji do odpowiedniego źródła przychodów, co do zasady, dochody (przychody) z obligacji, w tym z ich odpłatnego zbycia, łączą się z przychodami z zysków kapitałowych (art. 7b ust. 1 Ustawy o CIT), jednak w przypadku ubezpieczycieli, banków oraz niektórych innych podmiotów, przychód ten zalicza się do przychodów innych niż przychody z zysków kapitałowych (art. 7b ust. 2 Ustawy o CIT).

Niezależnie natomiast od klasyfikacji dochód podlegać on będzie opodatkowaniu według stawki stosowanej do działalności gospodarczej, tj. 19% dla zwykłego podatnika lub 9% dla małych i nowych podatników. Pomimo, że co do zasady, podatek u źródła nie powinien mieć zastosowania, jeżeli obligacje znajdują się na Rachunku Zbiorczym, a tożsamość podatników nie zostanie ujawniona podmiotowi prowadzącemu ten Rachunek Zbiorczy, może się zdarzyć, że podatek zostanie pobrany. W przypadku, gdy wypłata należności z tytułu odsetek dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona, płatnik pobiera podatek u źródła w wysokości 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego (art. 26 ust. 2a Ustawy o CIT). W takim przypadku, kwestię zwrotu pobranego podatku podatnik powinien omówić z doradcą podatkowym.

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli nie mają na terytorium Polski siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Polski – ograniczony obowiązek podatkowy (art. 3 ust. 2 Ustawy o CIT). Za dochody (przychody) osiągane na terytorium Polski uważa się w szczególności dochody (przychody) z:

1) wszelkiego rodzaju działalności prowadzonej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w tym poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład;
2) położonej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej nieruchomości lub praw do takiej nieruchomości, w tym ze zbycia jej w całości albo w części lub zbycia jakichkolwiek praw do takiej nieruchomości;
3) papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających;
4) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji) w spółce, ogółu praw i obowiązków w spółce niebędącej osobą prawną lub tytułów uczestnictwa w funduszu inwestycyjnym, instytucji wspólnego inwestowania lub innej osobie prawnej i praw o podobnym charakterze lub z tytułu należności będących następstwem posiadania tych udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw - jeżeli co najmniej 50% wartości aktywów tej spółki, spółki niebędącej osobą prawną, tego funduszu inwestycyjnego, tej instytucji wspólnego inwestowania lub osoby prawnej, bezpośrednio lub pośrednio, stanowią nieruchomości położone na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa do takich nieruchomości;
5) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółce nieruchomościowej;
6) tytułu należności regulowanych, w tym stawianych do dyspozycji, wypłacanych lub potrącanych, przez osoby fizyczne, osoby prawne albo jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, mające miejsce zamieszkania, siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, niezależnie od miejsca zawarcia umowy i wykonania świadczenia;
7) niezrealizowanych zysków, o których mowa w rozdziale o opodatkowaniu tzw. exit tax.

Ww. katalog nie ma charakteru wyczerpującego, dlatego też inne kategorie dochodów (przychodów) mogą zostać uznane za osiągnięte na terytorium Polski. Z uwagi na to, każdą sytuację należy przeanalizować w celu ustalenia, czy odsetki naliczone przez polskiego rezydenta podatkowego od Obligacji uznawane są za dochód podlegający opodatkowaniu w Polsce.

<u>Szczegółowe zwolnienia w odniesieniu do obligacji spełniających szczególne warunki</u>

Na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 50c Ustawy o CIT, wolne od podatku dochodowego są dochody osiągnięte przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych podlegającego ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce, z odsetek lub dyskonta od obligacji:

1) o terminie wykupu krótszym niż rok;
2) dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie, na terytorium Polski luba na terytorium państwa będącego stroną zawartej w Polsce umowy unikania podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych,

chyba, że za moment osiągnięcia dochodu podatnik jest podmiotem powiązanym w rozumieniu przepisów Ustawy o CIT z emitentem tych obligacji oraz posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi w rozumieniu tych przepisów więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji.

Zgodnie z art. 26 ust. 1aa Ustawy o CIT, płatnicy nie są obowiązani do poboru podatku od odsetek lub dyskonta od obligacji spełniających powyższe wymagania, pod warunkiem złożenia przez emitenta do organu podatkowego oświadczenia, że emitent dochował należytej staranności w poinformowaniu podmiotów z nim powiązanych w rozumieniu przepisów Ustawy o CIT, z wyłączeniem podmiotów, w przypadku których powiązania wynikają wyłącznie z powiązania ze Skarbem Państwa lub jednostkami samorządu terytorialnego lub ich związkami, o warunkach tego zwolnienia w stosunku do tych podmiotów powiązanych. Oświadczenie to składa się jednokrotnie w stosunku do danej emisji obligacji, nie później niż do dnia wypłaty odsetek lub dyskonta od tych obligacji. W przypadkach tych płatnicy powinni sami dokonać analizy zastosowania zwolnienia z poboru.

Brak spełnienia warunków do zastosowania szczególnego zwolnienia

W sytuacji braku zastosowania zwolnienia, o którym mowa powyżej, zastosowanie mają poniższe zasady.

W przypadku podatników podlegających ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce uzyskane przez nich na terytorium Polski odsetki/dyskonto od obligacji opodatkowane są, co do zasady, zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20%. Zgodnie z art. 26 ust 1 Ustawy o CIT, osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami, które dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 oraz art. 22 ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 2, 2b, i 2e Ustawy o CIT, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat, z uwzględnieniem odliczeń przewidzianych w art. 22 ust. 1a-1e Ustawy o CIT. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji. Przy weryfikacji warunków zastosowania stawki podatku innej niż określona w art. 21 ust. 1 lub art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności. Przy ocenie dochowania należytej staranności uwzględnia się charakter, skalę działalności prowadzonej przez płatnika oraz powiązania w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 5 Ustawy o CIT płatnika z podatnikiem.

W przypadku wpłat należności z tytułu odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych, wypłacanych na rzecz nierezydentów, obowiązek pobrania podatku spoczywa na podmiotach prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, jeżeli wypłata należności następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Uznaje się, że obowiązek ten nie spoczywa na podmiotach zagranicznych, jednakże obowiązek ten spoczywa także na podmiotach podlegających ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce, w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Polski zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe jest związany z działalnością tego zakładu.

Opisane zasady opodatkowania mogą być modyfikowane przez odpowiednie postanowienia zawartych przez Polskę umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, na podstawie których do dochodu (przychodu) uzyskiwanego z odsetek/dyskonta zastosowanie może znaleźć obniżona stawka podatku lub zwolnienie z podatku dochodowego. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego

opodatkowania albo też niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych poprzez uzyskanie od podatnika ważnego certyfikatu rezydencji podatkowej. Taki certyfikat, co do zasady, uznaje się za ważny przez okres dwunastu kolejnych miesięcy od daty jego wydania.

Ponadto, co do zasady, umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania zapewniają ochronę rzeczywistym właścicielom odsetek. Zgodnie z art. 4a pkt 29 Ustawy o CIT rzeczywistym właścicielem jest podmiot, który spełnia łącznie następujące warunki:

1) otrzymuje należność dla własnej korzyści, w tym decyduje samodzielnie o jej przeznaczeniu i ponosi ryzyko ekonomiczne związane z utratą tej należności lub jej części,
2) nie jest pośrednikiem, przedstawicielem, powiernikiem lub innym podmiotem zobowiązanym do przekazania całości lub części należności innemu podmiotowi,
3) prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą w kraju siedziby, jeżeli należności są uzyskiwane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, przy czym przy ocenie, czy podmiot prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą, uwzględnia się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez ten podmiot w zakresie otrzymanej należności.

Większość umów o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartych przez Polskę przewiduje zwolnienie z podatku dochodowego od zysków kapitałowych, w tym do dochodu uzyskanego ze sprzedaży obligacji, uzyskanych na terytorium Polski przez rezydenta podatkowego danego kraju.

Szczególnego rodzaju sytuacja występuje w przypadku dochodów z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych. W przypadkach, w których podatek u źródła nie powinien mieć zastosowania do odsetek płatnych na rzecz nierezydentów (osób fizycznych, czy podatników CIT), w związku ze specyficznymi zasadami dotyczącymi opodatkowania dochodu z odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, istnieje ryzyko, że podatek taki zostanie pobrany. Zgodnie z art. 26 ust. 2a Ustawy o CIT, od dochodów (przychodów) z tytułu odsetek przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie, płatnik pobiera podatek wg stawki 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego.

Jeżeli podlegająca ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce osoba lub podmiot działa poprzez położony tutaj zagraniczny zakład, z którym związane są uzyskiwane dochody, co do zasady zastosowanie powinny mieć przepisy analogiczne jak w przypadku podatników podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, przy czym konieczne może być spełnienie dodatkowych formalności, np. przedstawienie wypłacającemu odsetki certyfikatu rezydencji oraz oświadczenia, ze odsetki te są związane z działalnością zakładu.

Szczególne przepisy o poborze podatku u źródła od dużych płatności

Zgodnie z art. 26 ust. 2e Ustawy o CIT, jeżeli łączna kwota należności wypłacanych z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o CIT (w tym z odsetek/dyskonta od obligacji) oraz art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT na rzecz podmiotu powiązanego przekracza łącznie 2.000.000 zł w roku podatkowym wypłacającego na rzecz tego samego

podatnika, płatnicy obowiązani są, co do zasady, pobrać, w dniu dokonania wypłaty, zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat według podstawowej stawki podatku (20% w przypadku odsetek/dyskonta od obligacji) od nadwyżki ponad tę kwotę, bez możliwości niepobrania podatku na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, a także bez uwzględniania zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania („Obowiązek Pobrania Podatku"). Na potrzeby tej regulacji, przez podmioty powiązane rozumie się podmioty powiązane zgodnie z art. 11a ust. 1 pkt 4 Ustawy o CIT. Zasada ta nie ma zastosowania do podmiotów będących podatnikami, o których mowa w art. 3 ust. 1 Ustawy o CIT, tj. do polskich rezydentów podatkowych.

Zgodnie z art. 26 ust. 2i oraz 2j ustawy o CIT, jeżeli rok podatkowy płatnika jest dłuższy albo krótszy niż 12 miesięcy, kwotę, od której stosuje się Obowiązek Pobrania Podatku, oblicza się jako iloczyn 1/12 kwoty 2.000.000 zł i liczby rozpoczętych miesięcy roku podatkowego, w którym dokonano wypłaty tych należności; jeżeli obliczenie tej kwoty nie jest możliwe poprzez wskazanie roku podatkowego płatnika, Obowiązek Pobrania Podatku stosuje się odpowiednio w odniesieniu do obowiązującego u tego płatnika roku obrotowego, a w razie jego braku, w odniesieniu do obowiązującego u tego płatnika innego okresu o cechach właściwych dla roku obrotowego, nie dłuższego jednak niż 23 kolejne miesiące.

Zgodnie z art. 26 ust. 2k Ustawy o CIT, jeżeli wypłaty należności dokonano w walucie obcej, na potrzeby ustalenia, czy przekroczona została kwota, od której stosuje się Obowiązek Pobrania Podatku, wypłacone należności przelicza się na złote według kursu średniego waluty obcej ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień wypłaty.

Ponadto, zgodnie z art. 26 ust. 2l Ustawy o CIT, jeżeli nie można ustalić wysokości należności wypłaconych na rzecz tego samego podatnika, domniemywa się, że przekroczyła ona kwotę, od której stosuje się Obowiązek Pobrania Podatku.

Zgodnie z art. 26 ust. 7a ustawy o CIT, Obowiązku Pobrania Podatku nie stosuje się, jeżeli płatnik złożył oświadczenie, że:

1) posiada dokumenty wymagane przez przepisy prawa podatkowego dla zastosowania stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania;
2) po przeprowadzeniu weryfikacji warunków zastosowania stawki podatku innej niż podstawowa, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, nie posiada wiedzy uzasadniającej przypuszczenie, że istnieją okoliczności wykluczające możliwość zastosowania stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Powyższe oświadczenie, składa kierownik jednostki w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, a w przypadku gdy jednostką kieruje organ wieloosobowy – wyznaczona osoba wchodząca w skład tego organu, przy czym nie jest dopuszczalne złożenie tego oświadczenia przez pełnomocnika. Oświadczenie płatnik jest obowiązany złożyć do organu podatkowego, nie później niż ostatniego dnia drugiego miesiąca następującego po miesiącu, w którym doszło do przekroczenia kwoty, przy czym wykonanie tego obowiązku po dokonaniu wypłaty nie zwalnia płatnika z obowiązku dochowania należytej staranności przed jej dokonaniem.

W przypadku pobrania podatku na skutek zastosowania Obowiązku Pobrania Podatku, jeżeli z umów o unikaniu opodatkowania lub z przepisów szczególnych przysługuje zwolnienie lub obniżona stawka podatku, podatnik lub płatnik (jeżeli płatnik wpłacił podatek z własnych środków i poniósł ciężar ekonomiczny tego podatku, np. na skutek klauzuli ubruttowienia) mogą wystąpić o zwrot tego podatku, przedkładając stosowne dokumenty i oświadczenia. Uznając zwrot za zasadny, organy podatkowe powinny dokonać zwrotu tego zwrotu niezwłocznie, nie później niż w ciągu sześciu miesięcy.

Ograniczenie, o którym mowa w art. 26 ust. 2e Ustawy o CIT nie ma zastosowania w przypadku wydania tzw. opinii o stosowaniu preferencji.

Zgodnie z art. 26 ust. 2g Ustawy o CIT, jeżeli łączna kwota należności z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT wypłacona podatnikowi w obowiązującym u płatnika roku podatkowym przekracza kwotę, o której mowa w art. 26 ust. 2e Ustawy o CIT, osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami mogą nie pobrać podatku na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, zastosować stawkę wynikającą z takiej umowy bądź zwolnienie, o którym mowa w art. 21 ust. 3 lub art. 22 ust. 4 Ustawy o CIT, na podstawie obowiązującej opinii o stosowaniu preferencji.

Zgodnie z art. 26b ust. 1 Ustawy o CIT, organ podatkowy na wniosek złożony przez podatnika, płatnika lub podmiot dokonujący wypłaty należności za pośrednictwem podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze wydaje opinię o stosowaniu przez płatnika zwolnienia z poboru zryczałtowanego podatku dochodowego, od wypłacanych na rzecz podatnika należności, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 1 lub art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT, lub stosowaniu stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobraniu podatku zgodnie z taką umową (opinia o stosowaniu preferencji), jeżeli we wniosku zostało wykazane spełnienie warunków określonych w art. 21 ust. 3- 9 lub w art. 22 ust. 4-6 Ustawy o CIT albo warunków zastosowania umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Wniosek o opinię o stosowaniu preferencji składany jest elektronicznie. Organem podatkowym właściwym w sprawach wydawania opinii o stosowaniu preferencji jest naczelnik urzędu skarbowego właściwy według siedziby podatnika, a w przypadku podatników podlegających ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce oraz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie - naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych.

Zgodnie z art. 26b ust. 3 Ustawy o CIT, odmawia się wydania opinii o stosowaniu preferencji w przypadku:

1) niespełnienia przez podatnika warunków określonych w art. 21 ust. 3-9 lub art. 22 ust. 4-6 Ustawy o CIT albo warunków zastosowania umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania;
2) istnienia uzasadnionych wątpliwości co do zgodności ze stanem rzeczywistym dołączonej do wniosku dokumentacji lub oświadczenia podatnika, że jest rzeczywistym właścicielem należności;
3) istnienia uzasadnionego przypuszczenia wydania decyzji z zastosowaniem art. 119a ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa, środków ograniczających umowne korzyści lub art. 22c Ustawy o CIT;

4) istnienia uzasadnionego przypuszczenia, że podatnik podlegający ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce nie prowadzi rzeczywistej działalności gospodarczej w kraju siedziby tego podatnika dla celów podatkowych.

Na odmowę wydania opinii o stosowaniu preferencji przysługuje prawo wniesienia skargi do sądu administracyjnego. O prawie tym organ podatkowy informuje wnioskodawcę w pouczeniu do odmowy wydania opinii o stosowaniu preferencji. Opinię o stosowaniu preferencji wydaje się bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie sześciu miesięcy od dnia wpływu wniosku do organu podatkowego. Opinia o stosowaniu preferencji co do zasady wygasa z upływem 36 miesięcy od dnia jej wydania, o ile nie nastąpiła istotna zmiana okoliczności faktycznych, które mogą mieć wpływ na spełnienie warunków korzystania ze zwolnienia. W takim przypadku, Ustawa o CIT wskazuje na specjalne zasady wygaśnięcia opinii.

Opodatkowanie osób prawnych w związku z dochodem uzyskanym ze zbycia papierów wartościowych

Dochody osiągane przez osoby prawne ze sprzedaży papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Przedmiotem opodatkowania jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem, czyli kwotą uzyskaną ze sprzedaży papierów wartościowych, a kosztami uzyskania przychodu, czyli wydatkami poniesionymi na nabycie lub objęcie papierów wartościowych. Dochód ze sprzedaży papierów wartościowych łączy się z pozostałymi dochodami i podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych.

Zgodnie z art. 25 Ustawy o CIT, osoby prawne, które dokonały sprzedaży papierów wartościowych, zobowiązane są do wpłacania na rachunek właściwego urzędu skarbowego zaliczki od sumy opodatkowanych dochodów uzyskanych od początku roku podatkowego. Zaliczka obliczana jest jako różnica pomiędzy podatkiem należnym od dochodu osiągniętego od początku roku podatkowego a sumą zaliczek zapłaconych za poprzednie miesiące tego roku. Podatnik może również wybrać uproszczony sposób deklarowania dochodu (straty), określony w art. 25 ust. 6-7 Ustawy o CIT.

Podatek od osób fizycznych

Zasady opodatkowania dochodów osób fizycznych reguluje Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych („**Ustawa o PIT**"). Zgodnie z treścią art. 3 ust. 1 Ustawy o PIT, osoby fizyczne jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Polski, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów, tzw. nieograniczony obowiązek podatkowy. Za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Polski uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada na terytorium Polski centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych); lub (ii) przebywa na terytorium Polski dłużej niż 183 dni w roku podatkowym. Przepisy te stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska.

Osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiąganych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (ograniczony obowiązek podatkowy). Za dochody (przychody) osiągane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez podatników podlegających ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, uważa się w szczególności dochody (przychody) z:

1) pracy wykonywanej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na podstawie stosunku służbowego, stosunku pracy, pracy nakładczej oraz spółdzielczego stosunku pracy, bez względu na miejsce wypłaty wynagrodzenia;
2) działalności wykonywanej osobiście na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, bez względu na miejsce wypłaty wynagrodzenia;
3) działalności gospodarczej prowadzonej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w tym poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład;
4) położonej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej nieruchomości lub praw do takiej nieruchomości, w tym ze zbycia jej w całości albo w części lub zbycia jakichkolwiek praw do takiej nieruchomości;
5) papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających;
6) umorzenia, odkupienia, wykupienia i unicestwienia w inny sposób tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych utworzonych na podstawie przepisów obowiązujących w Rzeczypospolitej Polskiej oraz odpłatnego zbycia tych tytułów uczestnictwa;
7) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji) w spółce, ogółu praw i obowiązków w spółce niebędącej osobą prawną lub tytułów uczestnictwa w funduszu inwestycyjnym, instytucji wspólnego inwestowania lub innej osobie prawnej i praw o podobnym charakterze lub z tytułu należności będących następstwem posiadania tych udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw - jeżeli co najmniej 50% wartości aktywów tej spółki, spółki niebędącej osobą prawną, tego funduszu inwestycyjnego, tej instytucji wspólnego inwestowania lub osoby prawnej, bezpośrednio lub pośrednio, stanowią nieruchomości położone na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa do takich nieruchomości;
8) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółce nieruchomościowej;
9) tytułu należności regulowanych, w tym stawianych do dyspozycji, wypłacanych lub potrącanych, przez osoby fizyczne, osoby prawne albo jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, mające miejsce zamieszkania, siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, niezależnie od miejsca zawarcia umowy i wykonania świadczenia;
10) niezrealizowanych zysków, o których mowa w art. 30da Ustawy o PIT.

Powyższy katalog dochodów (przychodów) osiągniętych w Polsce nie ma charakteru wyczerpującego, dlatego też inne kategorie dochodów (przychodów) mogą być uznane za osiągnięte na terenie Polski. Z uwagi na to, każdą sytuację należy przeanalizować w celu ustalenia, czy odsetki naliczone przez polskiego rezydenta podatkowego od Obligacji uznawane są za dochód w Polsce.

<u>Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odsetek (dyskonta) z obligacji</u>

Zgodnie z treścią art. 30a ust. 1 pkt 2 Ustawy o PIT od uzyskanych dochodów (przychodów) z tytułu odsetek i dyskonta od obligacji pobierany jest zryczałtowany podatek dochodowy w wysokości 19%. Zryczałtowany podatek pobiera się bez pomniejszania przychodu o koszty uzyskania, z zastrzeżeniem art. 24 ust. 5 pkt 1 i 4,

ust. 5a, 5d i 5e Ustawy o PIT. Podatnik nie łączy ww. dochodów (przychodów), z dochodami opodatkowanymi na zasadach określonych w art. 27 Ustawy o PIT. Dochodów tych nie łączy się z dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych wg skali progresywnej.

Zasady dokonywania płatności zryczałtowanego podatku dochodowego od osób fizycznych określa art. 41 Ustawy o PIT. Obowiązki płatnika zgodnie z brzmieniem ust. 1 w zw. ust. 4 tego artykułu pełnią zasadniczo osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, które dokonują wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych m.in. z tytułów wymienionych w art. 30a ust. 1 pkt 1-11 Ustawy o PIT. Są one stosownie do treści powołanego przepisu zobowiązane do pobrania, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowanego podatku dochodowego od tych wypłat. Przy czym, w myśl art. 41 ust. 4d oraz ust. 10 Ustawy o PIT obowiązki płatnika pełnią podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników oraz podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku bez potrącenia o koszty uzyskania przychodu.

Zgodnie z art. 41 ust. 4da Ustawy o PIT w przypadkach, o których mowa w ust. 4d i 10, Ustawy o PIT podmioty dokonujące wypłat należności za pośrednictwem rachunków papierów wartościowych albo rachunków zbiorczych są obowiązane do przekazania podmiotom prowadzącym te rachunki informacji o występowaniu pomiędzy nimi a podatnikiem powiązań w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 5 Ustawy o PIT oraz przekroczeniu kwoty, o której mowa w ust. 12, co najmniej na 7 dni przed dokonaniem wypłaty. Podmioty przekazujące tę informację są obowiązane do jej aktualizacji przed dokonaniem wypłaty w przypadku wystąpienia zmiany okoliczności objętych tą informacją.

Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

Od dochodów uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z odpłatnego zbycia papierów wartościowych lub pochodnych instrumentów finansowych i z realizacji praw z nich wynikających oraz z odpłatnego zbycia udziałów w spółkach mających osobowość prawną, podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu (art. 30b ust. 1 Ustawy o PIT). Wyjątkiem od przedstawionej zasady jest odpłatne zbywanie papierów wartościowych i pochodnych instrumentów finansowych oraz realizacja praw z nich wynikających, jeżeli czynności te wykonywane są w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (ust. 4). Dochodów (przychodów) z przedmiotowych tytułów nie łączy się z pozostałymi dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych.

Dochodem, o którym mowa w art. 30b ust. 1 lit a) Ustawy o PIT, jest osiągnięta w roku podatkowym różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f lub ust. 1g, lub art. 23 ust. 1 pkt 38, z zastrzeżeniem art. 24 ust. 13 i 14 Ustawy o PIT.

Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 1 Ustawy o PIT, wykazać dochody uzyskane w roku podatkowym m.in. z odpłatnego zbycia papierów wartościowych i obliczyć należny podatek dochodowy. Roczne zeznanie podatkowe podatnicy powinni

sporządzić w terminie do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym, w którym został osiągnięty dochód.

Szczególne zwolnienia w odniesieniu do Obligacji spełniających szczególne warunki

W Ustawie o PIT w art. 21 ust. 1 pkt 130c oraz art. 41 ust. 24-26, znajdują się analogiczne przepisy jak te wskazane powyżej w opisie Ustawy o CIT, i z uwagi na to nie będą one w tym miejscu powielane. We wszystkich przypadkach płatnicy powinni dokonać własnej analizy zastosowania zwolnienia z poboru podatku.

Brak spełnienia warunków zastosowania szczególnego zwolnienia

W przypadku osób fizycznych zastosowanie ma art. 41 ust. 4 Ustawy o PIT, zgodnie z którym płatnicy, o których mowa w ust. 1, są obowiązani pobierać zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułów określonych w art. 29, art. 30 ust. 1 pkt 2, 4-5a, 13-17 oraz art. 30a ust. 1 pkt 1-11 oraz 11b-13, z zastrzeżeniem ust. 4d, 5, 10, 12 i 21 Ustawy o PIT. Zgodnie zaś z treścią art. 41 ust. 4aa Ustawy o PIT, przy weryfikacji warunków zastosowania obniżonej stawki podatku albo zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów prawa podatkowego, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności. Przy ocenie dochowania należytej staranności uwzględnia się charakter, skalę działalności prowadzonej przez płatnika oraz powiązanie w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 5 Ustawy o PIT płatnika z podatnikiem.

Zgodnie z treścią art. 41 ust. 4d Ustawy o PIT, zryczałtowany podatek dochodowy od dochodów (przychodów), o których mowa w art. 30a ust. 1 pkt 4 Ustawy o PIT, w zakresie dywidendy oraz dochodów (przychodów) określonych w art. 24 ust. 5 pkt 1, 3 lub 6 Ustawy o PIT, a także zryczałtowany podatek dochodowy, o którym mowa w art. 30a ust. 1 pkt 2, 2a i 5 Ustawy o PIT, pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Zdanie pierwsze stosuje się także do podmiotów wskazanych w art. 3 ust. 2 Ustawy o CIT w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Opisane zasady opodatkowania mogą być modyfikowane przez odpowiednie postanowienia zawartych przez Polskę umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, na podstawie których do dochodu (przychodu) uzyskiwanego z odsetek/dyskonta zastosowanie może znaleźć obniżona stawka podatku lub zwolnienie z podatku dochodowego. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo też niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych poprzez uzyskanie od podatnika ważnego certyfikatu rezydencji podatkowej. Taki certyfikat, co do zasady, uznaje się za ważny przez okres dwunastu kolejnych miesięcy od daty jego wydania.

Ponadto, co do zasady, umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania zapewniają ochronę rzeczywistym właścicielom odsetek. Zgodnie z art. 5a pkt. 33d Ustawy o PIT, rzeczywistym właścicielem jest podmiot, który spełnia łącznie następujące warunki:

1) otrzymuje należność dla własnej korzyści, w tym decyduje samodzielnie o jej przeznaczeniu i ponosi ryzyko ekonomiczne związane z utratą tej należności lub jej części;
2) nie jest pośrednikiem, przedstawicielem, powiernikiem lub innym podmiotem zobowiązanym do przekazania całości lub części należności innemu podmiotowi;
3) prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą w kraju miejsca zamieszkania, jeżeli należności są uzyskiwane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, przy czym przy ocenie, czy podmiot prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą, uwzględnia się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez ten podmiot w zakresie otrzymanej należności.

Większość umów o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartych przez Polskę przewiduje zwolnienie z podatku dochodowego od zysków kapitałowych, w tym do dochodu uzyskanego ze sprzedaży obligacji, uzyskanych na terytorium Polski przez rezydenta podatkowego danego kraju.

Zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy o PIT, od dochodów (przychodów) z tytułu odsetek przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie, płatnik pobiera podatek wg stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorowego. Jeżeli taki podatek zostanie pobrany, podatnik powinien skonsultować się ze swoim doradcom podatkowym w kwestii zwrotu tego podatku.

Opodatkowanie obligacji posiadanych w ramach prowadzonej działalności gospodarczej

Powyższe zasady nie mają zastosowania do osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, które otrzymany przychód z odsetek od obligacji powinny wykazywać jako przychód z działalności gospodarczej opodatkowany na zasadach właściwych dla opodatkowania tego rodzaju przychodów. Podatek powinien być rozliczony przez osobę fizyczną.

Danina solidarnościowa

Zgodnie z art. 30h ust. 1 Ustawy o PIT, osoby fizyczne są obowiązane do zapłaty daniny solidarnościowej w wysokości 4% podstawy obliczenia tej daniny. Podstawę obliczenia tej daniny stanowi nadwyżka ponad 1.000.000 zł sumy dochodów podlegających opodatkowaniu na zasadach określonych m.in. w art. 30b, w tym dochody uzyskane z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, po ich pomniejszeniu o: (i) kwoty składek, o których mowa w art. 26 ust. 1 pkt 2 i 2a Ustawy o PIT; (ii) kwoty, o których mowa w art. 30f ust. 5 Ustawy o PIT; - odliczone od tych dochodów. Osoby fizyczne są zobowiązane składać urzędom skarbowym deklarację o wysokości daniny solidarnościowej, wg udostępnionego wzoru, w terminie do dnia 30 kwietnia roku kalendarzowego i w tym terminie wpłacić daninę solidarnościową.

Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z treścią art. 1 ust 1 ustawy dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn („**Ustawa o PSD**"), podatkowi od spadków i darowizn podlega m.in. nabycie przez osoby fizyczne własności praw majątkowych wykonywanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, tytułem: dziedziczenia, zapisu zwykłego, dalszego zapisu, zapisu windykacyjnego, polecenia testamentowego, darowizny, polecenia darczyńcy czy zachowku, jeżeli prawa majątkowe były wykonywane na terytorium Polski lub, gdy prawa majątkowe były wykonywane za granicą, jeżeli

w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Polski.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 Ustawy o PSD podstawą opodatkowania jest wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona wg stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego.

Przepisy Ustawy o PSD przewidują dla określonych grup podatników zwolnienia od opodatkowania lub obniżenie stawek podatkowych w sytuacji wystąpienia określonego w ustawie rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stawka podatku rośnie progresywnie od 3% do 20% podstawy opodatkowania, w zależności od grupy podatkowej, do której zakwalifikowano nabywcę. Do każdej grupy podatkowej określono kwotę wolną od podatku. Stopień pokrewieństwa zostaje ustalony w oparciu o art. 14 Ustawy o PSD. Ponadto zgodnie z art. 4a Ustawy o PSD małżonek, zstępni, wstępni, pasierb, rodzeństwo, ojczym i macocha, objęci zostali zwolnieniem od przedmiotowego podatku, jeżeli zgłoszą oni nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie sześciu miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku. W sytuacji, w której podatnik nie będzie uprawniony do skorzystania z ww. zwolnienia i dokona zapłaty podatku, jego wartość, w myśl art. 21 ust. 1 pkt 105 Ustawy o PIT, będzie obniżała dochód uzyskany ze zbycia papierów wartościowych. Stosownie do treści powołanego przepisu wolny od podatku dochodowego jest dochód uzyskany ze zbycia udziałów w spółce kapitałowej, papierów wartościowych oraz tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych, otrzymanych w drodze darowizny – w części odpowiadającej kwocie zapłaconego podatku od spadków i darowizn.

Podatnicy podatku są obowiązani złożyć, w terminie miesiąca od dnia powstania obowiązku podatkowego, zeznanie podatkowe o nabyciu praw majątkowych, o ile podatek nie został odprowadzony przez płatnika. Podatek płatny jest w terminie 14 dni od dnia doręczenia podatnikowi decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego.

Zgodnie z treścią art. 3 pkt 1 Ustawy o PSD, nabycie praw majątkowych, w tym papierów wartościowych, podlegających wykonaniu na terytorium Polski nie podlega opodatkowaniu tym podatkiem , jeżeli w dniu nabycia ani nabywca, ani też spadkodawca lub darczyńca nie byli obywatelami polskimi i nie mieli miejsca stałego pobyty lub siedziby na terytorium Polski.

W celu uzyskania szczegółowych informacji podatnik powinien zasięgnąć porady doradcy podatkowego.

Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z treścią art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a) oraz art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych („**Ustawa o PCC**”) opodatkowaniu podatkiem o czynności cywilnoprawnej podlegają umowy sprzedaży oraz zamiany rzeczy i praw majątkowych, z wyjątkiem sytuacji, w której przynajmniej jedna ze stron umowy jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług lub też jest z tego podatku zwolniona. Czynności te podlegają opodatkowaniu, jeżeli ich przedmiotem są:

1) rzeczy znajdujące się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa majątkowe wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej; oraz

2) rzeczy znajdujące się za granicą lub prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Polski i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Polski.

W takim przypadku zbycie praw z papierów wartościowych podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej zbywanych papierów wartościowych (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy o PCC). Zgodnie z treścią art. 4 pkt 1 w zw. z art. 10 wskazanej ustawy, kupujący zobowiązany jest do uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych w terminie 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego, tj. dokonania transakcji. Podstawą opodatkowania jest wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego. W przypadku zawierania umowy w formie aktu notarialnego, podatek jest odprowadzany przez notariusza. Co do zasady, obowiązek podatkowy ciąży na kupującym w przypadku umowy sprzedaży oraz na stronach zamiany w przypadku umowy zamiany.

Obowiązek zapłaty podatku od czynności cywilnoprawnych nie wystąpi natomiast w przypadku, o którym mowa w art. 9 pkt 9 lit. a-d Ustawy o PCC. W myśl powołanego przepisy zwalnia się od podatku sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie firmom inwestycyjnym i zagranicznym firmom inwestycyjnym, sprzedaż dokonywana za pośrednictwem firmy inwestycyjnej lub zagranicznej firmy inwestycyjnej, sprzedaż tych praw dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, czyli dokonywanego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na rynku regulowanym albo w alternatywnym systemie obrotu (art. 3 pkt 9 Ustawy o Obrocie) oraz sprzedaż poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego, zwolniona jest od podatku od czynności cywilnoprawnych.

Odpowiedzialność płatnika podatku

Zgodnie z brzmieniem art. 30 § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa płatnik podatku, który nie wykonał ciążącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu – odpowiada całym swoim majątkiem za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli odrębne przepisy prawa stanowią inaczej lub też jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika. W tych przypadkach właściwy organ administracji podatkowej lub skarbowej wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika a nie płatnika.

V. DANE O EMITENCIE

5.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej), identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej

Nazwa (firma):	Invest Komfort Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa (firma) skrócona:	Invest Komfort Finance sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Gdynia
Adres:	ul. Hryniewickiego 6c lok. 47, 81-340 Gdynia
Tel	58 355 88 10
Adres poczty elektronicznej:	info@investkomfort.pl
Adres strony internetowej:	www.ikfinance.pl
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
NIP:	5862342801
REGON:	382867881
Numer KRS:	0000777543
KOD LEI	259400ZWYLARQ67V6V40

5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony

Zgodnie ze statutem spółki Emitenta czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

5.3. Wskazanie przepisów, na podstawie których został utworzony Emitent

Emitent został utworzony na podstawie powszechnie obowiązujących na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przepisów prawa, w szczególności Kodeksu Spółek Handlowych.

5.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy Emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał

W dniu 19 marca 2019 roku spółka Invest Komfort Finance sp. z o.o. została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000777543.

5.5. Informacja czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał

Działalność prowadzona przez Emitenta oraz jego spółki zależne nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody.

5.6. Krótki opis historii Emitenta

Emitentem Obligacji jest Invest Komfort Finance sp. z o.o., która jest spółką celową utworzoną w celu finansowania działalności Grupy Invest Komfort (Poręczyciel) ze środków pozyskiwanych z emisji obligacji. Emitent został utworzony w 2019 r., na potrzeby emisji obligacji serii A o wartości 41 mln zł, której wykup został dokonany w 2025 r.

5.7. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego kapitał podstawowy Emitenta wynosi 20 000 PLN i dzieli się na 400 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy.

Kapitał zakładowy (podstawowy) Emitenta utworzony jest na podstawie postanowień statutu spółki Emitenta. Kapitał zapasowy Emitenta tworzy się zgodnie z obowiązującymi przepisami.

5.8. Oświadczenie emitenta stwierdzające, czy według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia dokumentu informacyjnego, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe; w przypadku gdy emitent podlega obowiązkowi sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, oświadczenie to powinno odnosić się również do sytuacji finansowej jego grupy kapitałowej

Według wiedzy Emitenta aktywa obrotowe Emitenta wystarczają na pokrycie jego bieżących potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego,.

5.9. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

5.10. Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji

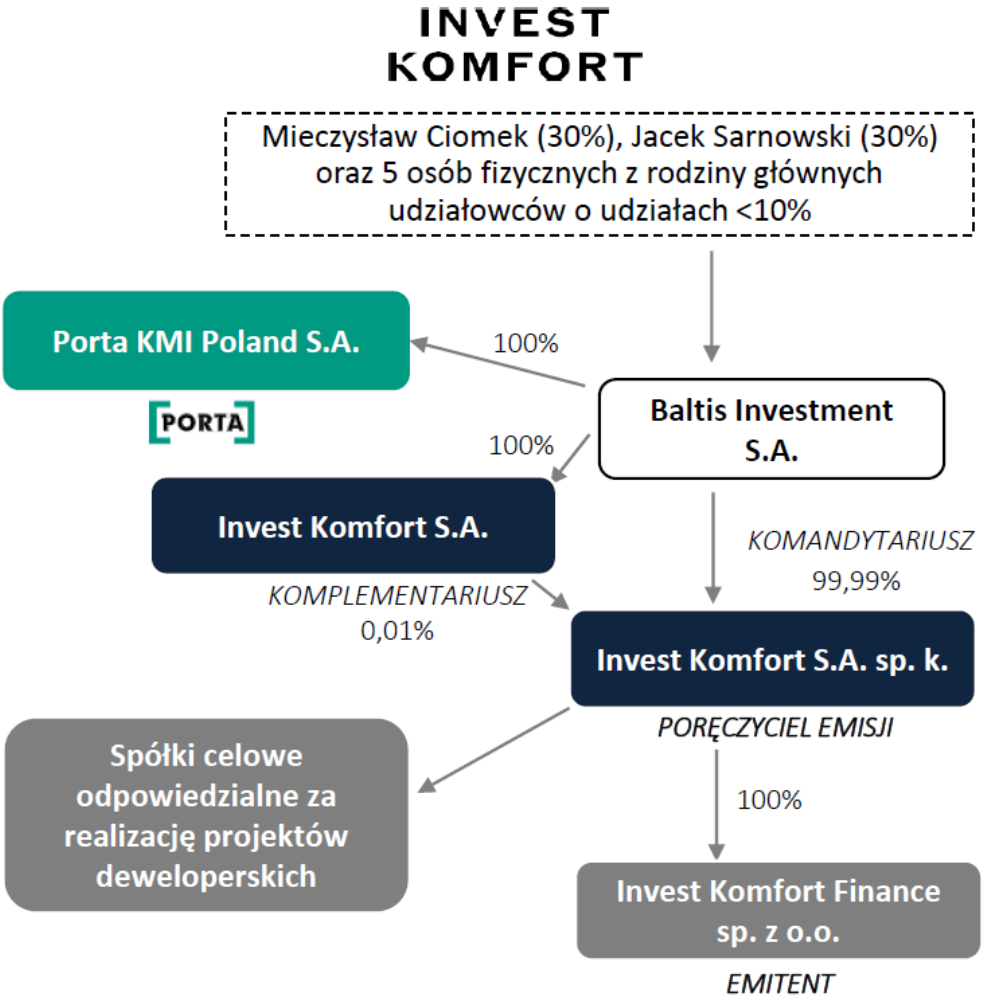
Emitent nie przeprowadził i nie zamierza przeprowadzać emisji obligacji zamiennych na akcje z prawem pierwszeństwa do objęcia akcji.

5.11. Wskazanie na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

Żadne instrumenty finansowe Emitenta nie były i nie są notowane na jakimkolwiek rynku instrumentów finansowych. Emitent nie wystawiał kwitów depozytowych związanych z emitowanymi przez siebie instrumentami finansowymi.

5.12. Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej, ale będących podmiotami istotnymi dla działalności prowadzonej przez Emitenta i powiązanymi kapitałowo lub osobowo z Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających lub nadzorczych emitenta lub znaczącymi akcjonariuszami Emitenta

Emitent realizuje swoje inwestycje w ramach Grupy. Struktura Grupy Poręczyciela została przedstawiona na diagramie poniżej:



Źródło: Emitent

Większościowy akcjonariusz Grupy

99,99% udziałów Emitenta jest w posiadaniu spółki Invest Komfort S.A. sp. k., która jest Poręczycielem Emisji Obligacji. Invest Komfort S.A. sp. k. jest spółką holdingową Grupy Invest Komfort - jednego z największych i najbardziej doświadczonych deweloperów mieszkaniowych w Trójmieście.

Właścicielem Grupy Invest Komfort jest podmiot Baltis Investment S.A., do którego należy również 100% udziałów w spółce Porta KMI Poland S.A. – czołowego polskiego producenta drzwi wewnętrznych i zewnętrznych.

Właścicielami Baltis Investment są osoby fizyczne, będące jednocześnie założycielami obu linii biznesowych działających w ramach Grupy Porta oraz Grupy Invest Komfort.

5.12.1. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta

Imię nazwisko	Funkcja	Rodzaj powiązania
Mieczysław Ciomek	Prezes Zarządu	Jeden z beneficjentów rzeczywistych, akcjonariusz w spółce matce najwyższego szczebla (Baltis Investment), Prezes Zarządu komplementariusza jedynego wspólnika Emitenta
Wojciech Koziorowski	Wiceprezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu komplementariusza jedynego wspólnika Emitenta
Marek Pirsztuk	Wiceprezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu komplementariusza jedynego wspólnika Emitenta, Członek Zarządu w spółce matce najwyższego szczebla (Baltis Investment)

Brak jest istotnych powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta poza wykazanymi powyżej.

5.12.2. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta

Brak jest innych istotnych powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta poza wykazanymi w tabeli 5.11.1..

5.12.3. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami

Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych)

Autoryzowany Doradca nie jest podmiotem dominującym lub zależnym wobec Emitenta.

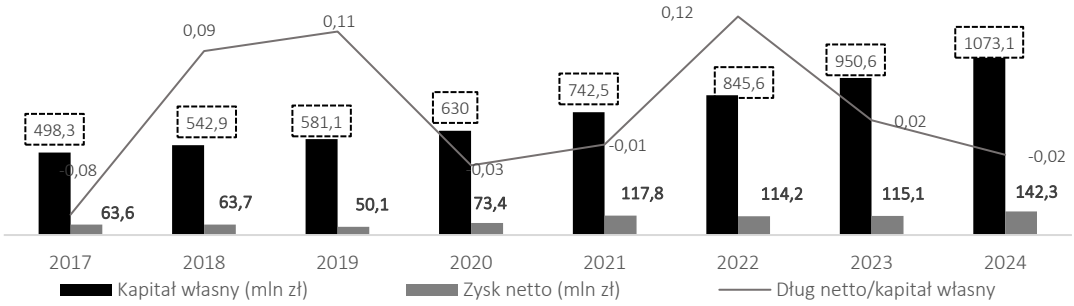
Brak jest jakichkolwiek istotnych powiązań majątkowych, organizacyjnych lub osobowych pomiędzy Autoryzowanym Doradcą lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych a Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi udziałowcami.

5.13. Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności

Grupa Invest Komfort należy do liderów rynku mieszkaniowego w Trójmieście, od 30 lat koncentrującym się na najlepszych lokalizacjach w Gdańsku, Gdyni i Sopocie. Poza prestiżowymi lokalizacjami w centrach miast, okolicach parków i lasów oraz pasa nadmorskiego, projekty Grupy wyróżniają się elegancką architekturą oraz ponadprzeciętną jakością wykonania. Powyższe czynniki decydują o tym, że projekty realizowane przez Invest Komfort od wielu lat trafiają do najbardziej zamożnej grupy klientów poszukujących lokali w Trójmieście.

W ostatnich latach Grupa sprzedaje ok. 200-400 apartamentów rocznie, a średnia cena lokalu rozpoznanego w przychodach ze sprzedaży w 2023 r. oraz w 2024 r. wyniosła 1,4 mln zł.

Dzięki obszernemu bankowi ziemi, nabytemu w rozsądnych cenach i w bardzo dobrych lokalizacjach, działalność Grupy charakteryzuje ponadprzeciętna marża brutto na sprzedaży, wynosząca średnio ok. 50% Grupa systematycznie buduje wartość skonsolidowanych kapitałów własnych, utrzymując niskie, na tle branży deweloperskie, zadłużenie netto.



Skala działalności Grupy

30 lat
doświadczenie na rynku deweloperskim

7 459
wybudowanych mieszkań

5 200 lokali
potencjał banku ziemi

1,5 mln PLN
średnia cena lokalu w realizacji

Emitentem Obligacji jest Invest Komfort Finance sp. z o.o., która jest spółką celową utworzoną w celu finansowania działalności Grupy Invest Komfort ze środków pozyskiwanych z emisji obligacji.
99,99% udziałów Emitenta jest w posiadaniu spółki **Invest Komfort S.A. sp. k.**, która jest **Poręczycielem Emisji Obligacji**. Invest Komfort S.A. sp. k. jest spółką holdingową Grupy Invest Komfort - jednego z największych i najbardziej doświadczonych deweloperów mieszkaniowych w Trójmieście.

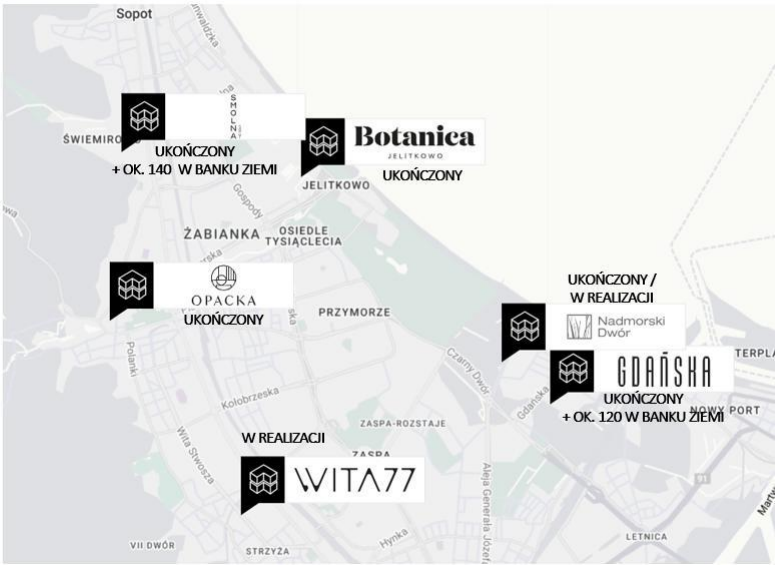
Właścicielem Grupy Invest Komfort jest podmiot Baltis Investment S.A., do którego należy również 100% udziałów w spółce Porta KMI Poland S.A. – czołowego polskiego producenta drzwi wewnętrznych i zewnętrznych. Właścicielami Baltis Investment są osoby fizyczne, będące jednocześnie założycielami obu linii biznesowych działających w ramach Grupy Porta oraz Grupy Invest Komfort.

Zgodnie z przyjętą strategią Grupa zamierza utrzymać trzon działalności na dobrze sobie znanym rynku trójmiejskim, na którym ma rozpoznawalną markę oraz duże doświadczenie w pozyskiwaniu banku ziemi w atrakcyjnych lokalizacjach.

Projekty deweloperskie
Projekty w ofercie na dzień 30.06.2025 r.

GDYNIA / LICZBA LOKALI W OFERCIE: 362

SOPOT, GDAŃSK PAS NADMORSKI, OLIWA, STRZYŻA / LICZBA LOKALI W OFERCIE: 287



GDAŃSK ŚRÓDMIEŚCIE I ANIOŁKI / LICZBA LOKALI W OFERCIE: 349

Harmonogram projektów

Poniższa tabela przedstawia projekty będące w realizacji oraz planowane do uruchomienia przez Grupę Invest Komfort w latach 2025 - 2027.

Tempo wprowadzania do sprzedaży kolejnych projektów będzie zależało od warunków rynkowych. Bank ziemi przeznaczony pod opisane projekty jest w pełni opłacony.

Rozpoczęcie budowy | Zakończenie budowy

Nazwa projektu	Status	Lokalizacja	Liczba lokali*	% lokali sprzedanych 30.06.2025	2025 3Q	2025 4Q	2026 1Q	2026 2Q	2026 3Q	2026 4Q	2027 1Q	2027 2Q	2027 3Q	2027 4Q	2028 1Q	2028 2Q	2028 3Q	2028 4Q	2029 1Q	2029 2Q
Nadmorski Dwór, bud. UW	W budowie	Gdańsk Brzeźno	60	40%																
WITA77, bud. A	W budowie	Gdańsk Strzyża	98	22%																
Miasto GDY	W budowie	Gdynia Śródmieście	86	28%																
Off Miasto, bud. A	W budowie	Gdańsk Śródmieście	178	20%																
Brabank, bud. RSTU	W budowie	Gdańsk Śródmieście	201	39%																
WITA77, bud. B	W budowie	Gdańsk Strzyża	126	2%																
Ukryte	W budowie	Gdańsk Aniołki	102	22%																
Legionów 121	W budowie	Gdynia Redłowo	281	12%																
Projekt 1, I etap	Planowany	Gdańsk Suchanino	108	-																
Smolna Sopot, bud. DEF	Planowany	Sopot	84	-																
"Partyzantów", I etap	Planowany	Gdańsk Wrzeszcz	167	-																
Projekt 2	Planowany	Gdynia Orłowo	20	-																
Brabank, bud. MOP	Planowany	Gdańsk Śródmieście	139	-																
Projekt 3, I etap	Planowany	Gdynia Śródmieście	153	-																
Off Miasto, bud. B	Planowany	Gdańsk Śródmieście	155																	
Łączna liczba lokali planowana do zakończenia w poszczególnych latach					60		563				509				379				447	

Źródło: Emitent

** Dla projektów planowanych zaprezentowano szacunkową liczbę lokali.*

Projekty gotowe w ofercie

W poniższej tabeli zaprezentowano podstawowe parametry projektów, które na dzień 30.06.2025 r. zostały ukończone, ale częściowo znajdowały się jeszcze w ofercie Grupy.

Projekty gotowe	Lokalizacja	Liczba mieszkań	Sprzedane 30.06.2025	Oferta 30.06.2025	PUM (m^2)	Średnia cena sprzedaży netto (tys. zł)	Marża brutto na sprzedaży
Nowe Kolibki, bud. IJK	Gdynia Orłowo	126	74%	33	8 656	21,7	
Gdańska, bud. B	Gdańsk Brzeźno	89	88%	11	5 603	18,0	
Botanica, bud. FGH	Gdańsk Jelitkowo	80	96%	3	5 384	31,9	
Małokacka	Gdynia Witomino	99	80%	20	6 817	13,9	
1 Nadmorski Dwór, bud. T	Gdańsk Brzeźno	44	75%	11	2 786	22,5	
2 Opacka	Gdańsk Oliwa	51	80%	10	4 138	22,0	
Smolna Sopot, bud. ABC	Sopot	97	82%	17	6 401	22,3	
3 Brabank, bud. FGH	Gdańsk Śródmieście	110	96%	4	7 394	20,4	
Suma		**696**	**84%**	**109**	**47 180**	**21,3**	**48%**

Na dzień 30.06.2025 r. w ofercie sprzedażowej Grupy znajdowało się 109 mieszkań ukończonych w ramach 8 projektów. Licząc wg założonych cen sprzedaży, szacowane wolne środki do uzyskania ze sprzedaży gotowych lokali pozostających w ofercie wynoszą ok. 160 mln zł.

W przypadku apartamentów o podwyższonym standardzie, budowanych w najlepszych lokalizacjach, najwyższe ceny sprzedaży można uzyskać na końcowym etapie budowy, gdy nabywca jest w stanie dostrzec jakość zastosowanych materiałów i finalny wygląd projektu.

Projekty w realizacji

W poniższej tabeli zaprezentowano podstawowe parametry projektów, które na dzień 30.06.2025 r. były w realizacji.

Projekty w realizacji	Lokalizacja	Termin ukończenia	Liczba mieszkań	Sprzedane 30.06.2025	Oferta 30.06.2025	PUM (m^2)	Średnia cena sprzedaży (tys. zł)	Średnia cena lokalu (mln zł)	Przychód ze sprzedaży (mln zł)	Marża brutto na sprzedaży
Nadmorski Dwór, bud. UW	Gdańsk Brzeźno	4Q 2025	60	40%	36	4 293	26,3	1,9	113	
WITA77, bud. A	Gdańsk Strzyża	1Q 2026	98	22%	76	5 509	20,1	1,1	111	
Miasto GDY	Gdynia Śródmieście	3Q 2026	86	28%	62	6 210	25,9	1,9	161	
Off Miasto, bud. A	Gdańsk Śródmieście	3Q 2026	178	20%	142	11 694	23,0	1,5	269	
Brabank, bud. RSTU	Gdańsk Śródmieście	4Q 2026	201	39%	123	13 658	26,4	1,8	361	
WITA77, bud. B	Gdańsk Strzyża	1Q 2027	126	2%	123	7 583	19,9	1,2	151	
Ukryte	Gdańsk Aniołki	1Q 2027	102	22%	80	6 686	24,4	1,6	163	
Legionów 121	Gdynia Redłowo	4Q 2027	281	12%	247	18 599	19,9	1,6	371	
Suma			**1 132**	**21%**	**889**	**74 231**	**22,9**	**1,5**	**1 700**	**48%**

Źródło: Emitent

Na dzień 30.06.2025 r. w realizacji znajdowało się znajdowało się 8 projektów liczących łącznie 1 132 lokale, z których 21% było zakontraktowanych. Oferta lokali będących w budowie wynosiła 889.

Grupa rozpoznaje przychód z sprzedaży dopiero po podpisaniu ostatecznej umowy przenoszącej własność lokalu, a nie po jego przekazaniu nabywcy.

Łączna wartość projektów będących w budowie, możliwa do rozpoznania w przychodach ze sprzedaży w latach 2026-2028 wynosi ok. 1,7 mld zł, z czego 685 mln zł dotyczy realizacji z planowanym terminem ukończenia w 2027 r., 902 mln zł z terminem w 2026 r., a tylko jeden projekt o wartości 113 mln zł ma zostać ukończony w tym roku.

W ramach projektów będących w realizacji Grupa utrzymuje ponadprzeciętnie wysoką marżę brutto na sprzedaży szacowaną na ok. 48% oraz wysoką jednostkową cenę sprzedaży lokalu na poziomie ok. 1,5 mln zł.

Szacowane przepływy z projektów mieszkaniowych

W poniższych tabelach zostały zaprezentowane oczekiwane przepływy pieniężne po 30.06.2025 r. dla projektów ukończonych oraz będących w realizacji.

Łączna szacowana nadwyżka dla lokali gotowych, biorących udziału w procesie sprzedaży, wynosi ok. 180 mln zł.

Łączna nadwyżka oczekiwanych wpłat od nabywców nad kosztami do poniesienia dla projektów w budowie została oszacowana na ok. 1 mld zł i jest oczekiwana w większości w latach 2026 - 2027.

Łączna nadwyżka oczekiwanych wpłat od nabywców nad kosztami do poniesienia dla projektów planowanych do rozpoczęcia w latach 2026 - 2027 została oszacowana na ok. 550 mln zł i jest oczekiwana w większości w latach 2028 – 2030.

Projekty	Lokale sprzedane	Lokale w ofercie lub planowane	Wpłaty oczekiwane z lokali sprzedanych	Wpłaty oczekiwane z lokali niesprzedanych	Koszty realizacji do poniesienia	Oczekiwana nadwyżka finansowa	Okres realizacji większości nadwyżki
Projekty ukończone	587	109	28 mln zł	159 mln zł	-	187 mln zł	2025 - 2026
Projekty w budowie	243	889	233 mln zł	1 313 mln zł	486 mln zł	1 060 mln zł	2026 - 2027
Projekty planowane do rozpoczęcia w latach 2026 – 2027*	-	826	-	1 273 mln zł	719 mln zł	554 mln zł	2028 - 2030
Suma	830	1 824	261 mln zł	2 745 mln zł	1 205 mln zł	1 801 mln zł	

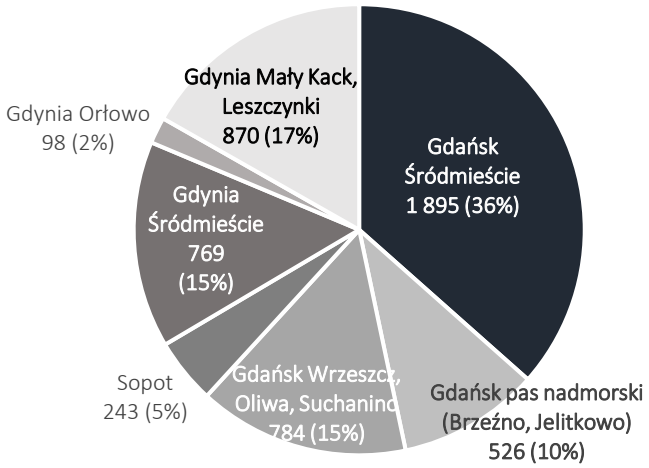
* Tempo wprowadzania do sprzedaży kolejnych projektów będzie zależało od warunków rynkowych.

Źródło: Emitent

Biorąc pod uwagę projekty ukończone, projekty w realizacji oraz projekty planowane do rozpoczęcia w najbliższych latach na posiadanym banku ziemi, wolne środki możliwe do wygenerowania z sprzedaży mieszkań i lokali usługowych, po zakończeniu budowy, Grupa Poręczyciela szacuje na ok. 1,8 mld zł.

Projekty planowane

Jedną z głównych przewag konkurencyjnych Grupy Invest Komfort są korzystne ceny zakupu posiadanego banku ziemi, wynikające z nabycia ich ze sporym wyprzedzeniem czasowym. Posiadany bank ziemi daje potencjał wybudowania ponad 5 tys. lokali.



Grunty wymagające dłuższego czasu na przygotowanie do procesu deweloperskiego, np. ze względu na trudny status prawny lub planistyczny, są przeważnie nabywane przez spółkę Property 3M sp. z o.o. sp. k. z pożyczek udzielanych przez Grupę.

Z założeń Grupy w zakresie chłonności gruntów oraz szacowanych cen sprzedaży mieszkań wynika, że w przypadku centralnych lokalizacji Gdańska i Gdyni (ok. 50% łącznego banku ziemi) udział kosztu gruntu, będącego w posiadaniu Grupy, w średniej cenie sprzedaży nie przekracza 10%.

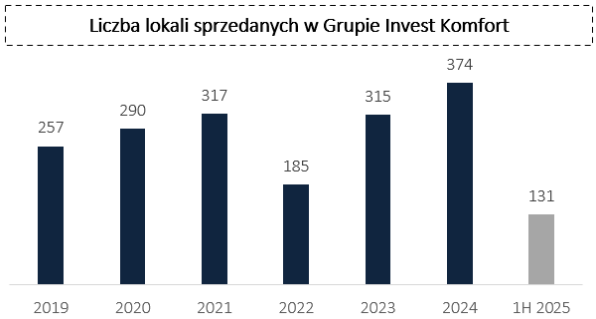
Dla pozostałych lokalizacji, w tym dla gruntów położonych w pasie nadmorskim oraz w Sopocie wskaźnik ten nie przekracza 20%.

W samym pierwszym półroczu 2025 r. Grupa wydała kwotę ok. 140 mln zł tytułem zapłaty za część gruntów z poniższej tabeli.

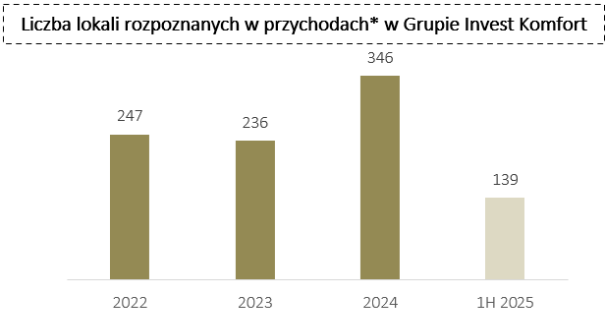
Lokalizacja	Liczba lokali	PUM + PUU (tys. m², szacunki)	Wartość bilansowa (mln zł)	Wartość bilansowa/ PUM + PUU (tys. zł)	Udział gruntu w cenie lokalu
Gdańsk Śródmieście	1 895	127,0			5%-10%
Gdańsk Brzeźno i Jelitkowo	526	36,0			10%-15%
Gdańsk Wrzeszcz, Oliwa, Suchanino	784	49,1			15%-20%
Sopot	243	16,8			10%-15%
Gdynia Śródmieście	769	56,0			5%-10%
Gdynia Orłowo	98	7,1			15%-20%
Gdynia Mały Kack i Leszczynki	870	53,0			10-15%
Suma	**5 185**	**345,0**	**679,3**	**2,0**	

Źródło: Emitent

Sprzedaż oraz potencjał wynikowy



Źródło: Emitent



** Grupa rozpoznaje przychód ze sprzedaży lokali po podpisaniu ostatecznej umowy przenoszącej własność.*

Wg danych na dzień 30.06.2025 r.:

- Grupa posiadała 109 gotowych lokali w ofercie , z których prawie połowę stanowiły mieszkania w Gdyni (Nowe Kolibki oraz Małokacka).
- Wśród lokali planowanych do ukończenia w 2H 2025 r. zakontraktowanych było 40% z 60 lokali (Nadmorski Dwór bud. UW).
- Wśród lokali planowanych do ukończenia w 2026 r. zakontraktowanych było ok. 30% z 563 lokali.
- Wśród lokali planowanych do ukończenia w 2027 r. zakontraktowanych było ok. 12% z 509 lokali.

Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży lokali po podpisaniu ostatecznej umowy przenoszącej własność na nabywcę, w związku z czym okres rozpoznania przychodu jest opóźniony o co najmniej ok. 3 miesiące względem ukończenia budowy lub dokonania sprzedaży, w zależności od tego, która data przypada później.

Grupa nie zakłada wprowadzenia do sprzedaży żadnego nowego projektu w 2H 2025. Grupa ma możliwość wprowadzenia do sprzedaży do 500 apartamentów w 2026 r., ale tempo uruchamiania realizacji i sprzedaży będzie zależało od sytuacji rynkowej.

5.14. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w dokumencie informacyjnym

Inwestycje Emitenta dotyczą głownie pożyczek do Grupy Poręczyciela w celu realizacji działalności deweloperskiej przez Grupę Poręczyciela, które zostały opisane w pkt 5.13 niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

5.15. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym

W stosunku do Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie upadłościowe, układowe ani likwidacyjne.

5.16. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta

W stosunku do Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie ugodowe, arbitrażowe ani egzekucyjne, którego wynik ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.

5.17. Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań

W stosunku do Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania przed organami rządowymi, ani też postępowania sądowe lub arbitrażowe, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, które mają lub mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

W stosunku do Emitenta nie występują według wiedzy Emitenta żadne takie postępowania, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości lub mogą mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

5.18. Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej

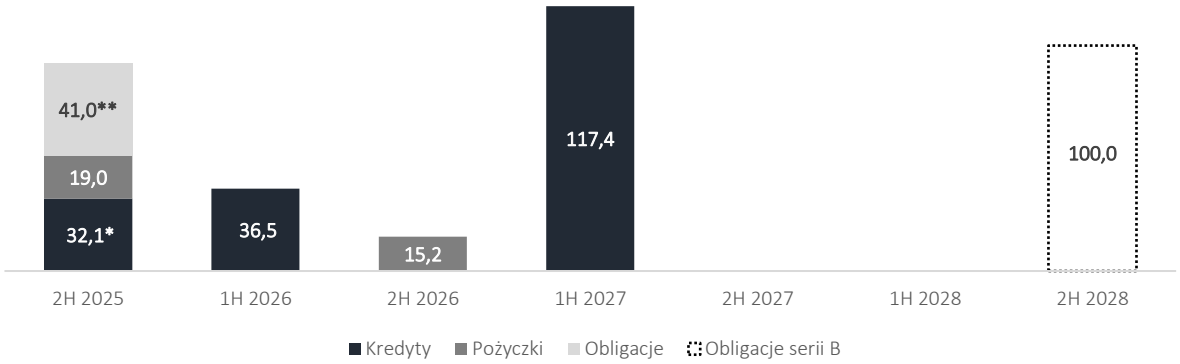
Emitent nie prowadzi działalności operacyjnej. Emitent dotychczas przeprowadził emisję obligacji serii A. Środki pozyskane z emisji obligacji przekazał w formie pożyczek do innych spółek z Grupy Poręczyciela. Emitent osiąga przychody finansowe z tytułu udzielonych pożyczek oraz ponosi koszty finansowe wynikające z wyemitowanych obligacji.

Na poniższym wykresie zaprezentowano strukturę zobowiązań finansowych Grupy Poręczyciela na dzień 30.06.2025 r.:

Rodzaj finansowania	Podmiot finansujący	Saldo zadłużenia (tys. zł)	Termin spłaty
Pożyczki:		34 150	
Projekt Smolna	Property 3m	18 950	4Q 2025
Projekt OFF Miasto	Property 3m	15 200	4Q 2026
Kredyty:		186 079	
Linia kredytowa	Bank Millennium	12 323	3Q 2025*
Linia kredytowa	Bank Millennium	19 802	4Q 2025*
Kredyt w rachunku bieżącym	Alior Bank	6 516	1Q 2026
Linia kredytowa	Alior Bank	30 000	2Q 2026
Linia kredytowa	BNP Paribas	6 966	1Q 2027
Kredyt w rachunku bieżącym	BNP Paribas	45 000	1Q 2027
Linia kredytowa	Bank PEKAO S.A.	20 005	1Q 2027
Kredyt w rachunku bieżącym	ING Bank Śląski	45 468	1Q 2027
Obligacje:		41 000	
Obligacje serii A	Obligatariusze	41 000**	3Q 2025
Razem (bez leasingu)		261 229	

Źródło: Emitent ** Po 30.06.2025 r. Grupa podpisała z Bankiem Millennium aneks do umów kredytowych, wydłużający termin finansowania o kolejne 2 lata.*
*** Wartość nominalna, nie uwzględniająca naliczonych odsetek.*

Struktura terminowa zapadalności zadłużenia z tytułu pożyczek, kredytów i obligacji 30.06.2025 r. (dane w mln zł)



*Źródło: Emitent; *Obligacje serii B przydzielone po dniu 30.06.2025 r.*

Poza opisanym zadłużeniem z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji, Grupa, na dzień 30.06.2025 r., posiadała zadłużenie z tytułu leasingu w kwocie ok. 2 mln zł.
Na dzień 30.06.2025 r. łączne zadłużenie finansowe Grupy Poręczyciela wynosiło, wraz z leasingiem, 265 mln zł.

Emitent, według swojej najlepszej wiedzy, nie posiadał na dzień 30.06.2025 r. żadnych innych zobowiązań finansowych, które mogłyby istotnie wpłynąć na realizację zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych Emitenta.

5.19. Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań pozabilansowych.

5.20. Informacje o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły żadne nietypowe okoliczności lub zdarzenia mające wpływ na wyniki działalności gospodarczej.

5.21. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego

W ocenie Emitenta po sporządzeniu danych finansowych, określonych w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego nie zaszły istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta i jego Grupy, które byłyby istotne dla ich oceny, poza:

Dnia 25 września 2025 r. Emitent wyemitował 100 000 szt. obligacji serii B o wartości nominalnej 100.000.000 zł z 3-letnim okresem zapadalności.

5.22. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta

W skład Zarządu wchodzą obecnie:

1. Mieczysław Ciomek - Prezes Zarządu
2. Wojciech Koziorowski – Wiceprezes Zarządu oraz
3. Marek Pirsztuk - Wiceprezes Zarządu

Mieczysław Ciomek	
Zajmowane stanowisko	Prezes Zarządu
Termin upływu kadencji	31.12.2029
Wykształcenie	Średnie
Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe	Założyciel Grupy Invest Komfort. Od 30 lat na jej czele. Jego działania skupiają się na strategicznym zarządzaniu oraz rozwoju firmy, czyniąc z niej lidera w branży i wzór stabilności. Reprezentuje firmę w kontaktach z partnerami biznesowymi oraz instytucjami zewnętrznymi, budując pozytywny wizerunek organizacji. Od momentu założenia firmy zaangażowany we wszystkie procesy operacyjne i strategiczne.
Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem	Spółki prawa handlowego w których dana osoba jest obecnie członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem: BRABANK sp. z o.o.: Likwidator INVEST KOMFORT FINANCE sp. z o.o.: PREZES ZARZĄDU PROPERTY 3M sp. z o.o.: PREZES ZARZĄDU TORUŃSKA sp. z o.o.: PREZES ZARZĄDU NOWOWICZLIŃSKA sp. z o.o.: PREZES ZARZĄDU CYLKOWSKIEGO sp. z o.o.:PREZES ZARZĄDU ŚLĄSKA sp. z o.o.: PREZES ZARZĄDU

	SMOLNA sp. z o.o.: PREZES ZARZĄDU INVEST KOMFORT S.A.: PREZES ZARZĄDU PRO REALIZACJA S.A.: PREZES ZARZĄDU FUNDACJA SALUTARIS: Członek organu nadzoru Spółki prawa handlowego w których dana osoba była historycznie w ciągu ostatnich 3 lat członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem: INVEST KOMFORT TRÓJMIASTO sp. z o.o.: Likwidator KRASICKIEGO sp. z o.o.: Likwidator
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadziła działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami.	
Nie jest wpisana w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.	
W okresie ostatnich 5 lat nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.	

Wojciech Koziorowski	
Zajmowane stanowisko	**Wiceprezes Zarządu**
Termin upływu kadencji	31.12.2029
Wykształcenie	Wyższe
Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe	Związany z Grupą Invest Komfort od 1997 roku. Jako dyrektor, a następnie wiceprezes, od 28 lat odpowiada za kluczowy filar działalności firmy – realizację inwestycji.

	Dzięki swojemu wieloletniemu doświadczeniu i wiedzy budowlanej jest autorytetem zarówno dla pracowników, jak i całej branży. Wojciech Koziorowski od wielu lat pełni również funkcję Prezesa Zarządu Oddziału Pomorskiego Polskiego Związku Firm Deweloperskich, co dodatkowo podkreśla jego autorytet i zaangażowanie w rozwój sektora deweloperskiego.
Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem	Spółki prawa handlowego w których dana osoba jest obecnie członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem: INVEST KOMFORT FINANCE sp. z o.o.: WICEPREZES ZARZĄDU TORUŃSKA sp. z o.o.: WICEPREZES ZARZĄDU NOWOWICZLIŃSKA sp. z o.o.: WICEPREZES ZARZĄDU CYLKOWSKIEGO sp. z o.o.:WICEPREZES ZARZĄDU ŚLĄSKA sp. z o.o.: WICEPREZES ZARZĄDU SMOLNA sp. z o.o.: WICEPREZES ZARZĄDU INVEST KOMFORT S.A.: WICEPREZES ZARZĄDU FUNDACJA SALUTARIS: Członek organu nadzoru FUNDACJA POLSKIEGO ZWIĄZKU FIRM DEWELOPERSKICH: Członek organu nadzoru POLSKI ZWIĄZEK FIRM DEWELOPERSKICH: Członek Zarządu Spółki prawa handlowego w których dana osoba była historycznie w ciągu ostatnich 3 lat członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem: INVEST KOMFORT TRÓJMIASTO sp. z o.o.: Likwidator KRASICKIEGO sp. z o.o.: Likwidator
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadziła działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami.	
Nie jest wpisana w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.	

W okresie ostatnich 5 lat nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

Marek Pirsztuk	
Zajmowane stanowisko	**Wiceprezes Zarządu**
Termin upływu kadencji	31.12.2029
Wykształcenie	Wyższe
Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe	Z Grupą Invest Komfort związany od 1997 roku. Karierę zawodową w firmie rozpoczynał od stanowiska Zastępcy Dyrektora Generalnego, by awansować na Dyrektora Zarządzającego, a następnie wiceprezesa. Wraz z rozrastającym się zespołem jego odpowiedzialność skupiła się na działaniach sprzedażowych, finansowych, administracyjnych oraz marketingowych. Obecnie w jego kompetencjach znajdują się obszary: finansów, nieruchomości, zrównoważonego rozwoju oraz Dział Prawny. Tym samym w jego gestii jest pozyskiwanie nowych gruntów pod bank ziemi oraz dbanie o bezpieczeństwo finansowe i prawne firmy.
Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem	półki prawa handlowego w których dana osoba jest obecnie członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem: INVEST KOMFORT FINANCE sp. z o.o.: WICEPREZES ZARZĄDU BALTIS INVESTMENT S.A.: CZŁONEK ZARZĄDU TORUŃSKA sp. z o.o.: WICEPREZES ZARZĄDU NOWOWICZLIŃSKA sp. z o.o.: WICEPREZES ZARZĄDU CYLKOWSKIEGO sp. z o.o.:WICEPREZES ZARZĄDU ŚLĄSKA sp. z o.o.: WICEPREZES ZARZĄDU SMOLNA sp. z o.o.: WICEPREZES ZARZĄDU INVEST KOMFORT S.A.: WICEPREZES ZARZĄDU FUNDACJA SALUTARIS: Członek organu nadzoru

	Spółki prawa handlowego w których dana osoba była historycznie w ciągu ostatnich 3 lat członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem: Nie dotyczy
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadziła działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami.	
Nie jest wpisana w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.	
W okresie ostatnich 5 lat nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.	

Zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych prawo kontroli służy każdemu akcjonariuszowi.

5.23. Dane o strukturze udziałów Emitenta, ze wskazaniem wspólników posiadających co najmniej 5% głosów na zgromadzeniu akcjonariuszy

Wspólnik	Liczba udziałów	Wartość nominalna posiadanych udziałów	% posiadanych głosów
Invest Komfort S.A. sp.k.	**400**	**20 000,00 PLN**	**100,00%**

VI. INFORMACJE DODATKOWE

6.1. Sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r.

Sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r. stanowi Załącznik nr 7.8. do Dokumentu Informacyjnego oraz dostępne jest na stronie internetowej Emitenta w sekcji Relacje inwestorskie pod adresem:

Sprawozdanie finasowe IKF za 2024

6.2. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r.

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r. stanowi Załącznik nr 7.8. do Dokumentu Informacyjnego oraz dostępne jest na stronie internetowej Emitenta w sekcji Relacje inwestorskie pod adresem:

Sprawozdanie z badania IKF za 2024

6.3. Półroczne sprawozdanie finansowe Emitenta na dzień i za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca

Półroczne sprawozdanie finansowe Emitenta na dzień i za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca stanowi Załącznik nr 7.8. do Dokumentu Informacyjnego oraz dostępne jest na stronie internetowej Emitenta w sekcji Relacje inwestorskie pod adresem:

Sprawozdanie półroczne IKF na dzień30 czerwca 2025 r.

6.4. Sprawozdanie finansowe Poręczyciela za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r.

Sprawozdanie finansowe Poręczyciela za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r. stanowi Załącznik nr 7.8. do Dokumentu Informacyjnego.

6.5. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Poręczyciela za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r.

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Poręczyciela za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r. stanowi Załącznik nr 7.8. do Dokumentu Informacyjnego.

6.6. Półroczne sprawozdanie Poręczyciela Emitenta na dzień i za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca

Półroczne sprawozdanie finansowe Poręczyciela na dzień i za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca stanowi Załącznik nr 7.8. do Dokumentu.

VII. ZAŁĄCZNIKI

7.1. Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego

7.1.1. Emitent

Strona 1 z 6

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 26.11.2025 godz. 10:03:40
Numer KRS: 0000777543

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		19.03.2019		
Ostatni wpis	Numer wpisu	28	Data dokonania wpisu	10.07.2025
	Sygnatura akt	RDF/767766/25/821		
	Oznaczenie sądu	SYSTEM		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	REGON: 382867881, NIP: 5862342801
3.Firma, pod którą spółka działa	INVEST KOMFORT FINANCE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	------
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. POMORSKIE, powiat GDYNIA, gmina GDYNIA, miejsc. GDYNIA
2.Adres	ul. A. HRYNIEWICKIEGO, nr 6 C, lok. 47, miejsc. GDYNIA, kod 81-340, poczta GDYNIA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	------
4.Adres strony internetowej	------
5. Adres do doręczeń elektronicznych wpisany do Bazy Adresów Elektronicznych	AE:PL-60960-19911-HIGDJ-17

Rubryka 3 - Oddziały
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacje o umowie		
1.Informacja o zawarciu lub zmianach	1	07.03.2019 R. KANCELARIA NOTARIALNA WIESŁAWA RYDZKOWSKA-NOTARIUSZ MACIEJ

umowy spółki		KOWALEWSKI-NOTARIUSZ SPÓŁKA CYWILNA Z SIEDZIBĄ W GDYNI;AKT NOTARIALNY REPERTORIUM A NR 1993/2019

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	------
3.Wspólnik może mieć:	WIĘKSZĄ LICZBĘ UDZIAŁÓW
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	*****
5.Czy obligatariusze mają prawo do udziału w zysku?	*****

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane wspólników		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	INVEST KOMFORT SPÓŁKA AKCYJNA SPÓŁKA KOMANDYTOWA
	2.Imiona	*****
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	190903252
	4.Numer KRS	0000504383
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	400 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 20.000,00 ZŁ
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	TAK

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	20 000,00 ZŁ
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 10 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 11 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek
Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu		W PRZYPADKU ZARZĄDU JEDNOOSOBOWEGO ZARZĄD STANOWI PREZES ZARZĄDU,UPRAWNIONY DO SAMODZIELNEGO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI W IMIENIU SPÓŁKI.W PRZYPADKU POWOŁANIA ZARZĄDU WIELOOSOBOWEGO,DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI W IMIENIU SPÓŁKI UPRAWNIONY JEST KAŻDY Z CZŁONKÓW ZARZĄDU SAMODZIELNIE.
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	CIOMEK
	2.Imiona	MIECZYSŁAW IGNACY
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	56081201696, ------
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	------
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	KOZIOROWSKI
	2.Imiona	WOJCIECH JERZY
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	56101607213, ------
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	------
3	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	PIRSZTUK
	2.Imiona	MAREK
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	69032304270, ------
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	------

Rubryka 2 - Organ nadzoru
Brak wpisów

Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
	2	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	3	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	4	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	5	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROCIE NIERUCHOMOŚCIAMI
	6	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
	7	69, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ RACHUNKOWO-KSIĘGOWA; DORADZTWO PODATKOWE
	8	77, 11, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH I FURGONETEK
	9	77, 32, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA MASZYN I URZĄDZEŃ BUDOWLANYCH

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	14.10.2020	OD 07.03.2019 DO 31.12.2019
	2	03.08.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	3	20.07.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	4	21.07.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	5	11.07.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	6	10.07.2025	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 07.03.2019 DO 31.12.2019
	2	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	3	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	4	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	5	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	6	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 07.03.2019 DO 31.12.2019
	2	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	3	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	4	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

	5	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	6	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 07.03.2019 DO 31.12.2019
	2	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	3	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	4	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	5	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	6	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej
Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy	
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2019

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego
Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych
Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

Rubryka 9 - Informacje o przyjęciu do akt rejestrowych dokumentów dotyczących przekształcenia, połączenia lub podziału transgranicznego
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 26.11.2025
adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: prs.ms.gov.pl

7.1.2. Poręczyciel

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 26.11.2025 godz. 10:06:17
Numer KRS: 0000504383

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		01.04.2014		
Ostatni wpis	Numer wpisu	72	Data dokonania wpisu	18.07.2025
	Sygnatura akt	GD.VIII NS-REJ.KRS/14094/25/801		
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY GDAŃSK - PÓŁNOC W GDAŃSKU, VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA KOMANDYTOWA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 190903252, NIP: 5861044906
3.Firma, pod którą spółka działa	INVEST KOMFORT SPÓŁKA AKCYJNA SPÓŁKA KOMANDYTOWA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	------
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. POMORSKIE, powiat M. GDYNIA, gmina M. GDYNIA, miejsc. GDYNIA
2.Adres	ul. HRYNIEWICKIEGO, nr 6C, lok. 47, miejsc. GDYNIA, kod 81-340, poczta GDYNIA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	INFO@INVESTKOMFORT.PL
4.Adres strony internetowej	WWW.INVESTKOMFORT.PL
5. Adres do doręczeń elektronicznych wpisany do Bazy Adresów Elektronicznych	AE:PL-31091-57024-WHEBG-27

Rubryka 3 - Oddziały
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacje o umowie		

1.Informacje o zawarciu lub zmianie umowy spółki	1	21 MARCA 2014 ROKU, NOTARIUSZ JANUSZ RUDNICKI, ROBERT SIELSKI, MAŁGORZATA BARTOSIEWICZ-WLAZŁO NOTARIUSZE SPÓŁKA CYWILNA, UL.MARSZAŁKOWSKA 55/73 LOK.33, 00-676 WARSZAWA, REPERTORIUM A NR 4267/2014
	2	DATA ZMIANY UMOWY: 06-06-2016, NUMER REPERTORIUM 5053/2016, WIESŁAWA RYDZYKOWSKA - NOTARIUSZ MACIEJ KOWALEWSKI - NOTARIUSZ SPÓŁKA CYWILNA W GDYNI; NUMERY ZMIENIONYCH JEDNOSTEK REDAKCYJNYCH: PAR.8 UST.3 NUMERY DODANYCH JEDNOSTEK REDAKCYJNYCH: PAR.8 UST.10 PKT 17
	3	- 03.01.2017, REPERTORIUM A NR 29/2017, NOTARIUSZ WIESŁAWA RYDZKOWSKA KANCELARIA NOTARIALNA: WIESŁAWA RYDZKOWSKA - NOTARIUSZ MACIEJ KOWALEWSKI - NOTARIUSZ SPÓŁKA CYWILNA W GDYNI, ZMIENIONO: PAR. 4 UST.2 PKT 2, PAR.4 UST.4, PAR.4 UST.5 UMOWY SPÓŁKI. - 10.02.2017, REPERTORIUM A NR 1385/2017, NOTARIUSZ MACIEJ KOWALEWSKI KANCELARIA NOTARIALNA: WIESŁAWA RYDZKOWSKA - NOTARIUSZ MACIEJ KOWALEWSKI - NOTARIUSZ SPÓŁKA CYWILNA W GDYNI, ZMIENIONO: PAR.10 UST.6, DODANO: W PAR.10 PO UST.6A PRZED UST.7 UST.6(1), 6(2), 6(3), USUNIĘTO: PKT.4 W PAR.8 UST.4 UMOWY SPÓŁKI.

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki	
1.Określenie okoliczności powstania	PRZEKSZTAŁCENIE
2.Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale	SPÓŁKA POWSTAŁA W WYNIKU PRZEKSZTAŁCENIA SPÓŁKI INVEST KOMFORT SPÓŁKA AKCYJNA SPÓŁKA KOMANDYTOWO - AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W GDYNI W SPÓŁKĘ KOMANDYTOWĄ POD FIRMĄ: INVEST KOMFORT SPÓŁKA AKCYJNA SPÓŁKA KOMANDYTOWA, PRZEPROWADZONEGO W TRYBIE OKREŚLONYM W ART.551 I NASTĘPNE K.S.H. UCHWAŁA NR 3 NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA INVEST KOMFORT SPÓŁKA AKCYJNA SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W GDYNI Z DNIA 21 MARCA 2014 ROKU, REPERTORIUM A NR 4262/2014 ZAPROTOKOŁOWANA PRZEZ NOTARIUSZA JANUSZ RUDNICKIEGO

Podrubryka 1 Podmiot, z którego powstała spółka		
1	1.Nazwa lub firma	INVEST KOMFORT SPÓŁKA AKCYJNA SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA,------
	2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze albo ewidencji	0000425817
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr albo organu prowadzącego ewidencję	******
	5.Numer REGON	190903252
	6.Numer NIP	------

Rubryka 7 - Dane wspólników		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	INVEST KOMFORT SPÓŁKA AKCYJNA
	2.Imiona	******
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	220959672
	4.Numer KRS	0000348961
	5.Czy wspólnik pozostaje w związku	*****

	małżeńskim?	
	6.Czy została zawarta małżeńska umowa majątkowa?	*****
	7.Czy powstała rozdzielność majątkowa między małżonkami?	*****
	8.Czy wspólnik ma ograniczoną zdolność do czynności prawnych?	*****
	9.Czy wspólnik jest komandytariuszem?	NIE
	10.Wysokość sumy komandytowej	*****
	11.Wartość wkładu umówionego	*****
	12.Czy jest w tym wkład niepieniężny?	*****
	Podrubryka 1 Wkład wniesiony	
	Brak wpisów	
	Podrubryka 2 Wkład zwrócony	
	Brak wpisów	
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	BALTIS INVESTMENT SPÓŁKA AKCYJNA
	2.Imiona	******
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	365913338
	4.Numer KRS	0000732223
	5.Czy wspólnik pozostaje w związku małżeńskim?	*****
	6.Czy została zawarta małżeńska umowa majątkowa?	*****
	7.Czy powstała rozdzielność majątkowa między małżonkami?	*****
	8.Czy wspólnik ma ograniczoną zdolność do czynności prawnych?	*****
	9.Czy wspólnik jest komandytariuszem?	TAK
	10.Wysokość sumy komandytowej	79.999.999,00 ZŁ
	11.Wartość wkładu umówionego	79.999.999,00 ZŁ
	12.Czy jest w tym wkład niepieniężny?	NIE
	Podrubryka 1 Wkład wniesiony	
	1 1.Wartość wkładu wniesionego	79.999.999,00 ZŁ
	2.Czy jest to wkład niepieniężny?	NIE
	Podrubryka 2 Wkład zwrócony	
	Brak wpisów	

Dział 2

Rubryka 1 - Uprawnieni do reprezentowania spółki	

1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		WSPÓLNICY REPREZENTUJĄCY SPÓŁKĘ
2.Sposób reprezentacji podmiotu		KOMPLEMENTARIUSZ - INVEST KOMFORT SPÓŁKA AKCYJNA SAMODZIELNIE SKŁADA OŚWIADCZENIA WOLI POPRZEZ ZARZĄD. KAŻDY Z CZŁONKÓW ZARZĄDU KOMPLEMENTARIUSZA UPRAWNIONY JEST DO SAMODZIELNEGO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI. ZARZĄD KOMPLEMENTARIUSZA: MIECZYSŁAW IGNACY CIOMEK-PREZES ZARZĄDU, WOJCIECH JERZY KOZIOROWSKI-WICEPREZES ZARZĄDU, MAREK PIRSZTUK-WICEPREZES ZARZĄDU, MICHAŁ CIOMEK - WICEPREZES ZARZĄDU, ADAM ANDRZEJ MAJCHRZAK - CZŁONEK ZARZĄDU
Podrubryka 1 Dane wspólników reprezentujących spółkę		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	INVEST KOMFORT SPÓŁKA AKCYJNA
	2.Imiona	*********
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	220959672
	4.Numer KRS	0000348961

Rubryka 2 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	2	64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW
	3	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	4	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	5	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROCIE NIERUCHOMOŚCIAMI
	6	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
	7	69, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ RACHUNKOWO-KSIĘGOWA; DORADZTWO PODATKOWE
	8	77, 11, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH I FURGONETEK
	9	77, 32, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA MASZYN I URZĄDZEŃ BUDOWLANYCH

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	31.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	2	22.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	3	10.05.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015

	4	18.07.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	5	15.07.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	6	05.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	7	08.10.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	8	04.08.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	9	20.07.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	10	20.07.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	11	11.07.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	12	10.07.2025	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	2	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	3	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	4	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	5	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	6	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	7	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	8	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	9	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	10	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	11	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	12	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	2	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	3	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	4	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	5	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	6	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	7	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	8	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	9	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	10	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	11	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	12	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	2	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	3	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	4	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	5	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	6	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	7	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	8	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	31.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	2	30.05.2016	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	3	26.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	4	18.07.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	5	05.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	6	08.10.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	7	04.08.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	8	20.07.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	9	20.07.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	10	11.07.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	11	10.07.2025	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	2	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	3	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	4	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	5	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	6	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	7	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	8	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	9	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	10	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	11	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	2	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	3	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	4	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	5	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	6	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	7	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	8	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	9	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	10	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	11	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności grupy kapitałowej łącznie ze sprawozdaniem z działalności spółki dominującej	1	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	5	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	6	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020

	7	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	8	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	9	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
6.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności grupy kapitałowej	1	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy	
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2013

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego
Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych
Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o połączeniu lub przekształceniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 26.11.2025
adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: prs.ms.gov.pl

7.2. Ujednolicony i aktualny statut spółki Emitenta

DOKUMENT NADBROMANY

Oryginał przechowywać w kancelarii: LD

Kopia poświadczona zgodnością z oryginałem: AFK / NW

Faraksa:

1

WYPIS

WIESŁAWA RYDZKOWSKA – NOTARIUSZ
MACIEJ KOWALEWSKI – NOTARIUSZ
SPÓŁKA CYWILNA
81-381 Gdynia, ul. Świętojańska nr 93/6
Tel. 058 620-58-71, Fax: 058 661-64-27
REGON 222026401, NIP 586-228-78-58
e-mail: notarwar@pro.onet.pl

REPERTORIUM A NR 1993/2019

Akt Notarialny

Dnia siódmego marca roku dwa tysiące dziewiętnastego **(07.03.2019)** przede mną notariuszem Wiesławą Rydzkowską, prowadzącą kancelarię notarialną w formie spółki cywilnej przy ul. Świętojańskiej nr 93/6 w Gdyni, przybyłą do lokalu położonego w Gdyni, przy ul. Hryniewickiego nr 6C/47, stawił się: ----------

Marek **Pirsztuk** ----------

zamieszkały w ([illegible] ----------

- działający w imieniu **Invest Komfort Spółka Akcyjna spółki komandytowej z siedzibą w Gdyni**, adres Spółki: 81-340 Gdynia, ul. Hryniewickiego nr 6C/47, **NIP 5861044906, REGON 190903252**, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, nr KRS 0000504383, co potwierdza elektroniczny wydruk informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców z dnia 6 marca 2019 roku, pobrany ze strony internetowej https://ems.ms.gov.pl na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, **jako Wiceprezes Zarządu Komplementariusza tej Spółki** – Invest Komfort Spółki Akcyjnej z siedzibą w Gdyni, adres Spółki: 81-340 Gdynia, ul. Hryniewickiego nr 6C/47, **NIP 5862250080, REGON 220959672**, uprawniony do samodzielnej reprezentacji Komplementariusza, wpisanego do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, nr KRS 0000348961, co potwierdza elektroniczny wydruk informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców z dnia 6 marca 2019 roku, pobrany ze strony internetowej https://ems.ms.gov.pl na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym. ----------

Akt założycielski spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

I Rozdział
Firma, siedziba, czas trwania, obszar działania
§ 1.

1. Stawający w imieniu reprezentowanej spółki oświadcza, że zawiązuje spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, zwaną dalej „Spółką". Spółka będzie prowadzona pod firmą: Invest Komfort Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. -------

1

2. Spółka może używać skrótu firmy w brzmieniu: Invest Komfort Finance sp. z o.o. oraz wyróżniającego ją znaku graficznego. ----------

§ 2.

Siedzibą Spółki jest miasto Gdynia. ----------

§ 3.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony. ----------

§ 4.

1. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i poza jej granicami. ----------
2. Spółka może tworzyć oddziały i przedstawicielstwa w kraju i za granicą, a także zakładać lub przystępować do innych spółek krajowych i zagranicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. ----------

II Rozdział
Przedmiot działalności
§ 5.

Przedmiotem działalności Spółki jest: ----------

1) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (41.10.Z), ----------
2) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (41.20.Z), ----------
3) Sprzedaż hurtowa i detaliczna pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli (45.1), ----------
4) Sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych i furgonetek (45.11.Z), ----
5) Sprzedaż hurtowa i detaliczna pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli (45.19.Z), ----------
6) Konserwacja i naprawa pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli (45.20.Z), ----------
7) Sprzedaż hurtowa realizowana na zlecenie (46.1), ----------
8) Sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego (46.73.Z), ----------
9) Sprzedaż hurtowa i detaliczna części i akcesoriów do pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli (45.3), ----------
10) Sprzedaż hurtowa i detaliczna motocykli, ich naprawa i konserwacja oraz sprzedaż hurtowa i detaliczna części i akcesoriów do nich (45.40.Z), ----------
11) Pozostała wyspecjalizowana sprzedaż hurtowa (46.7), ----------
12) Sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego (46.73.Z), ----------
13) Sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana (46.90.Z), ----------
14) Sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach (47.1), ----------
15) Pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach (47.19.Z), ----------
16) Sprzedaż detaliczna artykułów użytku domowego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach (47.5), ----------

17) Sprzedaż detaliczna dywanów, chodników i innych pokryć podłogowych oraz pokryć ściennych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach (47.53.Z), ----------
18) Sprzedaż detaliczna mebli, sprzętu oświetleniowego i pozostałych artykułów użytku domowego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach (47.59.Z), ---------
19) Sprzedaż detaliczna wyrobów związanych z kulturą i rekreacją prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach (47.6), ----------
20) Sprzedaż detaliczna pozostałych wyrobów prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach (47.7), ----------
21) Sprzedaż detaliczna prowadzona poza siecią sklepową, straganami i targowiskami (47.9), ----------
22) Działalność taksówek osobowych (49.32.Z), ----------
23) Transport drogowy towarów (49.41.Z), ----------
24) Pozostałe formy udzielania kredytów (64.92.Z), ----------
25) Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych (64.99.Z), ----------
26) Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych (66.19.Z), ----------
27) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (68.10.Z), ----------
28) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (68.20.Z), ----------
29) Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (68.31.Z), ----------
30) Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (68.32.Z), ----------
31) Działalność rachunkowo-księgowa; doradztwo podatkowe (69.20.Z), ----------
32) Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (70.22.Z), ----------
33) Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana (74.90.Z), ----------
34) Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek (77.11.Z), ----------
35) Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli (77.12.Z), ----------
36) Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych (77.3), ----------
37) Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych (77.32.Z), ----------
38) Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery (77.33.Z). ----------

§ 6.

1. Spółka może prowadzić eksport oraz import w zakresie swojej działalności. --------
2. W przypadku, gdy przepisy prawa wymagają dla danego rodzaju działalności uzyskania zezwoleń, koncesji, albo innych szczególnych uprawnień, działalność taka zostanie podjęta dopiero po uzyskaniu takich zezwoleń, koncesji albo innych wymaganych przez prawo uprawnień. ----------

III Rozdział
Kapitał zakładowy, wkłady, dopłaty

§ 7.

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 20.000 zł (dwadzieścia tysięcy złotych) i dzieli się na 400 (czterysta) równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy udział. ----------
2. Każdy Wspólnik może mieć więcej niż jeden udział. ----------
3. Udziały mogą być pokryte wkładami pieniężnymi i niepieniężnymi (aportami). ----
4. Udziały nie są uprzywilejowane. ----------

§ 8.

Invest Komfort Spółka Akcyjna spółka komandytowa z siedzibą w Gdyni obejmuje 400 (czterysta) udziałów po 50 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy udział, o łącznej wartości 20.000 zł (dwadzieścia tysięcy złotych), pokrywając je w całości wkładem pieniężnym w kwocie 20.000 zł (dwadzieścia tysięcy złotych). ----------

§ 9.

Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony w terminie do dnia 31 grudnia 2025 roku do kwoty 20.000.000 zł (dwadzieścia milionów złotych), na mocy uchwały Zgromadzenia Wspólników podjętej większością 2/3 (dwóch trzecich) głosów w obecności Wspólników reprezentujących cały kapitał zakładowy, przez podwyższenie wartości nominalnej udziałów istniejących lub ustanowienie nowych, przy czym uchwała w tym przedmiocie nie stanowi zmiany Aktu założycielskiego Spółki. --------

§ 10.

1. Zbycie udziałów lub ich zastawienie bądź ustanowienie użytkowania udziału wymaga zgody Zgromadzenia Wspólników wyrażonej w formie uchwały podjętej większością 2/3 (dwóch trzecich) głosów. ----------
2. Wspólnikom nie przysługuje prawo pierwszeństwa zakupu zbywanych udziałów. ----------
3. Zgromadzenie Wspólników w uchwale zezwalającej na zbycie udziałów może wskazać ich nabywcę. W przypadku niewskazania przez Zgromadzenie Wspólników nabywcy udziałów, Wspólnik może zbyć udziały według swojego uznania. ----------
4. Zbycie lub zastawienie udziałów następuje w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi pod rygorem nieważności. ----------

§ 11.

1. Udziały mogą być umarzane za zgodą Wspólnika, w drodze nabycia przez Spółkę (umorzenie dobrowolne). ----------
2. Umorzenie dobrowolne może nastąpić w sposób odpłatny lub nieodpłatny. -------
3. Umorzenie udziału może nastąpić z czystego zysku za rok obrotowy lub przez obniżenie kapitału. ----------
4. Szczegółowe warunki umorzenia udziału, a w szczególności podstawę prawą umorzenia, wysokość wynagrodzenia za umorzony udział określi uchwała Zgromadzenia Wspólników podjęta większością 2/3 (dwóch trzecich) głosów. ----

5. Zgromadzenie Wspólników może powziąć uchwałę o utworzeniu funduszu rezerwowego, celem umarzania udziałów. ----------
6. Przymusowe umorzenie udziałów, bez powzięcia uchwały Zgromadzenia Wspólników, na zasadach przewidzianych w Kodeksie spółek handlowych, następuje w przypadku prawomocnego orzeczenia wobec Wspólnika zakazu prowadzenia działalności gospodarczej lub w przypadku prawomocnego skazania Wspólnika za przestępstwa przeciwko ochronie informacji, wiarygodności dokumentów, mieniu, obrotowi gospodarczemu lub przeciwko obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi. ----------

IV Rozdział
Udział w zysku i stratach, dopłaty
§ 12.

1. Wspólnicy mają prawo do udziału w zysku wynikającym z rocznego sprawozdania finansowego, przeznaczonym do podziału. ----------
2. Zysk przypadający Wspólnikom dzieli się według zasad ustalonych w uchwale Zgromadzenia Wspólników. Zgromadzenie Wspólników decyduje również o innym rozporządzeniu zyskiem oraz o pokryciu straty. ----------
3. Uchwała Zgromadzenia Wspólników w sprawie podziału zysków winna zapaść w ciągu sześciu miesięcy od zakończenia roku obrotowego. ----------
4. Zgromadzenie Wspólników może określić uchwałą o podziale zysku termin dywidendy oraz określić dzień, według którego ustala się listę wspólników uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dzień dywidendy). ----------
5. Zarząd Spółki upoważniony jest do wypłaty Wspólnikom zaliczek na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, o ile Spółka posiada środki wystarczające na jej wypłatę. ----------
6. Decyzje o wypłacie zaliczki na poczet dywidendy podejmuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na wniosek Wspólników reprezentujących co najmniej 50 % kapitału zakładowego Spółki. ----------
7. Decyzję o wypłacie zaliczki na poczet dywidendy podejmuje Zarząd w formie uchwały, wskazującej: ----------
   a) prognozowany zysk za rok bieżący, ----------
   b) kwotę przeznaczoną na wypłatę zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, ----------
   c) termin, w jakim zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy zostaną wypłacone, ----------
   d) wysokość każdej zaliczki na poczet dywidendy, jeżeli ma być wypłacona w częściach. ----------
8. Wspólnicy, którzy otrzymali zaliczkę na poczet dywidendy, zobowiązani są na żądanie Zarządu, w wysokości i w terminie przez Zarząd wskazanym, do zwrotu w części lub w całości zaliczek wypłaconych na poczet przewidywanej dywidendy w przypadku niewypracowania przez Spółkę zysku, wypracowania zysku w wysokości niższej niż suma wypłaconych zaliczek, w przypadku niepodjęcia przez Zgromadzenie Wspólników uchwały o podziale zysku, podjęcia uchwały o przeznaczeniu zysku w całości na kapitał zapasowy lub w przypadku podjęcia

uchwały o przeznaczeniu zysku na poczet dywidendy w wysokości niżej niż suma wypłaconych zaliczek. ----------

§ 13.

1. Spółka może zobowiązać Wspólników do dopłat w maksymalnej wysokości wynoszącej dwukrotność wartość objętych udziałów. ----------
2. Wysokość i terminy dopłat oznaczane będą w uchwałach Zgromadzenia Wspólników podejmowanymi większością 2/3 (dwóch trzecich) głosów. ----------
3. Dopłaty powinny być nakładane i uiszczane przez Wspólników równomiernie w stosunku do objętych przez nich udziałów. ----------
4. Dopłaty mogą być zwracane Wspólnikom, jeżeli nie są wymagane na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym. ----------
5. Wysokość i terminy wnoszenia dopłat oraz ewentualne oprocentowanie dopłat określa Zgromadzenie Wspólników w formie uchwały. ----------

V Rozdział
Organy Spółki
§ 14.

Organami Spółki są: ----------
1) Zgromadzenie Wspólników, ----------
2) Zarząd. ----------

§ 15.

1. Zgromadzenie Wspólników odbywa się jako zwyczajne lub nadzwyczajne.----------
2. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd Spółki, nie później jednak niż w terminie 6 (sześciu) miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. ----------
3. Nadzwyczajne Zgromadzenia Wspólników zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy albo na wniosek Wspólnika reprezentującego co najmniej 1/10 (jedną dziesiątą) kapitału zakładowego. ----------
4. Zwołanie przez Zarząd Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników powinno nastąpić w ciągu dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku o jego zwołanie. -----
5. Wspólnik reprezentujący co najmniej 1/10 (jedną dziesiątą) kapitału zakładowego może żądać zamieszczenia przez Zarząd określonych spraw w porządku obrad najbliższego Zgromadzenia Wspólników, przy czym żądanie takie musi być doręczone Zarządowi najpóźniej na miesiąc przed proponowanym przez Zarząd terminem Zgromadzenia Wspólników. ----------
6. Zgromadzenie Wspólników zwołuje się za pomocą listów poleconych wysyłanych co najmniej na dwa tygodnie przed terminem Zgromadzenia, chyba że zaproszenie zostanie Wspólnikowi za pokwitowaniem doręczone. ----------
7. W zaproszeniu należy oznaczyć datę i miejsce Zgromadzenia Wspólników oraz szczegółowy porządek obrad. ----------
8. W przypadku umieszczenia w porządku obrad podjęcia uchwały w przedmiocie zmiany Aktu Założycielskiego Spółki, w zaproszeniu należy wskazać istotne elementy treści proponowanych zmian bądź też przedłożyć projekt tekstu jednolitego Aktu Założycielskiego Spółki. ----------

9. Wspólnicy mogą uczestniczyć na Zgromadzeniu Wspólników osobiście lub przez swoich pełnomocników.----------
10. Każdy udział daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Wspólników. ---------

§ 16.

1. Zgromadzenie Wspólników jest zdolne do podjęcia wiążących uchwał, jeżeli są na nim obecni Wspólnicy lub pełnomocnicy Wspólników reprezentujący 50 % kapitału zakładowego. ----------
2. Uchwały na Zgromadzeniu Wspólników zapadają zwykłą większością głosów oddanych, chyba że Kodeks spółek handlowych lub Akt założycielski Spółki stanowią inaczej. ----------
3. Zgromadzenia Wspólników odbywają się w siedzibie Spółki, w Sopocie, Gdańsku lub w Gdyni. ----------

§ 17.

Uchwały można powziąć pomimo braku formalnego zwołania Zgromadzenia Wspólników, jeżeli cały kapitał zakładowy jest reprezentowany, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia Zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad. ----------

§ 18.

1. Do wyłącznej kompetencji Zgromadzenia Wspólników należy podejmowanie uchwał w sprawie: ----------
   a) rozpatrzenia i zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego, w tym bilansu oraz rachunku zysków i strat, za ubiegły rok obrotowy, ----------
   b) podziału zysku lub pokryciu straty, ----------
   c) podwyższenia lub obniżenia kapitału zakładowego Spółki, ----------
   d) udzielenia pokwitowania członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków, ----------
   e) zmiany Aktu założycielskiego Spółki, ----------
   f) przekształcenia, podziału, połączenia, rozwiązania lub likwidacji Spółki, ---------
   g) tworzenia i likwidowania oddziałów Spółki, ----------
   h) powoływania i odwoływania członków Zarządu, ----------
   i) zbycia lub wydzierżawienia przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części bądź ustanowienia na nim ograniczonego prawa rzeczowego, ----------
   j) zobowiązania Wspólników do wniesienia dopłat oraz decydowania o zwrocie dopłat, ----------
   k) ustalania zasad wynagrodzenia i wysokości wynagrodzenia Członków Zarządu Spółki, ----------
   l) uchwalania, zmiany lub uchylenia Regulaminu Zarządu Spółki, ----------
   m) przyjęcia do Spółki nowego Wspólnika lub podjęcia decyzji o wystąpieniu do Sądu w sprawie wyłączenia Wspólnika, ----------
   n) tworzenia lub likwidacji funduszów celowych oraz decydowania o przeznaczeniu środków na nich zgromadzonych, ----------

8

o) rozpatrywania i rozstrzygania innych spraw zastrzeżonych Aktem Założycielskim Spółki do wyłącznej kompetencji Zgromadzenia Wspólników. --

2. Nabycie, zbycie, rozporządzenie lub obciążenie nieruchomości, udziału w nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w tym prawie przez Spółkę nie wymaga zgody Zgromadzenia Wspólników. ----------

§ 19.

1. Zarząd Spółki liczy od 1 (jednego) do 5 (pięciu) członków powoływanych przez Zgromadzenie Wspólników. ----------
2. W przypadku Zarządu jednoosobowego Zarząd stanowi Prezes Zarządu, uprawniony do samodzielnego składania oświadczeń woli w imieniu Spółki. -------
3. W przypadku powołania Zarządu wieloosobowego, do składania oświadczeń woli w imieniu Spółki uprawniony jest każdy z Członków Zarządu samodzielnie. --------
4. W przypadku Zarządu wieloosobowego, jeden z jego Członków powoływany jest jako Prezes Zarządu, zaś pozostali jako Wiceprezesi lub Członkowie Zarządu. -------
5. Kadencja Członków Zarządu jest wspólna. ----------
6. Zgromadzenie Wspólników w uchwale, o której mowa w ust. 1, określa okres kadencji Zarządu, przy czym nie może on być dłuższy niż 5 lat. ----------
7. W przypadku powiększenia składu Zarządu w trakcie kadencji obecnego Zarządu, nowi Członkowie Zarządu powoływani są na okres do końca kadencji obecnego Zarządu. ----------
8. Mandat Członka Zarządu nie wygasa z dniem odbycia Zgromadzenia Wspólników, zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji Członka Zarządu. ----------
9. Za wyjątkiem spraw zastrzeżonych przepisami niniejszego Aktu założycielskiego oraz odrębnymi przepisami, Zarząd podejmuje działania we wszelkich sprawach związanych z działalnością Spółki. ----------

§ 20.

Organizację Spółki oraz zasady wynagradzania Zarządu Spółki określa Regulamin Zarządu opracowany przez Zarząd, a uchwalany przez Zgromadzenie Wspólników. -

§ 21.

1. Z ważnych przyczyn dotyczących poszczególnych Wspólników Sąd może orzec ich wyłączenie ze Spółki. ----------
2. Prawo wystąpienia z powództwem, o którym mowa w ust. 1, przysługuje Wspólnikom reprezentującym co najmniej połowę kapitału zakładowego. ----------

VI Rozdział
Rachunkowość Spółki
§ 22.

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. ----------
2. Pierwszy rok obrotowy kończy się 31 grudnia 2019 roku. Księgi rachunkowe i sprawozdanie finansowe Spółki za pierwszy rok obrotowy można połączyć z księgami rachunkowymi i sprawozdaniem finansowym za rok następny. ----------

3. Spółka prowadzi rachunkowość zgodnie z zasadami przewidzianymi w Kodeksie spółek handlowych, ustawie o rachunkowości i innymi obowiązującymi w tej mierze przepisami prawa. ----------
2. Biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółki wybiera Zgromadzenie Wspólników.----------
3. Funduszami Spółki są: ----------
   a) kapitał zakładowy, ----------
   b) kapitał zapasowy, ----------
   c) kapitały rezerwowe. ----------
4. Kapitał zapasowy tworzy się z: ----------
   a) dopłat, które uiszczają Wspólnicy, chyba że dopłaty te zostaną użyte na wyrównanie nadzwyczajnych odpisów lub strat, ----------
   b) kwot przeksięgowanych z funduszu rezerwowego utworzonego z aktualizacji wyceny środków trwałych po sprzedaży danego środka trwałego, ----------
   c) zysku przeznaczonego na ten cel uchwałą Zgromadzenia Wspólników.----------
5. W określonych celach, stosownie do potrzeb, mogą być tworzone kapitały rezerwowe. ----------
6. O utworzeniu, likwidacji, jak też każdorazowym użyciu kapitałów zapasowego i rezerwowych lub innych funduszy utworzonych uchwałą Zgromadzenia Wspólników, decyduje Zgromadzenie Wspólników w formie uchwały. ----------

VII Rozdział
Rozwiązanie i likwidacja
§ 23.

1. Rozwiązanie Spółki może nastąpić w prawem przewidzianych wypadkach, a nadto w drodze uchwały Zgromadzenia Wspólników podjętej większością 2/3 (dwóch trzecich) głosów. ----------
2. Jeżeli z rocznego sprawozdania finansowego Zarządu wynika strata przewyższająca sumę kapitałów zapasowego i rezerwowego oraz połowę kapitału zakładowego, Zarząd zobowiązany jest do bezzwłocznego zwołania Zgromadzenia Wspólników celem powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia Spółki. ----------
3. W razie likwidacji Spółki likwidatorem jest dotychczasowy Prezes Zarządu Spółki, a w przypadku Zarządu wieloosobowego, każdy z członków Zarządu. ----------
4. Zgromadzenie Wspólników, na wniosek Prezesa Zarządu może podjąć uchwałę w sprawie wyboru likwidatorów spoza Zarządu Spółki, spośród kandydatów przez niego wskazanych. ----------
5. Majątek pozostały po zaspokojeniu wierzycieli dzieli się między Wspólników w stosunku do dokonanych przez nich wpłat na kapitał zakładowy. ----------

VIII Rozdział
Postanowienia końcowe
§ 24.

1. W sprawach nieunormowanych niniejszym Aktem Założycielskim Spółki mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych oraz przepisy szczególne dotyczące prowadzonej przez Spółkę działalności. ----------

10

2. Wszelkie spory jakie powstaną na tle wykonywania niniejszego Statutu rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Spółki. ----------
3. Koszty niniejszego aktu notarialnego ponosi Wspólnik. ----------
4. Wypisy tego aktu można wydawać Wspólnikom i Spółce w dowolnej liczbie. -------

Akt niniejszy stanowi jednocześnie protokół z pierwszego Zgromadzenia Wspólników, na którym dokonano wyboru pierwszego trzyosobowego Zarządu Spółki w osobach: ----------

1. Mieczysława Ignacego Ciomek, PESEL 56081201696 – Prezesa Zarządu. ----------
2. Wojciecha Jerzego Koziorowskiego, PESEL 56101607213 – Wiceprezesa Zarządu. -
3. Marka Pirsztuk, PESEL 69032304270 – Wiceprezesa Zarządu. ----------

Notariusz doręczyła stawającemu informację dotyczącą przetwarzania danych osobowych sporządzoną na podstawie przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE. ----------

O p ł a t y:

a) z § 3, § 5 i § 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie taksy notarialnej (Dz. U. z 2018 roku, poz. 272), tj. kwotę:
255 zł 00 gr

b) tytułem podatku VAT na podstawie art. 5, art. 41 ust. 1 i art. 146aa ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2018 roku, poz. 2174 z późn. zm.) 23 % od taksy notarialnej w kwocie 255 zł, tj. kwotę:
58 zł 65 gr

c) z § 12 ust. 1 tegoż rozporządzenia za cztery wypisy dziesięciostronicowego aktu notarialnego, **w tym jeden wypis elektroniczny dla Krajowego Rejestru Sądowego** (za odrębnymi numerami Repertorium A 1994-1997/2019), tj. kwotę:
240 zł 00 gr

d) tytułem podatku VAT na podstawie art. 5, art. 41 ust. 1 i art. 146aa ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2018 roku, poz. 2174 z późn. zm.) 23 % od taksy notarialnej w kwocie 240 zł, tj. kwotę:
55 zł 20 gr

e) **tytułem podatku od czynności cywilnoprawnych** na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 8 lit. a) w zw. 7 ust. 1 pkt 9) i w zw. z art. 6 ust. 9 pkt 1, 2 i 3 ustawy o tym podatku (Dz. U. z 2017 roku, poz. 1150 z późn. zm.) 0,5 % od podstawy opodatkowania w kwocie 20.000 zł, po odliczeniu od kwoty kapitału zakładowego kosztów w wysokości 913 zł 65 gr, na które składają się wynagrodzenie notariusza w kwocie 313 zł 65 gr, w tym podatek od towarów i usług, opłata sądowa w wysokości stałej od wniosku o zarejestrowanie podmiotu w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w kwocie 500 zł oraz opłata za zamieszczenie ogłoszenia o wpisie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym w kwocie 100 zł, **a zatem od podstawy opodatkowania w kwocie 19.086 zł**, tj. kwotę:
95 zł 0[illegible] gr

Razem: 703 zł 8[illegible]

słownie (siedemset trzy złote osiemdziesiąt pięć groszy).

Akt został odczytany, przyjęty i podpisany przez:

Marka Pirsztuk, Wiesławę Rydzkowską– notariusza.

Repertorium A numer 1994/2019

Ja, niżej podpisana, Wiesława Rydzkowska – notariusz w Gdyni wydałam wypis aktu notarialnego za pobraniem taksy notarialnej jak w pkt c): Spółce.

Gdynia, dnia 7 marca 2019 roku.

WIESŁAWA RYDZKOWSKA
NOTARIUSZ

7.3. Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Dokumentem Informacyjnym

Uchwała

Zarządu Invest Komfort Finance sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni

z dnia 01 września 2025 r.

w sprawie uruchomienia programu emisji

Zarząd spółki pod firmą Invest Komfort Finance sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni przy ul. Hryniewickiego 6c lok. 47, 81-340 Gdynia, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego za numerem KRS 0000777543, REGON: 382867881, NIP: 5862342801, o kapitale zakładowym w wysokości 20.000 PLN („**Spółka**"), działając na podstawie art. 2 ust. 1 lit. a ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 2244 z późn. zm.) oraz art. 208 § 4 w zw. z art. 208 §5² ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 18 z późn. zm.) postanawia, co następuje:

§ 1.

Uruchamia się program emisji obligacji („**Program**"), w ramach którego Spółka może emitować obligacje na warunkach poniżej wskazanych („**Obligacje**"):

1. łączna wartość nominalna wszystkich Obligacji, które mogą zostać wyemitowana w ramach Programu, nie będzie wyższa niż **300.000.000,00 PLN** (trzysta milionów złotych i 00/100)(„**Kwota Programu**");
2. Obligacje będą emitowane w trybie określonym w art. 33 pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2244 z późn. zm.);
3. wartość nominalna jednej Obligacji każdej serii wynosić będzie 1.000,00 PLN (tysiąc złotych i 00/100);
4. oprocentowanie Obligacji będzie zmienne lub stałe;
5. Obligacje będą emitowane w jednej lub wielu seriach;
6. świadczenia z Obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny;
7. Obligacje będą emitowane zarówno jako obligacje niezabezpieczone jak i zabezpieczone;
8. wszystkie Obligacje każdej serii nie będą miały formy dokumentu, będą zdematerializowane i zostaną zapisane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;
9. Obligacje będą wprowadzane do alternatywnego systemu obrotu organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w ramach rynku Catalyst;
10. emisje poszczególnych serii Obligacji będą dokonywane każdorazowo na mocy odrębnych uchwał Zarządu Spółki, w których zostaną określone szczegółowe parametry danej emisji Obligacji;
11. dzień emisji ostatniej serii Obligacji w ramach Programu może przypadać nie później niż 31 grudnia 2027 r.

§ 2.

Zarząd Spółki niniejszym upoważnia swoich członków, działających zgodnie z należytą reprezentacją Spółki, do podjęcia wszelkich niezbędnych czynności prawnych i faktycznych, mających na celu realizację niniejszej Uchwały.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZA podjęciem uchwały głosowali w trybie pisemnym (obiegowym) wszyscy (3) członkowie Zarządu. Nikt nie wstrzymał się od głosu. Sprzeciwów nie zgłoszono. W związku z tym uchwała została podjęta jednomyślnie.

Mieczysław Ciomek – Prezes Zarządu .....

Wojciech Koziorowski – Wiceprezes Zarządu .....

Marek Pirsztuk – Wiceprezes Zarządu .....

Uchwała

Zarządu Invest Komfort Finance sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni

z dnia 01 września 2025 r.

w sprawie emisji obligacji serii B

Zarząd spółki pod firmą Invest Komfort Finance sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni przy ul. Hryniewickiego 6c lok. 47, 81-340 Gdynia, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego za numerem KRS 0000777543, REGON: 382867881, NIP: 5862342801, o kapitale zakładowym w wysokości 20.000 PLN („**Spółka**"), działając na podstawie:

(i) art. 2 ust. 1 lit. a ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 708 z późn. zm.);

(ii) art. 208 § 4 w zw. z art. 208 §5[2] ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 18 z późn. zm.);

(iii) uchwały Zarządu Spółki z dnia 01 września 2025 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji, w ramach którego dopuszcza się wyemitowanie obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż **300.000.000,00 PLN** (trzysta milionów złotych i 00/100) („**Program**");

postanawia, co następuje:

§ 1.

W ramach Programu Spółka postanawia wyemitować obligacje o parametrach niżej wskazanych („**Obligacje**"):

seria obligacji:	B
rodzaj obligacji:	obligacje na okaziciela
wartość nominalna jednej obligacji:	1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych)
cena emisyjna jednej obligacji:	1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych)
wielkość emisji (liczba emitowanych obligacji):	**do 50.000** (pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia liczby oferowanych obligacji **do 100.000 (sto tysięcy)** sztuk przez Zarząd Spółki w odrębnej uchwale najpóźniej niż z chwilą dokonania przez Zarząd Spółki wstępnej alokacji Obligacji na rzecz inwestorów
termin wykupu:	3 lata od dnia emisji, z zastrzeżeniem możliwości wcześniejszego wykupu przez Emitenta i obligatariuszy na zasadach określonych w warunkach emisji Obligacji
oprocentowanie:	zmienne, WIBOR 6M + marża z przedziału (2,75 p.p. - 3,25 p.p.), przy czym marża zostanie ostatecznie określona przez Zarząd Spółki w odrębnej uchwale przed dniem emisji Obligacji w oparciu o wysokość marży wskazywanej przez subskrybentów w Formularzach Zapisu

[Wpisz tutaj]

zabezpieczenie	poręczenie do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji udzielone przez Invest Komfort S.A. spółka komandytowa (KRS 0000504383) wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji.
tryb oferty	Emisja Obligacji nastąpi w sposób określony w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE („Rozporządzenie prospektowe"), przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a) lub b) Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego

§ 2.

Zarząd Spółki niniejszym upoważnia swoich członków, działających zgodnie z należytą reprezentacją Spółki, do podjęcia wszelkich niezbędnych czynności prawnych i faktycznych, mających na celu realizację niniejszej Uchwały.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZA podjęciem uchwały głosowali w trybie pisemnym (obiegowym) wszyscy (3) członkowie Zarządu. Nikt nie wstrzymał się od głosu. Sprzeciwów nie zgłoszono. W związku z tym uchwała została podjęta jednomyślnie.

Mieczysław Ciomek – Prezes Zarządu .....

Wojciech Koziorowski – Wiceprezes Zarządu .....

Marek Pirsztuk – Wiceprezes Zarządu .....

Uchwała
Zarządu Invest Komfort Finance sp. z o.o.
z dnia 22 września 2025 r.
w sprawie: ***ustalenia wielkości emisji, marży oraz wstępnej alokacji obligacji***

Zarząd spółki pod firmą Invest Komfort Finance sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni przy ul. Hryniewickiego 6c lok. 47, 81-340 Gdynia, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego za numerem KRS 0000777543, REGON: 382867881, NIP: 5862342801, o kapitale zakładowym w wysokości 20.000 PLN, zwanej dalej **„Spółką"**, związku z zakończoną subskrypcją emisji obligacji serii B („**Obligacje**"), stosownie do zapisów propozycji nabycia Obligacji oraz pkt. 1.28 i 7.1 warunków emisji Obligacji niniejszym postanawia co następuje:

§ 1.

Spółka ustala marżę dla Obligacji na poziomie **2,75% (dwa procent 75/100)** w skali roku.

§2.

Spółka ustala maksymalną liczbę Obligacji proponowaną do nabycia do **100.000 (sto tysięcy)** sztuk, o łącznej wartości nominalnej do **100.000.000,00 (sto milionów) złotych**.

§3.

1. Zarząd Spółki postanawia dokonać wstępnej alokacji **100.000 (sto tysięcy)** Obligacji, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej **100.000.000,00 (sto milionów) złotych**, zgodnie z listą wstępnej alokacji, która zostanie ustalona przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniącą funkcję firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji („**Firma Inwestycyjna**").
2. Obligacje zostają przydzielone w chwili utworzenia ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) w zw. z art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie („**Ewidencja**"), którą prowadziła będzie Firma Inwestycyjna jako Agent Emisji do dnia rejestracji ich w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

§4.

1. Zarząd Spółki upoważnia Firmę Inwestycyjną do:
   a. ustalenia listy wstępnej alokacji Obligacji,
   b. zapisania Obligacji w Ewidencji,
   c. powiadomienia subskrybentów o zwiększeniu liczby Obligacji będących przedmiotem emisji oraz o przydziale Obligacji na ich rzecz.
2. Ustala się tekst jednolity Warunków Emisji Obligacji uwzględniający ostateczną wysokość marży i wielkość emisji, które stanowią załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
3. Wszystkie terminy pisane z dużej litery użyte w niniejszej uchwale mają znaczenie nadane im w Propozycji Nabycia lub Warunkach Emisji Obligacji, o ile nie zostały zdefiniowane w treści uchwały.
4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZA podjęciem uchwały głosowali w trybie pisemnym (obiegowym) dwóch (2) z trzech członków Zarządu. Wszyscy członkowie Zarządu zostało prawidłowo powiadomieni o treści projektu uchwały. Nikt nie wstrzymał się od głosu. Sprzeciwów nie zgłoszono. W związku z tym uchwała została podjęta jednomyślnie.

Mieczysław Ciomek – Prezes Zarządu .....

Marek Pirsztuk – Wiceprezes Zarządu .....

7.4. Warunki Emisji Obligacji

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

SERII B

EMITOWANYCH PRZEZ:

INVEST KOMFORT FINANCE SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W GDYNI

(tekst jednolity)

INVEST KOMFORT

Niniejszy dokument („**Warunki Emisji**") określa warunki emisji, w tym prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy, w odniesieniu do obligacji serii B („**Obligacje**") emitowanych przez Invest Komfort Finance sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni przy ul. Hryniewickiego 6c lok. 47, 81-340 Gdynia, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego za numerem KRS 0000777543, REGON: 382867881, NIP: 5862342801, o kapitale zakładowym w wysokości 20.000,00 (dwadzieścia tysięcy) złotych („**Emitent**").

1. Definicje

1.1. „**Administrator Wskaźników Referencyjnych**" oznacza podmiot sprawujący kontrolę nad opracowywaniem wskaźników referencyjnych wpisany do rejestru administratorów i wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;

1.2. **„Administrator Zabezpieczeń"** oznacza BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Chmielnej 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 (pięciu tysięcy złotych i 00/100), pełniącą funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach dla Poręczenia oraz oświadczeń o poddaniu się egzekucji;

1.3. **„Agent Emisji"** oznacza agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie, przy czym funkcja ta w odniesieniu do Obligacji została powierzona Firmie Inwestycyjnej;

1.4. „**Agent Kalkulacyjny**" oznacza Firmę Inwestycyjną;

1.5. „**Brak Zezwolenia WIBOR**" oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania wskaźnika WIBOR, w wyniku czego wskaźnik WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;

1.6. **„Cena Emisyjna"** oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6.2 Warunków Emisji;

1.7. „**Depozyt**" oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;

1.8. **„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, określaną każdorazowo na podstawie półrocznego lub rocznego skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Poręczyciela;

1.9. „**Dzień Emisji**" oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Ewidencji;

1.10. „**Dzień Płatności**" oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

1.11. „**Dzień Płatności Odsetek**" oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

1.12. „**Dzień Roboczy**" oznacza każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną, umożliwiającą podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem Obligacji i rozliczeniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji;

1.13. „**Dzień Ustalenia Praw**" oznacza 3 (trzeci) Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta, (iv) wykupu Obligacji, który następuje po terminie ich wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 2 (drugi) Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW oraz (v) wcześniejszego wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji oraz wypłaty Odsetek, realizowanej w tym samym dniu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 5 (pięć) Dni Roboczych lub inny wskazany w Szczegółowych Zasadach Działania KDPW;

1.14. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**" oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;

1.15. „**Dzień Wykupu**" oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji;

1.16. „**Emisja**" oznacza emisję Obligacji;

1.17. **„Ewidencja"** oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 3 pkt 4) Ustawy o Obrocie;

1.18. **„Firma Inwestycyjna"** oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;

1.19. „**GPW**" oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;

1.20. **„Grupa Poręczyciela"** oznacza Poręczyciela, podmioty zależne od Poręczyciela lub współkontrolowane przez Poręczyciela w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;

1.21. **„Kapitał Własny Emitenta"** oznacza łączną wartość kapitałów własnych określaną każdorazowo na podstawie ostatniego udostępnionego Sprawozdania Finansowego Emitenta;

1.22. **„Kapitał Własny Poręczyciela"** oznacza łączną wartość kapitałów własnych określaną każdorazowo na podstawie ostatniego udostępnionego skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Poręczyciela;

1.23. „**KDPW**" oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;

1.24. **„Kodeks cywilny"** oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1071 ze zm.);

1.25. „**Kodeks Spółek Handlowych**" oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 18 ze zm.);

1.26. **„Koszty Emisji"** oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;

1.27. **„Korekta”** oznacza wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;

1.28. **„Marża”** oznacza 2,75 p.p. w skali roku, z zastrzeżeniem pkt. 16.5 Warunków Emisji*;*

1.29. „**Należność Główna**" oznacza kwotę równą aktualnej wartości nominalnej pojedynczej Obligacji;

1.30. „**Obligatariusz**" oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;

1.31. „**Odsetki**" oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji;

1.32. „**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą wskaźnik WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;

1.33. „**Ogłoszenie Końca Publikacji**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;

1.34. **„PLN”, „zł”** oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;

1.35. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;

1.36. **„Podmiot Wyznaczający”** oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym;

1.37. **„Podmiot Zależny”** oznacza podmiot będący jednostką zależną w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości lub jednostkę, nad którą Poręczyciel sprawuje współkontrolę w wymiarze nie mniejszym niż wszyscy pozostali wspólnicy/udziałowcy tej jednostki łącznie, przy czym zdolność powoływania przez Poręczyciela większości członków organu nadzoru w jednostce nie stanowi samodzielnie przesłanki wystarczającej do uznania, że Poręczyciel sprawuje nad jednostką kontrolę;

1.38. „**POLSTR**” (Polish Short Term Rate) oznacza indeks oparty o depozyty niezabezpieczone zawarte przez największe krajowe instytucje kredytowe z instytucjami kredytowymi i instytucjami finansowymi, którego administratorem w rozumieniu Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych będzie GPW Benchmark S.A.;

1.39. **„Poręczenie”** oznacza poręczenie za zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji do kwoty równej 150% wartości nominalnej przydzielanych Obligacji, udzielone przez Poręczyciela;

1.40. **„Poręczyciel”** oznacza Invest Komfort Spółka Akcyjna spółka komandytowa z siedzibą w Gdyni przy ul. Hryniewickiego 6c lok. 47, 81-340 Gdynia, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego za numerem KRS KRS 0000504383, REGON: 190903252, NIP: 5861044906;

1.41. **„Prawo Upadłościowe”** oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 614 ze zm.);

1.42. **„Prawo restrukturyzacyjne”** oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2024 poz. 1428 z późn. zm);

1.43. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;

1.44. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;

1.45. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;

1.46. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;

1.47. „**Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych**” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;

1.48. **„Rozporządzenie prospektowe”** oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;

1.49. „**Rynek ASO Catalyst**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych;

1.50. **„Sprawozdanie Finansowe”** oznacza sporządzone zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości odpowiednio:

1.50.1. roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta wraz ze sprawozdaniem z badania biegłego rewidenta w terminie do 5 miesięcy od zakończenia roku obrotowego,

1.50.2. półroczne jednostkowe dane finansowe Emitenta sporządzane w terminie do 3 miesięcy od zakończenia pierwszego półrocza roku obrotowego;

1.50.3. roczne jednostkowe i skonsolidowane sprawozdania finansowe Poręczyciela wraz ze sprawozdaniami z badania biegłego rewidenta w terminie pięciu miesięcy od zakończenia danego roku obrotowego,

1.50.4. półroczne jednostkowe i skonsolidowane dane finansowe Poręczyciela (Grupy Poręczyciela) sporządzane w terminie do końca trzeciego kwartału;

przy czym Emitent po Dniu Emisji będzie sporządzał i publikował Sprawozdania Finansowe, zgodnie z przepisami dotyczącymi przekazywania raportów okresowych przez spółki, których Obligacje notowane są na Rynku ASO Catalyst (załącznik nr 4 do Załącznik Nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu)

1.51. „**Stopa Bazowa**” ma znaczenie nadane w pkt 16.4.1 Warunków Emisji;

1.52. **„Stopa Procentowa”** oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek zgodnie z pkt. 16 Warunków Emisji;

1.53. **„Strona Internetowa”** oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem https://ikfinance.pl/ lub innym, który go zastąpi;

1.54. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**" oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;

1.55. „**Ustawa o Obligacjach**" oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 708 z późn. zm.);

1.56. „**Ustawa o Obrocie**" oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 722 późn. zm.);

1.57. „**Ustawa o Ofercie**" oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2025 r. poz. 592 zm.);

1.58. **„Ustawa o Rachunkowości"** oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.);

1.59. **„WIBOR"** oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i którego stawki ustalane są na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR", a następnie publikowane w danym dniu roboczym przez wyżej wymienionego administratora, lub za pośrednictwem uprawnionych dystrybutorów informacji;

1.60. „**Wskaźnik Alternatywny**" oznacza wskaźnik referencyjny, który zastępuje WIBOR lub inny wskaźnik referencyjny w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;

1.61. **„Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego"** oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto Poręczyciela do Kapitału Własnego Poręczyciela wykazanych w ostatnio opublikowanym półrocznym lub rocznym skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Poręczyciela;

1.62. **„Zobowiązania Finansowe"** oznacza sumę zobowiązań finansowych według wartości bilansowych, w szczególności wynikających z umów pożyczki, kredytu, obligacji, innych dłużnych papierów wartościowych, umów leasingu finansowego, umów faktoringu odwrotnego, określaną każdorazowo na podstawie półrocznego lub rocznego skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego; przy czym za Zobowiązania Finansowe nie będą uznawane:

- zobowiązania związane z opłatami z tytułu użytkowania wieczystego oraz inne zobowiązania z tytułu leasingu, które zgodnie z MSSF obowiązującym do 1 stycznia 2019 roku nie były traktowane jako zobowiązania bilansowe
- zobowiązania handlowe wynikające z prowadzonej przez Emitenta, Poręczyciela lub inny podmiot z Grupy Poręczyciela działalności gospodarczej (tzw. „kredyt kupiecki"),

1.63. **„Zgromadzenie Obligatariuszy"** oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach;

1.64. **„Zgromadzenie Wspólników"** oznacza zgromadzenie wspólników Emitenta;

2. Status prawny obligacji (treść i forma Obligacji)

2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.

2.2. Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe pod względem pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) równe względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych, niezabezpieczonych rzeczowo i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.

2.3. Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji.

2.4. Agent Emisji utworzy Ewidencje uprawnionych z Obligacji i zapisze Obligacje w Depozycie

3. PODSTAWA PRAWNA EMISJI

3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:

3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,

3.1.2. Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 1 września 2025 r. w sprawie emisji obligacji serii B;

3.1.3. Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 1 września 2025 r. w sprawie uruchomienia programu emisji.

4. SERIA OBLIGACJI

4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą B.

5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI

5.1. Po odliczeniu Kosztów Emisji całość środków z emisji zostanie wykorzystana na bieżącą działalność Grupy Poręczyciela.

5.2. Środki pozyskane z emisji Obligacji pomniejszone o Koszty Emisji Firma Inwestycyjna przeleje na rachunek Emitenta w terminie 1 (jednego) Dnia Roboczego od Dnia Emisji.

6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych, z zastrzeżeniem jej obniżenia zgodnie z Warunkami Emisji.

6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.

7. WIELKOŚĆ EMISJI

7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 100.000 (sto tysięcy) obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych i łącznej wartości nominalnej do 100.000.000,00 (sto milionów) złotych..

8. PRÓG EMISJI

8.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

9. TRYB EMISJI

9.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub b Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego.

9.2. Przyjęcie propozycji nabycia Obligacji może zostać złożone w postaci elektronicznej.

10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

10.1. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 – 8 oraz art. 8a Ustawy o Obligacjach

10.2. Przenoszenie praw z Obligacji następuje zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz Ustawą o obrocie z uwzględnieniem Regulacji KDPW.

10.3. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.

11. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA.

11.1. Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji będzie poręczenie udzielone przez Poręczyciela („**Poręczenie**”), przy czym:

11.1.1. Poręczenie zostanie udzielone poprzez zawarcie przed Dniem Emisji umowy poręczenia przez Poręczyciela z Administratorem Zabezpieczeń, który będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu Poręczeń;

11.1.2. Poręczenie zostanie udzielone do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji;

11.1.3. Poręczenie zostanie udzielone na okres do dnia 31 grudnia 2029 r.

11.1.4. Oświadczenie Poręczyciela o poddaniu się egzekucji z całego majątku Poręczyciela co do zobowiązań zabezpieczonych Poręczeniem zostanie złożone przez Poręczyciela w formie aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty równej kwocie Poręczenia, a Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do 31 grudnia 2029 r.

11.1.5. Zaspokojenie z Poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela, który w przypadku opóźnienia się w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji przez Emitenta, odpowiadać będzie za dług Emitenta jak dłużnik solidarny.

11.2. Pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń została zawarta umowa administrowania zabezpieczeniami obligacji, na podstawie której Administrator Zabezpieczeń został ustanowiony administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Poręczenia, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu Poręczenia we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;

11.3. W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w pkt. 11.2 powyżej, Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego powołania nowego Administratora Zabezpieczeń lub naprawnienia szkody w przypadku naruszenia powyższego.

12. ŚWIADCZENIA EMITENTA

12.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń pieniężnych:

12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 13 Warunków Emisji oraz

12.1.2. zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt. 15.1.4 Warunków Emisji

12.1.3. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt. 16 Warunków Emisji.

13. WYKUP OBLIGACJI

13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu **25 września 2028 r.** („**Dzień Wykupu**"), z zastrzeżeniem pkt. 13.2 Warunków Emisji.

13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”):

13.2.1. na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt. 14 Warunków Emisji lub

13.2.2. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt. 15 Warunków Emisji.

13.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.

13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 15.1.4., w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.

13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:

13.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;

13.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

W takich przypadkach, Emitent jest zobowiązany zapłacić każdemu Obligatariuszowi w dniu wskazanym odpowiednio w pkt. 13.5.1 lub 13.5.2 powyżej, kwotę stanowiącą Należność Główną powiększoną o należne Odsetki za okres od rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do dnia, w którym nastąpiło odpowiednio otwarcie likwidacji, połączenie, podział lub przekształcenie (włącznie).

13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

14. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

14.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji wyłącznie w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.

14.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje. Żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno wskazywać:

14.2.1. liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych żądaniem wcześniejszego wykupu;

14.2.2. odpowiednią i trwającą okoliczność określoną w pkt. 14.4 poniżej – albo trwającą Podstawę Wcześniejszego Wykupu stanowiącą podstawę żądania wykupu Obligacji przez Obligatariusza.

14.3. Obligatariusz wraz z żądaniem opisanym w pkt. 14.2 powyżej winien przedstawić Świadectwo Depozytowe potwierdzające fakt przysługiwania mu praw z Obligacji lub inny dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu, z terminem ważności tego dokumentu wygasającym nie wcześniej niż Dzień Roboczy przypadający bezpośrednio po Dniu Wcześniejszego Wykupu.

14.4. Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi w przypadku, gdy:

14.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji,

14.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni.

14.5. W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (**Podstawy Wcześniejszego Wykupu**), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez siebie Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 18.2 Warunków Emisji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza i temu Obligatariuszowi przysługujące Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:

14.5.1. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta i Poręczyciela

(i) Emitent lub Poręczyciel nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10% Kapitału Własnego Poręczyciela, lub

(ii) Emitent lub Poręczyciel ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub

(iii) Emitent lub Poręczyciel zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar, przy czym przez trwałe zaprzestanie wykonywania zobowiązań, rozumie się zaprzestanie wykonywania zobowiązań przez co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni.

14.5.2. Wypłata dywidendy i inne wypłaty na rzecz wspólników

a. Z zastrzeżeniem pkt. b. mające miejsce po Dniu Emisji, w danym roku obrotowym przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji:

(i) wypłacenie przez Poręczyciela dywidendy lub zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, lub

(ii) zmniejszenie udziału kapitałowego wspólników Poręczyciela za wynagrodzeniem, lub

(iii) jakiekolwiek inne przekazanie środków pieniężnych wspólnikom Poręczyciela w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w pkt. (i) – (ii).

b. Poręczyciel jest uprawiony do wypłaty w danym roku obrotowym środków z tytułów, o których mowa w pkt a. powyżej, w łącznej wysokości nieprzekraczającej wyższej z kwot: 30.000.000 (trzydzieści milionów) zł lub 50 % skonsolidowanego zysku netto za poprzedni rok obrotowy.

14.5.3. Zaprzestanie prowadzenia działalności

Grupa Poręczyciela zmieni rodzaj prowadzonej podstawowej działalności gospodarczej polegającej na działalności deweloperskiej oraz prowadzeniu robót budowlanych związanych z budową, przebudową, rozbudową czy odbudową obiektów.

Za zmianę rodzaju prowadzonej podstawowej działalności gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody ze sprzedaży produktów Grupy Poręczyciela z podstawowej działalności gospodarczej, wyniosą mniej niż 60% przychodów ze sprzedaży produktów Grupy

Poręczyciela, na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Poręczyciela.

14.5.4. Finansowanie podmiotów spoza Grupy Poręczyciela

Łączne aktualne saldo udzielonych po Dniu Emisji (i niespłaconych) pożyczek (lub transakcji o tożsamych skutkach ekonomicznych) przez podmioty z Grupy Poręczyciela do podmiotów spoza Grupy Poręczyciela wyniesie więcej niż 10% Kapitału Własnego 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.

14.5.5. Poręczenie,gwarancje i obciążanie majątku

Poręczyciel lub podmiot z Grupy Poręczyciela udzieli gwarancji lub poręczeń na zabezpieczenia zobowiązań podmiotu/podmiotów niewchodzących w skład Grupy Poręczyciela lub ustanowi jakiekolwiek zabezpieczenie na swoim majątku na zabezpieczenie zobowiązań podmiotu/podmiotów niewchodzących w skład Grupy Poręczyciela w wysokości przekraczającej łącznie 10% Kapitału Własnego Poręczyciela, z zastrzeżeniem, że do wskazanego limitu nie będą zaliczane gwarancje i poręczenia zabezpieczające transakcje polegające na nabywaniu gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie za pośrednictwem podmiotów spoza Grupy Poręczyciela.

14.5.6. Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego

Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie wyższy niż 0,8.

14.5.7. Niewypłacalność Emitenta lub Poręczyciela

(i) Emitent lub Poręczyciel stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego;

(ii) Emitent lub Poręczyciel uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.

(iii) z powodu zagrożenia niewypłacalnością Emitent lub Poręczyciel rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia; lub

(iv) Emitent lub Poręczyciel zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu; lub

(v) Emitent lub Poręczyciel rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej, np. dostarczy któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania;

14.5.8. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

(i) Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta lub Poręczyciela w celu podjęcia uchwały:

(a) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta lub Poręczyciela; lub

(b) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta lub Poręczyciela w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub

(c) w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta lub Poręczyciela, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub

(d) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta lub Poręczyciela obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach.

(ii) Zostanie podjęta przez organ Emitenta lub Poręczyciela jakakolwiek z uchwał, o których mowa powyżej;

(iii) Emitent lub Poręczyciel podejmie jakiekolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub

(iv) Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta lub Poręczyciela.

14.5.9. Postępowania egzekucyjne

Przeciwko Emitentowi lub Poręczycielowi zostanie wszczęte postępowania egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 10% Kapitału Własnego Poręczyciela (liczona sumarycznie w stosunku do egzekucji i zajęć Poręczyciela i wszystkich innych podmiotów z Grupy Poręczyciela).

14.5.10. Transakcja rażąco niekorzystna

Poręczyciel lub inny podmiot z Grupy Poręczyciela dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, nie należącego do Grupy Poręczyciela, której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 5% Kapitału Własnego Poręczyciela na warunkach rażąco niekorzystnych w stosunku do powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, przy czym za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po wartości o 30% niższej od wartości rynkowej.

14.5.11. Rozwiązanie Emitenta lub Poręczyciela

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub Poręczyciela podjęta zostanie uchwała Zgromadzenia Wspólników o rozwiązaniu Emitenta lub Poręczyciela lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta lub Poręczyciela poza terytorium

kraju, w którym Emitent lub Poręczyciel mają siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta lub Poręczyciela wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych.

14.5.12. Rynek ASO Catalyst

Po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO Catalyst, Obligacje zostaną wycofane z obrotu na tym rynku na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.

14.5.13. Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależycie wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt 18 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 5 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

14.5.14. Zadłużenie Finansowe

Zadłużenie Finansowe podmiotu z Grupy Poręczyciela, w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 5% Kapitału Własnego Poręczyciela, nie zostało spłacone w terminie, lub Zadłużenie Finansowe podmiotu z Grupy Poręczyciela w powyżej wskazanej wartości w sposób prawnie skuteczny i zgodny z przepisami prawa oraz dokumentami stanowiącymi podstawę takiego Zadłużenia Finansowego zostało postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego w dokumentach stanowiących podstawę takiego zobowiązania) i stan wymagalności nie został usunięty w okresie, przewidzianym w umowach / dokumentach związanych z ustanowieniem tego zadłużenia, do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) a w przypadku braku takiego okresu w okresie 7 (siedmiu) dni od dnia postawienia w stan wymagalności i jednocześnie podmiot z Grupy Poręczyciela nie dokonał zapłaty takich należności postawionych w powyżej sposób w stan wymagalności w terminie.

14.5.15. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

(i) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub

(ii) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

14.5.16. Poręczenie; Wygaśnięcie umowy z Administratorem Zabezpieczenia

(i) Poręczenie wygaśnie lub zostanie prawomocnie stwierdzona jego nieważność lub bezskuteczność i nie zostanie to naprawione w terminie 3 Dni Roboczych od dnia takiego wygaśnięcia lub stwierdzenia nieważności albo bezskuteczności Poręczenia;

(ii) W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Zabezpieczeń i z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać i nie zostanie ustanowiony nowy Administrator Zabezpieczeń.

15. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA

15.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji), w każdym z Dni Roboczych, począwszy od pierwszego dnia IV Okresu Odsetkowego, na następujących zasadach:

15.1.1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu oraz tryb wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji;

15.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;

15.1.3. Wcześniejszy wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

15.1.4. Z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent, poza Należnością Główną (lub jej częścią) oraz należnymi Odsetkami, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich – od wartości wykupowanej części Należności Głównej), zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- w IV Okresie Odsetkowym – 0,75%,
- w V Okresie Odsetkowym – 0,50%
- w VI Okresie Odsetkowym – brak premii.

16. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

16.1. Płatność Odsetek

16.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).

16.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.

16.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

16.2. Naliczanie odsetek

16.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).

16.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

(i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo

(ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

16.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

16.2.4. Ustala się następujące okresy odsetkowe („**Okresy Odsetkowe**"), które rozpoczynają się i kończą się w następujących dniach terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji	25 marca 2026
2.	25 marca 2026	25 września 2026
3.	25 września 2026	25 marca 2027
4.	25 marca 2027	25 września 2027
5.	25 września 2027	25 marca 2028
6.	25 marca 2028	25 września 2028

16.2.5. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych, o których mowa w art. 481 § 1 Kodeksu cywilnego, liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji włącznie.

16.3. Wysokość Odsetek

Odsetki od Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

O = N x Opr x (LD/365)

gdzie:

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

Opr - oznacza Stopę Procentową,

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu),

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

16.4. Ustalanie Stopy Procentowej będzie odbywać się na następujących warunkach:

16.4.1. Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowić będzie Stopa Bazowa (jak zdefiniowano poniżej) powiększona o Marżę.

16.4.2. Stopę Bazową stanowi wskaźnik WIBOR 6M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 6-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podana przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

16.4.3. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa („**Dzień Ustalenia Stopy Bazowej**”).

16.4.4. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w tym, w szczególności, w związku Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.

16.4.5. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.

16.4.6. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod i w poniższej kolejności:

(i) Wskaźnikiem Alternatywnym jest POLSTR lub inny wskaźnik alternatywny wyznaczony w trybie art. 23c Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;

(ii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR lub zamiast POLSTR Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski ;

(iii) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

16.4.7. Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie będzie mogła zostać efektywnie zastosowana do Dnia Ustalenia Stopy Bazowej włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

16.4.8. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:

(i) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;

(ii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:

a. Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,

b. Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;

(iii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty

a. Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;

b. Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;

c. mediana różnic jest ustalana:

1. za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;
2. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.

16.4.9. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane przez Emitenta lub Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w punkcie 21 Warunków Emisji informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.

16.4.10. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Bazowej, Dzień Ustalenia Stopy Bazowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.

16.4.11. W przypadku gdy Wskaźnik Alternatywny zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.

16.4.12. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.

16.5. Podwyższenie Marży

16.5.1. Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie:

(i) wyższy niż 0,60 lecz nie wyższy niż 0,70, to Marża ulegnie zwiększeniu o 0,40 punktu procentowego (w skali roku);

(ii) wyższy niż 0,7, to Marża ulegnie zwiększeniu o 0,80 punktu procentowego (w skali roku).

16.5.2. Podwyższona Marża będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego. Obniżenie Marży do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego będzie odpowiednio: (i) równy lub niższy niż 0,60 lub (ii) równy lub niższy niż 0,70. Obniżona Marża, właściwa wg poziomów określonych w pkt. 16.5.1. będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego.

17. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

17.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

17.2. Z zastrzeżeniem zdania drugiego, wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli obowiązek dokonania przez Emitenta (lub inny podmiot) takiego potrącenia lub pobrania wynika z przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności. Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

17.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.

17.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.

17.5. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

18. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

18.1. Stosownie do zapisów art. 37 Ustawy o Obligacjach, Emitent udostępni Obligatariuszom na Stronie Internetowej, a po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO, również zgodnie z regulaminem Rynku ASO Catalyst:

18.1.1. roczne Sprawozdania Finansowe w terminie 5 miesięcy od zakończenia roku obrotowego,

18.1.2. półroczne Sprawozdania Finansowe w terminie 3 miesięcy od zakończenia I półrocza roku obrotowego,

w tym zawartą w Sprawozdaniach Finansowych Poręczyciela informację o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitału Własnego oraz informacje niezbędne do ich obliczenia.

18.2. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w ust. 13.5, ust. 14.4, ust. 14.5 Warunków Emisji w przypadku, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 dni, w trybie przewidzianym w pkt. 21 Warunków Emisji - niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 4 (czterech) Dni Roboczych od uzyskania przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.

19. PRZEDAWNIENIE

19.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.

20. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

20.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądom właściwym dla Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.

21. ZAWIADOMIENIA

21.1. Sprawozdania Finansowe oraz wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem pkt. 18 Warunków Emisji, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta lub innej, która ją zastąpi, a po wprowadzeniu zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania raportów bieżących i okresowych przez spółki, których Obligacje notowane są na Rynku ASO Catalyst.

21.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym.

22. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

22.1. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy. Kompetencje oraz zasady zwoływania, odbywania i działania Zgromadzania Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach oraz Warunki Emisji.

22.2. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.

22.3. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji, z zastrzeżeniem konieczności wyrażenia zgody przez Emitenta, o której mowa w art. 67 ust. 1 ustawy..

22.4. Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.

22.5. W przypadku podjęcia takiej decyzji przez Emitenta, Obligatariusze będą uprawnieni do udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, o czym Emitent każdorazowo zawiadomi Obligatariuszy w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

23. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

23.1. W sprawach związanych z Obligacjami, spółka pod firmą Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie działająca jako Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.

23.2. W przypadku gdy jakiekolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.

23.3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Firmy Inwestycyjnej– w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

Tekst jednolity sporządzony w Gdyni, dnia 22 września 2025 r.

W imieniu Emitenta:

PREZES ZARZĄDU
Mieczysław Ciomek

WICEPREZES ZARZĄDU
Marek Pirsztuk

7.5. Wyciąg z umowy z administratorem zabezpieczeń

act legal

Poland

UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI

- dla obligacji emitowanych przez

Invest Komfort Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni

act legal offices

Amsterdam
Bratislava
Bucharest
Budapest
Frankfurt
Madrid
Milan
Paris
Prague
Sofia
Vienna
Warsaw

zawarta w formie elektronicznej

pomiędzy:

BSWW TRUST
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
jako „Administratorem Zabezpieczeń"

a

INVEST KOMFORT FINANCE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
jako „Emitentem"

1 / 17

act Bieniek Smoluch Wielhorski Wojnar i Partnerzy. Adwokaci, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p.
Chmielna 73 • 00-801 Warszawa • Polska • T +48 22 420 59 59 • F +48 22 420 59 60
KRS: 0000560692 • NIP: 701-049-75-56

actlegal.com
actlegal-poland.com

SPIS TREŚCI

1. DEFINICJE 3
2. PRZEDMIOT UMOWY 5
3. OŚWIADCZENIA STRON 5
   3.1. Oświadczenia 5
   3.2. Oświadczenia Emitenta 5
   3.3. Oświadczenia Administratora Zabezpieczeń 6
4. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA 6
5. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ 7
6. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ 9
7. UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ 11
8. WYNAGRODZENIE. OPŁATY. DEPOZYT 11
9. OBOWIĄZYWANIE UMOWY 13
10. ZAWIADOMIENIA 14
11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE 15
   11.1. Ujawnianie informacji 15
   11.2. Zmiany umowy 16
   11.3. Jurysdykcja 16
   11.4. Prawo właściwe 16
   11.5. Klauzula salwatoryjna 16
   11.6. Cesja 16
   11.7. Forma zawarcia umowy 16

NINIEJSZA UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI („**Umowa**") została zawarta w formie elektronicznej, przez i pomiędzy:

(I) spółką pod firmą **BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, przy ul. Chmielnej 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 (pięciu tysięcy złotych i 00/100) zwaną dalej „**Administratorem Zabezpieczeń**",

a

(II) spółką pod firmą **Invest Komfort Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Gdyni, przy ul. A. Hryniewickiego nr 6 lok. 47, 81-340 Gdynia, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000777543, REGON: 382867881, NIP: 5862342801 o kapitale zakładowym w wysokości 20.000,00 PLN (dwadzieścia tysięcy złotych i 00/100), zwaną dalej „**Emitentem**".

Administrator Zabezpieczeń oraz Emitent zwani są w dalszej części niniejszej Umowy jako „**Strony**", a każda z nich indywidualnie jako „**Strona**".

ZWAŻYWSZY, ŻE:

(A) Emitent zamierza dokonać emisji do 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) zabezpieczonych obligacji na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych i 00/100) każda obligacja i łącznej wartości nominalnej do 50.000.000,00 (pięćdziesiąt milionów) złotych z zastrzeżeniem, że w przypadku złożenia przez inwestorów zapisów na Obligacje w łącznej liczbie przekraczającej 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy), Spółka – nie później niż z chwilą dokonania przez Zarząd Spółki wstępnej alokacji Obligacji na rzecz inwestorów – może podjąć decyzję o zwiększeniu liczby Obligacji będących przedmiotem emisji (Oferty) do nie więcej niż 100.000 (sto tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 100.000.000,00 (sto milionów) złotych („**Obligacje**"), dla których prawa i obowiązku obligatariuszy i emitenta zostały zawarte w dokumencie pt. „*Warunki Emisji Obligacji serii B emitowanych przez Invest Komfort Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni*" („**Warunki Emisji**");

(B) zabezpieczeniem roszczeń obligatariuszy wynikających z Obligacji („**Wierzytelności**") będzie:

poręczenie spółki pod firmą **Invest Komfort Spółka Akcyjna spółka komandytowa** z siedzibą w Gdyni przy ul. Hryniewickiego 6c lok. 47, 81-340 Gdynia, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego za numerem KRS 0000504383, REGON: 190903252, NIP: 5861044906 do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji („**Poręczenie**") zabezpieczone oświadczeniem poręczyciela o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego;

(C) intencją Stron jest pełnienie przez Administratora Zabezpieczeń funkcji administratora zabezpieczeń dla Poręczenia ustanowionego na zabezpieczenie wierzytelności Obligatariuszy wynikających z Obligacji;

STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

1. DEFINICJE

1.1. W niniejszej Umowie:

„Dzień Roboczy"	oznacza każdy dzień od poniedziałku do piątku z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy na terytorium Rzeczpospolitej Polskiej;

„Firma Inwestycyjna"	oznacza spółkę pod firmą Michael / Ström Dom Maklerski Spółkę Akcyjną z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000712428, REGON: 142261319, NIP: 5252472215, kapitał zakładowy: 1.296.470,57 PLN (milion dwieście dziewięćdziesiąt sześć tysięcy czterysta siedemdziesiąt złotych i 57/100), opłacony w całości;
„Instrukcja Szczegółowa"	oznacza instrukcje Obligatariuszy Instruujących lub instrukcję Obligatariusza Instruującego skierowane/skierowaną do Administratora Zabezpieczeń każdorazowo w odpowiedzi na dane Zawiadomienie Obligatariuszy, sporządzone zasadniczo według wzoru załączonego do danego Zawiadomienia Obligatariuszy (o ile taki wzór został załączony do danego Zawiadomienia Obligatariuszy), wskazujące/wskazującą, które z potencjalnych czynności zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności z Zabezpieczeń opisanych przez Administratora Zabezpieczeń w Zawiadomieniu Obligatariuszy, powinny w ocenie danego Obligatariusza Instruującego zostać podjęte, oraz zawierające/zawierającą potwierdzenie gotowości do zabezpieczenia kosztów podjęcia takich czynności; **„Instrukcja Szczegółowa"** oznacza którąkolwiek z nich;
„Instrukcje Egzekucyjne"	oznacza instrukcje Obligatariuszy Instruujących lub instrukcję Obligatariusza Instruującego skierowane/skierowaną do Administratora Zabezpieczeń, a „Instrukcja Egzekucyjna" oznacza którąkolwiek z nich; do Instrukcji Egzekucyjnej powinny być każdorazowo dołączone, pod rygorem braku jej uznania przez Administratora Zabezpieczeń: (i) dokumenty potwierdzające umocowanie osób podpisujących do reprezentowania Obligatariusza, (ii) oryginał dokumentu wystawionego zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzający, iż każdy Obligatariusz Instruujący jest posiadaczem Obligacji;
„Obligacje"	mają znaczenie nadane w lit. (A) Preambuły;
„Obligatariusz"	oznacza każdy podmiot, który przyjmie propozycję nabycia Obligacji lub każdego właściciela lub współwłaściciela Obligacji;
„Obligatariusze Instruujący"	oznacza Obligatariuszy, którzy przekazali Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne, a **„Obligatariusz Instruujący"** oznacza którąkolwiek z takich osób;
„Podmioty Zobowiązane"	oznacza Emitenta oraz każdy inny podmiot, który ustanowił jakiekolwiek Zabezpieczenie;
„Skorygowana Wartość Obligacji"	oznacza łączną aktualną wartość nominalną tych z nieumorzonych Obligacji, których posiadacze złożyli Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne;

„Ustawa o Obligacjach"	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 708 ze zm.);
„Warunki Emisji"	mają znaczenie nadane w lit. (A) Preambuły;
„Wysokość Zabezpieczenia"	oznacza kwotę stanowiącą równowartość 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji;
„Wierzytelności"	oznacza przysługujące Obligatariuszom wobec Emitenta, roszczenia (wierzytelności) wynikające z Obligacji, w szczególności roszczenia (wierzytelności) z tytułu wykupu Obligacji oraz z tytułu zapłaty odsetek od Obligacji;
„Zabezpieczenia"	oznacza Poręczenie.

1.2. Interpretacja:

1.2.1. w Umowie, jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, słowa występujące w liczbie mnogiej obejmują te same słowa w liczbie pojedynczej i odwrotnie;

1.2.2. w Umowie wszelkie odwołania do punktu lub załącznika oznaczają odwołania do punktu Umowy lub załącznika do Umowy;

1.2.3. spis treści i nagłówki w Umowie służą wyłącznie wygodzie i nie należy ich brać pod uwagę podczas interpretowania Umowy.

2. PRZEDMIOT UMOWY

2.1. Emitent ustanawia Administratora Zabezpieczeń administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach dla Poręczenia i powierza Administratorowi Zabezpieczeń, za wynagrodzeniem opisanym w pkt 8.1 poniżej wykonywanie czynności opisanych w Umowie, Warunkach Emisji oraz we właściwych umowach ustanawiających Zabezpieczenia (przy czym Administrator Zabezpieczeń działał będzie we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy), a Administrator Zabezpieczeń funkcję tę przyjmuje i zgadza się na ustanowienie go administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach dla Poręczenia.

2.2. Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że nie zachodzą w stosunku do niego okoliczności wyłączające możliwość pełnienia funkcji administratora zabezpieczeń, o których mowa w art. 80 ust. 2 – 5 Ustawy o Obligacjach.

3. OŚWIADCZENIA STRON

3.1. Oświadczenia

Osoby reprezentujące Strony Umowy oświadczają, we własnym imieniu, że są prawidłowo umocowane i uprawnione do zawarcia Umowy oraz wykonania zobowiązań z niej wynikających.

3.2. Oświadczenia Emitenta

Emitent niniejszym oświadcza Administratorowi i zapewnia go, że na dzień zawarcia niniejszej Umowy:

3.2.1. jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością należycie utworzoną, działającą zgodnie z obowiązującym prawem polskim;

3.2.2. ma prawo do zawarcia Umowy oraz do wykonywania praw i zobowiązań z niej wynikających;

3.2.3. wszelkie administracyjne, korporacyjne i inne czynności niezbędne do zawarcia Umowy oraz wykonywania zobowiązań z niej wynikających zostały prawidłowo podjęte i pozostają w pełni skuteczne i ważne;

3.2.4. zawarcie i wykonanie Umowy przez Emitenta nie stanowi naruszenia jakiegokolwiek przepisu prawa mającego zastosowanie do Emitenta, dokumentów korporacyjnych Emitenta ani też żadnej umowy wiążącej Emitenta, która wpływałaby na ważność lub skuteczność Zabezpieczeń;

3.2.5. nie nastąpiło otwarcie likwidacji Emitenta zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;

3.2.6. Emitent, ani zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta, żadna osoba trzecia nie złożyła wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, ani nie jest prowadzone, ani nie podjęto czynności zmierzających do wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne, ani też nie istnieją podstawy do ich podjęcia.

3.3. **Oświadczenia Administratora Zabezpieczeń**

Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że:

3.3.1. jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością należycie utworzoną, działającą zgodnie z obowiązującym prawem polskim;

3.3.2. wszelkie administracyjne, korporacyjne i inne czynności niezbędne do zawarcia Umowy oraz wykonywania zobowiązań z niej wynikających zostały prawidłowo podjęte i pozostają w pełni skuteczne i ważne;

3.3.3. zawarcie i wykonanie Umowy przez Administratora Zabezpieczeń nie stanowi naruszenia jakiegokolwiek przepisu prawa mającego zastosowanie do Administratora Zabezpieczeń, dokumentów korporacyjnych Administratora Zabezpieczeń ani też żadnej umowy wiążącej Administratora Zabezpieczeń, która wpływałaby na ważność lub skuteczność Zabezpieczeń;

3.3.4. nie nastąpiło otwarcie likwidacji Administratora Zabezpieczeń zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;

3.3.5. Administrator Zabezpieczeń, ani zgodnie z najlepszą wiedzą Administratora Zabezpieczeń, żadna osoba trzecia nie złożyła wniosku o ogłoszenie upadłości Administratora Zabezpieczeń zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, ani nie jest prowadzone, ani nie podjęto czynności zmierzających do wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego Administratora Zabezpieczeń, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne, ani też nie istnieją podstawy do ich podjęcia;

3.3.6. nie zachodzą w stosunku do niego okoliczności wyłączające możliwość pełnienia funkcji administratora zabezpieczeń, o których mowa w art. 80 ust. 2 w zw. z art. 29 *in fine* Ustawy o Obligacjach.

4. **ZOBOWIĄZANIA EMITENTA**

4.1. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Zabezpieczeń, że:

4.1.1. zawiadomi Administratora Zabezpieczeń niezwłocznie po powzięciu wiadomości o tym, że: (i) jakakolwiek osoba podjęła jakiekolwiek czynności zmierzające do wszczęcia postępowania egzekucyjnego z dowolnego z Zabezpieczeń; lub (ii) w stosunku do jakiegokolwiek przedmiotu Zabezpieczenia wszczęte zostało postępowanie egzekucyjne;

4.1.2. na obiektywnie uzasadnione żądanie Administratora Zabezpieczeń podejmie wszelkie czynności oraz przekaże wszelkie dokumenty niezbędne w związku z realizacją Umowy lub zaspokojeniem z któregokolwiek Zabezpieczenia;

4.1.3. nie później niż w terminie 7 **(siedmiu)** Dni Roboczych od otrzymania pisemnego żądania, przekaże Administratorowi Zabezpieczeń wszelkie posiadane informacje odnośnie

wypełniania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, przy czym z żądaniem takim Administrator Zabezpieczeń nie będzie zwracał się do Emitenta bez uzasadnionych przyczyn;

4.1.4. o ile będzie to niezbędne dla prawidłowego wykonania Umowy, udzieli Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich niezbędnych pełnomocnictw, o treści i zakresie wspólnie uzgodnionym przez Strony;

4.1.5. na uzasadnione żądanie Administratora Zabezpieczeń, będzie przedstawiał Administratorowi Zabezpieczeń wyjaśnienia dotyczące stanu prawnego lub faktycznego dotyczącego każdego z Zabezpieczeń, w tym również przekaże Administratorowi Zabezpieczeń poświadczone kopie dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym dotyczącym każdego z przedmiotów Zabezpieczeń;

4.1.6. nie później niż w terminie 3 (**trzech**) Dni Roboczych od powzięcia uchwały w sprawie likwidacji Emitenta lub uprawomocnienia się orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o takim zdarzeniu;

4.1.7. nie później niż w terminie 3 (**trzech**) Dni Roboczych od złożenia przez Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości lub o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o treści takiego wniosku i jego zasadności;

4.1.8. będzie niezwłocznie powiadamiał Administratora Zabezpieczeń o wszelkich zdarzeniach mogących mieć istotny negatywny wpływ na zaspokojenie Wierzytelności;

4.1.9. niezwłocznie zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o:

(i) złożeniu przez któregokolwiek z Obligatariuszy żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, nie później niż w 3-cim Dniu Roboczym następującym po dniu otrzymania ww. żądania;

(ii) o każdorazowej zmianie Warunków Emisji najpóźniej w 3-cim (trzecim) Dniu Roboczym następującym po dniu, w którym zmiana taka została dokonana, przekazując mu jednocześnie:

(a) w formie pisemnej takie zmiany w kopiach potwierdzonych za zgodność z oryginałem przez osoby umocowane do reprezentacji Emitenta, notariusza, adwokata lub radcę prawnego, lub

(b) za pośrednictwem poczty elektronicznej odpowiednie pliki zawierające zmienione Warunki Emisji jeżeli zmiana Warunków Emisji nastąpiła w formie z kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi;

– pod rygorem odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną Obligatariuszom brakiem wykonania powyższych zobowiązań do dnia zawiadomienia.

5. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

5.1. Administrator Zabezpieczeń jest upoważniony do:

5.1.1. zabezpieczenia Wierzytelności Poręczeniem poprzez zawarcie odpowiedniej umowy;

5.1.2. wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela uprawnionego z Poręczenia;

5.1.3. dokonania innych działań i czynności niezbędnych do wykonywania umowy, o której mowa w pkt 1, w tym egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności z majątku podmiotu udzielającego Poręczenie.

5.2. Emitent nie jest uprawniony do wydawania Administratorowi Zabezpieczeń wiążących poleceń lub instrukcji, co do wykonywania przez niego obowiązków wynikających z Umowy lub z przepisów prawa.

5.3. Administrator Zabezpieczeń ma jedynie takie obowiązki, które są lub będą wyraźnie określone w Umowie oraz dokumentach ustanawiających Zabezpieczenia.

5.4. Administrator Zabezpieczeń będzie realizował swoje uprawnienia i zobowiązania wskazane powyżej i wynikające z Umowy i dokumentów ustanawiających Zabezpieczenia w wykonaniu pisemnych Instrukcji Egzekucyjnych oraz pisemnych Instrukcji Szczegółowych, na zasadach określonych poniżej:

5.4.1. Administrator Zabezpieczeń podejmie czynności zmierzające do zaspokojenia Wierzytelności z ustanowionych Zabezpieczeń, jeżeli w terminach wynikających z Warunków Emisji nie zostaną wykupione jakiekolwiek Obligacje i Obligatariusz lub Obligatariusze złożą Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne, z zastrzeżeniem uprzedniego pisemnego powiadomienia Emitenta i wyznaczenia mu 7dniowego terminu na podjęcie stosownych czynności w celu zaspokojenia Wierzytelności;

5.4.2. w przypadku wystąpienia okoliczności wskazanej w pkt 5.4.1 powyżej;

(i) Administrator Zabezpieczeń poinformuje Obligatariuszy o czynnościach, zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności z Zabezpieczeń, które w danych okolicznościach może podjąć oraz wynikających z nich kosztach, a także poinformuje Obligatariuszy o możliwości złożenia Instrukcji Szczegółowej wskazując jednocześnie termin w jakim takie Instrukcje Szczegółowe powinny zostać złożone („**Zawiadomienie Obligatariuszy**");

(ii) wraz z Zawiadomieniem Obligatariuszy Administrator Zabezpieczeń może udostępnić formularz/wzór Instrukcji Szczegółowej, wskazujący możliwe do wykonania czynności. Zawiadomienie może zostać przekazane Obligatariuszom, według uznania Administratora Zabezpieczeń, w szczególności: (a) za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. i podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych; (b) na adresy e-mail uprzednio udostępnione przez Obligatariuszy w celu kontaktowania się z nimi; (c) podmiotom, które zgłoszą się do Administratora Zabezpieczeń i wykażą swój status Obligatariusza;

5.4.3. Instrukcja Szczegółowa powinna zostać przekazana Administratorowi Zabezpieczeń w formie pisemnej w terminie wskazanym w Zawiadomieniu;

5.4.4. Instrukcje Szczegółowe przekazane po upływie terminu wskazanego w Zawiadomieniu nie będą brane pod uwagę przez Administratora Zabezpieczeń przy ustalaniu większości, o której mowa w pkt 5.4.6 poniżej;

5.4.5. Instrukcje Egzekucyjne lub Instrukcje Szczegółowe dotyczące poszczególnych czynności faktycznych i prawnych nie mogą być domniemane i dorozumiane, w szczególności z faktu przekazania Administratorowi Zabezpieczeń informacji lub dokumentu;

5.4.6. w przypadku, w którym podjęcie danej czynności rekomendują Instrukcje Szczegółowe złożone przez Obligatariuszy reprezentujących większość co najmniej 50 % Skorygowanej Wartości Obligacji, instrukcje takie wiążą Administratora Zabezpieczeń i jest on zobowiązany do ich wykonania („**Instrukcje Wiążące**").

5.5. Wobec braku stosownych instrukcji od odpowiednich Obligatariuszy Instruujących złożonych zgodnie z pkt 5.4 powyżej pozwalających na ustalenie Instrukcji Wiążącej, Administrator Zabezpieczeń ma prawo (lecz nie obowiązek) podejmować działania leżące w jego ocenie w najlepszym interesie Obligatariuszy.

5.6. Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Emitenta o podjęciu czynności zmierzających do zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności z ustanowionych Zabezpieczeń poprzez niezwłoczne doręczenie Emitentowi Zawiadomienia o Egzekucji.

5.7. Niezależnie od ewentualnego odmiennego postanowienia Umowy, Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do podjęcia ani zaniechania żadnej czynności, jeśli według zasadnej, obiektywnej oraz

racjonalnej opinii, stanowiłoby to lub mogłoby stanowić naruszenie bezwzględnie obowiązującego przepisu prawa, bądź też naruszenie zobowiązania do zachowania poufności. Na zasadne żądanie danego Obligatariusza Administrator Zabezpieczeń wskaże na piśmie rodzaj naruszenia, jakie wywołałoby jego działanie lub zaniechanie wskazane w poprzednim zdaniu.

5.8. Jeżeli Administrator Zabezpieczeń po otrzymaniu Instrukcji Wiążących nie będzie dysponował środkami do pokrycia związanych z tym kosztów, w tym środkami na pokrycie należnego wynagrodzenia, o którym mowa w pkt 8.1 lub kosztów i wydatków, o których mowa w pkt 8.5 oraz 8.6, Administrator Zabezpieczeń wezwie Obligatariuszy lub Emitenta do ich uiszczenia wskazując wysokość wpłaty, rachunek bankowy, na który powinna nastąpić oraz termin do jej uiszczenia.

5.9. W przypadku, w którym Administrator Zabezpieczeń nie otrzyma od Obligatariuszy lub Emitenta środków zgodnie z pkt 5.8 powyżej, Administrator Zabezpieczeń może wstrzymać się od wykonania Instrukcji Egzekucyjnych do czasu otrzymania od Emitenta lub danych Obligatariuszy zabezpieczenia kosztów, jakie może ponieść i w takim wypadku nie ponosi odpowiedzialności za skutki faktyczne ani prawne takiego zaniechania, w tym związane z uchybieniem terminom procesowym lub utratą możliwości wykonania takich czynności w późniejszym terminie.

5.10. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany badać czy Emitent spełnił świadczenia z Obligacji.

5.11. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do podejmowania jakichkolwiek czynności lub wszczynania jakichkolwiek postępowań w celu zachowania lub wykonania praw związanych z Zabezpieczeniami.

5.12. Administrator Zabezpieczeń, w zakresie uzasadnionym i niezbędnym do wykonania swoich zobowiązań wynikających z Umowy, jest uprawniony do powoływania, doradców (w tym doradców prawnych), pełnomocników (w tym pełnomocników procesowych), agentów, rzeczoznawców lub innych osób działających w imieniu lub na rzecz Administratora Zabezpieczeń w związku z czynnościami wynikającymi z Umowy, dokumentów Zabezpieczeń lub przepisów prawa.

6. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

6.1. Administrator Zabezpieczeń:

6.1.1. nie ponosi odpowiedzialności za ustanowienie Zabezpieczeń, poza obowiązkami związanymi z zawarciem umów prowadzących do ustanowienia Zabezpieczeń;

6.1.2. nie będzie ponosił odpowiedzialności za wady prawne, wady fizyczne, czy właściwości przedmiotów Zabezpieczeń (w szczególności wskazane w raportach z badania *due dilligence* lub wycenach), a także za ich ewentualny wpływ na skuteczność Zabezpieczeń i możliwość zaspokojenia z nich Wierzytelności;

6.1.3. nie ponosi odpowiedzialności za żadne działania lub zaniechania podjęte lub zaniechane przez niego na podstawie lub w związku z Umową lub dokumentami Zabezpieczeń lub w ich ramach, chyba że takie działanie lub zaniechanie było spowodowane rażącym niedbalstwem lub winą umyślną po jego stronie;

6.1.4. nie będzie odpowiedzialny za jakiekolwiek płatności z tytułu jakichkolwiek Zabezpieczeń i nie jest zobowiązany do dokonywania takich płatności.

6.2. Administrator Zabezpieczeń nie podnosi odpowiedzialności za:

6.2.1. adekwatność, rzetelność lub kompletność informacji (ustnych lub pisemnych) przekazywanych Administratorowi Zabezpieczeń w związku z Umową lub dokumentami Zabezpieczenia;

6.2.2. możliwość odzyskania kwot należnych z tytułu Wierzytelności;

6.2.3. rzetelność oświadczeń składanych przez Emitenta lub jakikolwiek inny podmiot ustanawiający Zabezpieczenia;

6.2.4. żadne opóźnienie (ani jego konsekwencje) przy uznawaniu rachunku na kwotę wymaganą na podstawie Umowy, płatną przez Administratora Zabezpieczeń, jeśli Administrator Zabezpieczeń podjął z zachowaniem należytej staranności działania tak szybko, jak to było możliwe z praktycznego punktu widzenia, w celu zastosowania się do regulacji lub procedur operacyjnych uznanego systemu rozliczeniowego, z którego Administrator Zabezpieczeń korzysta dla tego celu.

6.3. W przypadku, gdyby wykonywanie funkcji administratora Zabezpieczeń wymagało dostarczenia przez Emitenta lub Obligatariusza w określonym terminie informacji i/lub dokumentów, to wobec ich niedostarczenia na czas (mimo zawiadomienia Emitenta lub Obligatariusza o takiej potrzebie dokonanego przez Administratora Zabezpieczeń z odpowiednim wyprzedzeniem), to Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie funkcji Administratora Zabezpieczeń.

6.4. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za żadne działanie podjęte lub zaniechane przez niego na podstawie lub w związku z niniejszą Umową i dokumentami Zabezpieczeń i w ich ramach, chyba że takie działanie lub zaniechanie były spowodowane rażącym zaniedbaniem lub winą umyślną po jego stronie.

6.5. Emitent zobowiązuje się zwolnić Administratora Zabezpieczeń z jakichkolwiek obowiązków świadczenia na rzecz podmiotów innych niż Emitent z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Emitenta, także w przypadku wypowiedzenia Umowy przez Administratora Zabezpieczeń. W przypadku, gdy w związku z Zabezpieczeniami oraz pełnioną przez Administratora Zabezpieczeń funkcją w stosunku do Zabezpieczeń zostaną skierowane przez jakikolwiek podmiot w stosunku do Administratora Zabezpieczeń, jego członków zarządu lub pełnomocników roszczenia oparte o działania Administratora Zabezpieczeń („**Roszczenia**"), które to działania będą podejmowane zgodnie z Umową i dokumentami ustanowienia Zabezpieczeń, a na skutek Roszczeń zostanie wydane prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczna decyzja administracyjna zasądzające lub stwierdzające zobowiązanie Administratora Zabezpieczeń do zapłaty na rzecz tych osób trzecich świadczenia pieniężnego („**Świadczenie**"), Emitent będzie zobowiązany do zapłacenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń odszkodowania umownego w wysokości zapłaconych przez Administratora Zabezpieczeń Świadczeń na następujących warunkach spełnionych łącznie:

6.5.1. o każdym Roszczeniu Administrator Zabezpieczeń powiadomi Emitenta niezwłocznie w formie pisemnej oraz udzieli Emitentowi wszelkich informacji i udostępni wszelką posiadaną dokumentację dotyczącą Roszczenia;

6.5.2. Administrator Zabezpieczeń umożliwi Emitentowi udział w negocjacjach z podmiotami podnoszącymi Roszczenia, udział w ewentualnych postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub innych związanych z Roszczeniem, bezpośrednio lub za pośrednictwem osób wskazanych przez Emitenta;

6.5.3. zawieranie przez Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek ugód w zakresie Roszczeń lub uznawanie Roszczeń winno odbywać się za uprzednią pisemną zgodą Emitenta.

6.6. Odpowiedzialność Administratora Zabezpieczeń wobec Emitenta z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy ograniczona jest do 10-krotności wynagrodzenia netto (bez kwoty podatku od towarów i usług), o którym mowa w pkt 8.1.1., z wyłączeniem utraconych korzyści.

6.7. Strony wzajemnie ograniczają odpowiedzialność wynikającą z Umowy do wysokości szkody rzeczywistej (*damnum emergens*).

7. UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ

7.1. W przypadku uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń zaspokojenia z któregokolwiek z Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń dokona odpowiedniego rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji któregokolwiek Zabezpieczenia, przy czym kwoty te zostaną przeznaczone przez Administratora:

7.1.1. w pierwszej kolejności, na zapłatę lub na poczet zapłaty wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń określonego w pkt 8 Umowy jak również niezapłaconych udokumentowanych opłat, kosztów i wydatków Administratora Zabezpieczeń;

7.1.2. w drugiej kolejności – na zapłatę lub na poczet zapłaty kosztów i wydatków każdego Obligatariusza Instruującego poniesionych w związku z zabezpieczeniem Administratorowi Zabezpieczeń kosztów zgodnie z pkt 5.8, o ile koszty te nie zostały pokryte już w ramach pkt 7.1.1 powyżej;

7.1.3. w trzeciej kolejności – na poczet zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności – na rzecz Obligatariuszy proporcjonalnie do wielkości wymagalnych Wierzytelności, jaką posiadał każdy z Obligatariuszy w stosunku do Emitenta, przy czym:

(i) zaspokojenie zostanie dokonane w następującej kolejności:

(a) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;

(b) odsetki kapitałowe z Obligacji oraz ewentualne premie za wcześniejszy wykup;

(c) należność główna z Obligacji;

(ii) Administrator Zabezpieczeń przekaże tak obliczone kwoty Obligatariuszom Instruującym oraz Obligatariuszom, którzy zgłosili się do rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji Zabezpieczenia Obligacji i wykazali swój status świadectwem depozytowym w terminie do 3 (trzech) miesięcy od dnia uzyskania kwoty z realizacji Zabezpieczenia Obligacji,

(iii) kwoty nieprzekazane Obligatariuszom zgodnie z punktem poprzedzającym Administrator Zabezpieczeń złoży do depozytu sądowego;

7.1.4. w czwartej kolejności – na zwrot nadwyżki na rzecz odpowiednich Podmiotów Zobowiązanych.

7.2. Jeżeli względem Wierzytelności wystąpią przesłanki uprawniające Administratora Zabezpieczeń do złożenia do depozytu sądowego kwot uzyskanych z zaspokojenia z Zabezpieczenia, Administrator Zabezpieczeń złoży odpowiednią część tak uzyskanych kwot do depozytu sądowego.

8. WYNAGRODZENIE. OPŁATY. DEPOZYT

8.1. Emitent zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Administratora Zabezpieczeń:

8.1.1. za przygotowanie umowy administrowania zabezpieczeniami, przygotowanie umowy poręczenia Obligacji, weryfikację sporządzonego w formie aktu notarialnego oświadczenia poręczyciela o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., weryfikację warunków emisji obligacji w zakresie zabezpieczeń obligacji kwotę w wysokości ; oraz

8.1.2. za wykonywanie czynności Administratora Zabezpieczeń wynagrodzenia ryczałtowego w wysokości netto za każdy rozpoczęty rok (tj. kolejnych 12 miesięcy) obowiązywania Umowy; oraz

8.1.3. wynagrodzenia dodatkowego, należnego za dokonywanie wszelkich uzasadnionych i udokumentowanych czynności związanych z administrowaniem Zabezpieczeniami, z zachowaniem praw Obligatariuszy i z dochodzeniem na rzecz Obligatariuszy zaspokojenia – w wysokości stanowiącej iloczyn czasu pracy, poświęconego przez pracowników,

współpracowników lub zleceniobiorców Administratora Zabezpieczeń na ich wykonanie i stawki godzinowej w wysokości .

8.2. Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w pkt 8.1.1 oraz 8.1.2 powyżej, płatne będzie z góry, w terminie 7 (siedmiu) dni od daty zawarcia niniejszej Umowy, na podstawie otrzymanej przez Emitenta prawidłowo wystawionej faktury.

8.3. Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w pkt 8.1.3 powyżej, płatne będzie z dołu w terminie 7 (siedmiu) dni od daty otrzymania przez Emitenta prawidłowo wystawionej faktury.

8.4. Kwota wynagrodzenia, o której mowa w pkt 8.1 powyżej, nie obejmuje należnego podatku od towarów i usług (VAT) który będzie doliczany w wysokości obowiązującej w dniu wystawiania faktury.

8.5. Niezależnie od wynagrodzenia określonego w niniejszym punkcie, Emitent:

8.5.1. w terminie 7 (siedmiu) dni od daty otrzymania przez Emitenta wezwania, na żądanie Administratora Zabezpieczeń pokryje wszelkie udokumentowane koszty i wydatki (w tym koszty prawne) poniesione przez Administratora Zabezpieczeń, członków jego organów, doradców, pełnomocników, agentów lub innych osób działających w imieniu lub na rzecz Administratora Zabezpieczeń („**Osoba Chroniona**") zgodnie z Umową i w celu wykonania zobowiązań z niej wynikających (w tym w szczególności koszty wpisów i opłat sądowych, kosztów komorniczych, kosztów notarialnych, wynagrodzenia biegłych i tłumaczy, podatków związanych z wykonywaniem Umowy lub czynności Administratora Zabezpieczeń, podróży i noclegu poza siedzibą Administratora Zabezpieczeń, w zakresie niezbędnym do wykonania zobowiązań lub uprawnień wynikających z Umowy, z wyłączeniem kosztów lub wydatków poniesionych na skutek rażącego niedbalstwa lub winy umyślnej takiej Osoby Chronionej), o ile tego typu koszty i wydatki były uprzednio uzgodnione z Emitentem i przez niego zaakceptowane na piśmie;

8.5.2. naprawi rzeczywiste szkody poniesione przez każdą Osobę Chronioną na skutek niedokonania lub opóźnienia w dokonaniu zapłaty takich kosztów lub wydatków uprzednio zaakceptowanych przez Emitenta na piśmie, z wyłączeniem szkód poniesionych na skutek rażącego niedbalstwa lub winy umyślnej takiej Osoby Chronionej.

8.6. Opłata skarbowa, opłaty rejestracyjne oraz podobne podatki i opłaty, które mogą być należne w związku z zawarciem i wykonywaniem Umowy lub w związku z decyzją administracyjną lub orzeczeniem sądowym dotyczącym Umowy zostaną poniesione przez Emitenta. Emitent zwolni Administratora Zabezpieczeń z odpowiedzialności, w tym z obowiązku zapłaty kar pieniężnych związanych z opóźnieniem lub brakiem zapłaty takiej opłaty skarbowej, rejestracyjnej lub podobnego podatku lub opłaty, w przypadkach, w których podmiotem zobowiązanym do zapłaty takich opłat jest Emitent, chyba że opóźnienie lub brak zapłaty wynikną wyłącznie z przyczyn leżących po stronie Administratora Zabezpieczeń.

8.7. Depozyt

Celem zabezpieczenia wykonywania czynności przez Administratora, Emitent wpłaci kwotę 1 . **PLN** („**Kwota Depozytu**") na rachunek bankowy Administratora Zabezpieczeń prowadzony przez Santander Bank Polska S.A. o numerze: 52 1090 2851 0000 0001 5902 8153, z następującym tytułem płatności: *„Depozyt – zgodnie z umową administrowania zabezpieczeniami dla obligacji emitowanych przez Invest Komfort Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni"*, w terminie 7 (siedmiu) dni od daty zawarcia Umowy, przy czym:

8.7.1. środki znajdujące się w depozycie Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony wykorzystać tylko na pokrycie kosztów związanych z wykonywaniem obowiązków Administratora Zabezpieczeń określonych w Umowie, w dokumentach ustanawiających Zabezpieczenia oraz przepisach prawa, jak i na pokrycie wymagalnego, a nie zapłaconego wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w niniejszym punkcie 8;

8.7.2. w przypadku, gdy jakiekolwiek środki z depozytu zostaną wykorzystane przez Administratora Zabezpieczeń na zasadach określonych powyżej, wówczas Emitent będzie zobowiązany do uzupełnienia depozytu do pierwotnej wysokości Kwoty Depozytu określonej na wstępie niniejszego pkt 8.7, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania od Administratora Zabezpieczeń wezwania w tym zakresie;

8.7.3. środki znajdujące się w depozycie (tj. po pomniejszeniu o wypłaty dokonane zgodnie z Umową) zostaną zwrócone Emitentowi w terminie 14 (czternastu) dni po wcześniejszej z dat: dniu wygaśnięcia Zabezpieczeń albo dniu zaspokojenia w całości roszczeń z Obligacji.

8.8. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do ponoszenia samodzielnie kosztów wpisów i opłat sądowych, kosztów komorniczych, kosztów notarialnych, wynagrodzenia biegłych i tłumaczy, podatku od czynności cywilnoprawnych, związanych z wykonywaniem Umowy lub czynności Administratora Zabezpieczeń. Emitent zobowiązuje się do zwrotu wszelkich udokumentowanych i uzasadnionych kosztów poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w celu należytego wykonania Umowy lub czynności Administratora Zabezpieczeń. Niezależnie od uprawnień Administratora Zabezpieczeń określonych w pkt 8.1 Umowy, Administrator Zabezpieczeń może żądać od Emitenta zaliczek na poczet ww. kosztów.

9. **OBOWIĄZYWANIE UMOWY**

9.1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. do dnia, w którym nastąpi wcześniejsze ze zdarzeń:

9.1.1. zaspokojenie wszelkich Wierzytelności albo

9.1.2. wygaśnięcie Zabezpieczeń.

9.2. Jeżeli emisja Obligacji nie nastąpi w terminie 2 (dwóch) miesięcy od dnia zawarcia Umowy, każda ze Stron będzie uprawniona do rozwiązania Umowy z zachowaniem **30– dniowego** okresu wypowiedzenia. W takim przypadku Administratorowi Zabezpieczeń będzie przysługiwało wynagrodzenie, o którym mowa w pkt 8.1.1 oraz 8.1.2, na zasadach określonych w tych punktach.

9.3. Jeżeli jakiekolwiek Obligacje zostały wyemitowane i pozostają niewykupione, Umowa nie może zostać wypowiedziana lub rozwiązana w inny sposób niż na zasadach opisanych w poniższych punktach.

9.4. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem **60- dniowego** okresu wypowiedzenia w przypadku uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń informacji o ryzykach prawnych polegających na istnieniu wady prawnej skutkującej brakiem ważności, wykonalności lub skuteczności wszystkich Zabezpieczeń lub brakiem możliwości prowadzenia egzekucji w stosunku do wszystkich Zabezpieczeń, co zostało potwierdzone raportem z badania prawnego lub opinią prawną sporządzonym/sporządzoną przez renomowaną kancelarię prawną, przy czym:

9.4.1. przed wypowiedzeniem Umowy na podstawie niniejszego pkt 9.4 Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany wystąpić do Emitenta z wnioskiem o zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy w celu zwolnienia go z obowiązków Administratora Zabezpieczeń;

9.4.2. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wypowiedzenia Umowy na podstawie niniejszego pkt 9.4:

(i) po powzięciu stosownej uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy; lub

(ii) w przypadku braku zwołania przez Emitenta Zgromadzenia Obligatariuszy w terminie 3 **(trzech)** tygodni od dnia przedstawienia stosownego żądania przez Administratora Zabezpieczeń.

9.5. Strony zobowiązują się do rozwiązania Umowy za zgodnym porozumieniem, jeżeli nastąpi zmiana Warunków Emisji w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcje Administratora Zabezpieczeń, tj.:

9.5.1. Zgromadzenia Obligatariuszy podejmie uchwałę w przedmiocie zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń lub zwolnienia Administratora Zabezpieczeń z jego obowiązków wynikających z Umowy lub dokumentów ustanawiających Zabezpieczenia oraz Emitent wyrazi zgodę na powyższe; lub

9.5.2. zostaną zawarte jednobrzmiące porozumienia pomiędzy Emitentem i wszystkimi Obligatariuszami dotyczące zwolnienia Administratora Zabezpieczeń z jego obowiązków wynikających z Umowy lub dokumentów ustanawiających Zabezpieczenie,

w zakresie i na warunkach przewidzianych w ww. uchwale lub porozumieniach.

9.6. W przypadku rozwiązania Umowy zgodnie z pkt 9.5 Strony powiadomią o tym niezwłocznie Firmę Inwestycyjną i Obligatariuszy, a następnie:

9.6.1. Emitent zawrze umowę z nowym podmiotem, który będzie pełnił funkcję administratora zabezpieczeń („**Nowy Administrator Zabezpieczeń**") w zakresie przewidzianym w Umowie, chyba że Zgromadzenie Obligatariuszy lub Obligatariusze w jednobrzmiących porozumieniach z Emitentem postanowią inaczej (w takim przypadku Strony zastosują się do ich instrukcji);

9.6.2. Nowy Administrator Zabezpieczeń zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę, na mocy której zostaną przeniesione Zabezpieczenia na Nowego Administratora Zabezpieczeń,

w terminie **1 (jednego) miesiąca** od dnia podjęcia odpowiednio: (a) uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy, o której mowa w pkt 9.5.1 albo (b) zawarcia ostatniego z jednobrzmiących porozumień w sprawie zmiany Warunków Emisji, o których mowa w pkt 9.5.2.

9.7. W przypadku ustanowienia Nowego Administratora Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się, iż w terminie 3 Dni Roboczych od dnia zawarcia umowy, o której mowa w pkt 9.6.1, przelać na rachunek bankowy Nowego Administratora Zabezpieczeń część Kwoty Depozytu pozostałą po zaspokojeniu wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń oraz opłat i wydatków Administratora Zabezpieczeń poniesionych w związku z czynnościami związanymi z zaspokojeniem Wierzytelności z Zabezpieczeń, o których mowa w Umowie przy czym nie wcześniej niż po wskazaniu Administratorowi Zabezpieczeń na piśmie przez Nowego Administratora Zabezpieczeń, rachunku bankowego Nowego Administratora Zabezpieczeń.

9.8. W przypadku rozwiązania Umowy z innych przyczyn niż powołanie Nowego Administratora Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany zwrócić Emitentowi część Kwoty Depozytu pozostałą po zaspokojeniu wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń oraz opłat i wydatków Administratora Zabezpieczeń poniesionych w związku z czynnościami wiązanymi z zaspokojeniem Wierzytelności z Zabezpieczeń, o których mowa w Umowie.

10. **ZAWIADOMIENIA**

10.1. Wszelkie zawiadomienia, wezwania lub inna korespondencja („**Korespondencja**") przekazywane w związku z Umową będą ważne, o ile będą miały formę pisemną lub elektroniczną pod rygorem nieważności i powinny być doręczane odpowiedniej Stronie na jej adres wskazany poniżej:

10.1.1. dla Administratora Zabezpieczeń:

BSWW Trust sp. z o.o.

adres: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa

@: piotr.smoluch@ actlegal-poland.com

karolina.rusak@actlegal-poland.com

sekretariat@ actlegal-poland.com

10.1.2. dla Emitenta: Invest Komfort Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni

adres: ul. A. Hryniewickiego nr 6 lok. 47, 81-340 Gdynia

@: k.jacewicz@investkomfort.pl

a.frask@investkomfort.pl

d.konopka@investkomfort.pl

DPR@investkomfort.pl

10.2. Strony dopuszczają zmianę adresów do doręczeń Korespondencji. O każdej zmianie adresu Strona zobowiązana jest poinformować drugą Stronę na piśmie pod rygorem nieważności, z co najmniej 7 (siedmio) - dniowym wyprzedzeniem, przy czym adres do doręczeń Korespondencji zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczpospolitej Polskiej.

10.3. Jeżeli dana Strona Umowy nie powiadomi drugiej Strony na piśmie, o zmianie adresu do doręczeń zgodnie z pkt 10.1 Umowy, Korespondencja powinna być doręczana na adres, o którym mowa w pkt 10.2 lub inny, który został zmieniony zgodnie z pkt 10.1 Umowy.

10.4. Korespondencja powinna być doręczana odpowiedniej Stronie w jeden z niżej wymienionych sposobów: (i) osobiście, (ii) pocztową przesyłką listową poleconą (iii) za pośrednictwem kuriera, (iv) za pośrednictwem notariusza lub (v) w inny sposób za potwierdzeniem odbioru.

10.5. Za dzień otrzymania Korespondencji przez każdą ze Stron będzie uważany **o ile Korespondencja zostanie wysłana również na adres mailowy Strony wskazany w pkt 10.1**:

10.5.1. w przypadku doręczenia osobiście – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;

10.5.2. w przypadku przesyłki listowej poleconej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień pierwszego awizowania, albo (iii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki albo (iv) dzień dokonania przez operatora pocztowego adnotacji „adresat nieznany" lub adnotacji „adresat nieobecny";

10.5.3. w przypadku przesyłki kurierskiej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata, albo (iii) dzień dokonania przez firmę kurierską adnotacji w przedmiocie braku możliwości doręczenia przesyłki z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;

10.5.4. w przypadku doręczenia za pośrednictwem notariusza - (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, wynikający ze sporządzonego przez notariusza protokołu, albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata, wynikający ze sporządzonego przez notariusza protokołu albo (iii) dzień sporządzenia przez notariusza protokołu stwierdzającego brak możliwości doręczenia przesyłki z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;

10.5.5. w przypadku doręczenia w inny sposób za potwierdzeniem odbioru - (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata.

11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

11.1. Ujawnianie informacji

11.1.1. Strony i Firma Inwestycyjna mogą ujawniać w każdym czasie informacje i dokumenty dotyczące Emitenta, Administratora Zabezpieczeń, Umowy, Zabezpieczenia oraz Wierzytelności Obligatariuszom oraz potencjalnym Obligatariuszom (w tym inwestorom zamierzającym nabyć Obligacje), innym wspólnikom lub udziałowcom, audytorom, ubezpieczycielom i doradcom Emitenta. Firma Inwestycyjna może ujawniać wyżej opisane informacje w takim samym zakresie jak Strony.

11.1.2. Strony wyrażają zgodę na ujawnianie informacji i dokumentów, o których mowa w pkt 11.1.1 powyżej, sądom, doradcom, audytorom oraz podmiotom z grupy kapitałowej, do której należy Firma Inwestycyjna, a także odpowiednim organom nadzoru tych podmiotów.

11.1.3. Emitent zobowiązuje się do załączenia kopii Umowy do Warunków Emisji.

11.2. Zmiany umowy

Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności.

11.3. Jurysdykcja

Sądy właściwe miejscowo dla dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy będą właściwe dla rozstrzygania wszelkich sporów wynikających z niniejszej Umowy lub z nią związanych (w tym sporów dotyczących istnienia, ważności lub rozwiązania niniejszej Umowy).

11.4. Prawo właściwe

Umowa jest rządzona prawem polskim i zgodnie z nim jest interpretowana.

11.5. Klauzula salwatoryjna

11.5.1. Jeśli którekolwiek postanowienie Umowy (w tym postanowienie zawarte w Załącznikach) zostanie uznane za nieważne, niezgodne z prawem lub bezskuteczne nie spowoduje ono, że inne postanowienie Umowy (w tym postanowienie zawarte w Załącznikach) stanie się bezskuteczne.

11.5.2. Strony dołożą wszelkich starań, aby bezzwłocznie wynegocjować w dobrej wierze wszelkie postanowienia alternatywne do postanowień nieważnych, niezgodnych z prawem lub bezskutecznych, tak aby jak najpełniej odzwierciedlić pierwotne intencje Stron.

11.6. Cesja

Cesja praw z Umowy może nastąpić tylko w zakresie określonym w pkt 9.

11.7. Forma zawarcia umowy

Niniejsza Umowa została sporządzona w formie elektronicznej przy pomocy kwalifikowanych podpisów elektronicznych.

Podpisy:

Za Administratora Zabezpieczeń:

Podpis:	Podpis jest prawidłowy Dokument podpisany przez Stanisław Marek Bagiński Data: 2025.09.03 12:33:17 CEST
Imię i nazwisko:	*Stanisław Bagiński*
Stanowisko:	*Prezes Zarządu*

Za Emitenta:

Podpis:	Podpis jest prawidłowy Dokument podpisany przez Marek Pirsztuk Data: 2025.09.03 15:03:21 CEST
Imię i nazwisko:	*Marek Pirsztuk*
Stanowisko:	*Wiceprezes Zarządu*

17 / 17

7.6. Umowa Poręczenia wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji

act legal Poland

UMOWA PORĘCZENIA

- dotyczy emisji obligacji serii B emitowanych przez Invest Komfort Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni

zawarta w formie elektronicznej

przez i pomiędzy:

act legal offices

Amsterdam
Bratislava
Bucharest
Budapest
Frankfurt
Madrid
Milan
Paris
Prague
Sofia
Vienna
Warsaw

BSWW TRUST
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
jako „Administratorem Zabezpieczeń"

a

INVEST KOMFORT SPÓŁKA AKCYJNA SPÓŁKA KOMANDYTOWA
jako „Poręczycielem"

1 / 9

act Bieniak Smoluch Wielhorski Wojnar i Partnerzy. Adwokaci, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p.
Chmielna 73 • 00-801 Warszawa • Polska • T +48 22 420 59 59 • F +48 22 420 59 60
KRS: 0000560652 • NIP: 701-048-75-56

actlegal.com
actlegal-poland.com

Spis treści

1. DEFINICJE I INTERPRETACJA 3
   Definicje 3
   Interpretacja 4
2. OŚWIADCZENIA STRON 5
3. PORĘCZENIE 6
4. ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI 6
5. CZAS TRWANIA PORĘCZENIA 7
6. PODDANIE SIĘ EGZEKUCJI 7
7. WYKONANIE ZOBOWIĄZANIA PRZEZ PORĘCZYCIELA 7
8. WYŁĄCZENIE REGRESU 7
9. ZMIANY UMOWY 7
10. ZAWIADOMIENIA 7
11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE 8

Podpisy 9

NINIEJSZA UMOWA PORĘCZENIA („Umowa") została zawarta w formie elektronicznej przez i pomiędzy:

(I) spółką pod firmą **BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,** adres ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 (pięciu tysięcy złotych i 00/100), zwaną dalej „**Administratorem Zabezpieczeń**", reprezentowaną przez: Stanisława Bagińskiego – Prezesa Zarządu,

a

(II) spółką pod firmą **Invest Komfort Spółka Akcyjna spółka komandytowa z siedzibą w Gdyni**, adres ul. Hryniewickiego 6c lok. 47, 81-340 Gdynia, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego za numerem KRS 0000504383, REGON: 190903252, NIP: 5861044906, zwaną dalej „**Poręczycielem**", reprezentowaną przez **Marka Pirsztuka** – uprawniony do jednoosobowej reprezentacji Wiceprezes Zarządu komplementariusza.

Administrator Zabezpieczeń oraz Poręczyciel zwani są w dalszej części niniejszej Umowy jako „**Strony**", a każdy z nich indywidualnie jako „**Strona**".

STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

1. DEFINICJE I INTERPRETACJA

Definicje

Data Zabezpieczenia	oznacza datę 31 grudnia 2029 roku;
Dzień Roboczy	oznacza dzień, inny niż sobota lub niedziela, niebędący dniem ustawowo wolnym od pracy na terytorium Rzeczpospolitej Polskiej;
Emitent	oznacza spółkę pod firmą Invest Komfort Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni, ul. A. Hryniewickiego nr 6 lok. 47, 81-340 Gdynia, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000777543, REGON: 382867881, NIP: 5862342801 o kapitale zakładowym w wysokości 20.000,00 PLN (dwadzieścia tysięcy złotych i 00/100),
Kodeks Cywilny	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.);
Kodeks Postępowania Cywilnego	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1568 ze zm.);
Korespondencja	ma znaczenie nadane w pkt 10.1 Umowy;

Obligacje	oznacza do 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) zabezpieczonych obligacji na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych i 00/100) każda obligacja i łącznej wartości nominalnej do 50.000.000,00 (pięćdziesiąt milionów) złotych z zastrzeżeniem, że w przypadku złożenia przez inwestorów zapisów na Obligacje w łącznej liczbie przekraczającej 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy), Spółka – nie później niż z chwilą dokonania przez Zarząd Spółki wstępnej alokacji Obligacji na rzecz inwestorów – może podjąć decyzję o zwiększeniu liczby Obligacji będących przedmiotem emisji (Oferty) do nie więcej niż 100.000 (sto tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 100.000.000,00 (sto milionów) złotych, z terminem wykupu w dniu 25 września 2028 r., wyemitowanych na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 1 września 2025 r. w sprawie emisji obligacji serii B;
Obligatariusze	oznacza właścicieli Obligacji;
Poręczenie	ma znaczenie nadane w pkt 3.1 Umowy;
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 708 ze zm.);
Warunki Emisji	oznacza dokument pt. „*Warunki Emisji Obligacji serii B emitowanych przez Invest Komfort Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni*";
Wezwanie	ma znaczenie nadane w pkt 7.1 Umowy;
Wierzytelności	oznacza wierzytelności przyszłe przysługujące Obligatariuszom względem Emitenta, wynikające z Obligacji, w szczególności o zapłatę odsetek od Obligacji i wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji przez Emitenta;
Wysokość Zabezpieczenia	oznacza kwotę stanowiącą 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji, tj. 150.000.000,00 PLN (sto pięćdziesiąt milionów złotych);
Zobowiązania Zabezpieczone	mają znaczenie nadane w pkt 3.1 Umowy.

Interpretacja

1.1.1. Wprowadzone nagłówki służą wyłącznie wygodzie odniesienia i nie będą miały wpływu na interpretację Umowy, chyba że nagłówek jest terminem zdefiniowanym.

1.1.2. Wszelkie odniesienia do dat lub czasu będą interpretowane jako odwołujące się do czasu obowiązującego na terytorium Rzeczpospolitej Polskiej.

1.1.3. W przypadku wątpliwości, Umowę należy interpretować w ten sposób, iż odniesienia do jednego rodzaju gramatycznego obejmują odniesienia do wszystkich rodzajów gramatycznych, a odniesienia do liczby pojedynczej obejmują odniesienia do liczby mnogiej i odwrotnie.

1.1.4. Wszelkie terminy pisane wielką literą, a niezdefiniowane w Umowie mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

2. OŚWIADCZENIA STRON

2.1. Strony oświadczają, że:

2.1.1. na podstawie uchwały nr 1 Zarządu Emitenta z dnia 1 września 2025 r. Emitent podjął decyzję o emisji Obligacji;

2.1.2. jednym z zabezpieczeń Wierzytelności przewidzianym w pkt 11 Warunków Emisji ma być udzielenie Poręczenia przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń;

2.1.3. w dniu 3 września 2025 roku, Emitent i Administrator Zabezpieczeń zawarli „*Umowę administrowania zabezpieczeniami*", na mocy której Emitent ustanowił Administratora Zabezpieczeń administratorem zabezpieczeń, w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach dla Poręczenia na zabezpieczenie Wierzytelności.

2.2. Poręczyciel, mając świadomość, że Administrator Zabezpieczeń w pełni polega na jego oświadczeniach i zapewnieniach, oświadcza i zapewnia na zasadzie ryzyka, że:

2.2.1. posiada zdolność oraz jest uprawniony i upoważniony do zaciągnięcia i wypełnienia zobowiązań oraz wykonania praw wynikających z Umowy oraz pozostałych dokumentów, które zostaną podpisane w związku z jej zawarciem;

2.2.2. zawarcie i wykonywanie Umowy:

(i) nie stanowi i nie spowoduje naruszenia jakichkolwiek wiążących Poręczyciela aktów korporacyjnych, przepisów prawa, orzeczenia sądowego, wyroku sądu arbitrażowego, decyzji administracyjnej lub rozstrzygnięcia innego organu, które wpływałoby na ważność lub skuteczność Poręczenia;

(ii) nie stanowi i nie spowoduje naruszenia jakichkolwiek wiążących Poręczyciela lub obciążających jego majątek praw i roszczeń osób trzecich, czy to bezwarunkowych, czy warunkowych;

(iii) nie jest dokonane z pokrzywdzeniem wierzycieli Poręczyciela w rozumieniu art. 527 § 2 Kodeksu Cywilnego, jak również nie czyni, całkowicie ani częściowo, niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu przysługującemu jakiemukolwiek podmiotowi trzeciemu w stosunku do Poręczyciela;

2.2.3. nie zalega z jakąkolwiek płatnością z tytułu podatków, składek na ubezpieczenie społeczne lub innych należności publicznoprawnych, bądź zasądzonych roszczeń;

2.2.4. zgodnie z najlepszą wiedzą Poręczyciela nie toczy się wobec niego żadne postępowanie przed jakimkolwiek sądem lub organem państwowym lub samorządowym, które mogłoby istotnie i niekorzystnie wpłynąć na zgodność Umowy z prawem, jej moc obowiązującą albo ważność zabezpieczeń ustanowionych na jej podstawie;

2.2.5. zapoznał się z dokumentami dotyczącymi emisji Obligacji oraz zasadami i warunkami spłaty wszelkich należności wynikających z Obligacji;

2.2.6. jest mu znany stan ekonomiczny Emitenta;

2.3. Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że:

2.3.1. jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością należycie utworzoną, działającą zgodnie z obowiązującym prawem polskim;

2.3.2. wszelkie administracyjne, korporacyjne i inne czynności niezbędne do zawarcia Umowy oraz wykonywania zobowiązań z niej wynikających zostały prawidłowo podjęte i pozostają w pełni skuteczne i ważne;

2.3.3. nie nastąpiło otwarcie likwidacji Administratora Zabezpieczeń zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych;

2.3.4. przy zawarciu Umowy, działa w imieniu własnym, ale na rachunek obligatariuszy posiadających Obligacje.

3. PORĘCZENIE

3.1. Poręczyciel, na zasadzie art. 876 i następnych Kodeksu Cywilnego, zobowiązuje się, nieodwołalnie i bezwarunkowo, względem Administratora Zabezpieczeń, wykonującego na podstawie art. 29 Ustawy o Obligacjach prawa i obowiązki wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy posiadających Obligacje, wykonać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta, które będą wynikać z Obligacji posiadanych przez Obligatariuszy, tj. zobowiązania do zapłaty należności z tytułu wykupu Obligacji i zapłaty oprocentowania od Obligacji („Zobowiązania Zabezpieczone"), na wypadek, gdyby Emitent powyższych zobowiązań nie wykonał, mimo upływu terminu ich wymagalności („Poręczenie").

3.2. W celu uniknięcia jakichkolwiek wątpliwości, Poręczenie obejmuje w szczególności roszczenie o wykup Obligacji i spełnienie innych świadczeń z Obligacji, jak również roszczenia uboczne z Obligacji, w tym roszczenie o zapłatę odsetek, odsetek za opóźnienie, kosztów (w tym kosztów egzekucji) i wydatków związanych z dochodzeniem zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji oraz innych ubocznych świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacji.

3.3. Ponadto, Poręczyciel będzie zobowiązany zwrócić Administratorowi Zabezpieczeń wszelkie udokumentowane i uzasadnione opłaty, koszty i wydatki poniesione przez Administratora Zabezpieczeń związane z niniejszą Umową, a dotyczące windykacji płatności, zabezpieczenia i egzekucji Zobowiązań Zabezpieczonych, wliczając w to koszty obsługi prawnej, według stawek rynkowych.

3.4. Wszelkie zobowiązania Poręczyciela niezapłacone w terminie wymagalności będą powodowały konieczność zapłaty odsetek za opóźnienie w wysokości ustawowej.

3.5. Administrator Zabezpieczeń niniejszym przyjmuje powyższe Poręczenie Poręczyciela.

4. ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI

4.1. Zakres odpowiedzialności Poręczyciela wynikający z Umowy ograniczony jest do kwoty równej Wysokości Zabezpieczenia.

4.2. Strony zgodnie wyłączają w całości zastosowanie art. 880 Kodeksu Cywilnego do niniejszej Umowy, co w szczególności oznacza, że:

4.2.1. wymagalność poręczonego zobowiązania powstaje mimo braku zawiadomienia Poręczyciela przez Administratora Zabezpieczeń o opóźnieniu się Emitenta ze spełnieniem świadczenia z Obligacji,

4.2.2. brak zawiadomienia Poręczyciela przez Administratora Zabezpieczeń o opóźnieniu się Emitenta ze spełnieniem świadczenia nie powoduje, że Administrator jest w zwłoce,

4.2.3. brak zawiadomienia Poręczyciela przez Administratora Zabezpieczeń o opóźnieniu się Emitenta ze spełnieniem świadczenia nie rodzi po stronie Administratora Zabezpieczeń

żadnej odpowiedzialności za ewentualną szkodę doznaną przez Poręczyciela w następstwie zaniechania przez Administratora Zabezpieczeń dokonania takiego zawiadomienia.

5. CZAS TRWANIA PORĘCZENIA

Poręczenie, o którym mowa w Umowie, udzielane jest na okres do Daty Zabezpieczenia.

6. PODDANIE SIĘ EGZEKUCJI

6.1. Poręczyciel potwierdza, iż stosownie do treści Warunków Emisji, zobowiązuje się do złożenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, co do zobowiązań wynikających z niniejszego Poręczenia – do Wysokości Zabezpieczenia, a Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do Daty Zabezpieczenia.

6.2. Oświadczenie, o którym mowa w pkt 6.1 powyżej zostanie złożone w dniu podpisania Umowy.

7. WYKONANIE ZOBOWIĄZANIA PRZEZ PORĘCZYCIELA

7.1. Poręczyciel zobowiązuje się wykonać swoje zobowiązanie wynikające z niniejszej Umowy na pierwsze pisemne wezwanie Administratora Zabezpieczeń („Wezwanie") w sytuacji, gdy Emitent nie wykona Zobowiązań Zabezpieczonych. Wezwanie zostanie wysłane zgodnie z zasadami określonymi w pkt 10.6 poniżej i będzie wskazywało:

7.1.1. kwotę, której zapłaty Administrator Zabezpieczeń żąda,

7.1.2. termin dokonania płatności, przy czym wskazany termin płatności nie może być krótszy niż **10 (dziesięć) Dni Roboczych** od dnia wysłania Poręczycielowi takiego wezwania,

7.1.3. numer rachunku bankowego, na który należy dokonać płatności.

7.2. Poręczyciel zapłaci kwotę wskazaną w Wezwaniu w sposób i w terminie w nim wskazanym.

7.3. Zapłatę kwoty wskazanej w Wezwaniu uważa się za dokonaną w dniu uznania nią rachunku bankowego Administratora Zabezpieczeń wskazanego w Wezwaniu.

7.4. Płatność kwoty wskazanej w Wezwaniu winna być dokonana w walucie PLN.

7.5. W przypadku naruszenia przez Poręczyciela terminu zapłaty wskazanego w Wezwaniu, Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do żądania od Poręczyciela odsetek za opóźnienie w wysokości ustawowej, za każdy dzień opóźnienia.

7.6. Wezwanie do zapłaty spełniające powyższe wymogi uważa się za wystarczające powiadomienie Poręczyciela co do konieczności wypełnienia zobowiązań z Obligacji, których Emitent nie wykonał w całości lub w części w dniu jego otrzymania przez Poręczyciela.

8. WYŁĄCZENIE REGRESU

W razie wykonania przez Poręczyciela któregokolwiek z zobowiązań Emitenta, co do których Poręczyciel składa poręczenie w niniejszej Umowie, Poręczyciel zobowiązuje się nie kierować wobec Emitenta roszczeń regresowych z tytułu wykonanych przez Poręczyciela zobowiązań Emitenta, wynikających z Obligacji, do czasu spełnienia w całości świadczeń z Obligacji – pod rygorem zapłaty przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń kary umownej w wysokości równej kwocie dochodzonego roszczenia regresowego, kierowanego do Emitenta przez Poręczyciela.

9. ZMIANY UMOWY

Wszelkie zmiany Umowy wymagają zachowania formy pisemnej lub formy elektronicznej pod rygorem nieważności.

10. ZAWIADOMIENIA

10.1. Wszelkie zawiadomienia, wezwania lub inna korespondencja („**Korespondencja**") przekazywane w związku z niniejszą Umową będą ważne o ile będą miały formę pisemną pod rygorem nieważności, i powinny być doręczane odpowiedniej Stronie na jej adres do doręczeń wskazany w nagłówku niniejszej Umowy, z zastrzeżeniem pkt 10.2 i 10.3 Umowy.

10.2. Dopuszcza się zmianę adresów do doręczeń Korespondencji. O każdej zmianie adresu Strona zobowiązana jest poinformować drugą Stronę na piśmie pod rygorem nieważności, z co najmniej 7 (siedmio) - dniowym wyprzedzeniem, przy czym adres dla doręczeń Korespondencji zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczpospolitej Polskiej.

10.3. Jeżeli dana Strona Umowy nie powiadomi drugiej strony na piśmie, o zmianie adresu dla doręczeń zgodnie z pkt 10.2 Umowy, Korespondencja powinna być doręczana na adres wskazany w pkt 10.1 lub inny, który został zmieniony zgodnie z pkt 10.2 Umowy.

10.4. Korespondencja powinna być doręczana odpowiedniej Stronie w jeden z niżej wymienionych sposobów: (i) osobiście, (ii) pocztową przesyłką listową poleconą, (iii) za pośrednictwem kuriera lub (iv) w inny sposób za potwierdzeniem odbioru.

10.5. Każda Korespondencja zostanie dodatkowo przesłana na adres e-mail drugiej Strony:

10.5.1. dla Poręczyciela: k.jacewicz@investkomfort.pl, a.frask@investkomfort.pl, d.konopka@investkomfort.pl, DPR@investkomfort.pl;

10.5.2. dla Administratora Zabezpieczeń: piotr.smoluch@actlegal-poland.com, karolina.rusak@actlegal-poland.com,

w terminie 1 (jednego) Dnia Roboczego od dnia wysyłki Korespondencji z wykorzystaniem jednego ze sposobów wskazanych w pkt. 10.4 powyżej. Przekazanie Korespondencji drogą elektroniczną ma jedynie charakter pomocniczy i nie jest warunkiem uznania za ważne doręczenie.

10.6. Za dzień otrzymania Korespondencji przez każdą ze Stron będzie uważany **o ile Korespondencja zostanie wysłana również na adres mailowy Strony wskazany w pkt 10.5**:

10.6.1. w przypadku doręczenia osobiście – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;

10.6.2. w przypadku przesyłki listowej poleconej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień pierwszego awizowania, albo (iii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki albo (iv) dzień dokonania przez operatora pocztowego adnotacji „adresat nieznany" lub adnotacji „adresat nieobecny";

10.6.3. w przypadku przesyłki kurierskiej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata, albo (iii) dzień dokonania przez firmę kurierską adnotacji w przedmiocie braku możliwości doręczenia przesyłki z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;

10.6.4. w przypadku doręczenia w inny sposób za potwierdzeniem odbioru - (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata.

11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

11.1. Umowa podlega prawu polskiemu. Wszelkie spory każdorazowo wynikające z niniejszej Umowy, Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego miejscowo dla siedziby Administratora Zabezpieczeń w dacie zawarcia niniejszej Umowy.

11.2. Żadnej ze Stron nie przysługuje prawo przenoszenia, w całości lub w części, wierzytelności lub długów wynikających z niniejszej Umowy na jakiekolwiek osoby trzecie bez zgody drugiej Strony, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, z tym że ograniczenie powyższe nie dotyczy: (i) przeniesienia w całości praw i obowiązków Administratora Zabezpieczeń bezpośrednio na Obligatariuszy oraz, (ii) możliwości przeniesienia przez Administratora Zabezpieczeń w całości praw i obowiązków na inny podmiot, który zostanie ustanowiony administratorem zabezpieczeń dla Obligacji zgodnie z dyspozycją art. 29 Ustawy o Obligacjach.

11.3. Wprowadzone nagłówki służą wyłącznie wygodzie odniesienia i nie będą miały wpływu na interpretację Umowy, chyba że nagłówek jest pojęciem zdefiniowanym. W przypadku wątpliwości, Umowę należy interpretować w ten sposób, iż odniesienia do jednego rodzaju gramatycznego obejmują odniesienia do wszystkich rodzajów gramatycznych, a odniesienia do liczby pojedynczej obejmują odniesienia do liczby mnogiej i odwrotnie. Wszelkie pojęcia pisane z wielkiej litery mają znaczenie przypisane im w Umowie albo w Warunkach Emisji, jeżeli nie zostały inaczej zdefiniowane w Umowie.

11.4. Jeżeli jakiekolwiek postanowienie Umowy zostanie uznane za nieważne lub bezskuteczne, pozostała część Umowy będzie nadal ważna i skuteczna, chyba, że z okoliczności będzie wynikać, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością Umowa nie zostałaby zawarta. W przypadku gdyby poszczególne zapisy Umowy uniemożliwiały wykonanie realizacji jej celu lub obowiązków i uprawnień Stron z niej wynikających, Strony podejmą w dobrej wierze negocjacje i działania w celu takiej zmiany Umowy, aby poszczególne prawa i obowiązki oraz cel Umowy były możliwe do zrealizowania.

11.5. W razie ewentualnych wątpliwości w zakresie wykładni przepisu z art. 29 Ustawy o Obligacjach, poczytuje się, że udzielone Poręczenie, jako zabezpieczenie ustanowione na poczet roszczeń Obligatariuszy, skierowane jest do obligatariuszy każdorazowo posiadających Obligacje, którzy są reprezentowani przez Administratora Zabezpieczeń działającego jako ich powiernik (w imieniu własnym, ale na rachunek tych obligatariuszy).

11.6. Umowa zostaje zawarta w formie elektronicznej w rozumieniu art. 78[1] Kodeksu Cywilnego. Złożenie kwalifikowanego podpisu elektronicznego przez osobę wskazaną w komparycji niniejszej Umowy jako uprawnioną do reprezentowania Strony stanowi skuteczne złożenie oświadczenia woli w imieniu tej Strony i jest jednoznaczne ze złożeniem podpisu pod niniejszą Umową.

Podpisy

Za Administratora Zabezpieczeń:

Validity unknown
Dokument podpisany przez Stanisław Marek Bagiński
Data: 2025.09.23 16:07:05 CEST

Podpis:

Imię i nazwisko: *Stanisław Bagiński – Prezes Zarządu*

Za Poręczyciela:

Validity unknown
Dokument podpisany przez Mieczysław Ciomek
Data: 2025.09.24 09:05:39 CEST

Podpis:

Imię i nazwisko: *Marek Pirsztuk – Wiceprezes Zarządu*

Signature valid
Dokument podpisany przez Marek Pirsztuk
Data: 2025.09.24 12:12:55 CEST

WYPIS

MACIEJ KOWALEWSKI - NOTARIUSZ
JAKUB SZULGA - NOTARIUSZ
SPÓŁKA CYWILNA
81-381 Gdynia, ul. Świętojańska nr 93/6
Tel. (058) 620 58 71, 660 79 15, 660 79 16
REGON 222026401, NIP 5862287858
e-mail: notarwar@pro.onet.pl

REPERTORIUM A NR 10507/2025

Akt Notarialny

Dnia dwudziestego czwartego września roku dwa tysiące dwudziestego piątego **(24.09.2025)** przede mną notariuszem Maciejem Kowalewskim, prowadzącym kancelarię notarialną w formie spółki cywilnej przy ul. Świętojańskiej nr 93/6 w Gdyni, w lokalu kancelarii stawił się: ----------

Mieczysław Ignacy **Ciomek**

- działający w imieniu **Invest Komfort Spółka Akcyjna spółki komandytowej z siedzibą w Gdyni**, adres Spółki: 81-340 Gdynia, ul. Hryniewickiego nr 6C/47, **REGON 190903252**, **NIP 5861044906**, wysokość sumy komandytowej 79.999.999,00 PLN, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 0000504383**, co potwierdza elektroniczny wydruk informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców z dnia dzisiejszego, pobrany ze strony internetowej https://ems.ms.gov.pl na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, zwanej dalej **„Poręczycielem", jako Prezes Zarządu Komplementariusza tej Spółki** – Invest Komfort Spółki Akcyjnej z siedzibą w Gdyni, adres Spółki: 81-340 Gdynia, ul. Hryniewickiego nr 6C/47, REGON 220959672, NIP 5862250080, uprawniony do samodzielnej reprezentacji Komplementariusza, wpisanego do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000348961, co potwierdza elektroniczny wydruk informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców z dnia dzisiejszego, pobrany ze strony internetowej https://ems.ms.gov.pl na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym. ----------

Tożsamość stawającego stwierdzono na podstawie dokumentu tożsamości, którego numer wypisano obok nazwiska. ----------

1

OŚWIADCZENIE O PODDANIU PORĘCZYCIELA EGZEKUCJI NA PODSTAWIE ART. 777 § 1 PKT 5) KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO

§ 1.

1. **Mieczysław Ignacy Ciomek w imieniu Invest Komfort Spółka Akcyjna spółki komandytowej z siedzibą w Gdyni oświadcza, że:** ----------
   a) Poręczyciel nie został postawiony w stan likwidacji, nie toczy się w stosunku do niego żadne postępowanie upadłościowe, restrukturyzacyjne lub podobne ani też nie zostały podjęte żadne czynności mające na celu wszczęcie wyżej wymienionych postępowań, -
   b) jego uprawnienie do reprezentacji Poręczyciela do chwili obecnej nie wygasło ani nie uległo zmianie i nie został odwołany z pełnionej funkcji,
   c) zgodnie z § 9 ust. 8 umowy spółki komandytowej w sprawach przekraczających zakres zwykłych czynności Poręczyciela nie jest wymagana zgoda komandytariusza, zaś komplementariusz Poręczyciela wyraził zgodę na dokonanie czynności objętych niniejszym aktem notarialnych, co jako Prezes Zarządu komplementariusza w tym miejscu potwierdza, ----------
   d) wszystkie niezbędne zgody do dokonania czynności objętych niniejszym aktem notarialnych Wspólników Poręczyciela lub innych podmiotów zostały podjęte w prawidłowy sposób, ----------
2. **Mieczysław Ignacy Ciomek w imieniu Invest Komfort Spółka Akcyjna spółki komandytowej z siedzibą w Gdyni oświadcza, że:** ----------
   1) na podstawie uchwały z dnia 1 września 2025 roku w sprawie uruchomienia programu emisji Zarząd Invest Komfort Finance spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni, adres Spółki: 81-340 Gdynia, ul. Hryniewickiego nr 6C/47, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000777543, wysokość kapitału zakładowego 20.000,00 PLN, NIP 5862342801, REGON 382867881 jako emitenta („**Emitent**"), działając na podstawie art. 2 ust. 1 lit. a ustawy o obligacjach, art. 208 § 4 w zw. z art. 208 § 5^2 ustawy – Kodeks spółek handlowych, uruchomił program emisji obligacji („**Program**"), w ramach którego Spółka może emitować obligacje na warunkach poniżej wskazanych: ----------
      1. łączna wartość nominalna wszystkich Obligacji, które mogą zostać wyemitowane w ramach Programu, nie będzie wyższa niż **300.000.000,00 PLN** (trzysta milionów złotych i 00/100) (**„Kwota Programu"**); ----------

2

2. Obligacje będą emitowane w trybie określonym w art. 33 pkt 1 lub 2 ustawy o obligacjach; ----------
3. wartość nominalna jednej Obligacji każdej serii wynosić będzie 1.000,00 PLN (tysiąc złotych i 00/100); ----------
4. oprocentowanie Obligacji będzie zmienne lub stałe; ----------
5. Obligacje będą emitowane w jednej lub wielu seriach; ----------
6. świadczenia z Obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny; ----
7. Obligacje będą emitowane zarówno jako obligacje niezabezpieczone, jak i zabezpieczone; ----------
8. wszystkie Obligacje każdej serii nie będą miały formy dokumentu, będą zdematerializowane i zostaną zapisane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A., ----------
9. Obligacje będą wprowadzane do alternatywnego systemu obrotu organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w ramach rynku Catalyst; ----------
10. emisje poszczególnych serii Obligacji będą dokonywane każdorazowo na mocy odrębnych uchwał Zarządu Spółki, w których zostaną określone szczegółowe parametry danej emisji Obligacji; ----------
11. dzień emisji ostatniej serii Obligacji w ramach Programu nie może przypadać nie później niż 31 grudnia 2027 r.; ----------

2) uchwałą z dnia 1 września 2025 roku w sprawie emisji obligacji serii B, Zarząd Emitenta, działając na podstawie art. 2 ust. 1 lit. a ustawy o obligacjach, art. 208 § 4 w zw. z art. 208 § 5^2 ustawy – Kodeks spółek handlowych oraz uchwały Zarządu Spółki z dnia 1 września 2025 roku w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji, w ramach którego dopuszcza się wyemitowanie obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 300.000.000,00 PLN (słownie: trzysta milionów złotych i 00/100) (**„Program"**), postanowił wyemitować obligacje o parametrach niżej wskazanych (**„Obligacje"**): ----------

- seria obligacji: B, ----------
- rodzaj obligacji: obligacje na okaziciela, ----------
- wartość nominalna jednej obligacji: 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych),
- cena emisyjna jednej obligacji: 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych), -----
- wielkość emisji (liczba emitowanych obligacji): **do 50.000** (pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji <u>z zastrzeżeniem możliwości</u> zwiększenia liczby oferowanych obligacji do **100.000** (sto tysięcy) sztuk przez Zarząd Spółki w odrębnej uchwale najpóźniej niż z chwilą dokonania przez Zarząd Spółki wstępnej alokacji Obligacji na rzecz inwestorów, --------

3

- termin wykupu: 3 lata od dnia emisji, z zastrzeżeniem możliwości wcześniejszego wykupu przez Emitenta i obligatariuszy na zasadach określonych w warunkach emisji Obligacji, ----------
- oprocentowanie: zmienne, WIBOR 6M + marża z przedziału (2,75 pp – 3,25 pp), ----------
  przy czym marża zostanie ostatecznie określona przez Zarząd Spółki w odrębnej uchwale przed dniem emisji Obligacji w oparciu o wysokość marży wskazywanej przez subskrybentów w Formularzach Zapisu, ----------
- zabezpieczenie: poręczenie do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji udzielone przez Invest Komfort S.A. spółka komandytowa (KRS 0000504383) wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji, ----------
- tryb oferty: Emisja Obligacji nastąpi w sposób określony w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie prospektowe**"), przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a) lub b) Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego, ----------

3) uchwałą z dnia 22 września 2025 roku w sprawie ustalenia wielkości emisji, marży oraz wstępnej alokacji obligacji, Zarząd Emitenta, związku z zakończoną subskrypcją emisji obligacji serii B („**Obligacje**"), stosownie do zapisów propozycji nabycia Obligacji oraz pkt. 1.28 i 7.1 warunków emisji Obligacji postanowił, co następuje: ----------
   - ustalił marżę dla Obligacji na poziomie **2,75% (dwa procent 75/100)** w skali roku, ----------
   - ustalił maksymalną liczbę Obligacji proponowaną do nabycia do **100.000 (sto tysięcy)** sztuk, o łącznej wartości nominalnej do **100.000.000,00 (sto milionów) złotych**, ----------
   - postanowił dokonać wstępnej alokacji **100.000 (sto tysięcy)** Obligacji, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej **100.000.000,00 (sto milionów) złotych**, zgodnie z

listą wstępnej alokacji, która zostanie ustalona przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniącą funkcję firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji („**Firma Inwestycyjna**"),

- Obligacje zostają przydzielone w chwili utworzenia ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) w zw. z art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie („**Ewidencja**"), którą prowadziła będzie Firma Inwestycyjna jako Agent Emisji do dnia rejestracji ich w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A., ----------
- Zarząd Spółki upoważnił Dom Maklerski do: ----------
  a. ustalenia listy wstępnej alokacji Obligacji, ----------
  b. zapisania Obligacji w Ewidencji, ----------
  c. powiadomienia subskrybentów o zwiększeniu liczby Obligacji będących przedmiotem emisji oraz o przydziale Obligacji na ich rzecz, ----------
- Ustalił tekst jednolity Warunków Emisji Obligacji („Warunki Emisji Obligacji serii B emitowanych przez Invest Komfort Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni") uwzględniający ostateczną wysokość marży i wielkość emisji, które stanowią załącznik nr 1 do powyższej Uchwały, z których wynika, że termin wykupu obligacji przypada w dniu **25 września 2028 roku**, ----------

4) w dniu 3 września 2025 roku Emitent i **BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, adres 00-801 Warszawa, ul. Chmielna nr 73, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP 5252584345, REGON 147161309, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000 zł („**Administrator Zabezpieczeń**") zawarli „Umowę administrowania zabezpieczeniami", na mocy której Emitent ustanowił Administratora Zabezpieczeń administratorem zabezpieczeń, w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach dla Poręczenia na zabezpieczenie wierzytelności przyszłych przysługujących Obligatariuszom względem Emitenta, wynikających z Obligacji, w szczególności o zapłatę odsetek od Obligacji i wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji przez Emitenta, ----------

5) w dniu 24 września 2025 roku Poręczyciel zawarł z Administratorem Zabezpieczeń w formie elektronicznej umowę poręczenia (zwaną dalej „**Umową Poręczenia**") – dotyczącą emisji obligacji serii B emitowanych

przez Invest Komfort Finance spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni, z treści której wynika **między innymi**, że: ----------

- Poręczyciel zapoznał się z dokumentami dotyczącymi emisji Obligacji oraz zasadami i warunkami spłaty wszelkich należności wynikających z Obligacji oraz jest mu znany stan ekonomiczny Emitenta, ----------
- Poręczyciel, na zasadzie art. 876 i następnych Kodeksu Cywilnego, zobowiązał się, nieodwołalnie i bezwarunkowo, względem Administratora Zabezpieczeń, wykonującego na podstawie art. 29 Ustawy o Obligacjach prawa i obowiązki wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy posiadających Obligacje, wykonać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta, które będą wynikać z Obligacji posiadanych przez Obligatariuszy, tj. zobowiązania do zapłaty należności z tytułu wykupu Obligacji i zapłaty oprocentowania od Obligacji (**„Zobowiązania Zabezpieczone"**), na wypadek, gdyby Emitent powyższych zobowiązań nie wykonał, mimo upływu terminu ich wymagalności (**„Poręczenie"**), ----------
- W celu uniknięcia jakichkolwiek wątpliwości, Poręczenie obejmuje w szczególności roszczenie o wykup Obligacji i spełnienie innych świadczeń z Obligacji, jak również roszczenia uboczne z Obligacji, w tym roszczenie o zapłatę odsetek, odsetek za opóźnienie, kosztów (w tym kosztów egzekucji) i wydatków związanych z dochodzeniem zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji oraz innych ubocznych świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacji, ----------
- Ponadto, Poręczyciel będzie zobowiązany zwrócić Administratorowi Zabezpieczeń wszelkie udokumentowane i uzasadnione opłaty, koszty i wydatki poniesione przez Administratora Zabezpieczeń związane z Umową Poręczenia, a dotyczące windykacji płatności, zabezpieczenia i egzekucji Zobowiązań Zabezpieczonych, wliczając w to koszty obsługi prawnej, według stawek rynkowych, ----------
- Wszelkie zobowiązania Poręczyciela niezapłacone w terminie wymagalności będą powodowały konieczność zapłaty odsetek za opóźnienie w wysokości ustawowej, ----------
- Administrator Zabezpieczeń przyjął powyższe Poręczenie Poręczyciela,
- Zakres odpowiedzialności Poręczyciela wynikający z Umowy ograniczony jest do kwoty równej Wysokości Zabezpieczenia, ----------
- Strony zgodnie wyłączyły w całości zastosowanie art. 880 Kodeksu Cywilnego do Umowy Poręczenia, co w szczególności oznacza, że: -----
  - o opóźnieniu się Emitenta ze spełnieniem świadczenia nie rodzi po stronie Administratora Zabezpieczeń żadnej wymagalność

poręczonego zobowiązania powstaje mimo braku zawiadomienia Poręczyciela przez Administratora Zabezpieczeń o opóźnieniu się Emitenta ze spełnieniem świadczenia z Obligacji, ----------

- brak zawiadomienia Poręczyciela przez Administratora Zabezpieczeń o opóźnieniu się Emitenta ze spełnieniem świadczenia nie powoduje, że Administrator jest w zwłoce, ----------
- brak zawiadomienia Poręczyciela przez Administratora Zabezpieczeń odpowiedzialności za ewentualną szkodę doznaną przez Poręczyciela w następstwie zaniechania przez Administratora Zabezpieczeń dokonania takiego zawiadomienia, ----------
- Poręczenie udzielane jest na okres do Daty Zabezpieczenia, co oznacza datę **31 grudnia 2029 roku**, ----------

➢ Poręczyciel zobowiązał się wykonać swoje zobowiązanie wynikające z Umowy Poręczenia na pierwsze pisemne wezwanie Administratora Zabezpieczeń („**Wezwanie**") w sytuacji, gdy Emitent nie wykona Zobowiązań Zabezpieczonych. Wezwanie zostanie wysłane zgodnie z zasadami określonymi w pkt 10.6 Umowy Poręczenia i będzie wskazywało: ----------

- kwotę, której zapłaty Administrator Zabezpieczeń żąda, ----------
- termin dokonania płatności, przy czym wskazany termin płatności nie może być krótszy niż **10 (dziesięć) Dni Roboczych** od dnia wysłania Poręczycielowi takiego wezwania, ----------
- numer rachunku bankowego, na który należy dokonać płatności, ----

➢ Poręczyciel zapłaci kwotę wskazaną w Wezwaniu w sposób i w terminie w nim wskazanym, ----------

➢ Zapłatę kwoty wskazanej w Wezwaniu uważa się za dokonaną w dniu uznania nią rachunku bankowego Administratora Zabezpieczeń wskazanego w Wezwaniu, ----------

➢ Płatność kwoty wskazanej w Wezwaniu winna być dokonana w walucie PLN, ----------

➢ W przypadku naruszenia przez Poręczyciela terminu zapłaty wskazanego w Wezwaniu, Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do żądania od Poręczyciela odsetek za opóźnienie w wysokości ustawowej, za każdy dzień opóźnienia, ----------

➢ Wezwanie do zapłaty spełniające powyższe wymogi uważa się za wystarczające powiadomienie Poręczyciela co do konieczności wypełnienia zobowiązań z Obligacji, których Emitent nie wykonał w całości lub w części w dniu jego otrzymania przez Poręczyciela, ----------

- W razie wykonania przez Poręczyciela któregokolwiek z zobowiązań Emitenta, co do których Poręczyciel składa poręczenie w Umowie Poręczenia, Poręczyciel zobowiązał się nie kierować wobec Emitenta roszczeń regresowych z tytułu wykonanych przez Poręczyciela zobowiązań Emitenta, wynikających z Obligacji, do czasu spełnienia w całości świadczeń z Obligacji – pod rygorem zapłaty przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń kary umownej w wysokości równej kwocie dochodzonego roszczenia regresowego, kierowanego do Emitenta przez Poręczyciela, ----------
- W razie ewentualnych wątpliwości w zakresie wykładni przepisu z art. 29 Ustawy o Obligacjach, poczytuje się, że udzielone Poręczenie, jako zabezpieczenie ustanowione na poczet roszczeń Obligatariuszy, skierowane jest do obligatariuszy każdorazowo posiadających Obligacje, którzy są reprezentowani przez Administratora Zabezpieczeń działającego jako ich powiernik (w imieniu własnym, ale na rachunek tych obligatariuszy), ----------
- Poręczyciel potwierdził, iż stosownie do treści Warunków Emisji, zobowiązał się do złożenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu Postępowania Cywilnego, co do zobowiązań wynikających z Poręczenia – do Wysokości Zabezpieczenia, która oznacza kwotę stanowiącą 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji, a Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do Daty Zabezpieczenia; ---------

6) Zgodnie z pkt 10.6 Umowy Poręczenia, Za dzień otrzymania Korespondencji przez każdą ze Stron będzie uważany **<u>o ile Korespondencja zostanie wysłana również na adres mailowy Strony wskazany w pkt 10.5 Umowy Poręczenia</u>**: ----------

10.6.1. w przypadku doręczenia osobiście – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata; ----------

10.6.2. w przypadku przesyłki listowej poleconej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień pierwszego awizowania, albo (iii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki albo (iv) dzień dokonania

przez operatora pocztowego adnotacji „adresat nieznany" lub adnotacji „adresat nieobecny";----------

10.6.3. w przypadku przesyłki kurierskiej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata, albo (iii) dzień dokonania przez firmę kurierską adnotacji w przedmiocie braku możliwości doręczenia przesyłki z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;----------

10.6.4. w przypadku doręczenia w inny sposób za potwierdzeniem odbioru - (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata.----------

§ 2.

1. Mieczysław Ignacy Ciomek w imieniu Invest Komfort Spółka Akcyjna spółki komandytowej z siedzibą w Gdyni w celu zabezpieczenia zobowiązania Poręczyciela do zapłaty Administratorowi Zabezpieczeń wymagalnych wierzytelności wynikających z Umowy Poręczenia, w szczególności roszczeń o wykup Obligacji i spełnienie innych świadczeń z Obligacji, jak również roszczeń ubocznych z Obligacji, w tym roszczeń o zapłatę odsetek, odsetek za opóźnienie, kosztów (w tym kosztów egzekucji) i wydatków związanych z dochodzeniem zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji oraz innych ubocznych świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacji, jak również obowiązku zwrotu Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich udokumentowanych i uzasadnionych opłat, kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń związanych z Umową Poręczenia, a dotyczących windykacji płatności, zabezpieczenia i egzekucji Zobowiązań Zabezpieczonych, wliczając w to koszty obsługi prawnej, według stawek rynkowych, **z mocy niniejszego aktu notarialnego poddaje reprezentowaną przez siebie Spółkę jako Poręczyciela egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego** co do obowiązku zapłaty na rzecz Administratora Zabezpieczeń – **BSWW Trust spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS 0000505020, NIP 5252584345, REGON 147161309**, do wysokości **150.000.000 zł** (słownie: sto pięćdziesiąt milionów złotych), przy czym **zdarzeniem**, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku zapłaty przez Spółkę, jest nadejście terminu zapłaty oznaczonego w nadanym za pomocą przesyłki rejestrowanej w rozumieniu przepisu art. 3 pkt 23 ustawy Prawo pocztowe

9

(t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 366) pisemnym wezwaniu Administratora Zabezpieczeń (sporządzonym z podpisami urzędowo (notarialnie) poświadczonymi w co najmniej dwóch jednobrzmiących egzemplarzach) stwierdzającym wystąpienie podstaw żądania zapłaty określonej w wezwaniu – należnej i wymagalnej – sumy pieniężnej i w związku z tym wzywającym do zapłaty tej sumy pieniężnej we wskazanym terminie. --------

2. Mieczysław Ignacy Ciomek w imieniu Invest Komfort Spółka Akcyjna spółki komandytowej z siedzibą w Gdyni **oświadcza, że** wystarczającym będzie udowodnienie zdarzenia, o którym mowa w ust. 1 powyżej, przez Administratora Zabezpieczeń poprzez dołączenie do wniosku o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności: ----------
   1) drugiego egzemplarza powyższego wezwania Administratora Zabezpieczeń z podpisami urzędowo poświadczonymi (lub notarialnie poświadczonej kopii takiego wezwania z podpisami urzędowo poświadczonymi), a także ----------
   2) potwierdzenia nadania w/w przesyłki rejestrowanej na adres Poręczyciela ujawniony w dacie jej nadania w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (lub notarialnie poświadczonej kopii takiego potwierdzenia nadania), które to potwierdzenie wydane przez placówkę pocztową operatora wyznaczonego, stosownie do normy art. 17 ustawy Prawo pocztowe, ma moc dokumentu urzędowego. ----------
3. Administrator Zabezpieczeń – BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie do dnia **31 grudnia 2029 roku**. ----

§ 3.

Mieczysław Ignacy Ciomek w imieniu Invest Komfort Spółka Akcyjna spółki komandytowej z siedzibą w Gdyni oświadcza, że: ----------

1) poddaje Poręczyciela egzekucji w związku ze stosunkiem prawnym wynikającym z umowy poręczenia z dnia 24 września 2025 roku, zawartej w związku wystawionymi przez **Emitenta „Warunkami Emisji"** z dnia 22 września 2025 roku, których kopia stanowi załącznik do niniejszego aktu notarialnego, ----------
2) datą powstania zobowiązania **Poręczyciela** do zapłaty na rzecz BSWW Trust spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wszelkich kwot wynikających z Umowy Poręczenia jest data początkowa obowiązywania tej umowy, przy czym zobowiązanie to nie jest wymagalne, albowiem powstanie w przypadku niewywiązania się **Emitenta** (Invest Komfort Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni, KRS 0000777543, NIP 5862342801, REGON 382867881) z postanowień

10

„**Warunków Emisji**" z dnia 22 września 2025 roku, w zakresie zapłaty w szczególności roszczeń o wykup Obligacji i spełnienie innych świadczeń z Obligacji, jak również roszczeń ubocznych z Obligacji, w tym roszczeń o zapłatę odsetek, odsetek za opóźnienie, kosztów (w tym kosztów egzekucji) i wydatków związanych z dochodzeniem zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji oraz innych ubocznych świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacji, jak również obowiązku zwrotu Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich udokumentowanych i uzasadnionych opłat, kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń związanych z Umową Poręczenia, a dotyczących windykacji płatności, zabezpieczenia i egzekucji Zobowiązań Zabezpieczonych, wliczając w to koszty obsługi prawnej, według stawek rynkowych, ----------

3) treścią zobowiązania **Poręczyciela** wynikającego z umowy poręczenia jest wykonanie zobowiązania za **Emitenta**, na wypadek gdyby **Emitent** zobowiązania nie wykonał, ----------

4) umowa poręczenia nie jest umową wzajemną w rozumieniu art. 487 § 2 Kodeksu cywilnego. ----------

§ 4.

Pouczono stawającego, iż akt notarialny, w którym dłużnik poddał się egzekucji co do obowiązku zapłaty sumy pieniężnej jest tytułem egzekucyjnym, który po nadaniu klauzuli wykonalności przez sąd będzie tytułem wykonawczym stanowiącym podstawę do prowadzenia egzekucji, co wynika z art. 803 i art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego oraz, że zgodnie z art. 786 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, jeżeli wykonanie tytułu egzekucyjnego jest uzależnione od zdarzenia, które udowodnić powinien wierzyciel, sąd nada klauzulę wykonalności po dostarczeniu dowodu tego zdarzenia w formie dokumentu urzędowego lub prywatnego z podpisem urzędowo poświadczonym jak również doręczono stawającemu informację dotyczącą przetwarzania danych osobowych sporządzoną na podstawie przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE. ----------

§ 5.

Wypisy tego aktu notarialnego mogą być wydawane w dowolnej liczbie również Administratorowi Zabezpieczeń. ----------

§ 6.

Koszty niniejszego aktu notarialnego ponosi Poręczyciel. ----------

11

Opłaty:

a) z § 3 i § 5 rozporządzenia ministra sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie taksy notarialnej (Dz. U. z 2024 roku, poz. 1566), tj. kwotę:

3.000 zł 00 gr

b) tytułem podatku VAT na podstawie art. 5, art. 41 ust. 1 i art. 146ef ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2024 roku, poz. 361) 23 % od taksy notarialnej w kwocie 3.000 zł, tj. kwotę:

690 zł 00 gr

c) z § 12 ust. 1 rozporządzenia cytowanego pod a) za dwa wypisy jedenastostronicowego aktu notarialnego (za odrębnym numerem Repertorium A 10508-10509/2025), tj. kwotę:

132 zł 00 gr

d) tytułem podatku VAT na podstawie art. 5, art. 41 ust. 1 i art. 146ef ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2024 roku, poz. 361) 23 % od taksy notarialnej w kwocie 132 zł, tj. kwotę:

30 zł 36 gr

Razem: 3.852 zł 36 gr

słownie (trzy tysiące osiemset pięćdziesiąt dwa złote trzydzieści sześć groszy)

Akt został odczytany, przyjęty i podpisany przez:

Mieczysława Ignacego Ciomek oraz Macieja Kowalewskiego – notariusza.

Repertorium A numer 10508/2025

Ja, niżej podpisany, Maciej Kowalewski – notariusz w Gdyni wydałem wypis aktu notarialnego za pobraniem taksy notarialnej jak pod lit. c): **Spółce.**

Gdynia, dnia 24 września 2025 roku.

MACIEJ KOWALEWSKI

NOTARIUSZ

12

7.7. Definicje i objaśnienia skrótów

Administrator Zabezpieczeń	oznacza BSWW Trust sp. z .o.o. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, o kapitale zakładowym w wysokości: 5.000,00 PLN (pięć tysięcy złotych);
Autoryzowany Doradca lub Doradca Emitenta lub Firma Inwestycyjna	oznacza Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
Cena Emisyjna	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt. 6.2 Warunków Emisji, tj. 1.000 (jeden tysiąc) złotych
Depozyt	oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje
Dzień Emisji	oznacza dzień, w którym zostanie utworzona Ewidencja Obligacji
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień z wyłączeniem sobót, niedziel i dni ustawowo wolnych od pracy w Rzeczypospolitej Polskiej, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną
Dzień Wcześniejszego Wykupu	oznacza dzień, o którym mowa w pkt **13.2** Warunków Emisji
Dzień Wykupu	oznacza dzień, o którym mowa w pkt **13**. Warunków Emisji
Emisja	oznacza emisję Obligacji
Emitent lub Spółka	oznacza spółkę pod firmą Invest Komfort Finance sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni przy ul. Hryniewickiego 6c lok. 47, 81-340 Gdynia, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego za numerem KRS 0000777543, REGON: 382867881, NIP: 5862342801, o kapitale zakładowym w wysokości 20.000,00 (dwadzieścia tysięcy) złotych,
Ewidencja	oznacza ewidencje osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie
GPW	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
Grupa Poręczyciela	oznacza Poręczyciela, podmioty zależne od Poręczyciela lub współkontrolowane przez Poręczyciela w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
KNF lub Komisja	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego w Warszawie

Dokument Informacyjny	oznacza niniejszy dokument, sporządzony na potrzeby wprowadzenia Obligacji na Rynek ASO Catalyst
Obligacje	oznacza 100 000 obligacji serii B Emitenta o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda
Obligatariusz	oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym
Odsetki, Oprocentowanie	oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji
Okres Odsetkowy	oznacza okres, o którym mowa w pkt. 17.2.4 Warunków Emisji
PKB	oznacza Produkt Krajowy Brutto
PLN, zł, złoty	oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej
Podmioty Zależne Emitenta	oznacza podmioty objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Emitenta;
Podmioty Zależne Poręczyciela	oznacza podmioty objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Poręczyciela;
Poręczenie	ma znaczenie nadane w pkt. 14.2.;
Poręczyciel	oznacza Invest Komfort Spółka Akcyjna spółka komandytowa z siedzibą w Gdyni przy ul. Hryniewickiego 6c lok. 47, 81-340 Gdynia, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego za numerem KRS 0000504383, REGON: 190903252, NIP: 5861044906;
Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie
Rachunek Zbiorczy	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie
Regulacje KDPW	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;
Regulamin ASO GPW	oznacza regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.)
Rozporządzenie BMB	Oznacza rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach

	finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014
Rynek ASO Catalyst	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych
Stopa Bazowa	ma znaczenie nadane w pkt. 16.4.1. Warunków Emisji;
Szczegółowe Zasady Działania KDPW	oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r., poz. 708 ze zm.);
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 r. poz. 722 ze zm.);
Ustawa o Ofercie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 r. poz. 620 ze zm);
Warunki Emisji	oznacza Warunki Emisji Obligacji serii B, których treść stanowi Załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej
WIBOR	oznacza Warsaw Interbank Offer Rate - stopa procentowa, po jakiej banki udzielają pożyczek innym bankom

7.8. Sprawozdania finansowe wraz z opiniami i sprawozdaniami z działalności Zarządu

ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM MOWA W ART. 45 USTAWY, DLA JEDNOSTEK INNYCH NIŻ BANKI, ZAKŁADY UBEZPIECZEŃ I ZAKŁADY REASEKURACJI

Nagłówek sprawozdania finansowego

Data początkowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	2024-01-01
Data końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	2024-12-31
Data sporządzenia sprawozdania finansowego	2025-04-23
KodSprawozdania	SprFinJednostkaInnaWZlotych (**kodSystemowy:** SFJINZ (1) **wersjaSchemy:** 1-3)
WariantSprawozdania	1

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Dane identyfikujące jednostkę

Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania	
NazwaFirmy	Invest Komfort Finance Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba	
Województwo	Pomorskie
Powiat	M.Gdynia
Gmina	M.Gdynia
Miejscowość	Gdynia
Adres	
Adres	
Kraj	PL
Województwo	Pomorskie
Powiat	M.Gdynia
Gmina	M.Gdynia
Nazwa ulicy	Hryniewickiego
Numer budynku	6C
Numer lokalu	47
Nazwa miejscowości	Gdynia
Kod pocztowy	81-340
Nazwa urzędu pocztowego	Gdynia
Podstawowy przedmiot działalności jednostki	
KodPKD	4110Z (REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW)
Identyfikator podatkowy NIP	5862342801
Numer KRS. Pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego.	0000777543

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Od	2024-01-01
Do	2024-12-31
Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzą wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe: true - sprawozdanie finansowe zawiera dane łącznie; false - sprawozdanie nie zawiera danych łącznych	false
Założenie kontynuacji działalnności	
Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości	true
Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności: true - Brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności; false - Wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności	true
Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności	Nie dotyczy
Informacja czy sprawozdanie finansowe jest sporządzone po połączeniu spółek	
W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek: true - sprawozdanie sporządzone po połączeniu spółek; false - sprawozdanie sporządzone przed połączeniem	false
Wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów)	Nie dotyczy

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:

metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji),

Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne.
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.
Produkcję w toku wycenia się wg cen nabycia lub kosztów wytworzenia.
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.
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.
Udzielone pożyczki oraz wemitowane obligacje wycenia się według zamortyzowanego kosztu.
Zyski i straty z przeszacowania odnoszone są na kapitał z aktualizacji wyceny.
Udziały własne wycenia się według cen nabycia.

ustalenia wyniku finansowego

Ustalenie 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) (uchylony)
4) obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, którego podatnikiem jest jednostka, i płatności z nim zrównanych, na podstawie odrębnych przepisów. Spółka w bieżącym i poprzednim roku korzystała z preferencyjnej stawki podatku CIT -9%.
2. Wynik działalności operacyjnej stanowi różnicę między przychodami netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, 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, towarów i materiałów wycenionych w kosztach wytworzenia albo cenach nabycia, albo zakupu, powiększoną o całość poniesionych od początku roku obrotowego kosztów ogólnych zarządu, sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz pozostałych kosztów operacyjnych.
3. 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 pkt

ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami Ustawy z dnia
29 września 1994 roku o rachunkowości obowiązującymi jednostki kontynuujące działalność.
Spółka sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym a rachunek
z przepływów pieniężnych metodą pośrednią.
Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. W ramach roku obrotowego okresami sprawozdawczymi są miesiące kalendarzowe.
Wynik finansowy Spółki za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.
Ewidencja i rozliczanie kosztów podstawowej działalności odbywa się z wykorzystaniem kont zespołu 4 i zespołu 5.

Bilans

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
Aktywa razem	44 063 745,40	43 748 637,36
A. Aktywa trwałe	89 761,00	42 198 609,00
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00
1. Środki trwałe	0,00	0,00
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00
d) środki transportu	0,00	0,00
e) inne środki trwałe	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	42 125 000,00
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	42 125 000,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	42 125 000,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
– udzielone pożyczki	0,00	42 125 000,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	89 761,00	73 609,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	89 761,00	73 609,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B. Aktywa obrotowe	43 973 984,40	1 550 028,36
I. Zapasy	0,00	0,00
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	35 926,00	22 399,32
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	1 908,32
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	1 908,32
– do 12 miesięcy	0,00	1 908,32

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	35 926,00	20 491,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	35 926,00	20 491,00
c) inne	0,00	0,00
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	43 938 058,40	1 527 629,04
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	43 938 058,40	1 527 629,04
a) w jednostkach powiązanych	43 926 986,02	1 440 998,10
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	43 926 986,02	1 440 998,10
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	11 072,38	86 630,94

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	11 072,38	86 630,94
– inne środki pieniężne	0,00	0,00
– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Pasywa razem	44 063 745,40	43 748 637,36
A. Kapitał (fundusz) własny	1 738 525,61	1 540 788,63
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	20 000,00	20 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	1 520 788,63	1 200 428,69
– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
– na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VI. Zysk (strata) netto	197 736,98	320 359,94
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	42 325 219,79	42 207 848,73
I. Rezerwy na zobowiązania	134 255,00	142 236,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	121 709,00	129 690,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
– długoterminowa	0,00	0,00
– krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	12 546,00	12 546,00

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
– długoterminowe	0,00	0,00
– krótkoterminowe	12 546,00	12 546,00
II. Zobowiązania długoterminowe	0,00	41 805 330,49
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	0,00	41 805 330,49
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	41 805 330,49
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e) inne	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	42 032 412,71	0,00
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	47 619,47	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	47 619,47	0,00
– do 12 miesięcy	47 619,47	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	41 984 793,24	0,00
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	41 984 793,24	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	0,00
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i) inne	0,00	0,00
4. Fundusze specjalne	0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	158 552,08	260 282,24
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	158 552,08	260 282,24
– długoterminowe	0,00	129 525,70
– krótkoterminowe	158 552,08	130 756,54

Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	0,00	-246,00
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	0,00	0,00
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	-246,00
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	82 284,49	45 216,10
I. Amortyzacja	0,00	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	0,00	0,00
III. Usługi obce	79 454,34	42 718,18

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
IV. Podatki i opłaty, w tym:	2 830,15	2 497,92
– podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	0,00	0,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	0,00	0,00
– emerytalne	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)	-82 284,49	-45 462,10
D. 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
E. 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
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	-82 284,49	-45 462,10
G. Przychody finansowe	4 434 113,02	4 753 444,83
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a) Od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b) Od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	4 434 113,02	4 753 444,83
– od jednostek powiązanych	4 434 113,02	4 753 444,83
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
H. Koszty finansowe	4 131 198,55	4 331 015,79
I. Odsetki, w tym:	4 131 198,55	4 331 015,79
– dla jednostek powiązanych	184 500,00	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
I. Zysk (strata) brutto (F+G–H)	220 629,98	376 966,94
J. Podatek dochodowy	22 893,00	56 607,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L. Zysk (strata) netto (I–J–K)	197 736,98	320 359,94

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	1 540 788,63	1 220 428,69
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
IA. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	1 540 788,63	1 220 428,69
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	20 000,00	20 000,00
1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
– wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
– umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	20 000,00	20 000,00

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	1 200 428,69	596 555,83
1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	320 359,94	603 872,86
a) zwiększenie (z tytułu)	320 359,94	603 872,86
– emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
– podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00
– podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	320 359,94	603 872,86
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
– pokrycia straty	0,00	0,00
2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	1 520 788,63	1 200 428,69
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
– zbycia środków trwałych	0,00	0,00
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
1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	320 359,94	603 872,86
1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	320 359,94	750 742,95
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	320 359,94	750 742,95
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
– podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
b) zmniejszenie (z tytułu)	320 359,94	750 742,95
- podział zysku-przeniesienie na inne pozycje kapitałów	320 359,94	750 742,95
3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	146 870,09
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	146 870,09
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	146 870,09
- zmniejszenie straty z lat ubiegłych	0,00	146 870,09
6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6. Wynik netto	197 736,98	320 359,94
a) zysk netto	197 736,98	320 359,94
b) strata netto	0,00	0,00
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	1 738 525,61	1 540 788,63
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	1 738 525,61	1 540 788,63

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	197 736,98	320 359,94
II. Korekty razem	-292 954,68	-614 141,36
1. Amortyzacja	0,00	0,00

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-201 184,31	-615 392,28
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
5. Zmiana stanu rezerw	-7 981,00	-9 028,00
6. Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00
7. Zmiana stanu należności	-13 526,68	-22 163,32
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	47 619,47	0,00
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-117 882,16	32 442,24
10. Inne korekty	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-95 217,70	-293 781,42
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	41 631 394,94	11 419 776,22
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:	41 631 394,94	11 419 776,22
a) w jednostkach powiązanych	41 631 394,94	11 419 776,22
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
– odsetki	0,00	0,00
– inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II. Wydatki	37 660 000,00	6 945 000,00
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	37 660 000,00	6 945 000,00
a) w jednostkach powiązanych	37 660 000,00	6 945 000,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	3 971 394,94	4 474 776,22
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	3 951 735,80	4 163 029,30
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	3 951 735,80	4 163 029,30
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)	-3 951 735,80	-4 163 029,30
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	-75 558,56	17 965,50

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-75 558,56	17 965,50
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	86 630,94	68 665,44
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	11 072,38	86 630,94
– o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis	Informacja dodatkowa
Załączony plik	
Nazwa pliku wraz z rozszerzeniem.	Sprawozdanie2024IKFinanceid.pdf
Zawartość binarna pliku kodowana w standardzie Base64	Sprawozdanie2024IKFinanceid.pdf

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto. Wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane.

	Rok bieżący	Rok poprzedni
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	220 629,98	376 966,94
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
Pozostałe (możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)	0,00	0,00
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	1 352 319,63	1 440 998,10
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	1 352 319,63	1 440 998,10
Pozostałe (możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)	0,00	0,00
z zysków kapitałowych	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	1 474 742,71	1 544 047,25
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	1 474 742,71	1 544 047,25
Pozostałe (możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)	33 744,61	0,00
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	33 744,61	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
Pozostałe (możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)	0,00	0,00
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	984 793,24	817 876,49
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	984 793,24	817 876,49
Pozostałe (możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)	984 793,24	0,00
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	984 793,24	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	805 330,49	834 325,00
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	805 330,49	834 325,00
Pozostałe (możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)	0,00	12 300,00
z zysków kapitałowych	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
z innych źródeł przychodów	0,00	12 300,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00	0,00
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	522 515,81	463 567,58
K. Podatek dochodowy	47 026,00	41 721,00

Dodatkowe informacje i objaśnienia

do sprawozdania finansowego
INVEST KOMFORT FINANCE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
na dzień 31.12.2024 r.

I

1.

Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych wartości niematerialnych i prawnych:

- Dane za okres sprawozdawczy

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Prace rozwojowe w toku	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto na początek okresu	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Zwiększenia	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Nabycie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto na koniec okresu	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Umorzenie na początek okresu	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Zwiększenia	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Amortyzacja roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie na koniec okresu	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Wartość netto na koniec okresu	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

- Dane porównawcze

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Prace rozwojowe w toku	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto na początek okresu	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Zwiększenia	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Nabycie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto na koniec okresu	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Umorzenie na początek okresu	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Zwiększenia	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Amortyzacja roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie na koniec okresu	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Wartość netto na koniec okresu	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych:

- Dane za okres sprawozdawczy

	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Zwiększenia	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Nabycie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Umorzenie na początek okresu	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Zwiększenia	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Amortyzacja roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie na koniec okresu	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Odpisy aktualizujące na początek okresu	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Zwiększenia	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Zmniejszenia	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące na koniec okresu	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Wartość netto na koniec okresu	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

- Dane porównawcze

	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Zwiększenia	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Nabycie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Umorzenie na początek okresu	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Zwiększenia	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Amortyzacja roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie na koniec okresu	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Odpisy aktualizujące na początek okresu	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Zwiększenia	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Zmniejszenia	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące na koniec okresu	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Wartość netto na koniec okresu	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Szczegółowy zakres zmian wartości inwestycji długoterminowych:

- Dane za okres sprawozdawczy

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Aktywa fin. j.powiązane	Aktywa fin. j.pozostałe	Inne inwestycje	Razem
Wartość na początek okresu	**0,00**	**0,00**	**42 125 000,00**	**0,00**	**0,00**	**42 125 000,00**
Zwiększenia	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Udzielenie pożyczek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nabycie / Naliczone odsetki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	**0,00**	**0,00**	**42 125 000,00**	**0,00**	**0,00**	**42 125 000,00**
Spłata pożyczek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż / Spłata odsetek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfery	0,00	0,00	42 125 000,00	0,00	0,00	42 125 000,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość na koniec okresu	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

- Dane porównawcze

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Aktywa fin. j.powiązane	Aktywa fin. j.pozostałe	Inne inwestycje	Razem
Wartość na początek okresu	**0,00**	**0,00**	**41 735 000,00**	**0,00**	**0,00**	**41 735 000,00**
Zwiększenia	**0,00**	**0,00**	**6 945 000,00**	**0,00**	**0,00**	**6 945 000,00**
Udzielenie pożyczek	0,00	0,00	6 945 000,00	0,00	0,00	6 945 000,00
Nabycie / Naliczone odsetki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	**0,00**	**0,00**	**6 555 000,00**	**0,00**	**0,00**	**6 555 000,00**
Spłata pożyczek	0,00	0,00	6 555 000,00	0,00	0,00	6 555 000,00
Sprzedaż / Spłata odsetek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość na koniec okresu	**0,00**	**0,00**	**42 125 000,00**	**0,00**	**0,00**	**42 125 000,00**

2.

Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych.

Kwoty w PLN

Nie dotyczy.

3.

Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwota wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10.

Nie dotyczy.

4.

Wartość gruntów użytkowanych wieczyście.

Spółka nie posiada gruntów w użytkowaniu wieczystym i zobowiązań wobec budżetu państwa z tytułu uzyskania praw własności budynków i budowli.

5.

Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.

Spółka najmuje powierzchnię biurową od jedynego udziałowcy. Z uwagi na to, że powierzchnia nie jest wyodrębniona prawnie i jest użytkowana w ograniczonym zakresie czasowym podanie jej wartości nie jest możliwe.

6.

Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają.

Nie dotyczy

7.

Dane o odpisach aktualizujących wartość należności:

Odpisy aktualizujące należności długoterminowe:

	31.12.2024	31.12.2023
Wartość na początek okresu	**0,00**	**0,00**
Utworzenie	0,00	0,00
Rozwiązanie (-)	0,00	0,00
Wykorzystanie (-)	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia	**0,00**	**0,00**
Wartość na koniec okresu	**0,00**	**0,00**

Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe:

	31.12.2024	31.12.2023
Wartość na początek okresu	**0,00**	**0,00**
Utworzenie	0,00	0,00
Rozwiązanie (-)	0,00	0,00
Wykorzystanie (-)	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia	**0,00**	**0,00**
Wartość na koniec okresu	**0,00**	**0,00**

8.

Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych.

Kapitał zakładowy Spółki na 31.12.2024 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. Kapitały nie uległy zmianie od poprzedniego roku.

9.

Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.

Nie dotyczy

10.

Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

	31.12.2024	31.12.2023
Wynik do podziału:	**197 736,98**	**320 359,94**
- wynik za okres sprawozdawczy	197 736,98	320 359,94
- niepodzielony wynik z lat ubiegłych	0,00	0,00
Proponowany podział zysku:	**197 736,98**	**320 359,94**
- dywidenda	0,00	0,00
- przekazanie na kapitał podstawowy	0,00	0,00
- przekazanie na kapitał zapasowy	197 736,98	320 359,94
- przekazanie na kapitał rezerwowy	0,00	0,00
- pokrycie strat z lat ubiegłych	0,00	0,00
- przekazanie na ZFŚS	0,00	0,00
- wypłata nagród z zysku	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00

11.

Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, rozwiązaniu i stanie końcowym przedstawia następująca tabela:

- Dane za okres sprawozdawczy

	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Różnice kursowe z przeliczenia	Razem
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	**129 690,00**	**0,00**	**0,00**	**-7 981,00**	**0,00**	**121 709,00**
Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe rezerwy	**12 546,00**	**12 546,00**	**0,00**	**-12 546,00**	**0,00**	**12 546,00**
Długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe	12 546,00	12 546,00	0,00	-12 546,000	0,00	12 546,00
Razem rezerwy	**142 236,00**	**12 546,00**	**0,00**	**-20 527,00**	**0,00**	**134 255,00**

- Dane porównawcze

	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Różnice kursowe z przeliczenia	Razem
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	**138 964,00**	**101 963,00**	**-111 237,00**	**0,00**	**0,00**	**129 690,00**
Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe rezerwy	**12 300,00**	**12 546,00**	**-12 300,00**	**0,00**	**0,00**	**12 546,00**
Długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe	12 300,00	12 546,00	-12 300,00	0,00	0,00	12 546,00
Razem rezerwy	**151 264,00**	**114 509,00**	**-123 537,00**	**0,00**	**0,00**	**142 236,00**

12.

Zobowiązania długoterminowe – struktura czasowa:

- Dane za okres sprawozdawczy

	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5	powyżej 5 lat	Razem
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Wobec jednostek powiązanych	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe ogółem	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

13.

Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń.

Na majątku spółki nie ustanowiono żadnych zabezpieczeń spłaty zobowiązań.
Poręczycielem spłaty zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji do kwoty 61 500 000,00 zł jest Invest Komfort Spółka Akcyjna Spółka Komandytowa.

14.

Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

- Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa):

	31.12.2024	31.12.2023
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	**89 761,00**	**73 609,00**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	89 761,00	73 609,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	**0,00**	**0,00**
Ubezpieczenia	0,00	0,00
Prenumeraty	0,00	0,00
Programy komputerowe nie stanowiące praw majatkowych	0,00	0,00
Reklama, targi w przyszłych okresach	0,00	0,00
VAT do rozliczenia w przyszłych okresach	0,00	0,00
Materiały marketingowe bezpłatne	0,00	0,00
Poręczenia kredytów	0,00	0,00
Koszty eksploatacji lokali	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00

- Bierne rozliczenia międzyokresowe (pasywa)

	31.12.2024	31.12.2023
Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	**0,00**	**129 525,70**
Dotacje do środków trwałych	0,00	0,00
Pozostałe tytuły	0,00	129 525,70
Koszty napraw gwarancyjnych (powyżej 12 miesięcy)	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe	**158 552,08**	**130 756,54**
Dotacje do środków trwałych	0,00	0,00
Pozostałe tytuły	158 552,08	130 756,54
Wpłaty otrzymane na przyszłe dostawy	0,00	0,00
Koszty napraw gwarancyjnych	0,00	0,00
Przedłużenie gwarancji	0,00	0,00
Ryczałt serwisowy	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	**158 552,08**	**260 282,24**

Rozliczaniu w czasie podlegają prowizje otrzymane z góry z tytułu udzielonych linii pożyczkowych.

15.

W przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami.

Nie dotyczy

16.

Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe, niewykazane w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń. Informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych.

Spółka nie posiada zobowiązań warunkowych.

17.

W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:
a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku, gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,
b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym - wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,
c) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego

Nie dotyczy.

18.

Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach VAT na dzień bilansowy wyniosły 0,00 zł, a na koniec roku poprzedniego 0,00 zł

II

1.

Struktura rzeczowa sprzedaży

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Przychody netto ze sprzedaży produktów	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży towarów	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży razem	**0,00**	**0,00**

Struktura terytorialna sprzedaży

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Przychody netto ze sprzedaży produktów	**0,00**	**0,00**
Kraj	0,00	0,00
Zagranica	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży towarów	**0,00**	**0,00**
Kraj	0,00	0,00
Zagranica	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży razem	**0,00**	**0,00**

2.

Dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych.

Opis	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Amortyzacja	0,00	0,00
Zużycie materiałów i energii	0,00	0,00
Usługi obce	79 454,34	42 718,18
Podatki i opłaty, w tym:	2 830,15	2 497,92
Podatek akcyzowy	0,00	0,00
Wynagrodzenia	0,00	0,00
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	0,00	0,00
Pozostałe koszty rodzajowe	0,00	0,00
Wartość sprzedanych towarów	0,00	0,00
Koszty działalności operacyjnej	**82 284,49**	**45 216,10**

3.

Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

Nie dotyczy

4.

Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

	31.12.2024	31.12.2023
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	**0,00**	**0,00**
Zapasy	**0,00**	**0,00**
Materiały	0,00	0,00
Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
Produkty gotowe	0,00	0,00
Towary	0,00	0,00
Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
Wartość bilansowa netto zapasów	**0,00**	**0,00**

5.

Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym

Nie dotyczy

6.

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto.

Zgodnie z notą XML.

7.

Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym.

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Odsetki od zobowiązań (zaciągniętych w celu finansowania wytworzenia środków trwałych)	0,00	0,00
Pozostałe nakłady inwestycyjne	0,00	0,00
Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie	**0,00**	**0,00**

8.

Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym.

Nie dotyczy.

9.

Poniesione w ostatnim roku i planowane na rok następny nakłady na niefinansowe aktywa trwałe (w tym na ochronę środowiska)

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Nakłady na ochronę środowiska	0,00	0,00
Nakłady inne niż ochrona środowiska	0,00	0,00
Nakłady inwestycyjne poniesione w bieżącym okresie	**0,00**	**0,00**
Nakłady na ochronę środowiska	0,00	0,00
Nakłady inne niż ochrona środowiska	0,00	0,00
Nakłady inwestycyjne planowane na rok następny	**0,00**	**0,00**

10.

Informacja o przychodach lub kosztach o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.

Nie dotyczy.

11.

Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust. 2 do wartości niematerialnych i prawnych.

Nie dotyczy.

12.

Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonywanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (Dz. U. poz. 1680), lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy.

Nie dotyczy.

III

Kurs przyjęty do wyceny pozycji bilansu i rachunku zysków i strat wyrażonych w walutach obcych:

Nie dotyczy - spółka nie przeprowadzała w bieżącym ani w poprzednim roku obrotowych żadnych operacji w walutach obcych. Na koniec bieżącego i poprzedniego roku obrotowego nie występowały pozycje w walucie obcej.

IV

Struktura środków pieniężnych:

	31.12.2024	31.12.2023
Inne środki pieniężne	0,00	0,00
Inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
Środki pieniężne w banku	11 072,38	86 630,94
* Rachunki bieżące	11 072,38	86 630,94
* Rachunki o ograniczonym dysponowaniu	0,00	0,00
- w tym: środki pieniężne na rachunkach bankowych	0,00	0,00
VAT		
Środki pieniężne w kasie	0,00	0,00
Korekta o różnice kursowe z wyceny bilansowej	**0,00**	**0,00**
Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty	**11 072,38**	**86 630,94**

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

Wykazane w poz A.II.2 zyski i straty z tytułu różnic kursowych wynikają z:

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Różnice kursowe z wyceny środków pieniężnych	0,00	0,00
Różnice kursowe dotyczące działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
Różnice kursowe dotyczące działalności finansowej	0,00	0,00
Razem wyjaśnienie zysków i strat z tytułu różnic kursowych	**0,00**	**0,00**

Wykazane w poz A.II.3 odsetki i udziały w zysku (dywidendy) wynikają z:

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Zapłacone odsetki od zobowiązań finansowych	3 951 735,80	4 163 029,30
Otrzymane dywidendy	0,00	0,00
Otrzymane odsetki od pożyczek	-4 426 394,94	-4 763 376,22

Kwoty w PLN

Odsetki od aktywów finansowych naliczone, nie zapłacone	94 012,08	103 049,15
Odsetki od zobowiązań finansowych naliczone, nie zapłacone	179 462,75	-16 694,51
Inne tytuły	0,00	-101 400,00
Razem odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	**-201 184,31**	**-615 392,28**

Wykazany w poz A.II.4 wynik na działalności inwestycyjnej wynika z:

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Zysk (strata) ze zbycia lub wyceny aktywów finansowych	0,00	0,00
Zysk (strata) ze zbycia lub wyceny wartości niematerialnych i prawnych	0,00	0,00
Zysk (strata) ze zbycia lub wyceny rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Razem zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	**0,00**	**0,00**

Wykazana w poz. A.II.7 zmiana stanu należności wynika z:

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
- korekta o zmianę stanu należności z tytułu zbycia rzeczowych aktywów finansowych	0,00	0,00
- korekta o zmianę stanu należności z tytułu zbycia wartości niematerialnych	0,00	0,00
- korekta o zmianę stanu należności z tytułu zbycia rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
- korekta o zmianę stanu należności z tytułu udzielonych poręczeń	0,00	0,00
- inne korekty	0,00	0,00
Zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	-13 526,68	-22 163,32
Razem zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	**-13 526,68**	**-22 163,32**

Wykazana w poz. A.II.8 zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynika z:

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
- korekta o płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00
- korekta o wydatki z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
- korekta o wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
- korekta o zmianę stanu pożyczek i poręczeń	0,00	0,00
- inne korekty	0,00	0,00
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	47 619,47	0,00
Razem zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	**47 619,47**	**0,00**

1.

Charakter i cel gospodarczy zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

Nie wystąpiły takie umowy.

2.

Informacje o transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości

Nie wystąpiły istotne transakcje z podmiotami powiązanymi realizowane po cenach innych niż rynkowe.

3.

Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Zarząd	0,00	0,00
Pracownicy umysłowi	0,00	0,00
Pracownicy fizyczni	0,00	0,00
Razem	**0,00**	**0,00**

4.

Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu.

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Zarząd Spółki	0,00	0,00
Rada Nadzorcza	0,00	0,00
Razem wynagrodzenia	**0,00**	**0,00**

5.

Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów.

	31.12.2024	31.12.2023
Zarząd Spółki	0,00	0,00
Rada Nadzorcza	0,00	0,00
Pożyczki udzielone członkom zarządu i rady nadzorczej	**0,00**	**0,00**

6.

Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego wypłacone bądź należne za rok obrotowy.

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt. 1 ustawy o biegłych rewidentach	20 910,00	20 910,00
Inne usługi atestacyjne	0,00	0,00
Usługi doradztwa podatkowego	0,00	0,00
Pozostałe usługi	0,00	0,00
Wynagrodzenie biegłego rewidenta	**20 910,00**	**20 910,00**

VI

1.

Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju.

Nie dotyczy

2.

Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki.

Nie dotyczy.

3.

Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny.

Nie dotyczy.

4.

Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

Nie dotyczy.

VII

1.

Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji.

Nie dotyczy.

2.

Transakcje z podmiotami powiązanymi w 2024 r. przedstawia następująca tabela:

- Dane za okres sprawozdawczy

	Wartość sprzedaży	**Wartość zakupów**	**Należności handlowe**	**Należności pozostałe (finansowe i inne)**	**Zobowiązania handlowe**	**Zobowiązania pozostałe (inwestycyjne itp.)**
Transakcje z innymi jednostkami powiązanymi	0,00	54 003,74	0,00	43 926 986,02	47 619,47	0,00
Transakcje z innymi jednostkami powiązanymi	**0,00**	**54 003,74**	**0,00**	**43 926 986,02**	**47 619,47**	**0,00**

- Dane porównawcze

	Wartość sprzedaży	Wartość zakupów	Należności handlowe	Należności pozostałe (finansowe i inne)	Zobowiązania handlowe	Zobowiązania pozostałe (inwestycyjne itp.)
Transakcje z innymi jednostkami powiązanymi	0,00	15 288,78	1 908,32	43 565 998,10	0,00	0,00
Transakcje z innymi jednostkami powiązanymi	**0,00**	**15 288,78**	**1 908,32**	**43 565 998,10**	**0,00**	**0,00**

3.

Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy.

Nie dotyczy.

4.

Jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub włączeń, informacje o podstawie prawnej wyłączenia i inne wymagane ustawą.

Nie dotyczy.

5.

Informacje o:

- nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne,

  Skonsolidowane sprawozdanie finansowe najwyższego szczebla grupy kapitałowej sporządza spółka Baltis Investment S.A. Siedziba spółki mieści się w Gdyni przy ul. Hryniewickiego 6C/17

- nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne;

  Invest Komfort Spółka Akcyjna Spółka Kapitałowa sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej. Siedziba spółki mieści się w Gdyni przy ul. Hryniewickiego 6C/47.

6.

Informacje o nazwie adresie siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formie prawnej każdej z jednostek, których dana jednostka jest wspólnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.

Nie dotyczy.

VIII

Informacje o połączeniu w okresie sprawozdawczym.

Nie dotyczy.

IX

W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności

Nie dotyczy.

X

Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki.

Nie dotyczy.

XI

Instrumenty Finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym.

1.

Charakterystyka pozycji.

W ramach krótkoterminowych inwestycji (w okresie porównawczym jako inwestycje długoterminowe) wykazano udzielone pożyczki (odnawialne linie pożyczkowe) podmiotom powiązanym:

Pożyczkobiorca	Tytuł	data zawarcia	Limit	stan na 31-12-2024	stan na 31-12-2023
Smolna	odnawialna linia pożyczkowa do grudnia 2024	04-02-2020	35 000 000,00	164 237,10	29 625 000,00
Toruńska	odnawialna linia pożyczkowa do grudnia 2025	04-02-2020	44 000 000,00	43 762 748,92	12 500 000,00
				43 926 986, 02	**42 125 000,00**

Pożyczki są oprocentowane zmienną stopą procentową (WIBOR 6M+marża). Łączna wartość naliczonych w okresie odsetek wyniosła 4 292 382,86 zł (w roku poprzednim: 4 660 327,07 zł).
Łączna wartość otrzymanych odsetek i prowizji wyniosła w okresie 4 426 394,94 zł (w roku poprzednim: 4 753 444,83 zł).
Na saldo Spółki Smolnej Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. składają się naliczone odsetki, które zostały zapłacone po dniu bilansowym.
W ramach krótkoterminowych zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych wykazano zobowiązania z tytułu obligacji. Emisja nastąpiła 5 września 2019 r. Wykup obligacji przypada na 5 września 2025 r. Nominalna wartość wyemitowanych obligacji wyniosła 41 000 000,00 zł. Odsetki od obligacji są oparte o zmienne stopy procentowe (WIBOR 6M + marża). Okres odsetkowy przypada co 6 miesięcy.
W bilansie zobowiązanie z tytułu obligacji wyceniono w skorygowanej cenie nabycia (zamortyzowanym koszcie). Łączna wartość naliczonych w okresie odsetek wg zamortyzowanego kosztu wyniosła 984 793,24ł. Łączna wartość zapłaconych w okresie odsetek wyniosła 3 767 235,80 zł.
Obligacje znajdują się w ofercie publicznej jednak nie podlegają obrotowi na rynku regulowanym.

2.

Przyjęte cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.

Ryzyko walutowe

Nie występuje w Spółce. Wszystkie transakcje przeprowadzane są w walucie krajowej.

Ryzyko kredytowe

Należności Spółki, zgodnie z celem emisji, stanowią pożyczki udzielone przez Spółkę podmiotom powiązanym z Grupy Kapitałowej Emitenta, przeznaczone 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 Spółki oraz pełne pokrycie kosztów obsługi wyemitowanych obligacji. Dodatkowo, terminy płatności odsetek oraz kapitału od udzielonych pożyczek, zostały skorelowane z terminami płatności kapitału i 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 wpływa na opłacalność transakcji.

MOORE Polska Audyt

Razem możemy **więcej**

SPRAWOZDANIE BIEGŁEGO REWIDENTA

z badania sprawozdania finansowego

za okres

od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.

Invest Komfort Finance Sp. z o. o.

w Gdyni

Moore Polska Audyt sp. z o.o., 00-844 Warszawa, ul. Grzybowska 87,
Prezes Zarządu – Lidia Skudławska, Członkowie Zarządu – Piotr Witek,
Michał Ossowski, Krzysztof Oczko NIP: 7011052300, REGON: 520003823,
Kapitał Założycielski Spółki: 200 000 zł, Rok Założenia 2021 KRS 0000922603
Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS
Numer wpisu na listę firm audytorskich: 4326

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Zgromadzenia Wspólników

Invest Komfort Finance Sp. z o.o.
z siedzibą w Gdyni, ul. Hryniewickiego 6C/47

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Invest Komfort Finance Sp. z o.o. („Spółka"), które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r. oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe").

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości") oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz umową Spółki,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania, w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania, przyjętymi przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB") oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach"). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Niezależność i etyka

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z zasadami etyki określonymi w „Podręczniku Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów („Kodeks etyki") oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem etyki. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Odpowiedzialność Zarządu za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółki zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i umową, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmowy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego

sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. („Sprawozdanie z działalności")

Odpowiedzialność Zarządu

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółki jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności, w zakresie niedotyczącym sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółki:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest:

Natalia Joanna Szpręglewska

Elektronicznie podpisany przez Natalia Joanna Szpręglewska
Data: 2025.04.23 20:19:25 +02'00'

Natalia Szpręglewska
Kluczowy Biegły Rewident
Numer w rejestrze 13773

Działający w imieniu:

Moore Polska Audyt sp. z o.o.
00-844 Warszawa, ul. Grzybowska 87,
wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 4326

Gdańsk, dnia 23 kwietnia 2025 roku

INVEST KOMFORT

Invest Komfort Finance sp. z o.o.

Raport półroczny
za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 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
Rachunek zysków i strat ... 5
Bilans ... 6
Rachunek przepływów pieniężnych ... 8
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
Zamierzenia na następny okres sprawozdawczy ... 16
Pozostałe informacje ... 16
Oświadczenie Zarządu Spółki ... 17

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

	Za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025		Za okres od 01.01.2024 do 30.06.2024	
	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	(50 463,55)	(11 955,92)	(14 448,14)	(3 351,54)
Przychody finansowe	2 197 989,09	520 751,77	2 228 182,49	516 871,76
Koszty finansowe	1 972 397,36	467 304,15	2 051 370,14	475 856,58
Zysk (strata) brutto	175 128,18	41 491,70	162 364,21	37 663,65
Zysk (strata) netto	140 978,18	33 400,82	131 424,21	30 486,49
Rachunek przepływów pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(201 447,20)	(47 727,25)	(22 043,95)	(5 113,54)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 994 857,04	472 625,34	1 914 987,23	444 219,82
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(1 799 338,30)	(426 302,67)	(1 938 074,10)	(449 575,29)

	Na dzień 30.06.2025		Na dzień 30.06.2024	
	w PLN	w EUR	w PLN	w EUR
Bilans				
Aktywa trwałe, w tym:	89 761,00	21 160,56	42 523 609,00	9 859 403,90
Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	42 450 000,00	9 842 337,12
Aktywa obrotowe, w tym:	44 135 261,99	10 404 597,47	1 405 858,86	325 958,47
Inwestycje krótkoterminowe	44 135 261,99	10 404 597,47	1 405 622,86	325 903,75
Kapitał własny	1 879 503,79	443 080,65	1 672 212,84	387 714,55
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	42 345 519,20	9 982 677,39	42 257 255,02	9 797 647,81
Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00	41 918 626,53	9 719 134,37
Zobowiązania krótkoterminowe	42 214 899,18	9 951 884,58	1 180,87	273,79

Powyższe dane finansowe za okresy zakończone 30 czerwca 2025 roku oraz 30 czerwca 2024 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 2025 roku - 4,2419, na dzień 30 czerwca 2024 roku - 4,3130.

(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 2025 roku - 4,2208, okresu od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku - 4,3109.

Komentarz dotyczący wyników i sytuacji finansowej Spółki

W I półroczu 2025 roku sytuacja finansowa Spółki była stabilna. Spółka osiągnęła zysk netto w kwocie 141 tys. zł, który był nieznacznie 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 2025 roku 2.198 tys. zł w porównaniu do 2.228 tys. zł w analogicznym okresie roku ubiegłego.

Głównymi kosztami związanymi z działalnością Spółki były koszty odsetek od wyemitowanych przez Spółkę obligacji. W I półroczu 2025 roku koszt ten wyniósł 1.972 tys. zł w porównaniu do 2.051 tys. zł w analogicznym okresie roku ubiegłego.

Zarówno przychody jaki i koszty odsetkowe nie uległy istotnej zmianie w porównaniu do roku poprzedniego. Stabilność tych pozycji rachunku wyników spowodowana była brakiem istotnych zmian w saldach udzielonego i pozyskanego finansowania oraz brakiem istotnych wahań w poziomie stóp procentowych.

Suma bilansowa Spółki również nie ulegała istotnym zmianom. W analizowanym okresie Spółka nie zaciągała nowych zobowiązań finansowych a saldo udzielanych pożyczek było na w miarę stabilnym poziomie. Jako że zapadalność obligacji serii A, wyemitowanych przez Spółkę, przypada na wrzesień 2025 roku, całość zobowiązań z tego tytuły była prezentowana jako zobowiązania krótkoterminowe.

Po dniu bilansowym, 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 planowane jest wyemitowanie do 50 tys. obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1 tys. zł i łącznej wartości nominalnej do 50 mln zł z zastrzeżeniem, że w przypadku złożenia przez inwestorów zapisów na obligacje w łącznej liczbie przekraczającej 50 tys., Spółka może podjąć decyzję o zwiększeniu liczby obligacji będących przedmiotem emisji do nie więcej niż 100 tys. obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 100 mln zł.

Półroczne skrócone sprawozdanie finansowe

Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)	Za okres od 01.01. do 30.06.2025	Za okres od 01.01. do 30.06.2024
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, w tym:	**0,00**	**0,00**
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	0,00	0,00
II. Zmiana stanu produktów	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	**50 463,55**	**14 448,14**
I. Amortyzacja	0,00	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	0,00	0,00
III. Usługi obce	48 924,53	12 553,83
IV. Podatki i opłaty, w tym:	1 539,02	1 894,31
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 i materiałów	0,00	0,00
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	**(50 463,55)**	**(14 448,14)**
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	**0,00**	**0,00**
I. Zysk ze zbycia 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
E. 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
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	**(50 463,55)**	**(14 448,14)**
G. PRZYCHODY FINANSOWE	**2 197 989,09**	**2 228 182,49**
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	2 197 989,09	2 228 182,49
- od jednostek powiązanych	2 197 989,09	2 228 182,49
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
H. KOSZTY FINANSOWE	**1 972 397,36**	**2 051 370,14**
I. Odsetki, w tym:	1 972 397,36	2 051 370,14
- 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
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	**175 128,18**	**162 364,21**
J. PODATEK DOCHODOWY	**34 150,00**	**30 940,00**
K. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	**0,00**	**0,00**
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	**140 978,18**	**131 424,21**

Bilans

AKTYWA	Na dzień 30.06.2025 roku	Na dzień 31.12.2024 roku	Na dzień 30.06.2024 roku
A. AKTYWA TRWAŁE	**89 761,00**	**89 761,00**	**42 523 609,00**
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	0,00	0,00	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	0,00	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	42 450 000,00
1. Nieruchomości	0,00	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	42 450 000,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	42 450 000,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	42 450 000,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	89 761,00	89 761,00	73 609,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	89 761,00	89 761,00	73 609,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	**44 135 261,99**	**43 973 984,40**	**1 405 858,86**
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	0,00	35 926,00	236,00
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	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	0,00	35 926,00	236,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	44 135 261,99	43 938 058,40	1 405 622,86
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	44 135 261,99	43 938 058,40	1 405 622,86
a) w jednostkach powiązanych	44 130 118,07	43 926 986,02	1 364 122,74
- udzielone pożyczki	44 130 118,07	43 926 986,02	1 364 122,74
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5 143,92	11 072,38	41 500,12
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	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 :	**44 225 022,99**	**44 063 745,40**	**43 929 467,86**

PASYWA	Na dzień 31.12.2024 roku	Na dzień 31.12.2024 roku	Na dzień 30.06.2024 roku
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	**1 879 503,79**	**1 738 525,61**	**1 672 212,84**
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	20 000,00	20 000,00	20 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	1 718 525,61	1 520 788,63	1 520 788,63
- 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	140 978,18	197 736,98	131 424,21
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	**42 345 519,20**	**42 325 219,79**	**42 257 255,02**
I. Rezerwy na zobowiązania	51 344,00	134 255,00	142 236,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	38 798,00	121 709,00	129 690,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	12 546,00	12 546,00	12 546,00
II. Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00	41 918 626,53
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	0,00	0,00	41 918 626,53
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	41 918 626,53
III. Zobowiązania krótkoterminowe	42 214 899,18	42 032 412,71	1 180,87
1. Wobec jednostek powiązanych	4 981,88	47 619,47	1 013,59
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	1 013,59
3. Wobec pozostałych jednostek	42 209 917,30	41 984 793,24	167,28
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00	167,28
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	42 157 852,30	41 984 793,24	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	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	52 065,00	0,00	0,00
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	79 276,02	158 552,08	195 211,62
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	79 276,02	158 552,08	195 211,62
- długoterminowe	0,00	0,00	195 211,62
- krótkoterminowe	79 276,02	158 552,08	0,00
PASYWA RAZEM :	**44 225 022,99**	**44 063 745,40**	**43 929 467,86**

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)	Za okres od 01.01. do 30.06.2025	Za okres od 01.01. do 30.06.2024
A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) netto	140 978,18	131 424,21
II. Korekty razem	(342 425,38)	(153 468,16)
1. Amortyzacja	0,00	0,00
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(225 591,73)	(111 741,73)
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
5. Zmiana stanu rezerw	(82 911,00)	0,00
6. Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00
7. Zmiana stanu należności	35 926,00	22 163,32
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	9 427,41	1 180,87
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(79 276,06)	(65 070,62)
10. Inne korekty	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	**(201 447,20)**	**(22 043,95)**
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
I. Wpływy	2 095 580,98	2 239 987,23
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:	2 095 580,98	2 239 987,23
a) w jednostkach powiązanych	2 095 580,98	2 239 987,23
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II. Wydatki	100 723,94	325 000,00
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:	100 723,94	325 000,00
a) w jednostkach powiązanych	100 723,94	325 000,00
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)	**1 994 857,04**	**1 914 987,23**
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	1 799 338,30	1 938 074,10
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	1 799 338,30	1 938 074,10
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)	Za okres od 01.01. do 30.06.2025	Za okres od 01.01. do 30.06.2024
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	**(1 799 338,30)**	**(1 938 074,10)**
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III±B.III±C.III)	**(5 928,46)**	**(45 130,82)**
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM	**(5 928,46)**	**(45 130,82)**
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	**11 072,38**	**86 630,94**
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D), W TYM	**5 143,92**	**41 500,12**
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Zestawienie zmian w kapitale własnym

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym	Za okres od 01.01. do 30.06.2025	Za okres od 01.01. do 30.06.2024
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	**1 738 525,61**	**1 540 788,63**
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	**1 738 525,61**	**1 540 788,63**
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	1 520 788,63	1 200 428,69
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	197 736,98	320 359,94
a) zwiększenie (z tytułu)	197 736,98	320 359,94
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	197 736,98	320 359,94
2.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	1 718 525,61	1 520 788,63
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	197 736,98	320 359,94
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	197 736,98	320 359,94
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	197 736,98	320 359,94
b) zmniejszenie (z tytułu)	197 736,98	320 359,94
podział zysku z lat ubiegłych	197 736,98	320 359,94
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	140 978,18	131 424,21
a) zysk netto	140 978,18	131 424,21
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	**1 879 503,79**	**1 672 212,84**
III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	**1 879 503,79**	**1 672 212,84**

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, towarów i materiałów, 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, towarów i materiałów wycenionych w kosztach wytworzenia albo cenach nabycia, albo zakupu, powiększoną o całość poniesionych od początku roku obrotowego kosztów ogólnych zarządu, sprzedaży produktów, towarów i materiałów 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.

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły zmiany w stosowanej przez Spółkę polityce rachunkowości.

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 30.06.2025 r. Spółka nie zatrudniała pracowników.

Kapitał zakładowy Spółki na 30.06.2025 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
- Wojciech Koziorowski – Wiceprezes Zarządu
- Marek Pirsztuk – Wiceprezes 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 05.09.2019 r., w ramach Programu Emisji Obligacji, Spółka przeprowadziła pierwszą emisję o wartości nominalnej 41.000.000 zł. Środki uzyskane z tej emisji, Spółka przeznaczyła na finansowanie działalności deweloperskiej Grupy, poprzez udzielanie pożyczek innym podmiotom z Grupy.

Wyniki finansowe

Rachunek zysków i strat

W okresie sprawozdawczym Spółka wykazała zysk netto w kwocie 141 tys. zł. Koszty działalności operacyjnej wyniosły 50 tys. zł (większość z nich stanowiły usługi obce tj. czynsz najmu, usługi księgowe oraz opłaty bankowe).

Głównym źródłem przychodów były odsetki i prowizje od pożyczek udzielonych spółkom z Grupy w kwocie 2.198 tys. zł.

W skład kosztów finansowych w wysokości 1.972 tys. zł wchodziły głównie odsetki z tytułu wyemitowanych obligacji.

Podatek dochodowy ujęty w rachunku wyników wyniósł 34 tys. zł.

Bilans

Aktywa – suma bilansowa Spółki na koniec okresu sprawozdawczego wynosiła 44.225 tys. zł.

W skład aktywów trwałych wchodziły aktywa z tytuły podatku odroczonego w kwocie 90 tys. zł.

Do składników aktywów obrotowych należały: pożyczki udzielone innym spółkom z Grupy w kwocie 44.130 tys. zł oraz środki na rachunkach bankowych w wysokości 5 tys. zł.

Pasywa - łączny kapitał własny Spółki na dzień bilansowy wynosił 1.880 tys. zł, w tym kapitał podstawowy w wysokości 20 tys. zł.

Pozostałe pasywa to: rezerwy na zobowiązania w kwocie 51 tys. zł (głównie rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego), zobowiązania z tytułu dostaw i usług w kwocie 5 tys. zł, zobowiązania z tytułu emisji obligacji w kwocie 42.158 tys. zł, zobowiązania z tytułu podatków w kwocie 52 tys. zł, oraz przychody przyszłych okresów w wysokości 79 tys. 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 osiągane przez Grupę przychody 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 niezmienionych 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, obarczone określonymi ryzykami. Wystąpienie któregokolwiek 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, osiągane 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.

Zamierzenia na następny okres sprawozdawczy

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

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 planowane jest wyemitowanie do 50 tys. obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1 tys. zł i łącznej wartości nominalnej do 50 mln zł z zastrzeżeniem, że w przypadku złożenia przez inwestorów zapisów na obligacje w łącznej liczbie przekraczającej 50 tys., Spółka może podjąć decyzję o zwiększeniu liczby obligacji będących przedmiotem emisji do nie więcej niż 100 tys. obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 100 mln zł.

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 2025 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: 2025.09.16 09:44:32 CEST

Wojciech Koziorowski – Wiceprezes Zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Wojciech Koziorowski
Data: 2025.09.17 12:59:32 CEST

Marek Pirsztuk – Wiceprezes Zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Marek Pirsztuk
Data: 2025.09.15 16:17:59 CEST

ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM MOWA W ROZPORZĄDZENIU MINISTRA FINANSÓW W SPRAWIE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD SPORZĄDZANIA PRZEZ JEDNOSTKI INNE NIŻ BANKI, ZAKŁADY UBEZPIECZEŃ I ZAKŁADY REASEKURACJI SKONSOLIDOWANYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH GRUP KAPITAŁOWYCH

Nagłówek sprawozdania finansowego

Data początkowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie: 2024-01-01

Data końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie: 2024-12-31

Data sporządzenia sprawozdania finansowego: 2025-05-26

KodSprawozdania: SprFinSkonsolidowanaJednostkaInnaWZlotych (**kodSystemowy:** SFSINZ (1) **wersjaSchemy:** 1-3)

WariantSprawozdania: 1

Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Informacje podstawowe o jednostce dominującej

Nazwa (firma), siedziba

NazwaFirmy: Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp.k.

Siedziba

Województwo: Pomorskie

Powiat: M. Gdynia

Gmina: M. Gdynia

Miejscowość: Gdynia

Podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej: Działalność deweloperska

Identyfikator podatkowy NIP: 5861044906

Numer KRS: 0000504383

Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym
Pro Realizacja Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

Przedmiot działalności
Usługi nadzoru budowlanego

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym
100.00

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym
100.00

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją
jednostka zależna

Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym
Tempo Obsługa Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą Sopocie

Przedmiot działalności
Administrowanie nieruchomościami

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym
99.80

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym
99.80

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją
jednostka zależna

Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym
Smolna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni

Przedmiot działalności
Działalność deweloperska, Usługi budowlane

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym
100.00

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym
100.00

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją
jednostka zależna

Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym
Smolna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Gdyni

Przedmiot działalności
Działalność deweloperska, Usługi budowlane

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym
98.30

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym
98.30

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją
jednostka zależna

Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym
Śląska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni

Przedmiot działalności
Działalność deweloperska, Usługi budowlane

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym
100.00

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym
100.00

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją
jednostka zależna

Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym
Śląska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Gdyni

Przedmiot działalności
Działalność deweloperska, Usługi budowlane

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym
98.30

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym
98.30

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją
jednostka zależna

Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym
Cylkowskiego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni

Przedmiot działalności
Działalność deweloperska, Usługi budowlane

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym
100.00

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym
100.00

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją
jednostka zależna

Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym
Cylkowskiego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Gdyni

Przedmiot działalności
Działalność deweloperska, Usługi budowlane

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym
98.30

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym
98.30

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją
Toruńska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni

Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym
Nowowiczlińska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni

Przedmiot działalności
Działalność deweloperska, Usługi budowlane

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym
100.00

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym
100.00

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją
jednostka zależna

Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym
Toruńska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni

Przedmiot działalności
Działalność deweloperska, Usługi budowlane

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym
100.00

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym
100.00

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją
jednostka zależna

Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym
Toruńska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Gdyni

Przedmiot działalności
Działalność deweloperska, Usługi budowlane

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym
98.30

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym
98.30

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją
jednostka zależna

Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym
Invest Komfort Finance Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni

Przedmiot działalności
Inna działalność finansowa

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym
100.00

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym
100.00

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją
jednostka zależna

Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym
Brabank z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji z siedzibą w Gdyni

Przedmiot działalności
Działalność deweloperska, Usługi budowlane

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym
100.00

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym
100.00

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją
jednostka zależna

Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym
Brabank z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji Spółka komandytowa z siedzibą w Gdyni

Przedmiot działalności
Działalność deweloperska, Usługi budowlane

Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym
96.60

Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym
96.60

Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją
jednostka zależna

Wskazanie okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Od
2024-01-01

Do
2024-12-31

Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej
Pro Realizacja Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdyni

Lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniem finansowym jednostki powiązanej

Od
2024-01-01

Do
2024-12-31

Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej
Tempo Obsługa Nieruchomości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą Sopocie

Lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniem finansowym jednostki powiązanej

Od
2024-01-01

Do
2024-12-31

Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej
Smolna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni

Lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniem finansowym jednostki powiązanej

Od
2024-01-01

Do
2024-12-31

Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej
Smolna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Gdyni

Lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniem finansowym jednostki powiązanej

Od
2024-01-01

Do
2024-12-31

Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej
Śląska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni

Lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniem finansowym jednostki powiązanej

Od
2024-01-01

Do
2024-12-31

Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej
Śląska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Gdyni

Lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniem finansowym jednostki powiązanej

Od
2024-01-01

Do
2024-12-31

Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej
Cylkowskiego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni

Lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniem finansowym jednostki powiązanej

Od
2024-01-01

Do
2024-12-31

Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej
Cylkowskiego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Gdyni

Lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniem finansowym jednostki powiązanej

Od
2024-01-01

Do
2024-12-31

Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej
Nowowiczlińska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni

Lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniem finansowym jednostki powiązanej

Od
2024-01-01

Do
2024-12-31

Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej
Toruńska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni

Lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniem finansowym jednostki powiązanej

Od
2024-01-01

Do
2024-12-31

Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej
Toruńska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z siedzibą w Gdyni

Lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniem finansowym jednostki powiązanej

Od
2024-01-01

Do
2024-12-31

Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej
Invest Komfort Finance Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni

Lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniem finansowym jednostki powiązanej

Od
2024-01-01

Do
2024-12-31

Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej
Brabank z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji z siedzibą w Gdyni

Lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniem finansowym jednostki powiązanej

Od
2024-01-01

Do
2024-12-31

Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej
Brabank z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji Spółka komandytowa z siedzibą w Gdyni

Lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniem finansowym jednostki powiązanej

Od
2024-01-01

Do
2024-12-31

Wskazanie, że sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zawierają dane łączne, jeżeli w skład jednostek powiązanych wchodzą wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe: true - sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne; false - sprawozdanie nie zawiera danych łącznych
false

Założenie kontynuacji działalnności

Wskazanie, czy sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości
true

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez te jednostki działalności: true - Brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności; false - Wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności
true

Informacja czy sprawozdania finansowe jednostek powiązanych są sporządzone po połączeniu spółek

Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej: nie dotyczy

W przypadku sprawozdania finansowego jednostki powiązanej sporządzonej za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek: false

Wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów): nie dotyczy

Zasady (polityka) rachunkowości obowiązujące przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości obowiązujących przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:: Omówienie poniżej

zasady grupowania operacji gospodarczych:
Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości obowiązującymi jednostki kontynuujące działalność . Dz. U. U. z 2023r., poz. 120 z późniejszymi zmianami) oraz z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 25
września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń sprawozdania finansowego jednostek powiązanych (Dz. U. z 2017, poz. 676 t.j.), według zasady kosztu historycznego.
W sprawozdaniu finansowym Grupa Kapitałowa Invest Komfort Spółka Akcyjna Spółka Komandytowa wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.
Wynik finansowy Grupy Kapitałowej Invest Komfort Spółka Akcyjna Spółka Komandytowa. za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.
Jednostka Dominująca i jednostki zależne sporządzają porównawczy rachunek zysków i strat, a rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.
Metody konsolidacji oraz wyceny udziałów
Dane finansowe jednostek zależnych zostały ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą pełną począwszy od dnia objęcia kontrolą do dnia sprzedaży lub likwidacji.
Przy konsolidacji metodą pełną sumowaniu podlegają w pełnej wartości poszczególne pozycje odpowiednich sprawozdań finansowych Jednostki dominującej i jednostek zależnych. Po przeprowadzeniu sumowania dokonywane są wyłączenia i inne korekty zgodnie z Ustawą o rachunkowości. Wyłączeniu podlegają:
• wyrażona w cenie nabycia wartość udziałów posiadanych przez Jednostkę dominującą i inne jednostki objęte konsolidacją w jednostkach zależnych z tą częścią, wycenionych według wartości godziwej aktywów netto jednostek zależnych, która odpowiada udziałowi Jednostki dominującej i innych jednostek Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją w jednostkach zależnych, na dzień rozpoczęcia sprawowania nad nimi kontroli;
• efekt wzajemnych transakcji oraz niezrealizowanych marż na sprzedaży pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją.
Udziały w kapitale własnym jednostek zależnych, należące do osób lub jednostek innych niż objęte konsolidacją, wykazywane są w odrębnej pozycji pasywów skonsolidowanego bilansu, po kapitałach własnych jako kapitały mniejszości.

metody wyceny aktywów i pasywów: Aktywa i pasywa wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w sposób następujący:

metody wyceny aktywów i pasywów:
Zasady ewidencji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych
Środki trwałe
Za środki trwałe uznaje się:
• grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów),
• budynki,
• obiekty inżynierii lądowej i wodnej,
• maszyny, urządzenia,
• środki transportu,
• inne przedmioty
kompletne i zdatne do użytku w momencie przyjęcia do używania, o przewidywanym okresie używania dłuższym niż rok, przeznaczone na własne potrzeby lub do oddania w używanie
na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze.

• W przypadku spełnienia przez jednostkę warunków określonych w art. 64 ust. 1 ustawy o rachunkowości, na podstawie przepisów art. 3 ust. 6 ustawy o rachunkowości jednostka stosuje kwalifikację umów, na podstawie których przyjęła obce środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne do odpłatnego używania lub pobierania pożytków na czas oznaczony według zasad określonych w przepisach podatkowych.
• Do środków trwałych jednostki zalicza się również obce środki trwałe używane przez nią na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze, jeżeli umowy spełniają warunki określone w art. 4 ust. 4 ustawy o rachunkowości.
Środki trwałe kontrolowane przez jednostkę, o wartości początkowej od 3 500,00 zł do wartości nie przekraczającej kwoty określonej w przepisach podatkowych jako dolna kwota, od której składniki majątku zalicza się do środków trwałych, zaliczane są do środków trwałych niskocennych.
Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania dłuższym niż rok i o wartości początkowej niższej niż dolna wartość środków trwałych niskocennych zalicza się do kosztów materiałów.
Każdy środek trwały z wyjątkiem środków trwałych niskocennych jest klasyfikowany zgodnie z Klasyfikacją Środków Trwałych (KŚT).
Wartości niematerialne i prawne
Za wartości niematerialne i prawne uznaje się nabyte, nadające się do gospodarczego wykorzystania w dniu przyjęcia do używania:
• prawa majątkowe, autorskie prawa majątkowe, licencje, koncesje, prawa do: projektów, wynalazków, patentów, znaków towarowych, wzorów zdobniczych lub użytkowych,
• koszty prac rozwojowych zakończonych wynikiem pozytywnym,
• wartość firmy,
• know-how
o przewidywanym okresie użytkowania dłuższym niż rok, wykorzystywane na potrzeby związane z prowadzoną działalnością gospodarczą albo oddane do używania na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze.
Wartość początkowa środka trwałego lub wartości niematerialnej i prawnej to:
• w przypadku nabycia w drodze kupna – kwota należna sprzedającemu, powiększona
o koszty związane z zakupem, naliczone do dnia przekazania środka trwałego
lub wartości niematerialnej i prawnej do używania (w tym koszty transportu, załadunku, wyładunku, ubezpieczenia w drodze, montażu, opłaty notarialne, skarbowe, odsetki, prowizje, różnice kursowe, cło, akcyzę itp.), pomniejszona o podatek od towarów i usług podlegający zwrotowi na podstawie odrębnych przepisów;
• w przypadku wytworzenia we własnym zakresie jest to koszt wytworzenia, za który uważa się wartość zużytych składników rzeczowych i usług obcych, kosztów wynagrodzeń za pracę wraz z narzutami i inne koszty dające się zaliczyć do wartości wytworzonych środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych. Do kosztu wytworzenia nie zalicza się kosztów ogólnych zarządu, kosztów sprzedaży, pozostałych kosztów operacyjnych i finansowych oraz kosztów nadmiernych braków, nadmiernego zużycia robocizny i innych zasobów w trakcie

metody wyceny aktywów i pasywów:
budowy, montażu lub ulepszenia środków trwałych i dostosowania do używania;
• w razie nabycia w drodze spadku lub darowizny lub w inny nieodpłatny sposób wartość początkową środka trwałego lub wartości niematerialnej i prawnej stanowi cena sprzedaży takiego samego lub podobnego przedmiotu z dnia nabycia, chyba że umowa darowizny albo umowa o nieodpłatnym przekazaniu określa tę wartość w niższej wysokości.
Za cenę rynkową uważa się cenę stosowaną w danej miejscowości w obrocie składnikami tego samego rodzaju, gatunku z uwzględ¬nieniem ich stanu technicznego i stopnia zużycia.
W przypadku trudności w ustaleniu kosztu wytworzenia środka trwałego jego wartość początkową ustala biegły rzeczoznawca z uwzględnieniem cen rynkowych z dnia przekazania składnika do użytkowania.
Nieruchomości
Nieruchomości ewidencjonuje się i wycenia według zasad obowiązujących dla środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, czyli według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia,
lub wartości przeszacowanej, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
Wartości niematerialne i prawne zaliczane do inwestycji
Wartości niematerialne i prawne zaliczane do inwestycji ewidencjonuje się i wycenia według zasad obowiązujących dla środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, czyli według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
Udziały w jednostkach podporządkowanych zaliczane do aktywów trwałych
Udziały w jednostkach podporządkowanych zaliczane do aktywów trwałych wyceniane są według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
Udziały w jednostkach podporządkowanych niezaliczane do aktywów trwałych

Udziały w jednostkach podporządkowanych niezaliczane do aktywów trwałych wyceniane są według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
Udziały (akcje) w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczone do aktywów trwałych
Udziały (akcje) w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczane do aktywów trwałych wyceniane są według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości
Zapasy
Zapasy materiałów, towarów, produktów gotowych, półproduktów i produktów w toku są wyceniane według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy
• Jednostka nie prowadzi ewidencji materiałów. Ich zakup obciąża bezpośrednio koszty działalności.
Zapasy produkcji niezakończonej na dzień bilansowy wycenia się według:
• Bezpośrednich kosztów wytworzenia.
Inwestycje krótkoterminowe
Inwestycje krótkoterminowe wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub wartości rynkowej.
Inwestycje krótkoterminowe, dla których nie istnieje aktywny rynek, wycenia się w wartości godziwej.
Należności
Należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, czyli pomniejsza się w bilansie, oprócz odpisów aktualizujących, o zarachowane kary umowne, noty obciążeniowe za wady trwałe oraz naliczone odszkodowania wykazane w ciągu roku
w rozliczeniach międzyokresowych przychodów .
Udzielone pożyczki

---

metody wyceny aktywów i pasywów:
Udzielone pożyczki wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, czyli do kwoty głównej dolicza się należne odsetki za okres objęty sprawozdaniem finansowym, choćby nie stały się jeszcze wymagalne. Wartość udzielonych pożyczek korygują odpisy aktualizujące ich wartość. Wycena pożyczek wg skorygowanej ceny nabycia nie różni się istotnie od wyceny bilansowej wg Spółek.
Zobowiązania
Zobowiązania krótkoterminowe wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, czyli do kwoty głównej zobowiązań dolicza się odsetki wynikające z otrzymanych od kontrahentów not odsetkowych. Zobowiązania długoterminowe wycenia się w kwocie uwzględniającej wpływ dyskonta.
Zobowiązania finansowe
Zobowiązania finansowe, których uregulowanie zgodnie z umową następuje drogą wydania aktywów finansowych innych niż środki pieniężne lub wymiany na instrumenty finansowe, wycenia się według wartości godziwej.
Środki pieniężne
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wyceniane są według wartości nominalnej.
Rezerwy na straty i zobowiązania
Rezerwy na straty i zobowiązania wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.
Rezerwy tworzone są na:
• pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa – przyszłe straty lub zobowiązania, których kwotę można w sposób wiarygodny oszacować, a w szczególności na stratę
z tytułu udzielonych gwarancji, poręczeń, operacji kredytowych lub skutków toczącego się postępowania sądowego;
• przyszłe zobowiązania spowodowane restrukturyzacją, jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jednostka jest zobowiązana do jej przeprowadzenia lub zawarto w tej sprawie wiążące umowy, a plany restrukturyzacji pozwalają w sposób wiarygodny oszacować wartość tych przyszłych zobowiązań.
Rezerwy są tworzone w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych
lub strat nadzwyczajnych, w zależności od okoliczności, z których strata wynika.
Rezerwy na świadczenia pracownicze są tworzone w ciężar kosztów działalności operacyjnej.
Rezerwę zmniejsza powstanie straty lub zobowiązania, na które została utworzona, zaś niewykorzystane rezerwy (z uwagi na ustanie lub zmniejszenie ryzyka strat, na które zostały utworzone) rozwiązuje się na dobro kont pozostałych przychodów operacyjnych, przychodów finansowych lub zysków nadzwyczajnych.
Udziały (akcje) własne
Udziały (akcje) własne wyceniane są według cen nabycia.
Kapitały oraz pozostałe aktywa i pasywa
Kpitały oraz pozostałe aktywa i pasywa wycenia się według wartości nominalnej.
Wycena aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych
Na dzień bilansowy:
wyrażone w walutach obcych aktywa (z wyłączeniem udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności) oraz pasywa wycenia się
po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

W ciągu roku obrotowego:
• operacje sprzedaży i kupna walut oraz operacje zapłaty należności lub zobowiązań wycenia się po kursie kupna lub sprzedaży banku, z którego usług korzysta jednostka,
• pozostałe operacje wycenia się po obowiązującym na dzień przeprowadzenia operacji średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Prezesa NBP, chyba że w zgłoszeniu celnym lub innym wiążącym jednostkę dokumencie ustalony został inny kurs.
Zasady wyceny zobowiązań warunkowych
Zobowiązanie warunkowe jest możliwym zobowiązaniem, które powstaje na skutek zdarzeń przeszłych i którego istnienie zostanie potwierdzone dopiero w przyszłości

---

metody wyceny aktywów i pasywów:
w momencie wystąpienia niepewnych zdarzeń (nad którymi jednostka nie ma pełnej kontroli). Zobowiązaniem warunkowym może być również obecne zobowiązanie jednostki, które powstaje na skutek przeszłych zdarzeń i którego nie można wycenić wystarczająco wiarygodnie
lub nie jest prawdopodobne, aby wypełnienie tego zobowiązania spowodowało wypływ środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne. W zawiązku z tym zobowiązanie takie nie jest prezentowane w bilansie, ale jest opisywane w dodatkowych informacjach i objaśnieniach
do sprawozdania finansowego.
Przykładem zobowiązań warunkowych mogą być zobowiązania wynikające z udzielonych
przez jednostkę gwarancji lub poręczeń majątkowych.
Zobowiązanie warunkowe wycenia się w wartości udzielonych gwarancji, poręczeń lub
w inny sposób wiarygodnie oszacowanej wartości.
Zasady wyceny rozliczeń międzyokresowych przychodów i kosztów
Rozliczenia międzyokresowe przychodów
Rozliczenia międzyokresowe przychodów, to stan na dzień bilansowy wartości nominalnej przychodów (długo- i krótkoterminowych), których realizacja następuje w okresach przyszłych. Do rozliczeń międzyokresowych przychodów zalicza się między innymi:
• ujemną wartość firmy,
• pobrane wpłaty lub zarachowane należności od kontrahentów za świadczenia, które zostaną wykonane w następnym roku obrotowym (m. in. zaliczki na lokale mieszkalne
i usługowe),
• przewidziane do umorzenia zobowiązania do czasu uznania przez banki lub wierzycieli ugody (układu) o spłacie zobowiązań za zrealizowaną.
Rozliczenia międzyokresowe kosztów:
Czynne rozliczenia międzyokresowe
W ciągu okresu sprawozdawczego przedmiotem rozliczeń międzyokresowych są między innymi:
• koszty czynszów i dzierżawy płaconych z góry,
• koszty energii opłaconej z góry,
• koszty ubezpieczeń majątkowych,
• koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntów,
• podatek od nieruchomości,
• odpisy na fundusz świadczeń socjalnych,
• naliczone z góry odsetki od kredytów i pożyczek,
• naliczone z góry inne koszty finansowe,
• aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego,
• inne koszty dotyczące następnych okresów sprawozdawczych (prenumeraty, przedpłaty na targi itp.).
Koszty podlegające aktywowaniu na koncie rozliczeń międzyokresowych rozliczane
są proporcjonalnie do upływu czasu w kolejnych okresach obrotowych, których dotyczą.
Bierne rozliczenia międzyokresowe
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów tworzone są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy, wynikających w szczególności:
• z wartości świadczeń wykonanych przez kontrahentów, których kwotę można wiarygodnie oszacować,
• z obowiązku wykonania przyszłych świadczeń wynikających z bieżącej działalności, których kwotę można oszacować, mimo że data ich powstania nie jest jeszcze znana
i do których można zaliczyć m.in.:
• koszty wynagrodzeń i narzutów związanych z wynikami okresu, a wypłacanych
w następnych okresach sprawozdawczych,
• pozostałe uzasadnione ryzykiem gospodarczym i zwyczajami handlowymi.

Bierne rozliczenia międzyokresowe prezentuje się w pasywach bilansu w pozycji B.I.3 Pozostałe rezerwy krótkoterminowe.

metody wyceny aktywów i pasywów:
Podatek dochodowy odroczony
W związku z przejściowymi różnicami między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów, a ich wartością podatkową, tworzona jest rezerwa i ustalane aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Aktywa ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związkuz ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatkudochodowego.
Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych. Wysokość rezerwy i aktywów ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

dokonywania amortyzacji:
Amortyzacja
Środki trwałe o wartości powyżej wartości granicznej określonej w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych podlegają amortyzacji, począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu przekazania ich do użytkowania do końca miesiąca,
w którym następuje zrównanie sumy odpisów amortyzacyjnych z ich wartością początkową
lub w którym postawiono je w stan likwidacji, zbyto lub stwierdzono ich niedobór.
Odpisów amortyzacyjnych od ujawnionych środków trwałych nieobjętych dotychczasową ewidencją dokonuje się od miesiąca następującego po miesiącu wprowadzenia ich
do ewidencji.
Podstawę dokonywania odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych stanowi aktualny plan amortyzacji sporządzany na pierwszy dzień każdego roku obrotowego, określający stawki i kwoty rocznych odpisów poszczególnych środków trwałych.
Kwoty rocznych odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) ustala się:
• metodą liniową drogą systematycznego rozłożenia wartości początkowej danego środka trwałego lub wartości niematerialnej i prawnej na przewidywane lata jego użytkowania, proporcjonalnie do upływu czasu w równych ratach.
W przypadku środków trwałych, na których wartość ma wpływ szybki postęp techniczno-ekonomiczny, stawki amortyzacji są podwyższane stosownie do limitów określonych
w przepisach podatkowych.
Poprawność przyjętych do planu amortyzacji okresów używania i innych danych jest przez jednostkę okresowo weryfikowana. Ustalone drogą weryfikacji nowe stawki amortyzacyjne
stosuje się w następnym roku obrotowym.
W razie zmiany techniki produkcji, przeznaczenia do likwidacji, wycofania z używania lub innych przyczyn powodujących trwałą utratę gospodarczej przydatności środka trwałego dokonuje się, w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, odpowiednich, nieplanowych odpisów amortyzacyjnych.
Wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej nieprzekraczającej kwoty określonej w przepisach podatkowych jako dolna kwota, od której składniki majątku zalicza się do wartości niematerialnych i prawnych, odpisuje się jednorazowo w koszty.

ustalenia wyniku finansowego:
Ustalenie wyniku finansowego Grupy Invest Komfort:
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.
2. Wynik działalności operacyjnej stanowi różnicę między przychodami netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, 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, towarów i materiałów wycenionych w kosztach wytworzenia albo cenach nabycia, albo zakupu, powiększoną o całość poniesionych od początku roku obrotowego kosztów ogólnych zarządu, sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz pozostałych kosztów operacyjnych.
3. 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 pkt 2.

zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych:
Sprawozdania finansowe jednostkowe jednostki dominującej oraz spółek zależnych sporządza się wg tych samych zasad, tj. zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości.
W sprawozdaniu finansowym Grupa Kapitałowa Invest Komfort Spółka Akcyjna Spółka Komandytowa wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.
Wynik finansowy Grupy Kapitałowej Invest Komfort Spółka Akcyjna Spółka Komandytowa. za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.
Jednostka Dominująca i jednostki zależne sporządzają porównawczy rachunek zysków i strat, a rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Dokonane ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmiany zasad (polityki) rachunkowości, w szczególności zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów, dokonywania odpisów amortyzacyjnych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z podaniem ich przyczyny: nie dotyczy

Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego: nie dotyczy

Skonsolidowany bilans

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
Aktywa razem	1 519 581 464,08	1 361 210 603,77
Aktywa trwałe	187 246 255,14	81 368 820,76
Wartości niematerialne i prawne	2 835 801,77	1 415 974,56
Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
Wartość firmy	0,00	0,00
Inne wartości niematerialne i prawne	690 993,20	576 085,32
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	2 144 808,57	839 889,24
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
Wartość firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
Wartość firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe	35 961 340,74	32 138 131,84
Środki trwałe	35 387 016,50	29 258 744,40
Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	821 745,52	726 677,53
Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	28 737 322,69	25 152 570,19

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
Urządzenia techniczne i maszyny	1 735 213,07	409 202,97
Środki transportu	2 349 493,25	2 109 867,01
Inne środki trwałe	1 743 241,97	860 426,70
Środki trwałe w budowie	574 324,24	2 879 387,44
Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Należności długoterminowe	59 269,52	59 269,52
Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek	59 269,52	59 269,52
Inwestycje długoterminowe	126 130 130,72	28 030 779,09
Nieruchomości	4 863 000,00	4 000 000,00
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe	121 267 130,72	24 030 779,09
w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	100 300 000,00	50 000,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	100 300 000,00	50 000,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	20 967 130,72	23 980 779,09
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	20 967 130,72	23 980 779,09
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	22 259 712,39	19 724 665,75
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 259 712,39	19 724 665,75
Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
Aktywa obrotowe	1 332 335 208,94	1 279 841 783,01
Zapasy	1 201 157 921,75	1 126 178 700,20
Materiały	19 525,16	19 525,16
Półprodukty i produkty w toku	414 965 042,83	284 900 075,32
Produkty gotowe	252 127 133,86	375 807 509,72
Towary	519 036 151,26	459 724 328,28
Zaliczki na dostawy i usługi	15 010 068,64	5 727 261,72
Należności krótkoterminowe	22 414 911,26	3 130 415,35
Należności od jednostek powiązanych	18 941,14	15 299,92
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	18 941,14	15 299,92
- do 12 miesięcy	18 941,14	15 299,92
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek	22 395 970,12	3 115 115,43
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	14 179 005,48	1 276 284,57
- do 12 miesięcy	14 179 005,48	1 254 974,94
- powyżej 12 miesięcy	0,00	21 309,63
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	7 743 947,36	1 346 621,02
inne	473 017,28	492 209,84
dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
Inwestycje krótkoterminowe	107 164 010,26	149 926 011,67
Krótkoterminowe aktywa finansowe	106 064 805,05	145 521 857,86
w jednostkach zależnych i współzależnych	50 000,00	92 800 000,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	50 000,00	92 800 000,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w jednostkach stowarzyszonych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	22 022 610,40	20 417 130,71
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	22 022 610,40	20 417 130,71
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	83 992 194,65	32 304 727,15
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	13 325 347,44	24 189 337,78
- inne środki pieniężne	70 666 847,21	8 115 389,37
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
Inne inwestycje krótkoterminowe	1 099 205,21	4 404 153,81
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 598 365,67	606 655,79
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00
Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Pasywa razem	1 519 581 464,08	1 361 210 603,77
Kapitał (fundusz) własny	1 073 094 965,19	950 636 618,44
Kapitał (fundusz) podstawowy	80 010 000,00	80 010 000,00
Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	832 422 308,31	738 348 605,27
- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
- tworzone zgodnie z umową /statutem spółki	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych	18 381 224,11	17 144 498,22
Zysk (strata) netto	142 281 432,77	115 133 514,95
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
Kapitały mniejszości	4 993,51	4 993,51
Ujemna wartość jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
Ujemna wartość - jednostki zależne	0,00	0,00
Ujemna wartość - jednostki współzależne	0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	446 481 505,38	410 568 991,82

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
Rezerwy na zobowiązania	11 315 608,71	8 889 771,06
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 906 253,12	3 782 843,57
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	2 812 409,60	1 961 781,50
- długoterminowa	1 037 107,00	887 414,00
- krótkoterminowa	1 775 302,60	1 074 367,50
Pozostałe rezerwy	4 596 945,99	3 145 145,99
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	4 596 945,99	3 145 145,99
Zobowiązania długoterminowe	36 750 377,08	59 543 563,56
Wobec jednostek powiązanych	19 800 000,00	5 000 000,00
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek	16 950 377,08	54 543 563,56
kredyty i pożyczki	0,00	0,00
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	41 805 330,49
inne zobowiązania finansowe	1 052 970,46	376 589,68
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
inne	15 897 406,62	12 361 643,39
Zobowiązania krótkoterminowe	109 773 837,18	36 323 376,52
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	345 299,91	99 809,61
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	345 299,91	99 809,61
- do 12 miesięcy	345 299,91	99 809,61
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	109 253 639,43	36 153 037,28
kredyty i pożyczki	547,94	77,19
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	41 984 793,24	0,00
inne zobowiązania finansowe	593 439,86	238 726,07
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	22 422 713,88	22 126 201,41
- do 12 miesięcy	22 369 747,38	22 044 583,60
- powyżej 12 miesięcy	52 966,50	81 617,81
zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	39 571 783,97	8 115 389,37
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	2 758 362,50	3 692 945,63
z tytułu wynagrodzeń	10 438,00	0,00
inne	1 911 560,04	1 979 697,61
Fundusze specjalne	174 897,84	70 529,63
Rozliczenia międzyokresowe	288 641 682,41	305 812 280,68
Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	288 641 682,41	305 812 280,68
- długoterminowe	65 425 541,62	92 013 103,74
- krótkoterminowe	223 216 140,79	213 799 176,94

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

Skonsolidowany rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	483 260 242,73	423 365 465,18
- od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	20 633,85	20 520,00
Przychody netto ze sprzedaży produktów	491 840 736,75	329 876 075,60

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-25 239 793,57	48 886 492,15
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży towarów	16 659 299,55	44 602 897,43
Koszty działalności operacyjnej	317 697 050,01	281 186 212,28
Amortyzacja	2 957 188,79	2 211 219,96
Zużycie materiałów i energii	42 275 181,04	48 246 648,23
Usługi obce	216 792 098,37	177 525 180,34
Podatki i opłaty, w tym:	4 925 010,95	4 707 857,79
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
Wynagrodzenia	15 543 514,24	10 078 365,97
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	4 341 533,85	2 776 609,96
- emerytalne	1 427 845,82	809 633,71
Pozostałe koszty rodzajowe	17 846 590,88	17 231 229,89
Wartość sprzedanych towarów	13 015 931,89	18 409 100,14
Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	165 563 192,72	142 179 252,90
Pozostałe przychody operacyjne	1 388 380,65	2 709 511,94
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	5 477,60	334 329,50
Dotacje	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 192 228,48	15 474,31
Inne przychody operacyjne	190 674,57	2 359 708,13
Pozostałe koszty operacyjne	3 084 388,86	2 860 134,25
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1,00	443 503,87
Inne koszty operacyjne	3 084 387,86	2 416 630,38
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)	163 867 184,51	142 028 630,59
Przychody finansowe	15 632 482,37	8 907 448,06
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	37 468,20
od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Odsetki, w tym:	13 746 519,07	8 374 869,18
- od jednostek powiązanych	8 846 585,23	2 583 015,17
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	354 957,91	458 144,79
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	10 961,29
Inne	1 531 005,39	63 472,80
Koszty finansowe	6 640 443,18	9 318 409,16
Odsetki, w tym:	5 342 007,22	8 666 153,61
- dla jednostek powiązanych	0,00	18 657,54
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	259 906,51	0,00
Inne	1 038 529,45	652 255,55
Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F + G - H +/- I)	172 859 223,70	141 617 669,49
Odpis wartości firmy	0,00	0,00
Odpis wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
Odpis ujemnej wartości firmy	0,00	0,00
Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
Zysk (strata) brutto (J - K + L +/- M)	172 859 223,70	141 617 669,49
Podatek dochodowy	30 577 790,93	26 484 154,54
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
Zyski (straty) mniejszości	0,00	0,00
Zysk (strata) netto (N - O - P +/- R)	142 281 432,77	115 133 514,95

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) netto	142 281 432,77	115 133 514,95
Korekty razem	-67 075 161,10	45 023 866,69
Zyski (straty) mniejszości	0,00	0,00
Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
Amortyzacja	2 957 188,79	2 211 219,96
Odpisy wartości firmy	0,00	0,00
Odpisy ujemnej wartości firmy	0,00	0,00
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-7 197 747,15	1 168 238,77
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-687 477,67	-803 435,58
Zmiana stanu rezerw	2 425 837,65	2 554 197,64
Zmiana stanu zapasów	-76 107 618,57	-37 064 032,99
Zmiana stanu należności	-19 284 495,91	11 205 789,69
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	51 508 906,00	-17 772 594,14
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-20 697 354,79	83 796 407,08
Inne korekty z działalności operacyjnej	7 600,55	-271 923,74

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	75 206 271,67	160 157 381,64
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	70 921 825,80	80 244 967,29
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	412 287,36
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Z aktywów finansowych, w tym	70 921 825,80	79 832 679,93
w jednostkach wycenianych metodą praw własności	62 647 563,57	66 894 855,17
w pozostałych jednostkach	8 274 262,23	12 937 824,76
- zbycie aktywów finansowych	3 400 000,00	1 500 112,43
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	3 750 000,00	0,00
- odsetki	1 124 262,23	1 877 712,33
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	9 560 000,00
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
Wydatki	68 642 401,61	129 937 261,28
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	7 342 401,61	13 727 261,28
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Na aktywa finansowe, w tym	61 300 000,00	116 210 000,00
w jednostkach wycenianych metodą praw własności	61 300 000,00	114 210 000,00
w pozostałych jednostkach	0,00	2 000 000,00
- nabycie aktywów finansowych	0,00	2 000 000,00
- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	0,00	0,00
Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	2 279 424,19	-49 692 293,99

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	0,00	5 000 000,00
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
Kredyty i pożyczki	0,00	5 000 000,00
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
Wydatki	25 798 228,36	109 668 785,90
Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	19 830 686,57	9 869 947,04
Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
Spłaty kredytów i pożyczek	0,00	90 933 389,47
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	1 031 094,57	403 832,92
Odsetki	4 936 447,22	8 461 616,47
Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-25 798 228,36	-104 668 785,90
Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	51 687 467,50	5 796 301,75
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	51 687 467,50	5 796 301,75
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Środki pieniężne na początek okresu	32 304 727,15	26 508 425,40
Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym	83 992 194,65	32 304 727,15
- o ograniczonej możliwości dysponowania	35 648 992,77	8 118 622,05

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	950 636 618,44	845 644 974,27
- korekty błędów	0,00	-271 923,74
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	950 636 618,44	845 373 050,53
Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	80 010 000,00	80 010 000,00
Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	80 010 000,00	80 010 000,00
Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	738 348 605,27	635 732 624,44
Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	94 073 703,04	102 615 980,83
zwiększenie (z tytułu)	94 073 703,04	102 615 980,83
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
- podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	94 073 703,04	102 615 980,83
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- pokrycia straty	0,00	0,00
Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	832 422 308,31	738 348 605,27
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- zbycia środków trwałych	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	132 278 013,17	129 902 349,83
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	132 278 013,17	129 902 349,83
- korekty błędów	0,00	-271 923,74
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	132 278 013,17	129 630 426,09
zwiększenie (z tytułu)	7 600,55	0,00
korekta dotyczy wyłaczenie marż z lat poprzenich	7 600,55	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	113 904 389,61	112 485 927,87
wypłata dywidendy	19 830 686,57	9 869 947,04
przeniesienie na kapitał zapasowy	94 073 703,04	102 615 980,83
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	18 381 224,11	17 144 498,22
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	18 381 224,11	17 144 498,22
Wynik netto	142 281 432,77	115 133 514,95

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy
zysk netto	142 281 432,77	115 133 514,95
strata netto	0,00	0,00
odpisy z zysku	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	1 073 094 965,19	950 636 618,44
Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	1 043 094 965,19	930 636 618,44

Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nazwa jednostki
Invest Komfort Spółka Akcyjna Spółka Komandytowa

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis
Informacjadodatkowa

Załączony plik
Sprawozdanie2024GrupaIKid.pdf

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto. Wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane.

	Rok bieżący	Rok poprzedni
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	183 169 707,90	284 364 638,32
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	636 099,84	110 411,22
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	636 099,84	110 411,22
Pozostałe (możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)	19 120,03	57 677,40
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	19 120,03	57 677,40
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	13 676 621,21	15 124 697,20
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	13 676 621,21	15 124 697,20

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Pozostałe (możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)	510 285,45	0,00
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	510 285,45	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	2 527 496,88	3 076 673,90
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	2 527 496,88	3 076 673,90
Pozostałe (możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)	1 086 498,78	25 479,45
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	1 086 498,78	25 479,45
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	4 511 990,63	2 368 161,63
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	4 511 990,63	2 368 161,63
Pozostałe (możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)	4 510 517,78	10,03
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	4 510 517,78	10,03
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	6 602 795,87	11 882 416,64
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	6 602 795,87	11 882 416,64
Pozostałe (możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)	2 436 596,81	5 666 370,76
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	2 436 596,81	5 666 370,76
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	4 850 545,91	5 596 259,47
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	4 850 545,91	5 596 259,47

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Pozostałe (możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)	301 685,46	4 513 793,00
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	301 685,46	4 513 793,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	2 483 060,25	4 430 981,99
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	2 483 060,25	4 430 981,99
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	-41 000,00	151 073,74
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	-41 000,00	151 073,74
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	175 124 664,07	276 580 614,35
K. Podatek dochodowy	32 989 450,00	28 258 579,50

Dodatkowe informacje i objaśnienia

do skonsolidowanego sprawozdania finansowego GRUPY KAPITAŁOWEJ INVEST KOMFORT SPÓŁKA AKCYJNA SP.K. na dzień 31.12.2024 r.

I

1.

Dane o strukturze własności kapitału podstawowego jednostki dominującej, z wyodrębnieniem akcji (udziałów) posiadanych przez jednostkę dominującą i inne jednostki powiązane, oraz o liczbie i wartości nominalnej udziałów (akcji), w tym uprzywilejowanych

Jednostką dominującą w grupie kapitałowej jest INVEST KOMFORT SPÓŁKA AKCYJNA SPÓŁKA KOMANDYTOWA. Struktura kapitału podstawowego jednostki dominującej:

KAPITAŁ PODSTAWOWY			
Nazwa wspólników	**Wartość wkładu**	**Rodzaj wkładu**	**Prawo do udziału w zysku**
Baltis spółka z o.o.	79 999 999,00	komandytariusz	99,99%
Invest Komfort S.A.	10 001,00	komplementariusz	0,01%
Kapitał razem	**80 010 000,00**		

W porównaniu z rokiem poprzednim struktura kapitału oraz wspólnicy nie ulegli zmianie.

Wykaz spółek powiązanych:

Tempo Obsługa Nieruchomości Sp. z o.o.
Spółka Tempo Obsługa Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 20.08.2001 pod nr KRS 0000033909 (wcześniej w rejestrze RHB). Na dzień 31.12.2024 Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce ponad 99,8% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosił 2.300.000 zł i dzielił się na 2.300 udziałów po 1.000 zł każdy. Przedmiotem działalności spółki było administrowanie nieruchomościami (głównie świadczenie usług na rzecz wspólnot mieszkaniowych) oraz produkcja ciepła.

Pro Realizacja SA
Spółka Pro Realizacja SA z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 19.08.2009 pod nr KRS 0000335220. Na dzień 31.12.2024 Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosił 100.000 zł.

Krasickiego Sp. z o.o. w likwidacji
Spółka Krasickiego Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 26.09.2013 pod nr KRS 0000478825. W dniu 24.10.2019 zgromadzenie akcjonariuszy Spółki podjęła decyzję o jej likwidację, powołując na likwidatora p. Mieczysława Ciomka.

Brabank Sp. z o.o. w likwidacji
Spółka Brabank Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 26.09.2013 pod nr KRS 0000478836. Na dzień 31.12.2024 Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosił

5.000 zł. W dniu 24.10.2019 zgromadzenie akcjonariuszy Spółki podjęła decyzję o jej likwidację, powołując na likwidatora p. Mieczysława Ciomka.

Brabank Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
Spółka Brabank Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 24.06.2014 pod nr KRS 0000514577. Na dzień 31.12.2024 Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce ponad 96,6% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosił 300 000 zł.

Invest Komfort Trójmiasto Sp. z o.o. w likwidacji
Spółka Invest Komfort Trójmiasto Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 19.09.2014 pod nr KRS 0000524218. W dniu 24.10.2019 zgromadzenie akcjonariuszy Spółki podjęła decyzję o jej likwidację, powołując na likwidatora p. Mieczysława Ciomka.

Smolna Sp. z o.o.
Spółka Smolna Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 17.09.2013 pod nr KRS 0000477403. Na dzień 31.12.2024 Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosił 5.000 zł.

Smolna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
Spółka Smolna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 08.05.2015 pod nr KRS 0000557327. Na dzień 31.12.2024 Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce ponad 98,3% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosił 300.000 zł.

Śląska Sp. z o.o.
Spółka Śląska Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 17.09.2013 pod nr KRS 0000477399. Na dzień 31.12.2024 Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosił 20.000 zł.

Śląska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
Spółka Śląska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 17.04.2015 pod nr KRS 0000553352. Na dzień 31.12.2024 Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce ponad 98,3% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosił 300.000 zł.

Cylkowskiego Sp. z o.o.
Spółka Cylkowskiego Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 28.04.2015 pod nr KRS 0000555489. Na dzień 31.12.2024 Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosił 20.000 zł.

Cylkowskiego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
Spółka Cylkowskiego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 07.05.2015 pod nr KRS 0000556762. Na

dzień 31.12.2024 Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce ponad 98,3% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosił 300.000 zł.

Nowowiczlińska Sp. z o.o.
Spółka Nowowiczlińska Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 27.05.2015 pod nr KRS 0000560133. Na dzień 31.12.2024 Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosił 20.000 zł.

Toruńska Sp. z o.o.
Spółka Toruńska Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 10.10.2016 pod nr KRS 0000641343. Na dzień 31.12.2024 Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosił 20.000 zł.

Toruńska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
Spółka Toruńska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 11.10.2016 pod nr KRS 0000641611. Na dzień 31.12.2024 Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce ponad 98,3% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosił 300.000 zł.

Invest Komfort Finance Sp. z o.o.
Spółka Invest Komfort Finance Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 19.03.2019 pod nr KRS 0000777543. Na dzień 31.12.2024 Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosił 20.000 zł.

Invest Komfort SA
Spółka Invest SA z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 16.02.2010 pod nr KRS 0000348961. Na dzień 31.12.2024 dominującym podmiotem w Spółce był Baltis Investment SA, który posiadał 100% kapitału Spółki.

Baltis Investment SA
Spółka Baltis Investment SA z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 23.11.2016 pod nr KRS 0000647091. Na dzień 31.12.2024 Spółka ta była podmiotem dominującym w Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. K. i posiadała udziały w Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. w wysokości 79.999.999 zł.

Porta KMI Poland SA
Spółka Porta KMI Poland SA z siedzibą w Bolszewie została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 04.05.2020 pod nr KRS 0000838758. Spółka powstała z przekształcenia spółki Porta KMI Poland Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa. Kapitał zakładowy spółki wynosi 125.704.899 zł. Na dzień 31.12.2024 dominującym podmiotem w Spółce był Baltis Investment SA.

Property 3M Spółka z ograniczona odpowiedzialnością
Spółka Property 3M Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 30.12.2015 pod nr KRS 0000594499. Na dzień 31.12.2024 dominującym podmiotem w Spółce był Baltis Investment SA.

Property 3M Spółka z ograniczona odpowiedzialnością Sp. K.
Spółka Property 3M Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 30.12.2015 pod nr KRS 0000594872. Na dzień 31.12.2024 dominującym podmiotem z Spółce był Baltis Investment SA.

2.

Kwotę wartości firmy lub ujemnej wartości firmy dla każdej jednostki objętej skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym osobno, ze wskazaniem sposobu ich ustalenia, wyjaśnienie okresu ich odpisywania oraz wysokości dotychczas dokonanych odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych, odpisów z tytułu trwałej utraty wartości oraz korekt z tytułu sprzedaży części udziałów, do których była ona przypisana

Nie dotyczy. Wszystkie z konsolidowanych podmiotów były tworzone lub nabywane na warunkach nie skutkujących powstaniem wartości firmy.

3.

Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

Nie dotyczy

4.

Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a nie są uwzględnione w tym sprawozdaniu oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy.

24 marca 2025 r. Spółka podpisała umowę pożyczki ze spółką powiązaną Porta KMI S.A. Spółka jest pożyczkobiorcą a limit kwoty pożyczki wynosi 50 000 000 zł, z terminem spłaty do 31.12.2027 r. Zabezpieczeniem spłaty pożyczki jest weksel oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji.

11 kwietnia 2025 r. Spółka podpisała umowę o kredyt w rachunku bieżącym z ING Bankiem Śląskim S.A. Kwota limitu kredytowego wynosi 50 000 000 zł a okres kredytowania trwa do 31.01.2028 r.

5.

Informacje o istotnych zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych, ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym albo informacje o znaczących błędach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego, w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie

korekty; informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju.

Przedstawiono w punkcie 3 powyżej.

6.

Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych wartości niematerialnych i prawnych:

- Dane za okres sprawozdawczy

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Prace rozwojowe w toku	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto na początek okresu	**0,00**	**0,00**	**2 419 292,32**	**0,00**	**839 889,24**	**3 259 181,56**
Zwiększenia	**0,00**	**0,00**	**640 738,60**	**0,00**	**1 839 156,61**	**2 479 895,21**
Nabycie	0,00	0,00	90 501,32	0,00	1 457 175,11	1 547 676,43
Transfery	0,00	0,00	550 237,28	0,00	381 981,50	932 218,78
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	**0,00**	**0,00**	**243 472,00**	**0,00**	**534 237,28**	**777 709,28**
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	243 472,00	0,00	0,00	243 472,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	534 237,28	534 237,28
Wartość brutto na koniec okresu	**0,00**	**0,00**	**2 816 558,92**	**0,00**	**2 144 808,57**	**4 961 367,49**
Umorzenie na początek okresu	**0,00**	**0,00**	**1 843 207,00**	**0,00**	**0,00**	**1 843 207,00**
Zwiększenia	**0,00**	**0,00**	**525 830,72**	**0,00**	**0,00**	**525 830,72**
Amortyzacja roku	0,00	0,00	525 830,72	0,00	0,00	525 830,72
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	**0,00**	**0,00**	**243 472,00**	**0,00**	**0,00**	**243 472,00**
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	243 472,00	0,00	0,00	243 472,00
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie na koniec okresu	**0,00**	**0,00**	**2 125 565,72**	**0,00**	**0,00**	**2 125 565,72**
Wartość netto na koniec okresu	**0,00**	**0,00**	**690 993,20**	**0,00**	**2 144 808,57**	**2 835 801,77**

- Dane porównawcze

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Prace rozwojowe w toku	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto na początek okresu	**0,00**	**0,00**	**2 225 562,83**	**0,00**	**0,00**	**2 225 562,83**
Zwiększenia	**0,00**	**0,00**	**558 389,55**	**0,00**	**839 889,24**	**1 398 278,79**
Nabycie	0,00	0,00	60 624,55	0,00	839 889,24	900 513,79
Transfery	0,00	0,00	497 765,00	0,00	0,00	497 765,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	**0,00**	**0,00**	**364 660,06**	**0,00**	**0,00**	**364 660,06**
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	364 660,06	0,00	0,00	364 660,06
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość brutto na koniec okresu	**0,00**	**0,00**	**2 419 292,32**	**0,00**	**839 889,24**	**3 259 181,56**
Umorzenie na początek okresu	**0,00**	**0,00**	**1 783 003,77**	**0,00**	**0,00**	**1 783 003,77**
Zwiększenia	**0,00**	**0,00**	**424 863,29**	**0,00**	**0,00**	**424 863,29**
Amortyzacja roku	0,00	0,00	424 863,29	0,00	0,00	424 863,29
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	**0,00**	**0,00**	**364 660,06**	**0,00**	**0,00**	**364 660,06**
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Likwidacja	0,00	0,00	364 660,06	0,00	0,00	364 660,06
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie na koniec okresu	**0,00**	**0,00**	**1 843 207,00**	**0,00**	**0,00**	**1 843 207,00**
Wartość netto na koniec okresu	**0,00**	**0,00**	**576 085,32**	**0,00**	**839 889,24**	**1 415 974,56**

Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych:

- Dane za okres sprawozdawczy

	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	**764 440,05**	**30 391 873,72**	**3 773 075,01**	**5 235 661,06**	**4 586 567,43**	**2 879 387,44**	**0,00**	**47 631 004,71**
Zwiększenia	**95 067,99**	**4 706 859,88**	**1 765 721,44**	**1 056 134,57**	**1 321 420,03**	**2 718 293,25**	**0,00**	**11 663 497,16**
Nabycie	0,00	0,00	1 442 098,88	868 181,57	971 652,81	2 718 293,25	0,00	6 000 226,51
Transfery	95 067,99	4 706 859,88	323 622,56	187 953,00	349 767,22	0,00	0,00	5 663 270,65
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	**0,00**	**429 181,50**	**3 730,00**	**108 355,20**	**617 693,48**	**5 023 356,45**	**0,00**	**6 182 316,63**
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	108 355,20	616 726,00	0,00	0,00	725 081,20
Likwidacja	0,00	12 500,00	3 730,00	0,00	967,48	0,00	0,00	17 197,48
Transfery	0,00	416 681,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	416 681,50
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 023 356,45	0,00	5 023 356,45
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	**859 508,04**	**34 669 552,10**	**5 535 066,45**	**6 183 440,43**	**5 290 293,98**	**574 324,24**	**0,00**	**53 112 185,24**
Umorzenie na początek okresu	**37 762,52**	**5 239 303,53**	**3 363 872,04**	**3 125 794,05**	**3 726 140,73**	**0,00**	**0,00**	**15 492 872,87**
Zwiększenia	**0,00**	**837 399,81**	**439 711,34**	**816 508,33**	**337 738,59**	**0,00**	**0,00**	**2 431 358,07**
Amortyzacja roku	0,00	837 399,81	439 711,34	816 508,33	337 738,59	0,00	0,00	2 431 358,07
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	**0,00**	**144 473,93**	**3 730,00**	**108 355,20**	**516 827,31**	**0,00**	**0,00**	**773 386,44**
Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	108 355,20	404 166,66	0,00	0,00	512 521,86
Likwidacja	0,00	3 843,76	3 730,00	0,00	75 760,65	0,00	0,00	83 334,41
Transfery	0,00	140 630,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	140 630,17
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	36 900,00	0,00	0,00	36 900,00
Umorzenie na koniec okresu	**37 762,52**	**5 932 229,41**	**3 799 853,38**	**3 833 947,18**	**3 547 052,01**	**0,00**	**0,00**	**17 150 844,50**
Odpisy aktualizujące na początek okresu	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Zwiększenia	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Zmniejszenia	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące na koniec okresu	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Wartość netto na koniec okresu	**821 745,52**	**28 737 322,69**	**1 735 213,07**	**2 349 493,25**	**1 743 241,97**	**574 324,24**	**0,00**	**35 961 340,74**

- Dane porównawcze

	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	**547 095,43**	**22 199 216,72**	**3 546 382,84**	**4 893 579,30**	**4 412 494,53**	**523 394,46**	**0,00**	**36 122 163,28**
Zwiększenia	**221 316,62**	**8 208 573,32**	**281 057,13**	**1 143 523,58**	**151 818,86**	**3 324 547,38**	**0,00**	**13 330 836,89**
Nabycie	221 316,62	7 737 783,92	281 057,13	1 143 523,58	118 518,86	3 324 547,38	0,00	12 826 747,49
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	470 789,40	0,00	0,00	33 300,00	0,00	0,00	504 089,40
Zmniejszenia	**3 972,00**	**15 916,32**	**54 364,96**	**801 441,82**	**13 015,00**	**968 554,40**	**0,00**	**1 857 264,50**
Sprzedaż	3 972,00	15 916,32	4 320,00	801 441,82	13 015,00	0,00	0,00	838 665,14
Likwidacja	0,00	0,00	49 489,96	0,00	0,00	0,00	0,00	49 489,96
Transfery	0,00	0,00	555,00	0,00	0,00	0,00	0,00	555,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	968 554,40	0,00	968 554,40
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	**764 440,05**	**30 391 873,72**	**3 773 075,01**	**5 235 661,06**	**4 551 298,39**	**2 879 387,44**	**0,00**	**47 595 735,67**
Umorzenie na początek okresu	**37 762,52**	**4 650 574,76**	**3 138 616,55**	**3 153 064,09**	**3 468 681,48**	**0,00**	**0,00**	**14 448 699,40**
Zwiększenia	**0,00**	**594 631,10**	**279 620,45**	**717 720,73**	**227 684,39**	**0,00**	**0,00**	**1 819 656,67**
Amortyzacja roku	0,00	594 631,10	279 620,45	717 720,73	194 384,39	0,00	0,00	1 786 356,67
Transfery	0,00	0,00	0,00	0,00	33 300,00	0,00	0,00	33 300,00
Zmniejszenia	**0,00**	**5 902,33**	**54 364,96**	**744 990,77**	**5 494,18**	**0,00**	**0,00**	**810 752,24**
Sprzedaż	0,00	5 902,33	4 320,00	744 990,77	5 494,18	0,00	0,00	760 707,28
Likwidacja	0,00	0,00	49 489,96	0,00	0,00	0,00	0,00	49 489,96
Transfery	0,00	0,00	555,00	0,00	0,00	0,00	0,00	555,00
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umorzenie na koniec okresu	**37 762,52**	**5 239 303,53**	**3 363 872,04**	**3 125 794,05**	**3 690 871,69**	**0,00**	**0,00**	**15 457 603,83**
Odpisy aktualizujące na początek okresu	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Zwiększenia	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Zmniejszenia	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Wykorzystanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące na koniec okresu	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Wartość netto na koniec okresu	**726 677,53**	**25 152 570,19**	**409 202,97**	**2 109 867,01**	**860 426,70**	**2 879 387,44**	**0,00**	**32 138 131,84**

Szczegółowy zakres zmian wartości inwestycji długoterminowych:

- Dane za okres sprawozdawczy

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Aktywa fin. j.powiązane	Aktywa fin. j.pozostałe	Inne inwestycje	Razem
Wartość na początek okresu	**4 000 000,00**	**0,00**	**50 000,00**	**23 980 779,09**	**0,00**	**28 030 779,09**
Zwiększenia	**863 000,00**	**0,00**	**154 100 000,00**	**0,00**	**0,00**	**154 963 000,00**
Udzielenie pożyczek	0,00	0,00	61 300 000,00	0,00	0,00	61 300 000,00
Nabycie / Naliczone odsetki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfery	276 051,33	0,00	92 800 000,00	0,00	0,00	93 076 051,33
Aktualizacja wartości	586 948,67	0,00	0,00	0,00	0,00	586 948,67
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	**0,00**	**0,00**	**53 850 000,00**	**3 013 648,37**	**0,00**	**56 863 648,37**
Spłata pożyczek	0,00	0,00	53 800 000,00	3 013 648,37	0,00	56 813 648,37
Sprzedaż / Spłata odsetek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfery	0,00	0,00	50 000,00	0,00	0,00	50 000,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość na koniec okresu	**4 863 000,00**	**0,00**	**100 300 000,00**	**20 967 130,72**	**0,00**	**126 130 130,72**

Transfery dotyczyły przeniesienia pożyczek z/do części długoterminowej.

- Dane porównawcze

	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Aktywa fin. j.powiązane	Aktywa fin. j.pozostałe	Inne inwestycje	Razem
Wartość na początek okresu	**4 000 000,00**	**0,00**	**42 850 000,00**	**20 440 007,42**	**0,00**	**67 290 007,42**
Zwiększenia	**0,00**	**0,00**	**50 000,00**	**33 142 556,43**	**0,00**	**33 192 556,43**
Udzielenie pożyczek	0,00	0,00	10 000,00	1 750 000,00	0,00	1 760 000,00
Nabycie / Naliczone odsetki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transfery	0,00	0,00	40 000,00	29 216 825,40	0,00	29 256 825,40
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	2 175 731,03	0,00	2 175 731,03
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	**0,00**	**0,00**	**42 850 000,00**	**29 601 784,76**	**0,00**	**72 451 784,76**
Spłata pożyczek	0,00	0,00	0,00	7 700 000,00	0,00	7 700 000,00
Sprzedaż / Spłata odsetek	0,00	0,00	0,00	1 461 777,34	0,00	1 461 777,34
Transfery	0,00	0,00	42 850 000,00	20 440 007,42	0,00	63 290 007,42
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne (w tym różnice kursowe z przeliczenia)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość na koniec okresu	**4 000 000,00**	**0,00**	**50 000,00**	**23 980 779,09**	**0,00**	**28 030 779,09**

7.

Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych była na 31.12.2024 objęta odpisem aktualizującym w kwocie 3 038 311,20 zł.
Nie wystąpiły przesłanki powodujące konieczność obejmowania innych aktywów trwałych odpisami aktualizującymi wartość.

8.

Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych wraz z wyjaśnieniem okresu ich odpisywania.

Nie dotyczy.

9.

Wartość gruntów użytkowanych wieczyście przez jednostki powiązane.

Opis	31.12.2024	31.12.2023
Grunty użytkowane wieczyście	**260 044 432,97**	**240 296 752,97**

W ramach środków trwałych własnych wartość bilansowa gruntów użytkowanych wieczyście wynosiła na 31 grudnia 2024 r. 0,00 zł. Wszystkie grunty użytkowane wieczyście w ramach środków trwałych własnych zostały przekształcone we własność.
Przedstawiona w powyższej tabeli wartość gruntów użytkowanych wieczyście ujęta jest w ramach towarów, na cele deweloperskie lub handlowe.
Spółki z Grupy nie posiadają zobowiązań wobec budżetu państwa z tytułu uzyskania praw własności budynków i budowli.

10.

Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostki powiązane środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.

Spółka w roku bieżącym użytkowała sześć samochodów oraz dwie ładowarki teleskopowe na podstawie umów traktowanych dla celów księgowych jako leasing finansowy. Umowy były zawarte w latach 2018, 2021, 2022 oraz 2024 r. Na koniec 2024 roku wartość początkowa środków trwałych w leasingu wynosiła 4 064 891,07 zł (2 578 137,50 zł na koniec 2023 roku) a ich wartość netto wynosiła 1 895 065,33 zł (849 311,09 zł na koniec 2023 roku).
Spółka nie korzysta dla własnych celów z innych środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy, leasingu (operacyjnego) o istotnej wartości, które nie podlegałyby wprowadzeniu do ewidencji, umarzaniu.

Poza powyższymi, w związku z prowadzoną działalnością w zakresie realizacji kontraktów budowlanych Grupa korzysta na czas realizacji projektów z obcych urządzeń, maszyn budowlanych, środków transportu, narzędzi, wynajmuje pomieszczenia, magazyny, place i inne nieruchomości. Z uwagi na skalę najmów oraz często ich krótkoterminowy charakter, Grupa nie ustala ani nie prowadzi ewidencji wartości takich składników majątkowych.

11.

Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają.

Nie dotyczy.

12.

Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, rozwiązaniu i stanie końcowym przedstawia następująca tabela:

- Dane za okres sprawozdawczy

	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Różnice kursowe z przeliczenia	Razem
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 782 843,57	131 390,55	0,00	-7 981,00	0,00	3 906 253,12
Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	1 961 781,50	1 364 435,60	-513 807,50	0,00	0,00	2 812 409,60
Długoterminowe	887 414,00	149 693,00	0,00	0,00	0,00	1 037 107,00
Krótkoterminowe	1 074 367,50	1 214 742,60	-513 807,50	0,00	0,00	1 775 302,60
Pozostałe rezerwy	3 145 145,99	1 476 046,00	0,00	-24 246,00	0,00	4 596 945,99
Długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe	3 145 145,99	1 476 046,00	0,00	-24 246,00	0,00	4 596 945,99
Razem rezerwy	8 889 771,06	2 971 872,15	-513 807,50	-32 227,00	0,00	11 315 608,71

Pozostałe rezerwy wynikają w większości ze spodziewanych dodatkowych obciążeń z tytułu użytkowania wieczystego, renty planistycznej, które ulegają zmianie lub powstają w związku z inwestycjami prowadzonymi przez Grupę.

- Dane porównawcze

	Wartość na początek okresu	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Różnice kursowe z przeliczenia	Razem
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	**2 615 753,60**	**3 026 638,00**	**-111 237,00**	**-1 748 311,03**	**0,00**	**3 782 843,57**
Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	**1 351 326,63**	**672 893,87**	**0,00**	**-62 439,00**	**0,00**	**1 961 781,50**
Długoterminowe	559 231,21	366 868,00	0,00	-38 685,21	0,00	887 414,00
Krótkoterminowe	792 095,42	306 025,87	0,00	-23 753,79	0,00	1 074 367,50
Pozostałe rezerwy	**2 368 493,19**	**1 227 246,00**	**-21 300,00**	**-429 293,20**	**0,00**	**3 145 145,99**
Długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe	2 368 493,19	1 227 246,00	-21 300,00	-429 293,20	0,00	3 145 145,99
Razem rezerwy	**6 335 573,42**	**4 926 777,87**	**-132 537,00**	**-2 240 043,23**	**0,00**	**8 889 771,06**

13.

Dane o odpisach aktualizujących wartość należności:

Odpisy aktualizujące należności długoterminowe:

	31.12.2024	31.12.2023
Wartość na początek okresu	**0,00**	**0,00**
Utworzenie	0,00	0,00
Rozwiązanie (-)	0,00	0,00
Wykorzystanie (-)	0,00	0,00
Różnice kursowe z przeliczenia	**0,00**	**0,00**
Wartość na koniec okresu	**0,00**	**0,00**

Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe:

	31.12.2024	31.12.2023
Wartość na początek okresu	**2 531 082,74**	**3 828 990,22**
Utworzenie	467 552,38	926 545,88
Rozwiązanie (-)	628 057,09	2 010 439,79
Wykorzystanie (-)	629 002,44	147 197,35
Różnice kursowe z przeliczenia	**0,00**	**0,00**
Wartość na koniec okresu	**1 741 575,59**	**2 597 898,96**

14.

Zobowiązania długoterminowe – struktura czasowa:

- Dane za okres sprawozdawczy

	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5	powyżej 5 lat	Razem
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Wobec jednostek powiązanych	**19 800 000,00**	**0,00**	**0,00**	**19 800 000,00**
Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek	**9 267 289,03**	**5 369 335,81**	**2 313 752,24**	**16 950 377,08**
Kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne zobowiązania finansowe	953 501,35	99 469,11	0,00	1 052 970,46
Inne	8 313 787,68	5 269 866,70	2 313 752,24	15 897 406,62
Zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe ogółem	**29 067 289,03**	**5 369 335,81**	**2 313 752,24**	**36 750 377,08**

Inne zobowiązania finansowe dotyczyły zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego.
Inne to zobowiązania wynikające z kaucji gwarancyjnych uzyskanych od kontrahentów.

- Dane porównawcze

	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5	powyżej 5 lat	Razem
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Wobec jednostek powiązanych	**5 000 000,00**	**0,00**	**0,00**	**5 000 000,00**
Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek	**47 016 596,47**	**6 455 652,88**	**1 071 314,21**	**54 543 563,56**
Kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00
Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	41 805 330,49	0,00	0,00	41 805 330,49
Inne zobowiązania finansowe	376 589,68	0,00	0,00	376 589,68
Inne	4 834 676,30	6 455 652,88	1 071 314,21	12 361 643,39
Zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe ogółem	**52 016 596,47**	**6 455 652,88**	**1 071 314,21**	**59 543 563,56**

15.

Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń.

Umowa wielocelowej linii kredytowej WAR/4070/05/326/CB z dnia 31 października 2005 roku z banku BNP Paribas Bank Polska SA:

Hipoteka umowna łączna (bez innych wpisów mających pierwszeństwo wobec wpisów na rzecz Banku) do sumy 82 500 000,00 PLN (słownie: osiemdziesiąt dwa miliony pięćset tysięcy złotych), w celu zabezpieczenia zapłaty kwoty należności głównej wynikającej z Kredytu udzielonego na podstawie Umowy oraz odsetek umownych, odsetek za opóźnienie, kosztów (w tym przyznanych lub zasądzonych), prowizji i opłat wynikających z Umowy, roszczeń o odszkodowanie z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy („Hipoteka") ustanowiona na:

a) nieruchomości położonej w miejscowości Gdynia, gm. Gdynia, o łącznej powierzchni 1,1809 HA stanowiącej własność Śląska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa /KRS 0000553352/, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr GD1Y/00001407/8 („Nieruchomość 1"),

b) nieruchomości położonej w miejscowości Gdynia, gm. Gdynia, o łącznej powierzchni 0,5955 HA stanowiącej własność Kredytobiorcy, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr GD1Y/00113854/4 („Nieruchomość 2"),

c) nieruchomości położonej w miejscowości Gdynia, gm. Gdynia, o łącznej powierzchni 0,1443 HA stanowiącej własność Kredytobiorcy, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr GD1Y/00123783/8 („Nieruchomość 3"),

d) nieruchomości położonej w miejscowości Gdańsk, gm. Gdańsk, o łącznej powierzchni 1,9758 HA będącej w użytkowaniu wieczystym Toruńska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa /KRS 0000641611/, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr GD1G/00148972/6 („Nieruchomość 4"),

„Nieruchomość 1", „Nieruchomość 2", „Nieruchomość 3" oraz „Nieruchomość 4", zwane dalej łącznie „Nieruchomością",

Umowa o kredyt rewolwingowy w PLN – NR 62365123 z 19.08.2005 z Banku Millennium SA:

Hipoteka łączna do kwoty 16 800 000,00 PLN:
a) na I miejscu na nieruchomości opisanej w KW nr GD1Y/00110911/1, położonej w Gdyni, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych, należącej do Klienta,

b) na I miejscu na nieruchomości opisanej w KW nr GD1Y/00001482/7, położonej w Gdyni, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych, należącej do Klienta,

c) na I miejscu na nieruchomości opisanej w KW nr GD1S/00001624/1, położonej w Sopocie, ul. Oskara Kolberga 26-28, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Sopocie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, należącej do Klienta,

d) na I miejscu na nieruchomości opisanej w KW nr GD1G/00285248/4, położonej w Gdańsku, prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych, należącej do Property 3m spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa,

Umowa o kredyt rewolwingowy w PLN - NR 16328/23/475/04 z 19.12.2023 z Banku Millennium SA:

Hipoteka do kwoty 16 720 000,00 PLN na I miejscu, na nieruchomości położonej w Gdyni przy ul. Kłajpedzkiej, Wielkopolskiej i Kowieńskiej opisanej w KW nr GD1Y/00000065/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gdyni, V Wydział Ksiąg Wieczystych, należącej do Spółki na zabezpieczenie spłaty wierzytelności wynikających z Umowy.

Umowa Kredytowa nr U0003563968282 o Kredyt w rachunku bieżącym z Alior Bankiem SA z dnia 25.02.2022 r.

Hipoteka umowna do kwoty 15 000 000,00 PLN (słownie: piętnaście milionów złotych 00/100) ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot Kredytu, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne, w tym opłat i prowizji wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Banku na przysługującym Spółce prawie własności nieruchomości zlokalizowanej w Sopocie przy ul. Fryderyka Chopina, obejmującej działki gruntu nr 271/3, 119, 271/1, 120/5 o łącznej powierzchni 0,2168 ha, dla której Sąd Rejonowy w Sopocie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą GD1S/00019512/2.

Umowa Kredytowa nr U0003716207750 o Kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z Alior Bankiem SA z dnia 20.12.2023 r.

Hipoteka umowna łączna do kwoty 45 000 000,00 PLN (słownie: czterdzieści pięć milionów złotych, 00/100) ustanowiona na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot Kredytu, roszczeń o odsetki oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne, w tym opłat i prowizji wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Banku na przysługującym Kredytobiorcy:

a) użytkowaniu wieczystym nieruchomości zlokalizowanej w Gdańsku, przy ul. Zabytkowej nr 3, obejmującej działki gruntu nr 86/1, o powierzchni 0,4780 ha, wraz z prawem własności do budynków sławiących odrębną nieruchomość, dla których to praw Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00116781/7,

b) użytkowaniu wieczystym nieruchomości zlokalizowanej w Gdańsku, przy ul. Zabytkowej nr 3, obejmującej działki gruntu nr 86/2, o powierzchni 0,6142 ha, dla którego to prawa Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00081248/4.

Hipoteki umowne na rzecz Gminy Miasta Gdyni z tytułu umów drogowych na nieruchomości w Gdyni objętej księgą wieczystą GD1Y/00125520/1:

a) zabezpieczenie wierzytelności gminy miasta Gdyni wynikających z umowy KB/39/2022 z dnia 20 września 2022 roku - 1 685 198,79 zł
b) zabezpieczenie wierzytelności gminy miasta Gdyni wynikających z umowy KB/62/UJ/D/2021 z dnia 3 listopada 2021 roku z późniejszymi zmianami - 2 177 015,48 zł
c) zabezpieczenie wierzytelności gminy miasta Gdyni wynikających z umowy nr UD/2023/18 z dnia 12 października 2023 roku - 3 653 364,47 zł

d) zabezpieczenie wierzytelności gminy miasta Gdyni wynikających z umowy nr UD/2023/19 z dnia 12 października 2023 roku - 3 374 288,52 zł
e) zabezpieczenie wierzytelności gminy miasta Gdyni wynikających z umowy nr UD/2024/44 z dnia 22.11.2024 r. - 502 288,58 zł

Umowa Kredytowa nr 24/2212/KOO/06 o odnawialny kredyt obrotowy z Bankiem Polska Kasa Opieki SA z dnia 23.12.2024 r.

Hipoteka umowna łączna do sumy równej 150% maksymalnej kwoty Kredytu, która na dzień zawarcia niniejszej Umowy wynosi 75 000 000 zł, o najwyższym pierwszeństwie, ustanowiona na następujących nieruchomościach:

(a) nieruchomość położona w Gdańsku przy ul. Kaplicznej 30, wpisaną do księgi wieczystej KW nr GD1G/00064565/7 („Nieruchomość 1"),

(b) nieruchomość położona w Gdańsku przy ul. Cygańska Góra, wpisaną do księgi wieczystej KW nr GD1G/00297696/6 („Nieruchomość 2").

Zawarcie aktu notarialnego ustanowienia hipoteki i złożenie wniosku do sądu o jej wpis w księgach wieczystych nieruchomości nastąpiło 11 lutego 2025 roku.

Umowa Repertorium A nr 1047/2023 z dnia 05.04.2023 r. (umowa z Panorama Development Sp. z o.o. zakupu nieruchomości w Gdyni).

Hipoteka umowna do sumy 1 500 000,00 zł celem zabezpieczenia spłaty wierzytelności Spółki pod firmą Panorama Development Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni wynikających z umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 5 kwietnia 2023 roku. Wierzytelność zabezpieczona hipoteką została w pełni uregulowana przez Spółkę w roku 2024. W dniu 21.10.2024 r. złożono w sądzie wniosek o wykreślenie hipoteki. Na dzień bilansowy i na dzień sporządzenia niniejszej informacji, wniosek ten nie został rozpatrzony.

Umowa Kredytowa o kredyt w rachunku bieżącym z ING Bank Śląski S.A. z dnia 11.04.2025 r.

Po zakończeniu roku obrotowego Spółka zawarła z ING Bankiem Śląskim S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym, którego zabezpieczeniem są hipoteki umowne do łącznej kwoty 65 000 000 zł, na następujących nieruchomościach:
a) prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Gdańsku, objętej księgą wieczystą KW nr GD1G/00351328/3, przysługującemu spółce Toruńska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k,
b) nieruchomości w Gdyni objętej księgą wieczystą KW nr GD1Y/00127063/3, stanowiącej własność spółki Property 3M spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.,
c) działkach nr 1353/1, 1353/2 i 1352/4, położonych w Gdyni, stanowiących własność Spółki.

16.

Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostki powiązane i stowarzyszone gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazane w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku tych jednostek oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące wszelkich zobowiązań w zakresie emerytur i podobnych świadczeń.

	31.12.2024	31.12.2023
Wobec jednostek powiązanych	**61 500 000,00**	**61 500 000,00**
Gwarancje bankowe i ubezpieczeniowe	61 500 000,00	61 500 000,00
Pozostałe	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek	**0,00**	**0,00**
Gwarancje bankowe i ubezpieczeniowe	0,00	0,00
Pozostałe	0,00	0,00
Zobowiązania warunkowe	**61 500 000,00**	**61 500 000,00**

Poręczenie dotyczy zabezpieczenia wierzytelności na rzecz Obligatariuszy z tytułu emisji obligacji przez Invest Komfort Finance Sp. z o.o. Poręczenie jest ważne do 31.12.2025 r.

17.

Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

- Rozliczenia międzyokresowe czynne (aktywa):

	31.12.2024	31.12.2023
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	**22 259 712,39**	**19 724 665,75**
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 259 712,39	19 724 665,75
Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	**1 598 365,67**	**606 655,79**
Ubezpieczenia	474 092,70	212 838,33
Prenumeraty	18 968,21	10 471,93
Programy komputerowe nie stanowiące praw majatkowych	144 689,50	3 958,72
Reklama, targi w przyszłych okresach	0,00	0,00
Materiały marketingowe bezpłatne	0,00	0,00
Poręczenia kredytów	452 056,84	30 026,08
Koszty eksploatacji lokali	6 808,68	-12 311,75
Inne	501 749,74	361 672,48

- Bierne rozliczenia międzyokresowe (pasywa)

	31.12.2024	31.12.2023
Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	**65 425 541,62**	**92 013 103,74**
Dotacje do środków trwałych	0,00	0,00
Pozostałe tytuły	65 425 541,62	92 013 103,74
Koszty napraw gwarancyjnych (powyżej 12 miesięcy)	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe	**223 216 140,79**	**213 799 176,94**
Dotacje do środków trwałych	0,00	0,00
Pozostałe tytuły	12 249 082,93	132 990,20
Wpłaty otrzymane na przyszłe dostawy	210 967 057,86	213 666 186,74
Koszty napraw gwarancyjnych	0,00	0,00
Przedłużenie gwarancji	0,00	0,00
Ryczałt serwisowy	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	**288 641 682,41**	**305 812 280,68**

Bierne rozliczenia międzyokresowe obejmują wpłaty na poczet zakupu lokali.

18.

W przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami.

Nie występują składniki aktywów lub pasywów wykazywane w więcej niż jednej pozycji bilansu, poza zobowiązaniami/należnościami finansowymi (pożyczki udzielone, kredyty, leasingi) oraz rozliczeniami międzyokresowymi. Powyższe przedstawiono kompleksowo w osobnych punktach.

19.

W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:
a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku, gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,
b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym - wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,
c) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego

Nie dotyczy.

20.

Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach VAT na dzień bilansowy wyniosły 7 515,99 zł, a na koniec roku poprzedniego 529 264,49zł

II

1.

Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji.

Nie dotyczy.

III

1.

Struktura rzeczowa sprzedaży

Opis	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Przychody netto ze sprzedaży produktów	491 840 736,75	329 876 075,60
Przychody netto ze sprzedaży towarów	16 659 299,55	44 602 897,43
Przychody netto ze sprzedaży razem	**508 500 036,30**	**374 478 973,03**

Struktura terytorialna sprzedaży

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Przychody netto ze sprzedaży produktów	**491 840 736,75**	**329 876 075,60**
Kraj	491 840 736,75	329 876 075,60
Zagranica	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży towarów	**16 659 299,55**	**44 602 897,43**
Kraj	16 659 299,55	44 602 897,43
Zagranica	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży razem	**508 500 036,30**	**374 478 973,03**

2.

Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

Nie dotyczy

3.

Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

	31.12.2024	31.12.2023
Zapasy	**1 202 959 523,98**	**1 128 585 582,24**
Materiały	19 525,16	19 525,16
Półprodukty i produkty w toku	414 965 042,82	284 900 075,32
Produkty gotowe	253 436 163,38	377 721 819,05
Towary	519 036 151,27	459 724 328,28
Zaliczki na dostawy	15 502 641,35	6 219 834,43
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	**1 801 602,23**	**2 406 882,04**
Wartość bilansowa netto zapasów	**1 201 157 921,75**	**1 126 178 700,20**

Odpisy oraz marża w zapasach w kwocie 97 014 054,38 zł skorygowały stan zapasów na koniec 2024 roku.

4.

Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym

Nie dotyczy

5.

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto.

Rozliczenie ujęto w części xml sprawozdania finansowego, jako sumę kalkulacji podatkowych poszczególnych spółek z grupy skorygowane o wyłączenia konsolidacyjne. Grupa kapitałowa nie jest grupą podatkową i nie jest płatnikiem podatku dochodowego. Spółki w ramach Grupy kapitałowej rozliczają się z CIT indywidualnie.

6.

Specyfikacja kosztów rodzajowych oraz dane o koszcie wytworzenia produktów na własne potrzeby – zgodnie z RZiS.

Opis	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Amortyzacja	2 957 188,79	2 211 219,96
Zużycie materiałów i energii	42 275 181,04	48 246 648,23
Usługi obce	216 792 098,37	177 525 773,55
Podatki i opłaty, w tym:	4 925 010,95	4 707 857,79
Podatek akcyzowy	0,00	0,00
Wynagrodzenia	15 543 514,24	10 078 365,97
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	4 341 533,85	2 776 609,96
Pozostałe koszty rodzajowe	17 846 590,88	17 231 229,89
Wartość sprzedanych towarów	13 015 931,89	18 409 100,14
Koszty działalności operacyjnej	**317 697 050,01**	**281 186 805,49**

7.

Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym.

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Odsetki od zobowiązań (zaciągniętych w celu finansowania wytworzenia środków trwałych)	0,00	0,00
Pozostałe nakłady inwestycyjne	7 167 046,54	2 879 387,44
Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie	**7 167 046,54**	**2 879 387,44**

8.

Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym.

Nie dotyczy.

9.

Poniesione w ostatnim roku i planowane na rok następny nakłady na niefinansowe aktywa trwałe (w tym na ochronę środowiska)

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Nakłady na ochronę środowiska	0,00	0,00
Nakłady inne niż ochrona środowiska	7 167 046,54	13 716 517,69
Nakłady inwestycyjne poniesione w bieżącym okresie	**7 167 046,54**	**13 716 517,69**

Nakłady na ochronę środowiska	0,00	0,00
Nakłady inne niż ochrona środowiska	8 000 000,00	5 000 000,00
Nakłady inwestycyjne planowane na rok następny	8 000 000,00	5 000 000,00

10.

Informacja o przychodach lub kosztach o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.

Nie wystąpiły przychody lub koszty o nadzwyczajnej wartości.

IV

Kurs przyjęty do wyceny pozycji bilansu i rachunku zysków i strat wyrażonych w walutach obcych:

	31.12.2024	31.12.2023
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu		
PLN/EUR	4,2730	4,3480

V

Informacje o połączeniu w okresie sprawozdawczym.

Nie dotyczy.

VI

1.

W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności jednostki powiązanej, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę dominującą lub jednostki podporządkowane działań mających na celu eliminację niepewności

Nie dotyczy.

2.

Struktura środków pieniężnych:

	31.12.2024	31.12.2023
Inne środki pieniężne	70 666 847,21	8 115 389,37
Inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
Środki pieniężne w banku	13 299 478,85	24 165 565,43
Rachunki bieżące	*13 069 755,16*	*24 162 332,75*
Rachunki o ograniczonym dysponowaniu	*229 723,69*	*3 232,68*
w tym: środki pieniężne na rachunkach bankowych VAT	*116 173,28*	*2 573,01*

Środki pieniężne w kasie	25 868,59	23 772,35
Korekta o różnice kursowe z wyceny bilansowej	**0,00**	**0,00**
Razem środki pieniężne i ich ekwiwalenty	**83 992 194,65**	**32 304 727,15**

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

Wykazane w poz. A.II.2 zyski i straty z tytułu różnic kursowych wynikają z:

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Różnice kursowe z wyceny środków pieniężnych	0,00	0,00
Różnice kursowe dotyczące działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
Różnice kursowe dotyczące działalności finansowej	0,00	0,00
Razem wyjaśnienie zysków i strat z tytułu różnic kursowych	**0,00**	**0,00**

Wykazane w poz. A.II.3 odsetki i udziały w zysku (dywidendy) wynikają z:

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Zapłacone odsetki od zobowiązań finansowych	5 135 529,61	8 461 616,47
Otrzymane dywidendy	-19 120,03	0,00
Otrzymane odsetki od pożyczek	-10 246 270,99	-4 522 567,50
Odsetki od aktywów finansowych naliczone, nie zapłacone	-2 247 819,24	-2 745 707,12
Odsetki od zobowiązań finansowych naliczone, nie zapłacone	179 933,50	-25 103,08
Inne tytuły	0,00	0,00
Razem odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	**-7 197 747,15**	**1 168 238,77**

Wykazany w poz. A.II.4 wynik na działalności inwestycyjnej wynika z:

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Zysk (strata) ze zbycia lub wyceny aktywów finansowych	-95 051,40	-473 935,26
Zysk (strata) ze zbycia lub wyceny wartości niematerialnych i prawnych	0,00	0,00
Zysk (strata) ze zbycia lub wyceny rzeczowych aktywów trwałych	-592 426,27	-329 500,32
Razem zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	**-687 477,67**	**-803 435,58**

Wykazana w poz. A.II.7 zmiana stanu należności wynika z:

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
- korekta o zmianę stanu należności z tytułu zbycia rzeczowych aktywów finansowych	0,00	0,00
- korekta o zmianę stanu należności z tytułu zbycia wartości niematerialnych	0,00	0,00
- korekta o zmianę stanu należności z tytułu zbycia rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
- korekta o zmianę stanu należności z tytułu udzielonych poręczeń	0,00	0,00
- inne korekty	0,00	0,00
Zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	-19 284 487,91	11 205 789,69
Razem zmiana stanu należności krótkoterminowych wynikająca z bilansu	**-19 284 487,91**	**11 205 789,69**

Wykazana w poz. A.II.8 zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynika z:

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
- korekta o płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	1 031 094,57	403 832,92
- korekta o wydatki z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
- korekta o wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
- korekta o zmianę stanu pożyczek i poręczeń	0,00	85 941 798,04
- inne korekty	-470,75	16 694,51
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	50 478 282,18	-104 134 919,61
Razem zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	**51 508 906,00**	**-17 772 594,14**

3.

Charakter i cel gospodarczy zawartych przez jednostki powiązane umów nieuwzględnionych w bilansie skonsolidowanym w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy grupy kapitałowej.

Nie dotyczy.

4.

Informacje o transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę dominującą lub inne jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości.

Nie wystąpiły istotne transakcje z podmiotami powiązanymi realizowane po cenach innych niż rynkowe.

5.

Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym.

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Zarząd	1,00	0,00
Pracownicy umysłowi	134,20	109,00
Pracownicy fizyczni	0,00	0,00
Razem	**135,20**	**109,00**

6.

Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów administrujących, zarządzających i nadzorujących jednostki dominującej przyznanych przez jednostkę dominującą i jej jednostki zależne oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu.

Zarząd komplementariusza, który jest uprawniony do prowadzenia spraw Jednostki dominującej nie pobiera wynagrodzenia bezpośrednio ze spółek Grupy. Wynagrodzenia ujęte i wykazane w sprawozdaniu finansowym komplementariusza były następujące:

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Zarząd Spółki	1 014 000,00	815 000,00
Rada Nadzorcza	0,00	0,00
Razem wynagrodzenia	**1 014 000,00**	**815 000,00**

7.

Kwoty zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki dominującej przyznanych przez jednostkę dominującą i jej jednostki zależne, ze wskazaniem ich

głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów.

	31.12.2024	31.12.2023
Zarząd Spółki	0,00	0,00
Rada Nadzorcza	0,00	0,00
Pożyczki udzielone członkom zarządu i rady nadzorczej	**0,00**	**0,00**

Zarząd komplementariusza, który jest uprawniony do prowadzenia spraw Jednostki dominującej nie pobiera wynagrodzenia bezpośrednio z Jednostki dominującej.

8.

Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy w Spółkach objętych konsolidacją odrębnie za.

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt. 1 ustawy o biegłych rewidentach	49 000,00	49 000,00
Inne usługi atestacyjne	0,00	0,00
Usługi doradztwa podatkowego	0,00	0,00
Pozostałe usługi	0,00	0,00
Wynagrodzenie biegłego rewidenta	**49 000,00**	**49 000,00**

Dotyczy tylko badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

9.

Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju.

Przedstawiono w punkcie I.3.

VII

Inne informacje niż wymienione powyżej istotne dla oceny sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostek powiązanych, należy ujawnić te informacje.

Poza przedstawionymi w punkcie I.4. nie stwierdzono innych istotnych.

VIII

Instrumenty Finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym.

1.

Charakterystyka pożyczek otrzymanych i udzielonych:

Długoterminowe pożyczki udzielone – niepowiązane

Nazwa pożyczkobiorcy/pożyczkodawcy	Data zawarcia	Data obowiązywania	Rodzaj/ charakter	Kwota pożyczki/ limitu	stan na 31-12-2024 (łącznie z odsetkami naliczonymi)
X3 Sp. z o. o.	23-02-2018	31.03.2026	linia pożyczkowa	17 000 000,00	20 967 130,72
					20 967 130,72
Krótkoterminowe pożyczki udzielone – niepowiązane					
X4 Sp. z o. o.	03-01-2022	31-03-2025	pożyczka	250 000,00	250 000,00
X 1 Sp. z o. o.	07.06.2018	30.09.2025	linia pożyczkowa	13 000 000,00	12 757 751,88
X2 Sp. z o. o.	07-06-2018	31.12.2025	linia pożyczkowa	15 000 000,00	9 014 858,52
					22 022 610,40
Długoterminowe pożyczki udzielone - powiązane					
Property 3m Sp. z o.o. Sp. K	01-02-2016	30-06-2026	linia pożyczkowa	140 000 000,00	100 300 000,00
					100 300 000,00
Krótkoterminowe pożyczki udzielone - powiązane					
Property 3m Sp. z o.o.	21-08-2017	31-07-2025	linia pożyczka	60 000,00	50 000,00
					50 000,00

Pożyczki są oprocentowane zmienną stopą procentową (WIBOR 1M/6M+marża). Zmiany w zakresie pożyczek udzielonych i otrzymanych w 2024 roku oraz kosztów i przychodów odsetkowych:

Pożyczki udzielone:	**Powiązani**	**Pozostali**
udzielone w okresie	61 300 000,00	0,00
spłacone w okresie	53 800 000,00	3 750 000,00
przychody odsetkowe	8 847 563,57	4 509 316,21
odsetki i prowizje zapłacone	8 847 563,57	1 124 262,23
Pożyczki otrzymane:	**Powiązani**	**Pozostali**
zaciągnięte w okresie	0,00	0,00
spłacone w okresie	0,00	0,00
koszty odsetek i prowizji	0,00	0,00
odsetki i prowizje zapłacone	0,00	0,00

Charakterystyka kredytów:

Bank	**Data obowiązywania**	**Rodzaj/ charakter**	**Limit (PLN)**	**stan wykorzystania na 31-12-2024 (PLN)**
BNP Paribas Bank Polska SA	14-01-2027	linia kredytowa wielocelowa	55 000 000,00	0,00
Bank Millennium SA	31-08-2025	kredyt obrotowy odnawialny	14 000 000,00	0,00
Bank Millennium SA	18-12-2025	kredyt obrotowy odnawialny	20 000 000,00	0,00
Alior Bank SA	21-02-2026	kredyt w rachunku bieżącym	10 000 000,00	0,00
Alior Bank SA	19-06-2026	kredyt obrotowy odnawialny	30 000 000,00	0,00
Bank Pekao SA	31-01-2027	kredyt obrotowy odnawialny	50 000 000,00	0,00
			179 000 000,00	

Łączna wartość naliczonych kosztów odsetek i prowizji od kredytów w 2024 roku wyniosła 1 110 204,92 zł (4 202 655,17 zł w 2023 roku).

Charakterystyka pozostałych instrumetów:

W ramach krótkoterminowych innych inwestycji wykazywano jednostki uczestnictwa w Funduszach i Subfunduszach Allianz, których wartość na 31 grudnia 2024 r. wyniosła 1 099 205,21 zł (koniec roku poprzedniego: 4 404 153,81 zł). Strata z tytułu wyceny jednostek uczestnictwa na koniec 2024 roku wyniosła 259 906,51 zł. W bieżącym okresie osiągnięto przychód ze sprzedaży części jednostek uczestnictwa w kwocie 3 400 000,00 zł (wartość sprzedanych jednostek wyniosła 3 045 042,09 zł).

Obligacje:

W ramach krótkoterminowych zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych wykazano zobowiązania z tytułu obligacji. Emisja nastąpiła 5 września 2019 r. Wykup obligacji przypada na 5 września 2025 r. Nominalna wartość wyemitowanych obligacji wyniosła 41 000 000,00 zł. Odsetki od obligacji są oparte o zmienne stopy procentowe (WIBOR 6M + marża). Okres odsetkowy przypada co 6 miesięcy.
W bilansie zobowiązanie z tytułu obligacji wyceniono w skorygowanej cenie nabycia (zamortyzowanym koszcie). Łączna wartość naliczonych w okresie odsetek wg zamortyzowanego kosztu wyniosła 984 793,24ł. Łączna wartość zapłaconych w okresie odsetek wyniosła 3 767 235,80 zł. Obligacje znajdują się w ofercie publicznej jednak nie podlegają obrotowi na rynku regulowanym.

2.

Przyjęte cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.

Ryzyko kredytowe – należności

Ryzyko kredytowe dotyczy tempa rotacji należności oraz prawdopodobieństwa ich ściągalności. Większość środków z tytułu sprzedaży otrzymywana jest w formie zaliczek, co w dużej mierze eliminuje możliwość powstania należności przeterminowanych. Można uznać zatem, że ryzyko kredytowe po stronie należności jest znikome.

Ryzyko utraty płynności

Ryzyko te dotyczy utraty możliwości bieżącego regulowania swoich zobowiązań. Spółki Grupy Kapitałowej minimalizują ww. ryzyko poprzez powiązanie terminów wpływów od nabywców z postępem prac budowlanych. Głównym źródłem finansowania działalności Spółki są kapitały własne. Dodatkowo, w celu zwiększenia płynności, Spółka korzysta z finansowania zewnętrznego takiego jak kredyty obrotowe, czy też obligacje emitowane przez spółkę zależną Invest Komfort Finance sp. z o.o.

Ryzyko walutowe

Ryzyko te wiąże się z możliwością utraty korzyści ze względu na niekorzystne z punktu widzenia Spółki wahania kursów walut. Ze względu na fakt, że Spółka osiąga przychody, ponosi wydatki i korzysta z kredytów niemal w 100% w polskich złotych, ryzyko to jest znikome.

Ryzyko stóp procentowych

Ryzyko dotyczy sytuacji, gdy wartość przychodów bądź koszt obsługi zobowiązań zależne są od aktualnych stóp procentowych. Na dzień bilansowy, Spółka dominująca korzysta z kredytów bankowych oprocentowanych według zmiennej stopy opartej o WIBOR, jednak na koniec okresu sprawozdawczego uruchomiła żadnego finansowania w tej formie. Ryzyko wynikające ze zmian procentowych jest więc ograniczone przez korzystną z tego punktu widzenia strukturę bilansu, gdzie wartościowo zdecydowana większość pozycji związanych z pozyskaniem finansowania nie jest zależna od wahań stóp procentowych.

Ryzyko rynkowe instrumentów finansowych

Spółki Grupy Kapitałowej nie posiadają instrumentów finansowych narażonych na wahania cen rynkowych, zatem ryzyko to nie wpływa na ich działalność. Kapitałowe instrumenty finansowe (udzielone pożyczki) są wyceniane w kwocie wymagającej zapłaty (łącznie z naliczonymi odsetkami) z zachowaniem zasady ostrożności.

MOORE Polska Audyt

Razem możemy **więcej**

SPRAWOZDANIE BIEGŁEGO REWIDENTA

z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres

od 1 stycznia 2024 do 31 grudnia 2024

Grupy Kapitałowej Invest Komfort

Spółka Akcyjna Spółka Komandytowa

w Gdyni

Moore Polska Audyt sp. z o.o., 00-844 Warszawa, ul. Grzybowska 87,
Prezes Zarządu – Lidia Skudławska, Członkowie Zarządu – Piotr Witek,
Michał Ossowski, Krzysztof Oczko NIP: 7011052300, REGON: 520003823,
Kapitał Założycielski Spółki: 200 000 zł, Rok Założenia 2021 KRS 0000922603
Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS
Numer wpisu na listę firm audytorskich: 4326

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Zebrania Wspólników

Jednostki dominującej Grupy Kapitałowej Invest Komfort Spółka Akcyjna Spółka Komandytowa
z siedzibą w Gdyni, ul. Hryniewickiego 6C/47

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, w której jednostką dominująca jest Invest Komfort Spółka Akcyjna Spółka Komandytowa (”Jednostka dominująca”) („Grupa”), które składa się z wprowadzenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowanego bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz skonsolidowanego rachunku zysków i strat, skonsolidowanego zestawienia zmian w kapitale własnym, skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r. oraz dodatkowych informacji i objaśnień („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości”) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz umową Jednostki dominującej.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania, w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania, przyjętymi przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach”). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego*.

Niezależność i etyka

Jesteśmy niezależni od Spółek Grupy zgodnie z zasadami etyki określonymi w „Podręczniku Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów („Kodeks etyki”) oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem etyki. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska

pozostali niezależni od Spółek Grupy zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Odpowiedzialność Zarządu Komplementariusza Jednostki dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Komplementariusza Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Grupy zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Grupę przepisami prawa i umową, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Komplementariusza Jednostki dominującej uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Komplementariusza Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd Komplementariusza Jednostki dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Komplementariusza Jednostki dominującej jest zobowiązany do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Komplementariusza Jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmowy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;

- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Komplementariusza Jednostki dominującej;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Komplementariusza Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności Grupy

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. („Sprawozdanie z działalności Grupy”).

Odpowiedzialność Zarządu Komplementariusza Jednostki dominującej

Zarząd Komplementariusza Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności Grupy zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Komplementariusza Jednostki dominującej jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Grupy spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności Grupy. W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności Grupy, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności Grupy, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania.

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy Sprawozdanie z działalności Grupy, zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności Grupy

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Grupy:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Grupy istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest:

Natalia Joanna Szpręglewska

Elektronicznie podpisany przez Natalia Joanna Szpręglewska
Data: 2025.05.28 16:17:41 +02'00'

Natalia Szpręglewska
Kluczowy Biegły Rewident
Numer w rejestrze 13773

Działający w imieniu:

Moore Polska Audyt sp. z o.o.
00-844 Warszawa, ul. Grzybowska 87,
wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 4326

Gdańsk, dnia 28 maja 2025 roku

INVEST KOMFORT

Invest Komfort Spółka Akcyjna sp.k.

Skonsolidowany raport półroczny
za okres 6 miesięcy zakończony 30.06.2025 roku

Spis treści

Wybrane dane finansowe ... 3
Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Invest Komfort Spółka Akcyjna sp.k. ... 3
Wybrane jednostkowe dane finansowe Invest Komfort Spółka Akcyjna sp.k. ... 4
Komentarz dotyczący wyników i sytuacji finansowej Spółki oraz Grupy Invest Komfort Spółka Akcyjna sp.k. ... 5
Opis Grupy Invest Komfort Spółka Akcyjna sp.k. ... 6
Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe ... 8
Skonsolidowany rachunek zysków i strat ... 8
Skonsolidowany bilans ... 10
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych ... 14
Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym ... 16
Zasady przyjęte przy sporządzaniu skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego ... 17
Półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe ... 19
Jednostkowy rachunek zysków i strat ... 19
Jednostkowy bilans ... 20
Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych ... 24
Jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym ... 26
Zasady przyjęte przy sporządzaniu skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego ... 27
Półroczne sprawozdanie z działalności Grupy i Spółki ... 29
Ogólna charakterystyka ... 29
Działalność ... 29
Wyniki finansowe Grupy ... 29
Wyniki finansowe Spółki ... 31
Ryzyka i zagrożenia związane z działalnością ... 32
Zamierzenia na następny okres sprawozdawczy ... 34
Inwestycje w trakcie realizacji na koniec I półrocza 2025 r. ... 34
Pozostałe informacje ... 35
Oświadczenie Zarządu Spółki ... 36

Wybrane dane finansowe

Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Invest Komfort Spółka Akcyjna sp.k.

	Za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025		Za okres od 01.01.2024 do 30.06.2024	
	w PLN	w EUR	w PLN	w EUR
Skonsolidowany rachunek zysków i strat				
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	248 583 923,80	58 894 978,16	270 176 232,77	62 672 813,74
Zysk (strata) ze sprzedaży	64 383 659,01	15 253 899,50	121 158 463,16	28 105 143,51
Przychody finansowe	6 000 858,73	1 421 734,92	12 963 474,62	3 007 138,79
Koszty finansowe	4 240 458,47	1 004 657,52	3 298 442,09	765 140,01
Zysk (strata) brutto	63 390 602,60	15 018 622,68	130 878 423,25	30 359 883,84
Zysk (strata) netto	51 568 419,51	12 217 688,47	103 655 706,25	24 045 026,85
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-149 933 882,70	-35 522 621,94	-5 269 169,71	-1 222 289,94
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-31 125 802,83	-7 374 384,67	-165 017,73	-38 279,18
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	152 479 716,50	36 125 785,75	-8 138 004,74	-1 887 773,95

	Na dzień 30.06.2025		Na dzień 30.06.2024	
	w PLN	w EUR	w PLN	w EUR
Skonsolidowany bilans				
Aktywa trwałe, w tym:	75 243 404,61	17 738 137,30	186 883 487,01	43 330 277,54
Rzeczowe aktywa trwałe	37 425 488,86	8 822 812,62	32 958 657,13	7 641 701,17
Inwestycje długoterminowe	11 534 252,00	2 719 123,98	131 457 043,05	30 479 258,76
Aktywa obrotowe, w tym:	1 644 817 317,88	387 754 854,64	1 200 550 824,43	278 356 323,77
Zapasy	1 361 289 295,73	320 914 989,92	1 136 714 554,61	263 555 426,53
Należności krótkoterminowe	53 538 515,42	12 621 352,56	20 533 638,59	4 760 871,46
Inwestycje krótkoterminowe	224 875 113,54	53 012 827,63	40 255 784,27	9 333 592,46
Kapitał własny	1 094 764 702,05	258 083 571,52	1 034 469 238,67	239 849 116,32
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	625 291 026,93	147 408 243,22	352 960 079,26	81 836 327,21
Zobowiązania długoterminowe	33 937 296,25	8 000 494,18	62 567 329,90	14 506 684,42
Zobowiązania krótkoterminowe	333 959 786,67	78 728 821,21	53 914 290,26	12 500 415,08
Rozliczenia międzyokresowe	244 582 041,53	57 658 606,17	224 976 532,06	52 162 423,39

Wybrane jednostkowe dane finansowe Invest Komfort Spółka Akcyjna sp.k.

	Za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025		Za okres od 01.01.2024 do 30.06.2024	
	w PLN	w EUR	w PLN	w EUR
Rachunek zysków i strat				
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	213 055 710,63	50 477 566,01	219 191 209,58	50 845 811,68
Zysk (strata) ze sprzedaży	56 303 606,47	13 339 558,02	102 208 496,90	23 709 317,52
Przychody finansowe	10 953 675,22	2 595 165,66	13 986 995,74	3 244 565,11
Koszty finansowe	2 678 491,04	634 593,21	1 659 394,64	384 929,98
Zysk (strata) brutto	62 318 649,78	14 764 653,57	114 569 262,69	26 576 645,87
Zysk (strata) netto	49 954 479,78	11 835 310,79	91 226 291,69	21 161 774,04
Rachunek przepływów pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(158 676 807,70)	(37 594 012,44)	(4 002 709,70)	(928 509,06)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(24 012 177,29)	(5 689 010,92)	2 077 607,51	481 942,87
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	154 202 941,76	36 534 055,57	(8 208 346,76)	(1 904 091,20)

	Na dzień 30.06.2025		Na dzień 30.06.2024	
	w PLN	w EUR	w PLN	w EUR
Bilans				
Aktywa trwałe, w tym:	67 400 222,81	15 889 158,82	205 665 356,54	47 684 988,76
Rzeczowe aktywa trwałe	36 820 712,73	8 680 240,63	32 025 559,35	7 425 355,75
Inwestycje długoterminowe	24 458 681,92	5 765 973,25	168 417 695,63	39 048 851,29
Aktywa obrotowe, w tym:	1 594 347 478,13	375 856 922,16	1 184 197 559,90	274 564 702,04
Zapasy	1 170 576 927,48	275 955 804,59	988 482 724,14	229 186 812,92
Należności krótkoterminowe	194 301 675,34	45 805 340,85	154 990 626,87	35 935 689,05
Inwestycje krótkoterminowe	225 753 634,61	53 219 933,19	37 588 439,74	8 715 149,49
Kapitał własny	1 152 643 930,95	271 728 218,71	1 094 951 317,00	253 872 320,19
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	509 103 769,99	120 017 862,28	294 911 599,44	68 377 370,61
Zobowiązania długoterminowe	14 135 180,54	3 332 275,76	11 173 165,19	2 590 578,53
Zobowiązania krótkoterminowe	257 123 360,16	60 615 139,48	47 484 955,84	11 009 727,76
Rozliczenia międzyokresowe	218 987 573,70	51 624 878,88	221 191 417,92	51 284 817,51

Powyższe dane finansowe za okresy zakończone 30 czerwca 2025 roku oraz 30 czerwca 2024 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 2025 roku - 4,2419, na dzień 30 czerwca 2024 roku - 4,3130.

(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 2025 roku - 4,2208, okresu od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku - 4,3109.

Komentarz dotyczący wyników i sytuacji finansowej Spółki oraz Grupy Invest Komfort Spółka Akcyjna sp.k.

W I półroczu 2025 roku sytuacja finansowa Spółki i Grupy była stabilna. Zarówna Spółka jak i Grupa osiągnęły zysk netto w okolicach 50 mln zł.

Podstawowym źródłem przychodów Spółki i Grupy, tak jak w poprzednich latach, była sprzedaż lokali mieszkalnych w inwestycjach zrealizowanych na rynku Trójmiejskim. Wartości przychodów ze sprzedaży osiągnięte przez Spółkę i Grupę, były na poziomie porównywalnym do roku poprzedniego.

Głównymi kosztami związanymi z działalnością Spółki i Grupy były koszty usług obcych i zużycie materiałów, które są wprost proporcjonalne do skali realizowanych projektów mieszkaniowych. W I półroczu 2025 roku, Spółka i Grupa kontynuowały realizację inwestycji rozpoczętych w roku poprzednim, rozpoczynając we wskazanym okresie realizację jednego projektu, etapu B inwestycji WITA 77.

Sumy bilansowe Spółki i Grupy nie uległy istotnym zmianom od końca 2024 roku. W związku z nakładami ponoszonymi na realizację inwestycji w toku oraz zakupem nowych gruntów, odnotowano przede wszystkim wzrost wartości zapasów, który był finansowany przez wykorzystanie kredytów bankowych. Jako że zapadalność obligacji serii A, wyemitowanych przez spółkę zależną Invest Komfort Finanse sp. zo.o., przypada na wrzesień 2025 roku, całość zobowiązań z tego tytuły była prezentowana jako zobowiązania krótkoterminowe.

Po dniu bilansowym, 5 września 2025 roku, Grupa 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 planowane jest wyemitowanie do 50 tys. obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1 tys. zł i łącznej wartości nominalnej do 50 mln zł z zastrzeżeniem, że w przypadku złożenia przez inwestorów zapisów na obligacje w łącznej liczbie przekraczającej 50 tys. szt., Grupa może podjąć decyzję o zwiększeniu liczby obligacji będących przedmiotem emisji do nie więcej niż 100 tys. obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 100 mln zł.

Opis Grupy Invest Komfort Spółka Akcyjna sp.k.

Wykaz spółek zależnych od Invest Komfort Spółka Akcyjna sp.k., podlegających konsolidacji, wg stanu na dzień 30.06.2025 roku (wszystkie spółki, o ile nie wskazano inaczej, zajmowały się działalnością deweloperską):

Tempo Obsługa Nieruchomości Sp. z o.o.

Spółka Tempo Obsługa Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 20.08.2001 pod nr KRS 0000033909. Na dzień koniec okresu Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce ponad 99,8% udziałów i głosów. Przedmiotem działalności spółki jest administrowanie nieruchomościami oraz produkcja ciepła.

Pro Realizacja SA

Spółka Pro Realizacja SA z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 19.08.2009 pod nr KRS 0000335220. Na koniec okresu Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce 100% udziałów i głosów.

Brabank Sp. z o.o. w likwidacji

Spółka Brabank Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 26.09.2013 pod nr KRS 0000478836. Na koniec okresu Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce 100% udziałów i głosów. W dniu 24.10.2019 zgromadzenie akcjonariuszy Spółki podjęła decyzję o jej likwidację, powołując na likwidatora p. Mieczysława Ciomka.

Brabank Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

Spółka Brabank Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 24.06.2014 pod nr KRS 0000514577. Na koniec okresu Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce ponad 96,6% udziałów i głosów.

Smolna Sp. z o.o.

Spółka Smolna Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 17.09.2013 pod nr KRS 0000477403. Na koniec okresu Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce 100% udziałów i głosów.

Smolna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

Spółka Smolna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 08.05.2015 pod nr KRS 0000557327. Na koniec okresu Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce ponad 98,3% udziałów i głosów.

Śląska Sp. z o.o.

Spółka Śląska Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 17.09.2013 pod nr KRS 0000477399. Na koniec okresu Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce 100% udziałów i głosów.

Śląska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

Spółka Śląska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 17.04.2015 pod nr KRS 0000553352. Na koniec okresu Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce ponad 98,3% udziałów.

Cylkowskiego Sp. z o.o.

Spółka Cylkowskiego Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 28.04.2015 pod nr KRS 0000555489. Na koniec okresu Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce 100% udziałów i głosów.

Cylkowskiego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

Spółka Cylkowskiego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 07.05.2015 pod nr KRS 0000556762. Na koniec okresu Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce ponad 98,3% udziałów i głosów.

Nowowiczlińska Sp. z o.o.

Spółka Nowowiczlińska Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 27.05.2015 pod nr KRS 0000560133. Na koniec okresu Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce 100% udziałów i głosów.

Toruńska Sp. z o.o.

Spółka Toruńska Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 10.10.2016 pod nr KRS 0000641343. Na koniec okresu Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce 100% udziałów i głosów.

Toruńska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

Spółka Toruńska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 11.10.2016 pod nr KRS 0000641611. Na koniec okresu Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce ponad 98,3% udziałów i głosów.

Invest Komfort Finance Sp. z o.o.

Spółka Invest Komfort Finance Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 19.03.2019 pod nr KRS 0000777543. Na koniec okresu Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k. posiadał w spółce 100% udziałów i głosów. Przedmiotem działalności spółki jest pozyskiwanie finansowania zewnętrznego, z przeznaczeniem na finansowanie działalności deweloperskiej spółek Grupy.

Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT W WARIANCIE PORÓWNAWCZYM		Za okres od 01.01 do 30.06.2025	Za okres od 01.01 do 30.06.2024
A.	**PRZYCHODY NETTO ZE SPRZ. I ZRÓWN. Z NIMI, w tym:**	**248 583 923,80**	**270 176 232,77**
	- od jednostek powiązanych	10 260,80	8 260,00
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	202 142 838,46	341 241 311,94
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększ. "+", zmniejsz. "-")	45 714 473,47	(76 398 789,48)
III.	Koszt wytw. produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów	726 611,87	5 333 710,31
B.	**KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ**	**184 200 264,79**	**149 017 769,61**
I.	Amortyzacja	1 506 409,12	1 360 329,00
II.	Zużycie materiałów i energii	13 441 735,19	32 888 164,81
III.	Usługi obce	144 012 571,99	88 023 411,30
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	4 255 232,60	4 181 195,72
	- podatek akcyzowy	-	-
V.	Wynagrodzenia	9 665 421,52	7 258 954,20
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 809 708,09	2 032 196,11
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	7 867 541,55	9 018 516,16
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	641 644,73	4 255 002,31
C.	**ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)**	**64 383 659,01**	**121 158 463,16**
D.	**POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE**	**103 981,26**	**426 088,61**
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	103 981,26	132 666,66
II.	Dotacje	-	-
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
IV.	Inne przychody operacyjne	-	293 421,95
E.	**POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE**	**2 857 437,93**	**371 161,05**
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	1,00
III.	Inne koszty operacyjne	2 857 437,93	371 160,05
F.	**ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALN. OPERACYJNEJ (C+D-E)**	**61 630 202,34**	**121 213 390,72**
G.	**PRZYCHODY FINANSOWE**	**6 000 858,73**	**12 963 474,62**
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
	- od jednostek powiązanych	-	-
II.	Odsetki, w tym:	5 945 787,26	12 543 446,09
	- od jednostek powiązanych	3 598 772,57	4 442 902,48
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	354 957,91
	- w jednostkach powiązanych	-	-
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	55 069,46	24 582,36
V.	Inne	2,01	40 488,26
H.	**KOSZTY FINANSOWE**	**4 240 458,47**	**3 298 442,09**
I.	Odsetki, w tym:	3 074 793,24	2 858 577,69
	- dla jednostek powiązanych	-	-
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym	-	-
	- dla jednostek powiązanych	-	-
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	289 174,83
IV.	Inne	1 165 665,23	150 689,57
I.	**ZYSK (STRATA) NA SPRZEDAŻY CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI UDZIAŁÓW JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH**	-	-
J.	**ZYSK (STRATA) Z DZIAŁ. GOSPODARCZEJ (F+G-H+/-I)**	**63 390 602,60**	**130 878 423,25**
K.	**ODPIS WARTOŚCI FIRMY**	**-**	**-**

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT W WARIANCIE PORÓWNAWCZYM		Za okres od 01.01 do 30.06.2025	Za okres od 01.01 do 30.06.2024
I.	Odpis wartości firmy - jednostki zależne	-	-
II.	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	-	-
L.	**ODPIS UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY**	**-**	**-**
I.	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	-	-
II.	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	-	-
M.	**ZYSK (STRATA) Z UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI**	-	-
N.	**Zysk (strata) brutto (J - K + L +/- M)**	**63 390 602,60**	**130 878 423,25**
O.	**PODATEK DOCHODOWY**	**11 822 183,09**	**27 222 717,00**
P.	**POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU**	-	-
R.	**ZYSKI (STRATY) MNIEJSZOŚCI**	-	-
S.	**Zysk (strata) netto (N - O - P +/- R)**	**51 568 419,51**	**103 655 706,25**

Skonsolidowany bilans

SKONSOLIDOWANY BILANS - AKTYWA				
Wyszczególnienie		na dzień		
		30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
A.	**AKTYWA TRWAŁE**	**75 243 404,61**	**187 246 255,14**	**186 883 487,01**
I.	Wartości niematerialne i prawne	3 173 549,16	2 835 801,77	2 724 416,56
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-	-
2.	Wartość firmy	-	-	-
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	509 237,09	690 993,20	715 515,98
4.	Wartości niematerialne i prawne w trakcie realizacji	-	-	-
5.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	2 664 312,07	2 144 808,57	2 008 900,58
II.	Wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	-	-
1.	Wartość firmy - jednostki zależne	-	-	-
2.	Wartość firmy - jednostki współzależne	-	-	-
III.	Rzeczowe aktywa trwałe	37 425 488,86	35 961 340,74	32 958 657,13
1.	Środki trwałe	36 143 728,78	35 387 016,50	28 649 037,95
	a) grunty (w tym prawo użytkow. wieczystego gruntu)	821 745,52	821 745,52	726 677,53
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	28 302 263,30	28 737 322,69	24 764 403,37
	c) urządzenia techniczne i maszyny	1 552 999,75	1 735 213,07	412 753,17
	d) środki transportu	3 477 560,55	2 349 493,25	1 750 367,25
	e) inne środki trwałe	1 989 159,66	1 743 241,97	994 836,63
2.	Środki trwałe w budowie	1 281 760,08	574 324,24	4 309 619,18
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-	-
IV.	Należności długoterminowe	59 269,52	59 269,52	59 269,52
1.	Od jednostek powiązanych	-	-	-
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
3.	Od pozostałych jednostek	59 269,52	59 269,52	59 269,52
V.	Inwestycje długoterminowe	11 534 252,00	126 130 130,72	131 457 043,05
1.	Nieruchomości	4 863 000,00	4 863 000,00	4 000 000,00
2.	Wartości niematerialne i prawne	-	-	-
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	6 671 252,00	121 267 130,72	127 457 043,05
	a) w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	-	100 300 000,00	106 250 000,00
	- udziały lub akcje	-	-	-
	- inne papiery wartościowe	-	-	-
	- udzielone pożyczki	-	100 300 000,00	106 250 000,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
	b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	6 671 252,00	-	-
	- udziały lub akcje	6 671 252,00	-	-
	c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
	d) w pozostałych jednostkach	-	20 967 130,72	21 207 043,05
	- udzielone pożyczki	-	20 967 130,72	21 207 043,05
4.	Inne inwestycje długoterminowe	-	-	-
VI.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	23 050 845,07	22 259 712,39	19 684 100,75
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23 050 845,07	22 259 712,39	19 684 100,75
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
B.	**AKTYWA OBROTOWE**	**1 644 817 317,88**	**1 332 335 208,94**	**1 200 550 824,43**
I.	Zapasy	1 361 289 295,73	1 201 157 921,75	1 136 714 554,61
1.	Materiały	19 525,16	19 525,16	19 525,16

SKONSOLIDOWANY BILANS - AKTYWA				
Wyszczególnienie		na dzień		
		30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
2.	Półprodukty i produkty w toku	538 474 518,61	414 965 042,83	389 868 479,25
3.	Produkty gotowe	172 181 061,74	252 127 133,86	202 006 795,18
4.	Towary	640 220 469,26	519 036 151,26	529 636 118,81
5.	Zaliczki na dostawy i usługi	10 393 720,96	15 010 068,64	15 183 636,21
II.	Należności krótkoterminowe	53 538 515,42	22 414 911,26	20 533 638,59
1.	Należności od jednostek powiązanych	811,80	18 941,14	811,80
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	811,80	18 941,14	811,80
	- do 12 miesięcy	811,80	18 941,14	811,80
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
3.	Należności od pozostałych jednostek	53 537 703,62	22 395 970,12	20 532 826,79
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	20 108 067,17	14 179 005,48	1 189 499,85
	- do 12 miesięcy	20 108 067,17	14 179 005,48	1 189 499,85
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezp. społ. i zdrow.	33 015 922,83	7 743 947,36	18 838 943,60
	c) inne	413 713,62	473 017,28	504 383,34
III.	Inwestycje krótkoterminowe	224 875 113,54	107 164 010,26	40 255 784,27
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	223 706 644,36	106 064 805,05	39 185 847,38
	a) w jednostkach zależnych i współzależnych	-	50 000,00	-
	- udzielone pożyczki	-	50 000,00	-
	b) w jednostkach stowarzyszonych	-	-	-
	c) w pozostałych jednostkach	168 294 418,74	22 022 610,40	20 453 312,41
	- udzielone pożyczki	168 294 418,74	22 022 610,40	20 453 312,41
	d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	55 412 225,62	83 992 194,65	18 732 534,97
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 246 505,54	13 325 347,44	5 642 092,83
	- inne środki pieniężne	53 165 720,08	70 666 847,21	13 090 442,14
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	1 168 469,18	1 099 205,21	1 069 936,89
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 114 393,19	1 598 365,67	3 046 846,96
C.	**Należne wpłaty na kapitał podstawowy**	**-**	**-**	**-**
D.	**Udziały (akcje) własne**	**-**	**-**	**-**
	AKTYWA RAZEM	**1 720 060 722,49**	**1 519 581 464,08**	**1 387 434 311,44**

SKONSOLIDOWANY BILANS - PASYWA				
Wyszczególnienie		na dzień		
		30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
A.	**KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY**	**1 094 764 702,05**	**1 073 094 965,19**	**1 034 469 238,67**
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	80 010 000,00	80 010 000,00	80 010 000,00
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	938 763 185,76	832 422 308,31	832 428 956,80
	- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	-	-	-
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	-	-	-
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	-	-	-
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	-	-	-
	- tworzone zgodnie z umową /statutem spółki	-	-	-
V.	Różnice kursowe z przeliczenia	-	-	-
VI.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	24 423 096,78	18 381 224,11	18 374 575,62
VII,	Zysk (strata) netto	51 568 419,51	142 281 432,77	103 655 706,25
VIII.	Odpisy z zysku netto w ciagu roku obrotowego	-	-	-
B.	**KAPITAŁ MNIEJSZOŚCI**	**4 993,51**	**4 993,51**	**4 993,51**
C.	**UJEMNA WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH**	**-**	**-**	**-**
I.	Ujemna wartość firmy - jednostki zależne	-	-	-
II.	Ujemna wartość firmy - jednostki współzależne	-	-	-
D.	**ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA**	**625 291 026,93**	**446 481 505,38**	**352 960 079,26**
I.	Rezerwy na zobowiązania	12 811 902,48	11 315 608,71	11 501 927,04
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 380 500,89	3 906 253,12	6 406 699,55
2.	Rezerwy na świadczenia pracownicze	2 812 409,60	2 812 409,60	1 974 327,50
	- długoterminowe	1 037 107,00	1 037 107,00	899 960,00
	- krótkoterminowe	1 775 302,60	1 775 302,60	1 074 367,50
3.	Pozostałe rezerwy	5 618 991,99	4 596 945,99	3 120 899,99
	- długoterminowe	-	-	-
	- krótkoterminowe	5 618 991,99	4 596 945,99	3 120 899,99
II.	Zobowiązania długoterminowe	33 937 296,25	36 750 377,08	62 567 329,90
1.	Wobec jednostek powiązanych	15 200 000,00	19 800 000,00	7 000 000,00
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
3.	Wobec pozostałych jednostek	18 737 296,25	16 950 377,08	55 567 329,90
	a) kredyty i pożyczki	-	-	-
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	41 918 626,53
	c) inne zobowiązania finansowe	1 787 187,70	1 052 970,46	311 239,12
	d) zobowiązania wekslowe	-	-	-
	e) inne	16 950 108,55	15 897 406,62	13 337 464,25
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	333 959 786,67	109 773 837,18	53 914 290,26
1.	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	19 842 818,81	345 299,91	54 640,18
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	892 855,71	345 299,91	54 640,18
	- do 12 miesięcy	892 855,71	345 299,91	54 640,18
	b) inne	18 949 963,10	-	-
2.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	-
3.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	313 779 536,46	109 253 639,43	53 671 592,09
	a) kredyty i pożyczki	186 078 504,53	547,94	12 583 213,85
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	42 157 852,30	41 984 793,24	-
	c) inne zobowiązania finansowe	593 707,81	593 439,86	150 697,30
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	27 262 127,39	22 422 713,88	20 477 579,37

SKONSOLIDOWANY BILANS - PASYWA				
Wyszczególnienie		na dzień		
		30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
	- do 12 miesięcy	27 214 739,08	22 369 747,38	20 432 089,12
	- powyżej 12 miesięcy	47 388,31	52 966,50	45 490,25
	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	53 170 389,26	39 571 783,97	13 090 442,14
	f) zobowiązania wekslowe	-	-	-
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadcz.	2 533 348,79	2 758 362,50	5 835 413,22
	h) z tytułu wynagrodzeń	11 802,50	10 438,00	3 733,00
	i) inne	1 971 803,88	1 911 560,04	1 530 513,21
4.	Fundusze specjalne	337 431,40	174 897,84	188 057,99
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	244 582 041,53	288 641 682,41	224 976 532,06
1.	Ujemna wartość firmy	-	-	-
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	244 582 041,53	288 641 682,41	224 976 532,06
	- długoterminowe	125 231 057,30	65 425 541,62	92 078 789,66
	- krótkoterminowe	119 350 984,23	223 216 140,79	132 897 742,40
	PASYWA RAZEM	**1 720 060 722,49**	**1 519 581 464,08**	**1 387 434 311,44**

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

	Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)	Za okres od 01.01 do 30.06.2025	Za okres od 01.01 do 30.06.2024
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I.	***Zysk / Strata netto***	***51 568 419,51***	***103 655 706,25***
II.	***Korekty razem***	***(201 502 302,21)***	***(108 924 875,96)***
1.	Zyski (straty) mniejszości	-	-
2.	Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	-
3.	Amortyzacja	1 506 409,12	1 360 329,00
4.	Odpisy wartości firmy	-	-
5.	Odpisy ujemnej wartości firmy	-	-
6.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-
7.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(916 004,39)	(3 834 846,22)
8.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(186,17)	(487 624,57)
9.	Zmiana stanu rezerw	1 496 293,77	2 612 155,98
10.	Zmiana stanu zapasów	(160 131 373,98)	(10 535 854,41)
11.	Zmiana stanu należności	(31 123 604,16)	(17 403 223,24)
12.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	36 032 964,68	2 599 562,29
13.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(48 366 801,08)	(83 235 374,79)
14.	Inne korekty z działalności operacyjnej	-	-
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)**	**(149 933 882,70)**	**(5 269 169,71)**
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I.	***Wpływy***	***5 948 159,07***	***13 234 982,27***
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	130 186,99	412 287,36
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	5 817 972,08	12 822 694,91
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-	4 441 047,19
b)	w pozostałych jednostkach:	5 817 972,08	8 381 647,72
	- zbycie aktywów finansowych	-	3 400 000,00
	- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	3 500 000,00
	- odsetki	5 817 972,08	1 481 647,72
	- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4.	Inne wpływy inwestycyjne	-	-
II.	***Wydatki***	***37 073 961,90***	***13 400 000,00***
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	3 334 510,36	-
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	33 739 451,54	13 400 000,00
a)	w jednostkach wycenianych metodą praw własności		13 400 000,00
b)	w pozostałych jednostkach:	33 739 451,54	-
	- nabycie aktywów finansowych	6 671 252,00	-
	- udzielone pożyczki długoterminowe	-	-
4.	Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	-	-
5.	Inne wydatki inwestycyjne	-	-
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)**	**(31 125 802,83)**	**(165 017,73)**
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I.	***Wpływy***	***186 078 504,53***	***14 583 136,66***
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-

	Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)	Za okres od 01.01 do 30.06.2025	Za okres od 01.01 do 30.06.2024
2.	Kredyty i pożyczki	186 078 504,53	14 583 136,66
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
4.	Inne wpływy finansowe	-	-
II.	***Wydatki***	***33 598 788,03***	***22 721 141,40***
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	29 898 682,65	19 830 686,57
3.	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	-	-
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	911 111,67	153 379,33
8.	Odsetki	2 788 993,71	2 737 075,50
9.	Inne wydatki finansowe	-	-
III.	**Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)**	**152 479 716,50**	**(8 138 004,74)**
D.	**Przepływy pieniężne netto razem**	**(28 579 969,03)**	**(13 572 192,18)**
E.	**Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym**	**(28 579 969,03)**	**(13 572 192,18)**
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F.	**Środki pieniężne na początek okresu**	**83 992 194,65**	**32 304 727,15**
G.	**Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym**	**55 412 225,62**	**18 732 534,97**
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	53 170 389,26	13 090 442,14

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym	Za okres od 01.01 do 30.06.2025	Za okres od 01.01 do 30.06.2024
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	**1 073 094 965,19**	**950 636 618,44**
- korekty błędów	-	-
IA. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	**1 073 094 965,19**	**950 636 618,44**
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	**80 010 000,00**	**80 010 000,00**
1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	**80 010 000,00**	**80 010 000,00**
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	**832 422 308,31**	**738 348 605,27**
1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	106 340 877,45	94 080 351,53
a) zwiększenie (z tytułu)	106 340 877,45	94 080 351,53
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	106 340 877,45	94 080 351,53
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	**938 763 185,76**	**832 428 956,80**
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	-	-
1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	-	-
7. Różnice kursowe z przeliczenia	-	-
8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	**160 662 656,88**	**132 278 013,17**
1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	160 662 656,88	132 278 013,17
2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	160 662 656,88	132 278 013,17
a) zwiększenie (z tytułu)	-	7 600,55
korekta dotyczy wyłaczenie marż z lat poprzenich	-	7 600,55
b) zmniejszenie (z tytułu)	136 239 560,10	113 911 038,10
wypłata dywidendy	29 898 682,65	19 830 686,57
przeniesienie na kapitał zapasowy	106 340 877,45	94 080 351,53
3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	24 423 096,78	18 374 575,62
4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-
a) zwiększenie (z tytułu)	-	-
b) zmniejszenie (z tytułu)	-	-
6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	**24 423 096,78**	**18 374 575,62**
9. Wynik netto	**51 568 419,51**	**103 655 706,25**
a) zysk netto	51 568 419,51	103 655 706,25
b) strata netto	-	-
c) odpisy z zysku	-	-
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	**1 094 764 702,05**	**1 034 469 238,67**
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	**1 094 764 702,05**	**1 034 469 238,67**

Zasady przyjęte przy sporządzaniu skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości obowiązującymi jednostki kontynuujące działalność, z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych, oraz zgodnie z wymogami stawianymi w Załączniku nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu. Grupa sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym a rachunek z przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Metody konsolidacji oraz wyceny udziałów

Dane finansowe jednostek zależnych zostały ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą pełną począwszy od dnia objęcia kontrolą do dnia sprzedaży lub likwidacji.

Przy konsolidacji metodą pełną sumowaniu podlegają w pełnej wartości poszczególne pozycje odpowiednich sprawozdań finansowych Jednostki dominującej i jednostek zależnych. Po przeprowadzeniu sumowania dokonywane są wyłączenia i inne korekty zgodnie z Ustawą o rachunkowości. Wyłączeniu podlegają:

• wyrażona w cenie nabycia wartość udziałów posiadanych przez Jednostkę dominującą i inne jednostki objęte konsolidacją w jednostkach zależnych z tą częścią, wycenionych według wartości godziwej aktywów netto jednostek zależnych, która odpowiada udziałowi Jednostki dominującej i innych jednostek Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją w jednostkach zależnych, na dzień rozpoczęcia sprawowania nad nimi kontroli;

• efekt wzajemnych transakcji oraz niezrealizowanych marż na sprzedaży pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją.

Udziały w kapitale własnym jednostek zależnych, należące do osób lub jednostek innych niż objęte konsolidacją, wykazywane są w odrębnej pozycji pasywów skonsolidowanego bilansu, po kapitałach własnych jako kapitały mniejszości.

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.

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, towarów i materiałów, 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, towarów i materiałów wycenionych w kosztach wytworzenia albo cenach nabycia, albo zakupu, powiększoną o całość poniesionych od początku roku obrotowego kosztów ogólnych zarządu, sprzedaży produktów, towarów i materiałów 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.

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły zmiany w stosowanej przez Grupę polityce rachunkowości.

Półroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

Jednostkowy rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)	Za okres od 01.01. do 30.06.2025	Za okres od 01.01. do 30.06.2024
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, w tym:	**213 055 710,63**	**219 191 209,58**
- od jednostek powiązanych	3 930 813,48	2 362 797,93
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	182 937 059,64	276 336 977,65
II. Zmiana stanu produktów	29 042 503,03	-57 508 699,44
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 076 147,96	362 931,37
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	**156 752 104,16**	**116 982 712,68**
I. Amortyzacja	1 462 397,68	1 322 742,52
II. Zużycie materiałów i energii	10 369 519,86	21 875 035,15
III. Usługi obce	121 205 668,85	72 545 729,00
IV. Podatki i opłaty, w tym:	4 174 617,97	4 124 540,69
V. Wynagrodzenia	8 760 244,35	6 518 840,45
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	2 638 034,35	1 889 066,78
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	7 166 050,95	8 329 871,70
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	975 570,15	376 886,39
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	**56 303 606,47**	**102 208 496,90**
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	**490 568,33**	**774 616,51**
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	130 186,99	132 666,66
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	360 381,34	641 949,85
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	**2 750 709,20**	**741 451,82**
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	2 750 709,20	741 451,82
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	**54 043 465,60**	**102 241 661,59**
G. PRZYCHODY FINANSOWE	**10 953 675,22**	**13 986 995,74**
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	51 597,52	19 120,03
II. Odsetki, w tym:	10 811 869,97	13 575 679,54
- od jednostek powiązanych	8 474 708,38	9 785 109,96
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	354 957,91
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	55 069,46	0,00
V. Inne	35 138,27	37 238,26
H. KOSZTY FINANSOWE	**2 678 491,04**	**1 659 394,64**
I. Odsetki, w tym:	1 065 220,51	807 250,24
- 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	289 174,83
IV. Inne	1 613 270,53	562 969,57
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	**62 318 649,78**	**114 569 262,69**
J. PODATEK DOCHODOWY	**12 364 170,00**	**23 342 971,00**
K. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	**0,00**	**0,00**
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	**49 954 479,78**	**91 226 291,69**

Jednostkowy bilans

AKTYWA	Na dzień 30.06.2025 roku	Na dzień 31.12.2024 roku	Na dzień 30.06.2024 roku
A. AKTYWA TRWAŁE	**67 400 222,81**	**180 248 291,58**	**205 665 356,54**
I. Wartości niematerialne i prawne	3 173 549,16	2 835 801,77	2 724 416,56
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	509 237,09	690 993,20	715 515,98
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	2 664 312,07	2 144 808,57	2 008 900,58
II. Rzeczowe aktywa trwałe	36 820 712,73	35 312 553,17	32 025 559,35
1. Środki trwałe	35 538 952,65	34 738 228,93	27 715 940,17
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	750 493,73	750 493,73	655 425,74
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	28 050 893,72	28 481 345,28	24 222 558,32
c) urządzenia techniczne i maszyny	1 500 857,56	1 673 611,09	373 305,39
d) środki transportu	3 477 560,55	2 349 493,25	1 749 703,44
e) inne środki trwałe	1 759 147,09	1 483 285,58	714 947,28
2. Środki trwałe w budowie	1 281 760,08	574 324,24	4 309 619,18
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00	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	0,00	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	24 458 681,92	139 054 560,64	168 417 695,63
1. Nieruchomości	4 000 000,00	4 000 000,00	4 000 000,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	
3. Długoterminowe aktywa finansowe	20 458 681,92	135 054 560,64	164 417 695,63
a) w jednostkach powiązanych	13 787 429,92	114 087 429,92	142 167 429,92
- udziały lub akcje	3 747 429,92	3 747 429,92	3 747 429,92
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	
- udzielone pożyczki	10 040 000,00	110 340 000,00	138 420 000,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	6 671 252,00	20 967 130,72	22 250 265,71
- udziały lub akcje	6 671 252,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	20 967 130,72	22 250 265,71
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 947 279,00	3 045 376,00	2 497 685,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 947 279,00	3 045 376,00	2 497 685,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00

B. AKTYWA OBROTOWE	**1 594 347 478,13**	**1 305 350 381,60**	**1 184 197 559,90**
I. Zapasy	1 170 576 927,48	1 036 552 224,07	988 482 724,14
1. Materiały	19 525,16	19 525,16	19 525,16
2. Półprodukty i produkty w toku	426 654 742,58	331 020 393,92	343 430 502,12
3. Produkty gotowe	148 160 346,17	217 130 861,38	145 537 733,99
4. Towary	585 942 072,11	482 445 709,11	493 045 676,66
5. Zaliczki na dostawy i usługi	9 800 241,46	5 935 734,50	6 449 286,21
II. Należności krótkoterminowe	194 301 675,34	159 445 256,90	154 990 626,87
1. Należności od jednostek powiązanych	144 178 465,05	139 830 917,05	136 135 936,25
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	144 178 465,05	139 830 917,05	136 135 936,25
- do 12 miesięcy	144 178 465,05	139 830 917,05	626 840,28
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	135 509 095,97
b) inne	0,00	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	50 123 210,29	19 614 339,85	18 854 690,62
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	18 477 739,80	12 279 366,21	756 946,42
- do 12 miesięcy	18 477 739,80	12 279 366,21	756 946,42
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	31 198 709,38	6 861 956,36	17 593 360,86
c) inne	446 761,11	473 017,28	504 383,34
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	225 753 634,61	107 942 800,04	37 588 439,74
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	224 599 359,94	106 843 594,83	36 518 502,85
a) w jednostkach powiązanych	103 140 000,00	12 220 000,00	30 000,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	103 140 000,00	12 220 000,00	30 000,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	77 344 418,74	22 022 610,40	20 453 312,41
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	77 344 418,74	22 022 610,40	20 453 312,41
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	44 114 941,20	72 600 984,43	16 035 190,44
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	863 033,23	3 180 149,78	2 944 748,30
- inne środki pieniężne	43 251 907,97	69 420 834,65	13 090 442,14
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	1 154 274,67	1 099 205,21	1 069 936,89
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 715 240,70	1 410 100,59	3 135 769,15
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 :	**1 661 747 700,94**	**1 485 598 673,18**	**1 389 862 916,44**

PASYWA	Na dzień 31.12.2024 roku	Na dzień 31.12.2024 roku	Na dzień 30.06.2024 roku
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	**1 152 643 930,95**	**1 132 588 133,82**	**1 094 951 317,00**
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	80 010 000,00	80 010 000,00	80 010 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	1 022 679 451,17	923 715 025,31	923 715 025,31
- 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	49 954 479,78	128 863 108,51	91 226 291,69
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	**509 103 769,99**	**353 010 539,36**	**294 911 599,44**
I. Rezerwy na zobowiązania	18 857 655,59	16 576 404,59	15 062 060,49
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 438 800,00	9 191 295,00	9 979 379,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	2 812 409,60	2 812 409,60	1 961 781,50
- długoterminowa	1 037 107,00	1 037 107,00	887 414,00
- krótkoterminowa	1 775 302,60	1 775 302,60	1 074 367,50
3. Pozostałe rezerwy	5 606 445,99	4 572 699,99	3 120 899,99
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	5 606 445,99	4 572 699,99	3 120 899,99
II. Zobowiązania długoterminowe	14 135 180,54	12 545 301,28	11 173 165,19
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	14 135 180,54	12 545 301,28	11 173 165,19
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	1 787 187,70	1 052 970,46	376 589,68
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
e) inne	12 347 992,84	11 492 330,82	10 796 575,51
III. Zobowiązania krótkoterminowe	257 123 360,16	59 721 095,33	47 484 955,84
1. Wobec jednostek powiązanych	1 059 966,00	161 566,15	311 239,12
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 059 966,00	161 566,15	311 239,12
- do 12 miesięcy	1 059 966,00	161 566,15	311 239,12
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	1 013,59
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	1 013,59
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	255 725 962,76	59 384 631,34	46 985 658,73
a) kredyty i pożyczki	186 078 504,53	547,94	12 583 046,57
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	593 707,81	593 439,86	170 251,75
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	21 832 050,25	19 251 215,79	15 359 443,74
- do 12 miesięcy	21 832 050,25	19 251 215,79	15 359 443,74
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00

PASYWA	Na dzień 31.12.2024 roku	Na dzień 31.12.2024 roku	Na dzień 30.06.2024 roku
e) zaliczki otrzymane na dostawy	43 251 907,97	35 420 834,24	13 090 442,14
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	2 175 132,44	2 376 360,14	4 490 246,28
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00	3 733,00
i) inne	1 794 659,76	1 742 233,37	1 288 495,25
4. Fundusze specjalne	337 431,40	174 897,84	188 057,99
IV. Rozliczenia międzyokresowe	218 987 573,70	264 167 738,16	221 191 417,92
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	218 987 573,70	264 167 738,16	221 191 417,92
- długoterminowe	125 231 057,30	65 425 541,62	91 883 578,04
- krótkoterminowe	93 756 516,40	198 742 196,54	129 307 839,88
PASYWA RAZEM :	**1 661 747 700,94**	**1 485 598 673,18**	**1 389 862 916,44**

Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)	Za okres od 01.01. do 30.06.2025	Za okres od 01.01. do 30.06.2024
A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) netto	49 954 479,78	91 226 291,69
II. Korekty razem	(208 631 287,48)	(95 229 001,39)
1. Amortyzacja	1 462 397,68	1 322 742,52
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(9 746 649,46)	(12 768 429,30)
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(185 256,45)	(132 666,66)
5. Zmiana stanu rezerw	2 281 251,00	2 623 856,00
6. Zmiana stanu zapasów	(134 024 703,41)	(21 816 520,40)
7. Zmiana stanu należności	(34 856 418,44)	(21 282 339,46)
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	13 825 299,17	753 460,50
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(47 387 207,57)	(43 929 104,59)
10. Inne korekty	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	**(158 676 807,70)**	**(4 002 709,70)**
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
I. Wpływy	10 942 056,96	17 322 183,82
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	130 186,99	412 287,36
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	10 811 869,97	16 909 896,46
a) w jednostkach powiązanych	8 474 708,38	9 785 109,96
b) w pozostałych jednostkach	2 337 161,59	7 124 786,50
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II. Wydatki	34 954 234,25	15 244 576,31
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	3 308 304,63	3 518 907,99
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	
3. Na aktywa finansowe, w tym:	31 645 929,62	11 725 668,32
a) w jednostkach powiązanych	24 974 677,62	11 725 668,32
b) w pozostałych jednostkach	6 671 252,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	**(24 012 177,29)**	**2 077 607,51**
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I. Wpływy	186 077 956,59	12 582 969,38
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	186 077 956,59	12 582 969,38
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II. Wydatki	31 875 014,83	20 791 316,14
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	29 898 682,65	19 830 686,57
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	911 111,67	153 379,33
8. Odsetki	1 065 220,51	807 250,24
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)	Za okres od 01.01. do 30.06.2025	Za okres od 01.01. do 30.06.2024
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	**154 202 941,76**	**(8 208 346,76)**
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III±B.III±C.III)	**(28 486 043,23)**	**(10 133 448,95)**
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM	**(28 486 043,23)**	**(10 133 448,95)**
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	**72 600 984,43**	**26 168 639,39**
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D), W TYM	**44 114 941,20**	**16 035 190,44**
- o ograniczonej możliwości dysponowania	43 251 907,97	13 090 442,14

Jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym	Za okres od 01.01. do 30.06.2025	Za okres od 01.01. do 30.06.2024
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	**1 132 588 133,82**	**1 023 555 711,88**
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	**1 132 588 133,82**	**1 023 555 711,88**
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	80 010 000,00	80 010 000,00
1.1. Zmiany kapitału podstawowego	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	80 010 000,00	80 010 000,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	923 715 025,31	815 593 671,59
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	98 964 425,86	108 121 353,72
a) zwiększenie (z tytułu)	98 964 425,86	108 121 353,72
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	98 964 425,86	108 121 353,72
2.2. Kapitał (fundusz) zapasowy na koniec okresu	1 022 679 451,17	923 715 025,31
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	128 863 108,51	127 952 040,29
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	128 863 108,51	128 223 964,03
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	128 863 108,51	128 223 964,03
b) zmniejszenie (z tytułu)	128 863 108,51	128 223 964,03
podział zysku z lat ubiegłych	98 964 425,86	108 121 353,72
wypłata dywidendy	29 898 682,65	19 830 686,57
pokrycie nierozliczonego zysku z lat ubiegłych	0,00	271 923,74
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	271 923,74
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	271 923,74
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	271 923,74
pokrycie straty zyskiem	0,00	271 923,74
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	49 954 479,78	91 226 291,69
a) zysk netto	49 954 479,78	91 226 291,69
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	**1 152 643 930,95**	**1 094 951 317,00**
III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	**1 152 643 930,95**	**1 094 951 317,00**

Zasady przyjęte przy sporządzaniu skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Skrócone jednostkowe 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. Grupa 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.

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, towarów i materiałów, 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, towarów i materiałów wycenionych w kosztach wytworzenia albo cenach nabycia, albo zakupu, powiększoną o całość poniesionych od początku roku obrotowego kosztów ogólnych zarządu, sprzedaży produktów, towarów i materiałów 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.

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły zmiany w stosowanej przez Spółkę polityce rachunkowości.

Półroczne sprawozdanie z działalności Grupy i Spółki

Ogólna charakterystyka

INVEST KOMFORT Spółka Akcyjna Sp. k. z siedzibą w Gdyni („Spółka"). Spółka zarejestrowana jest w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000504383, akta rejestrowe prowadzone są przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Komplementariuszem Spółki jest Invest Komfort SA z siedzibą w Gdyni zaś komandytariuszem na dzień bilansowy jest Baltis Investment SA.

Wysokość sumy komandytowej to 79.999.999,00 zł. Wkład komplementariusza to 10.001,00 zł.

Spółka nie posiada oddziałów..

Na dzień 30 czerwca 2025 r. uprawnionym do reprezentacji Spółki był komplementariusz: Invest Komfort SA z siedzibą w Gdyni.

W skład Zarządu komplementariusza wchodzili:

- Prezes Zarządu - Mieczysław Ciomek,
- Wiceprezes Zarządu – Wojciech Koziorowski,
- Wiceprezes Zarządu – Marek Pirsztuk,
- Wiceprezes Zarządu – Michał Ciomek,
- Członek Zarządu – Adam Majchrzak.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zmiany w Zarządzie Spółki.

Działalność

Spółka jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp.k. („Grupa"). Podstawowym przedmiotem działalności Spółka i Grupy jest realizowanie mieszkaniowych inwestycji deweloperskich w segmencie premium, przede wszystkim na rynku Trójmiejskim.

Wyniki finansowe Grupy

Struktura i dynamika zmian podstawowych pozycji rachunku zysków i strat (tys. zł)

	06.2025 r.	06.2024 r.	dynamika zmian	Udział w przychodach
Przychody netto ze sprzedaży, w tym:	248 584	270 176	-8,0%	100,0%
Przychody netto ze sprzedaży produktów	*202 143*	*341 241*	*-40,7%*	*81,1%*
Koszty działalności operacyjnej	184 200	149 018	23,6%	74,1%
Zysk na sprzedaży	64 384	121 158	-46,9%	25,9%
Zysk z działalności operacyjnej	61 630	121 213	-49,2%	24,8%
Zysk brutto	63 391	130 878	-51,6%	25,5%
Zysk netto	51 568	103 656	-50,3%	20,7%

Dynamika zmian oraz struktura aktywów i pasywów (tys. zł)

	30.06.2025 r.	31.12.2024 r.	dynamika zmian	struktura
AKTYWA				
Aktywa trwałe	75 243	186 883	-59,7%	4,4%
Aktywa obrotowe	1 644 817	1 200 551	37,0%	95,6%
Aktywa razem	**1 720 061**	**1 387 434**	**24,0%**	**100,0%**
PASYWA				
Kapitał własny	1 094 765	1 034 469	5,8%	63,6%
Rezerwy na zobowiązania	12 812	11 502	11,4%	0,7%
Zobowiązania długoterminowe	33 937	62 567	-45,8%	2,0%
Zobowiązania krótkoterminowe	333 960	53 914	519,4%	19,4%
Rozliczenia międzyokresowe	244 582	224 977	8,7%	14,2%
Pasywa razem	**1 720 061**	**1 387 434**	**24,0%**	**100,00%**

Podstawowe wskaźniki finansowe

		06.2025 r.	06.2024 r.
Wskaźniki rentowności			
Rentowność netto	zysk netto / przychody netto ze sprzedaży i zrównane	20,7%	38,4%
Wskaźnik rentowności aktywów *(ROA – Return On Assets)*	zysk netto / aktywa razem	6,0%	14,9%
Wskaźnik rentowności kapitału własnego *(ROE - Return on Equity)*	zysk netto / kapitał własny	9,4%	20,0%
Wskaźniki płynności			
Płynności bieżący	aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	4,9	22,3
Płynności szybki	aktywa obrotowe – zapasy / zobowiązania krótkoterminowe	0,8	1,2
Płynności gotówkowy	środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe	0,2	0,3
Wskaźniki zadłużenia			
Wskaźnik ogólnego zadłużenia (bez rozliczeń międzyokresowych)	zobowiązania ogółem bez rozliczeń międzyokresowych i rezerw / aktywa ogółem	21,4%	8,4%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	zobowiązania ogółem bez rozliczeń międzyokresowych i rezerw / kapitał własny	33,6%	11,3%

W I półroczu 2025 r. sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej została zdeterminowana kilkoma czynnikami związanymi z bieżącą działalnością.

Wzrost zadłużenia wynikał przede wszystkim z wydatków związanych z kontynuacją inwestycji na etapie realizacji oraz znaczącymi wydatkami związanymi z pozyskiwaniem gruntów.

Mniejsze przychody netto ze sprzedaży produktów wynikały ze stopniowego obniżania tempa zawierania umów przeniesienia własności na zakupione wcześniej lokale, w tym gotowe. W związku z wprowadzeniem do oferty znacznej liczby nowych inwestycji, ich sprzedaż będzie rozpoznana jako przychód po zakończeniu ich realizacji i przeniesieniu własności lokali na nabywców, a więc w przyszłych latach.

Analiza wskaźnikowa potwierdza dobrą sytuację finansów Grupy Kapitałowej, umożliwiającą prowadzenie stabilnej działalności gospodarczej.

Wyniki finansowe Spółki

Struktura i dynamika zmian podstawowych pozycji rachunku zysków i strat (tys. zł)

	06.2025 r.	06.2024 r.	dynamika zmian	Udział w przychodach
Przychody netto ze sprzedaży, w tym:	213 056	219 191	-2,8%	100,0%
Przychody netto ze sprzedaży produktów	*182 937*	*276 337*	*-33,7%*	*85,9%*
Koszty działalności operacyjnej	156 752	116 983	34,0%	53,4%
Zysk na sprzedaży	56 304	102 208	-44,9%	46,6%
Zysk z działalności operacyjnej	54 043	102 242	-47,1%	46,6%
Zysk brutto	62 319	114 569	-45,6%	52,3%
Zysk netto	49 954	91 226	-45,2%	41,6%

Dynamika zmian oraz struktura aktywów i pasywów (tys. zł)

	30.06.2025 r.	31.12.2024 r.	dynamika zmian	struktura
AKTYWA				
Aktywa trwałe	67 400	205 665	-67,2%	4,1%
Aktywa obrotowe	1 594 347	1 184 198	34,6%	95,9%
Aktywa razem	**1 661 748**	**1 389 863**	**19,6%**	**100,0%**
PASYWA				
Kapitał własny	1 152 644	1 094 951	5,3%	69,4%
Rezerwy na zobowiązania	18 858	15 062	25,2%	1,1%
Zobowiązania długoterminowe	14 135	11 173	26,5%	0,9%
Zobowiązania krótkoterminowe	257 123	47 485	441,5%	15,5%
Rozliczenia międzyokresowe	218 988	221 191	-1,0%	13,2%
Pasywa razem	**1 661 748**	**1 389 863**	**19,6%**	**100,00%**

Podstawowe wskaźniki finansowe

		06.2025 r.	06.2024 r.
Wskaźniki rentowności			
Rentowność netto	zysk netto / przychody netto ze sprzedaży i zrównane	23,4%	41,6%
Wskaźnik rentowności aktywów *(ROA – Return On Assets)*	zysk netto / aktywa razem	6,0%	13,1%
Wskaźnik rentowności kapitału własnego *(ROE - Return on Equity)*	zysk netto / kapitał własny	8,7%	16,7%
Wskaźniki płynności			
Płynności bieżący	aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	6,9	24,9
Płynności szybki	aktywa obrotowe – zapasy / zobowiązania krótkoterminowe	1,7	4,1
Płynności gotówkowy	środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe	0,2	0,3
Wskaźniki zadłużenia			
Wskaźnik ogólnego zadłużenia (bez rozliczeń międzyokresowych)	zobowiązania ogółem bez rozliczeń międzyokresowych i rezerw / aktywa ogółem	16,3%	4,2%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	zobowiązania ogółem bez rozliczeń międzyokresowych i rezerw / kapitał własny	23,5%	5,4%

W I półroczu 2025 r. sytuacja finansowa Spółki została zdeterminowana kilkoma czynnikami związanymi z bieżącą działalnością. Wzrost zadłużenia wynikał przede wszystkim z wydatków związanych z kontynuacją inwestycji na etapie realizacji oraz znaczącymi wydatkami związanymi z pozyskiwaniem gruntów.

Mniejsze przychody netto ze sprzedaży produktów wynikały ze stopniowego obniżania tempa zawierania umów przeniesienia własności na zakupione wcześniej lokale, w tym gotowe. W związku z wprowadzeniem do oferty znacznej liczby nowych inwestycji, ich sprzedaż będzie rozpoznana jako przychód po zakończeniu ich realizacji i przeniesieniu własności lokali na nabywców, a więc w przyszłych latach.

Analiza wskaźnikowa potwierdza dobrą sytuację finansów Spółki, umożliwiającą prowadzenie stabilnej działalności gospodarczej.

Ryzyka i zagrożenia związane z działalnością

Ze względu na charakter działalności Spółki i Grupy, polegający działalności deweloperskiej identyfikuje się następujące czynniki ryzyka:

Ryzyko spadku cen mieszkań

Na osiągane przez Grupę przychody 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 niezmienionych 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, obarczone określonymi ryzykami. Wystąpienie któregokolwiek 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, osiągane 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 i Grupa narażone są 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 narażone są 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.

Zamierzenia na następny okres sprawozdawczy

W następnym okresie obrachunkowym, Spółka i Grupa zamierzają kontynuować działalność polegającą na realizacji mieszkaniowych projektów deweloperskich.

5 września 2025 roku, spółka zależna Invest Komfort Finance sp. z o.o. 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 planowane jest wyemitowanie do 50 tys. obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1 tys. zł i łącznej wartości nominalnej do 50 mln zł z zastrzeżeniem, że w przypadku złożenia przez inwestorów zapisów na obligacje w łącznej liczbie przekraczającej 50 tys., Spółka może podjąć decyzję o zwiększeniu liczby obligacji będących przedmiotem emisji do nie więcej niż 100 tys. obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 100 mln zł.

Inwestycje w trakcie realizacji na koniec I półrocza 2025 r.

Na koniec I półrocza 2025 roku rozpoczęto realizowano następujące inwestycje:

1. Legionów 121 (realizowane przez Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k.)

Legionów 121 to nowoczesny kompleks mieszkaniowy w Gdyni Redłowie, składający się z dwóch przenikających się brył, połączonych halą garażową i lokalami usługowymi na parterze. Centralnym elementem inwestycji jest 17-kondygnacyjna dominanta, z której rozpościera się widok na Zatokę Gdańską i Trójmiejski Park Krajobrazowy. Projekt obejmuje 281 apartamentów o różnych układach (1–5 pokoi) oraz 25 lokali usługowych o łącznej powierzchni użytkowej 19.600 m^2. W przestrzeniach wspólnych, takich jak sala klubowa, strefa co-workingowa, fitness z saunami oraz sala dla dzieci, zastosowano naturalne materiały, takie jak kamień, drewno i stal, które nadają wnętrzom elegancki charakter. Dodatkowo, otoczenie inwestycji wzbogaca różnorodna zieleń, zaaranżowana w sposób

zgodny z naturalnym ukształtowaniem terenu. Oddanie do użytkowania przewidywane jest na przełom 2027 i 2028 roku.

2. Ukryte (realizowane przez Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k.)

Ukryte to kameralny kompleks apartamentów zlokalizowany w willowej dzielnicy Gdańska – Aniołkach, niedaleko XIX-wiecznego Parku Steffensa. Projekt stanowi harmonijne połączenie architektury z otaczającą przyrodą. Dziewięć niskich, czterokondygnacyjnych budynków o charakterystycznych dwuspadowych dachach i elewacji z palonego drewna tworzy wyjątkową przestrzeń mieszkalną. W ramach inwestycji powstaną 102 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 6.700 m^2. Oddanie do użytkowania przewidywane jest na pierwszą połowę 2027 r.

3. Nadmorski Dwór, budynki UW (realizowane przez Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k.)

Ostatnim etapem cieszącego się dużą popularnością osiedla Nadmorski Dwór są budynki U i W, które zawierać będą 60 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 4.300 m^2. Oddanie do użytkowania przewidywane jest na przełom 2025 i 2026 roku.

4. OFF Miasto, budynek A (realizowany przez Toruńska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.)

OFF Miasto to nowoczesny kompleks mieszkaniowo-usługowy zlokalizowany przy ulicy Toruńskiej, który odmieni oblicze Dolnego Miasta. Ten zintegrowany z miejską tkanką projekt urbanistyczny zapewni przyszłym lokatorom komfort codziennego życia, dając jednocześnie możliwość wypoczynku na ogólnodostępnych bulwarach, usytuowanych nad brzegiem Starej Motławy. W pierwszym etapie osiedla powstanie 178 mieszkań i 22 lokale komercyjne o łącznej powierzchni ponad 13.000 m^2. Oddanie do użytkowania przewidziane jest na koniec 2026 r.

5. Brabank Apartamenty, budynki RSTU (realizowane przez Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k.)

Kolejnym etapem realizacji inwestycji Brabank, zlokalizowanej w Gdańsku, w obszarze Starego Miasta, są budynki oznaczone symbolami RSTU. W tym etapie powstanie 201 mieszkań i 20 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni ponad 15.100 m^2. Zakończenie budowy przewidziane jest na przełom 2026 i 2027 r..

6. Wita 77, budynek A (realizowany przez Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k.)

Kolejną inwestycją Spółki w Gdańsku jest Wita 77. Zespół architektów i projektantów opracował wielofunkcyjną przestrzeń o prostym, nowoczesnym i jednocześnie eleganckim charakterze, która stanowi serce całej inwestycji. Na powierzchni 120 m^2, zaaranżowana została część fitness i oryginalna strefa świetlicowo-coworkingowa z dużymi przeszkleniami i widokiem na zielone patio. Pierwszy z dwóch etapów osiedla zakończony zostanie w 2026 r. Znajdzie się w nim 98 mieszkań i 4 lokale komercyjne o łącznej powierzchni 5.800 m^2.

7. Wita 77, budynek B (realizowany przez Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k.)

Równolegle realizowanym etapem tego osiedla jest budynek B. Zakończenie jego realizacji planowane jest w 2027 r. a znajdzie się w nim 126 mieszkań i 3 lokale komercyjne o łącznej powierzchni 7.700 m^2.

8. Miasto GDY (realizowane przez Invest Komfort Spółka Akcyjna Sp. k.)

Miasto Gdy to połączenie wielkomiejskiego gwaru ze spokojem parku w Śródmieściu Gdyni. To także istotny element urbanistyczny, który zintegruje przestrzeń miejską, tworząc harmonijne miejsce do życia. Awangardowa architektura, wyróżniająca się na tle istniejących budynków oraz wysoka jakość materiałów wykończeniowych to dodatkowe atuty inwestycji. Planuje się, że budowa zakończy się 2026 r. a znajdzie się w niej 86 mieszkań i 12 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 7.200 m^2.

Pozostałe informacje

Spółka nie prowadzi działalności badawczo rozwojowej.

W roku obrotowym nie wystąpiły żadne operacje na udziałach własnych.

Oświadczenie Zarządu Spółki

Oświadczenie Zarządu do półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego i półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Zarząd spółki Invest Komfort Spółka Akcyjna, komplementariusza spółki Invest Komfort Spółka Akcyjna sp. k. oświadcza, że wedle naszej najlepszej wiedzy, półroczne skrócone sprawozdania finansowe Spółki oraz Grupy Invest Komfort Spółka Akcyjna sp.k. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 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 Grupy oraz ich wyniki finansowe, oraz że półroczne sprawozdanie z działalności Grupy i Spółki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy i Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Mieczysław Ciomek – Prezes Zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Mieczysław Ciomek
Data: 2025.09.16 09:43:34 CEST

Wojciech Koziorowski – Wiceprezes Zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Wojciech Koziorowski
Data: 2025.09.17 12:58:14 CEST

Marek Pirsztuk – Wiceprezes Zarządu

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Marek Pirsztuk
Data: 2025.09.15 16:17:45 CEST

Michał Ciomek – Wiceprezes Zarządu

Adam Majchrzak – Wiceprezes Zarządu

Dokument podpisany przez Adam Majchrzak
Data: 2025.09.17 12:10:12 CEST