

## WYBRANE DANE FINANSOWE

	PLN od 01.01.2023 do 31.12.2023	PLN od 01.01.2022 do 31.12.2022	EUR od 01.01.2023 do 31.12.2023	EUR od 01.01.2022 do 31.12.2022
I Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(95 561)	(126 288)	(21 102)	(26 937)
II Zysk (strata) brutto	340 677	156 503	75 231	33 381
III Zysk(strata) netto	340 677	156 503	75 231	33 381
IV Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	(518 072)	(578 436)	(114 405)	(123 379)
V Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	8 432 504	5 047 898	1 862 138	1 076 701
VI Przepływy pieniężne z działalności finansowej	(7 915 782)	(4 010 177)	(1 748 031)	(855 358)

	PLN Stan na 31.12.2023	PLN Stan na 31.12.2022	EUR Stan na 31.12.2023	EUR Stan na 31.12.2022
VII Aktywa trwałe	72 050 988	71 756 726	16 571 064	15 300 268
VII I Aktywa obrotowe	2 248 259	2 253 975	517 079	480 602
IX Aktywa razem	74 299 247	74 010 701	17 088 143	15 780 870
X Kapitał własny	1 997 565	1 656 888	459 422	353 289
XI Zobowiązania długoterminowe	-	71 540 848	-	15 254 237
XII Zobowiązania krótkoterminowe	72 301 682	812 965	16 628 722	173 344

Powyższe dane finansowe za okres kończący się 31 grudnia 2023 i za okres zakończony 31 grudnia 2022 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- pozycje sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów określonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu sprawozdawczego: od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku – 4,5284 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku – 4,6883 EUR/PLN ;

- pozycje aktywów oraz zobowiązań i kapitałów własnych razem – według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 29 grudnia 2023 roku – 4,3480 EUR/PLN oraz na dzień 30 grudnia 2022 roku – 4,6899 EUR/PLN.



**CORDIA**

**CORDIA POLSKA FINANCE SP. Z O. O.**

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE ZA 2023 ROK

WARSZAWA, 30 KWIETNIA 2024 R.

## Spis treści

<b>A. SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ .....</b>	<b>2</b>
<b>I. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....</b>	<b>2</b>
<b>II. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....</b>	<b>3</b>
<b>III. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....</b>	<b>4</b>
<b>IV. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....</b>	<b>5</b>
<b>B. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA .....</b>	<b>6</b>
<b>1. INFORMACJE OGÓLNE.....</b>	<b>6</b>
<b>2. ZATWIERDZENIE ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....</b>	<b>6</b>
<b>4. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH .....</b>	<b>8</b>
<b>5. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI .....</b>	<b>8</b>
<b>6. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI .....</b>	<b>10</b>
<b>7. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI .....</b>	<b>10</b>
<b>8. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ .....</b>	<b>10</b>
<b>9. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE .....</b>	<b>11</b>
<b>10. PRZYCHODY FINANSOWE.....</b>	<b>11</b>
<b>11. KOSZTY FINANSOWE.....</b>	<b>11</b>
<b>12. POŻYCZKI UDZIELONE .....</b>	<b>11</b>
<b>13. ŚRODKI PIENIĘŻNE ORAZ ICH EKWIWALENTY.....</b>	<b>12</b>
<b>14. KAPITAŁ WŁASNY .....</b>	<b>12</b>
<b>15. OBLIGACJE .....</b>	<b>12</b>
<b>16. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA.....</b>	<b>13</b>
<b>17. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....</b>	<b>14</b>
<b>18. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH.....</b>	<b>14</b>
<b>19. WYPŁACONA (ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA .....</b>	<b>14</b>
<b>20. WYNAGRODZENIE AUDYTORA.....</b>	<b>14</b>
<b>21. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM .....</b>	<b>14</b>
<b>22. INSTRUMENTY FINANSOWE .....</b>	<b>17</b>
<b>23. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....</b>	<b>18</b>
<b>24. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM .....</b>	<b>18</b>
<b>25. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI .....</b>	<b>19</b>

**A. SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI  
 SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ**

**I. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

	Nota	Za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 <i>Badane</i>	Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 <i>Badane</i>
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b>		-	-
<b>Koszty działalności operacyjnej</b>		<b>81 967</b>	<b>117 665</b>
Amortyzacja		-	-
Zużycie materiałów i energii		-	-
Usługi obce	8	76 107	111 805
Podatki i opłaty	8	5 860	5 860
Wynagrodzenia		-	-
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		-	-
Pozostałe koszty rodzajowe		-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		-	-
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>		<b>(81 967)</b>	<b>(117 665)</b>
Pozostałe przychody operacyjne		-	-
Pozostałe koszty operacyjne	9	(13 594)	(8 623)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>(95 561)</b>	<b>(126 288)</b>
Przychody finansowe	10	8 730 591	7 414 505
Koszty finansowe	11	(8 294 353)	(7 131 714)
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>340 677</b>	<b>156 503</b>
Podatek dochodowy		-	-
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku		-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>340 677</b>	<b>156 503</b>

Noty przedstawione na stronach 6-21 stanowią integralną część niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego

## II. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	31.12.2023 <i>Badane</i>	31.12.2022 <i>Badane</i>
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>72 050 988</b>	<b>71 756 726</b>
Pożyczki udzielone	12	72 050 988	71 756 726
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>2 248 259</b>	<b>2 253 975</b>
Środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty	13	2 247 599	2 248 949
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		660	5 026
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>74 299 247</b>	<b>74 010 701</b>

	Nota	31.12.2023 <i>Badane</i>	31.12.2022 <i>Badane</i>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>	14	<b>1 997 565</b>	<b>1 656 888</b>
Kapitał podstawowy		288 750	288 750
Kapitał zapasowy		1 368 137	1 260 050
Zysk zatrzymane		340 678	108 088
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>-</b>	<b>71 540 848</b>
Obligacje	15	-	71 540 848
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>72 301 682</b>	<b>812 965</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	16	214 721	402 348
Obligacje	15	72 086 961	410 617
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>72 301 682</b>	<b>72 353 813</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>74 299 247</b>	<b>74 010 701</b>

Noty przedstawione na stronach 6-21 stanowią integralną część niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego

### III. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Nota	Za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 <i>Badane</i>	Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 <i>Badane</i>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Zysk/(strata) brutto	<b>340 677</b>	<b>156 503</b>
<b>Korekty o pozycje:</b>		
Odsetki i dywidendy, netto	(824 488)	(676 385)
Pozostałe	148 999	(2)
<b>Zmiany w kapitale obrotowym:</b>		
Zmiana stanu należności	4 366	(5 026)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	(187 626)	(53 526)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(518 072)</b>	<b>(578 436)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wpływy z tytułu spłaty odsetek od udzielonych pożyczek*	8 432 504	5 047 898
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>8 432 504</b>	<b>5 047 898</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wypływy z tytułu spłaty odsetek od obligacji	(7 915 782)	(4 010 177)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(7 915 782)</b>	<b>(4 010 177)</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>(1 350)</b>	<b>459 285</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>2 248 949</b>	<b>1 789 664</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>2 247 599</b>	<b>2 248 949</b>

\* Nastąpiła zmiana prezentacyjna opisana w notcie 23.

Noty przedstawione na stronach 6-21 stanowią integralną część niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego

**IV. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny
<b>Na dzień 01.01.2023</b>	<b>288 750</b>	<b>1 260 050</b>	<b>108 088</b>	<b>1 656 888</b>
Zysk (strata) netto	-	-	340 677	340 677
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	-	-	<b>340 677</b>	<b>340 677</b>
Przeniesienie zysku (straty) z lat ubiegłych na kapitały zapasowe	-	108 087	(108 087)	-
<b>Na dzień 31.12.2023</b>	<b>288 750</b>	<b>1 368 137</b>	<b>340 678</b>	<b>1 997 565</b>

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny
<b>Na dzień 01.01.2022</b>	<b>288 750</b>	<b>1 260 050</b>	<b>(48 415)</b>	<b>1 500 385</b>
Zysk (strata) netto	-	-	156 503	156 503
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	-	-	<b>156 503</b>	<b>156 503</b>
<b>Na dzień 31.12.2022</b>	<b>288 750</b>	<b>1 260 050</b>	<b>108 088</b>	<b>1 656 888</b>

Noty przedstawione na stronach 6-21 stanowią integralną część niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego

## **B. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**

### **1. INFORMACJE OGÓLNE**

#### **1.1. INFORMACJE DOTYCZĄCE SPÓŁKI**

Sprawozdanie finansowe Cordia Polska Finance Sp. z o.o. („Spółka”) zostało sporządzone za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2023 r. i obejmuje okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. oraz zawiera dane porównawcze na dzień 31.12.2022 r. i za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.

Spółka wchodzi w skład grupy, CORDIA International Ingatlanfejlesztő SE Zártkörűen Működő Európai Részvénytársaság (siedziba : H-1082 Budapest, Futó utca 47-53.VII.em.; NIP: 25558098-2-42, Numer rejestracyjny firmy: 01-10-048844, Numer statystyczny: 25558098-6810-114-01; “Grupa” ) i jest w 100% pośrednio od niej zależna.

Głównym celem działalności Spółki jest pozyskiwanie finansowania dla podmiotów wchodzących w skład Grupy, w tym emitowanie obligacji. Pozyskane środki pożyczane są do spółek z Grupy zgodnie z ustalonym modelem finansowania.

Przedmiotem działalności Grupy do której należy Spółka jest głównie prowadzenie działalności w branży deweloperskiej polegającej na budowie i sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych. Grupa do której należy Spółka działa na rynku na Węgrzech, w Polsce, Rumunii, Wielkiej Brytanii i Hiszpanii.

Czas trwania działalności Spółki jest nieograniczony.

Podstawowe informacje o Spółce są następujące:

- Spółka ma siedzibę w Polsce w Warszawie (00-667) przy ul. Koszykowej 61B,
- Spółka została założona w dniu 13 stycznia 2021 r. i wpisana w dniu 19.01.2021r. do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000878637,
- REGON 387990215,
- NIP 7011014564.

#### **1.2. SKŁAD ZARZĄDU**

Na dzień 31 grudnia 2023 r. w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

- Tomasz Łapiński – Prezes Zarządu
- Péter Bódis – Wiceprezes Zarządu

W okresie od dnia 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. jak i po dniu bilansowym nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

## **2. ZATWIERDZENIE ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 30 kwietnia 2024 roku.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego, Zarząd Spółki nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności przez Spółkę.

### **2.1. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI**

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez UE (MSSF). MSSF obejmuje standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF).



## **2.2. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Spółki jest polski złoty (PLN).

Walutą sprawozdawczą sprawozdania finansowego Spółki jest polski złoty (PLN).

Dane w sprawozdaniu finansowym zostały wykazane w pełnych złotych.

## **3. ZMIANY W POLITYCE RACHUNKOWOŚCI WYNIKAJĄCE ZE ZMIAN OBOWIĄZUJĄCYCH STANDARDÓW**

### **3.1. ZMIANY W POLITYCE RACHUNKOWOŚCI WYNIKAJĄCE Z NOWYCH STANDARDÓW I INTERPRETACJI ORAZ ZMIAN DO ISTNIEJĄCYCH STANDARDÓW I INTERPRETACJI.**

Spółka zastosowała w sprawozdaniu finansowym wszystkie Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej przyjęte przez Unię Europejską, które obowiązują.

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących nowych standardów, zmian do standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2023 roku.

Zmienione standardy oraz interpretacje, które mają po raz pierwszy zastosowanie w 2023 roku, to:

- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe,
- Zmiany do MSR 1 i Stanowiska Praktycznego 2: Prezentacja sprawozdań finansowych oraz wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityk rachunkowości w praktyce,
- Zmiany do MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów,
- Zmiany do MSR 12 Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań powstających na skutek pojedynczej transakcji,
- Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy Międzynarodowa reforma podatkowa.

Zarząd Spółki przeanalizował nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje i nie stwierdził ich istotnego wpływu na sprawozdawczość finansową Spółki.

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Spółka nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu następujących opublikowanych standardów, interpretacji lub poprawek do istniejących standardów przed ich datą wejścia w życie:

- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku). Zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej. Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE.
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku). Prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony.
- Zmiany do MSR 1: Prezentacja sprawozdań finansowych – Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe i długoterminowe oraz Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe i długoterminowe. Mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później.
- Zmiany do MSR 7: Sprawozdanie z przepływów pieniężnych i MSSF 7: Instrumenty finansowe (opublikowano dnia 25 maja 2023 roku). Mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później.
- Zmiany do MSR 21: Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: Brak możliwości wymiany walut (opublikowano dnia 15 sierpnia 2023 roku). Mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.
- Zmiany do MSSF 16 Leasing - Zobowiązanie leasingowe w ramach sprzedaży i leasingu zwrotnego (wydany 22 września 2022 roku). Mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2025 roku lub później.

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską. Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie. Spółka jest w trakcie analizy, jaki wpływ powyższe zmiany będą miały na jej sprawozdania

finansowe. Zarząd Spółki nie przewiduje, aby nowe standardy oraz zmiany do obecnie obowiązujących standardów mogły mieć istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki za okres, w którym będą one zastosowane po raz pierwszy.

#### **4. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH**

##### **4.1. PROFESJONALNY OSĄD**

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie oprócz szacunku księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa, który wpływa na wielkości wykazywane w sprawozdaniu finansowym. Założenia te opierają się na największej wiedzy Zarządu Spółki odnośnie bieżących i przyszłych działań i zdarzeń w poszczególnych obszarach.

W okresie od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. nie miały miejsca istotne zmiany wielkości szacunków.

##### **4.2. WAŻNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA**

Spółka dokonuje oszacowań i przyjmuje założenia dotyczące przyszłości. Oszacowania i założenia, które niosą ze sobą znaczące ryzyko konieczności wprowadzenia istotnej korekty wartości bilansowej aktywów i zobowiązań w trakcie kolejnego roku obrotowego zostały zaprezentowane poniżej:

###### *Oszacowanie odpisów aktualizujących należności*

Ustalony poziom odpisów aktualizujących wartość należności ustalany jest przy uwzględnieniu oczekiwanego ryzyka związanego z należnościami oraz poczynionych zabezpieczeń wpływających na skuteczność windykacji.

#### **5. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI**

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, tj. okres od 1 stycznia do 31 grudnia.

Miejscem prowadzenia ksiąg rachunkowych jest siedziba Spółki w Warszawie przy ul. Koszykowej 61B.

##### **5.1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY**

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób. Przychody są rozpoznawane po pomniejszeniu o rabaty.

##### **5.2. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE**

Do pozostałych przychodów operacyjnych zalicza się :

- przychody związane z rozwiązaniem rezerw, z wyjątkiem rezerw związanych z operacjami finansowymi;
- przychody związane z otrzymanymi odszkodowaniami;
- rozwiązanie odpisu na należności;
- zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych;
- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych.

##### **5.3. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE**

Do pozostałych kosztów operacyjnych zalicza się :

- koszty związane utworzeniem rezerw, z wyjątkiem rezerw związanych z operacjami finansowymi;
- koszty związane z zapłaconymi odszkodowaniami;
- zawiązanie odpisu na należności;
- strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych;
- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych;
- koszty postępowań sądowych/spornych.

##### **5.4. PRZYCHODY FINANSOWE**

Przychody finansowe obejmują w szczególności przychody dotyczące:

- przychody z tytułu odsetek bankowych oraz udzielonych pożyczek;
- otrzymane dywidendy;
- zysk ze zbycia aktywów finansowych.

## 5.5. KOSZTY FINANSOWE

Koszty finansowe obejmują w szczególności koszty dotyczące:

- koszty z tytułu odsetek bankowych oraz otrzymanych pożyczek;
- koszty z tytułu obligacji;
- prowizje bankowe oraz od obligacji;
- strata ze zbycia aktywów finansowych.

## 5.6. PODATKI

Podatek dochodowy obejmuje podatek bieżący oraz odroczony.

### 5.6.1. PODATEK BIEŻĄCY

Podatek dochodowy wykazany w wyniku okresu obejmuje rzeczywiste obciążenie podatkowe za dany okres sprawozdawczy ustalone przez Spółkę zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, ewentualne korekty rozliczeń podatkowych za lata ubiegłe.

### 5.6.2. PODATEK ODROZONY

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest tworzony metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

## 5.7. AKTYWA FINANSOWE

Klasyfikacja aktywów finansowych w momencie początkowego ujęcia jest ustalana w oparciu o przepływy pieniężne wynikające z umowy oraz model biznesowy Spółki w zakresie zarządzania nimi. Z wyjątkiem niektórych należności z tytułu dostaw i usług (niezawierających istotnego elementu finansowania lub dla których Spółka zastosowała praktyczne rozwiązanie), Spółka w momencie początkowego ujęcia wycenia składnik aktywów finansowych w jego wartości godziwej, którą w przypadku aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy powiększa się o koszty transakcyjne. Należności z tytułu dostaw i usług niezawierające istotnego elementu finansowania lub dla których Spółka zastosowała praktyczne rozwiązanie wyceniane są według ceny transakcyjnej zgodnie z MSSF 15.

W celu odpowiedniej klasyfikacji i wyceny według zamortyzowanego kosztu lub wartości godziwej poprzez inne całkowite dochody, Spółka dokonuje sprawdzenia czy instrument finansowy zasadniczo daje prawo jedynie do kwoty głównej i odsetek. Taka ocena jest określana jako test klasyfikacyjny SPPI (tzw. „kryterium SPPI” – ang. solely payments of principal and interest) i przeprowadzana jest na poziomie instrumentu.

Po początkowym ujęciu aktywa finansowe klasyfikowane są do jednej z czterech kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie (instrumenty dłużne)
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, dla których skumulowane zyski lub straty poprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku finansowego na moment zaprzestania ujmowania (instrumenty dłużne);
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, dla których skumulowane zyski lub straty poprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku finansowego na moment zaprzestania ujmowania (instrumenty kapitałowe);
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

## 5.8. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu aktualizującego z tytułu oczekiwanych strat uwzględniających ryzyko kredytowe.

Należności podatkowe prezentowane są w ramach należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności, wyjątkiem należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, które w sprawozdaniu stanowią odrębną pozycję.

## 5.9. ŚRODKI PIENIĘŻNE ORAZ ICH EKWIWALENTY

Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy.

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazywane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

#### 5.10. KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał zakładowy w sprawozdaniu finansowym wykazuje się w wysokości określonej w umowie Spółki i wpisanej w Krajowym Rejestrze Sądowym Spółki. Szczegółowe informacje odnośnie kapitałów zapasowych znajdują się w nocie 14.

#### 5.11. OBLIGACJE

W momencie początkowego ujęcia obligacje są ujmowane według wartości godziwej otrzymanych środków pieniężnych, pomniejszonych o koszty związane z uzyskaniem emisji obligacji.

Po początkowym ujęciu oprocentowane obligacje są następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Przy ustaleniu zamortyzowanego kosztu uwzględnia się koszty związane przeprowadzeniem emisji obligacji oraz dyskonta lub premie uzyskane przy rozliczeniu zobowiązania.

#### 5.12. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

W przypadku gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość zobowiązania jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej. Jeśli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie zobowiązania z upływem czasu jest ujmowane jako koszt finansowy.

#### 5.13. RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

#### 5.14. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

#### 5.15. ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Spółka nie dokonała zmiany zasad rachunkowości

### 6. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Działalność operacyjna Spółki nie podlega sezonowości.

### 7. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

W związku ze specyfiką prowadzonej przez Spółkę działalności Spółka nie wyodrębnia oddzielnych segmentów operacyjnych w sprawozdaniu finansowym.

### 8. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

	Za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023	Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022*
Usługi doradztwa	76 107	111 805
Pozostałe	5 860	5 860
<b>Koszty działalności operacyjnej razem</b>	<b>81 967</b>	<b>117 665</b>

\*zmieniono prezentację kosztów w danych porównawczych w porównaniu ze sprawozdaniem za rok poprzedni

#### 9. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	Za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023	Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022
Pozostałe	13 594	8 623
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>13 594</b>	<b>8 623</b>

#### 10. PRZYCHODY FINANSOWE

	Za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023	Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022
Odsetki od pożyczki	8 726 766	7 414 505
Pozostałe	3 825	-
<b>Pozostałe przychody finansowe razem</b>	<b>8 730 591</b>	<b>7 414 505</b>

#### 11. KOSZTY FINANSOWE

	Za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023	Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022
Odsetki od obligacji	7 902 278	6 738 120
Prowizje i koszty związane z emisją papierów wartościowych	392 075	392 214
Pozostałe	-	1 380
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>8 294 353</b>	<b>7 131 714</b>

#### 12. POŻYCZKI UDZIELONE

Pożyczki udzielone w roku obrotowym	
Nazwa podmiotu, któremu udzielono pożyczki	Cordia Polska Sp. z o.o.
Łączna kwota udzielonej pożyczki	150.000.000
Łączna kwota wypłaconych transz pożyczki na dzień 31.12.2023	67.512.710
Okres na jaki udzielono pożyczki	5 lat od dnia wypłaty każdej transzy pożyczki
Powiązanie pomiędzy pożyczkodawcą i pożyczkobiorcą	Pożyczkodawca jest spółką powiązaną zależną

	2023 rok	2022 rok
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>71 756 726</b>	<b>69 390 118</b>
Naliczenie odsetek	8 726 766	7 414 505
Spłata odsetek	(8 432 504)	(5 047 897)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>72 050 988</b>	<b>71 756 726</b>

### 13. ŚRODKI PIENIĘŻNE ORAZ ICH EKWIWALENTY

	Stan na 31.12.2023	Stan na 31.12.2022
Środki pieniężne w banku i kasie	2 599	2 248 949
Depozyty krótkoterminowe	2 245 000	-
<b>Środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty razem</b>	<b>2 247 599</b>	<b>2 248 949</b>

### 14. KAPITAŁ WŁASNY

#### 14.1. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

W dniu 14 czerwca 2021 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego z kwoty 5.000,00 zł do kwoty 50.000,00 zł tj. o kwotę 45.000,00 zł poprzez ustanowienie 900 nowych udziałów o wartości nominalnej po 50,00 zł każdy udział i zmiany umowy Spółki. Nowe udziały zostały objęte przez dotychczasowego jedyne go wspólnika Spółki tj. Cordia Polska Sp. z o. o. i pokryte wkładem pieniężnym za łączną cenę 245.000,00 złotych, z czego 200.000,00 złotych stanowiło nadwyżkę (agio) przelaną do kapitału zapasowego Spółki.

Sąd dokonał rejestracji w/w podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w dniu 8 lipca 2021 r.

W dniu 16 grudnia 2021 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 50.000,00 zł do kwoty 288.750,00 zł tj. o kwotę 238.750,00 zł poprzez ustanowienie 4.775 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział i zmiany umowy Spółki. Nowe udziały zostały objęte przez dotychczasowego jedyne go wspólnika Spółki tj. Cordia Polska Sp. z o. o. wkładem pieniężnym za łączną cenę 1.298.800,00 zł (jeden milion dwieście dziewięćdziesiąt osiem tysięcy osiemset ) złotych, z czego 1.060.050,00 zł (jeden milion sześćdziesiąt tysięcy pięćdziesiąt) złotych stanowiło nadwyżkę (agio) przelaną do kapitału zapasowego Spółki.

Sąd dokonał rejestracji w/w podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w dniu 22 lutego 2022r.

#### 14.2. KAPITAŁ ZAPASOWY

Kapitał zapasowy Spółki wynosi 1.368.137,00 zł.

Saldo wynika z opisanego powyżej w nocie 14.1 agio oraz przeniesienia części wyniku za 2022 rok zgodnie z uchwałą ZZW z dnia 12 czerwca 2023 roku.

### 15. OBLIGACJE

#### EMISJA OBLIGACJI

W dniu 8 czerwca 2021 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji serii A, na mocy, której postanowił wyemitować do 100.000 (sto tysięcy) zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii A, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych) każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 100.000.000,00 PLN (sto milionów złotych) z terminem wykupu 15 lipca 2024 r. („Obligacje”).

Obligacje zostały zaoferowane w trybie art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach bez konieczności sporządzania prospektu lub memorandum informacyjnego, za pośrednictwem firmy inwestycyjnej działającej pod firmą Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.

W dniu 14 czerwca 2021r. Spółka zawarła z BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Administrator Zabezpieczeń”) umowę administrowania zabezpieczeniami, na mocy której Spółka ustanowiła Administratora Zabezpieczeń administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach.

Obligacje zostały zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez CORDIA International Ingatlanfejlesztő SE Zártkörűen Működő Európai Részvénytársaság z siedzibą w Budapeszcie („Cordia International”).

W dniu 14 czerwca 2021 roku Cordia International zawarła z Administratorem Zabezpieczeń umowę poręczenia do kwoty 125.000.000,00 PLN (sto dwadzieścia pięć milionów złotych), na okres do dnia trzynastego lipca roku dwa tysiące dwudziestego piątego (13-07- 2025) („Umowa poręczenia”).

W dniu 14 czerwca 2021 roku Cordia International złożyła na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z Umowy poręczenia, do kwoty 125.000.000,00 PLN (sto dwadzieścia pięć milionów złotych).

W dniu 23 czerwca 2021r. Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych w Warszawie uchwałą nr 834/2021 przyznał Spółce status uczestnika Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych w typie EMITENT.

W dniu 9 lipca 2021r. Spółka złożyła do Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie („GPW”) wniosek o wprowadzenie 68.797 (sześćdziesiąt osiem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt siedem) Obligacji do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst.

W dniu 15 lipca 2021 Spółka wyemitowała 68.797 (sześćdziesiąt osiem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt siedem) Obligacji o łącznej wartości nominalnej 68.797.000,00 PLN (sześćdziesiąt osiem milionów siedemset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych i 00/100).

W dniu 26 lipca 2021r. Zarząd GPW podjął uchwałę nr 759/2021 w sprawie wyznaczenia pierwszego dnia notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 68.797 (sześćdziesiąt osiem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt siedem) Obligacji na dzień 29 lipca 2021r.

Mając na uwadze finalną liczbę wyemitowanych Obligacji, w dniu 3 sierpnia 2021 Cordia International i Administrator Zabezpieczeń zawarli aneks nr 1 do Umowy poręczenia, na mocy którego poręczenie zostało udzielone do kwoty w wysokości 103.195.500,00 PLN (sto trzy miliony sto dziewięćdziesiąt pięć tysięcy pięćset złotych), na okres do dnia trzynastego lipca roku dwa tysiące dwudziestego piątego (13 lipca 2025).

W dniu 3 sierpnia 2021r. Cordia International złożyła na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z Umowy poręczenia, do kwoty 103.195.500,00 PLN (sto trzy miliony sto dziewięćdziesiąt pięć tysięcy pięćset złotych).

	2023 rok	2022 rok
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>71 951 465</b>	<b>69 223 523</b>
Naliczenie odsetek	7 902 278	6 738 120
Zmiana stanu dyskonta i prowizji	149 000	-
Splata odsetek	(7 915 782)	(4 010 178)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>72 086 961</b>	<b>71 951 465</b>
W tym:		
- krótkoterminowe	72 086 961	410 617
- długoterminowe	-	71 540 848

#### 16. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

	31.12.2023	31.12.2022
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3 074	174 134
Pozostałe zobowiązania	211 647	228 214
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem</b>	<b>214 721</b>	<b>402 348</b>

## **17. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE**

### **17.1. UDZIELONE GWARANCJE I PORĘCZENIA**

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Spółka nie udzieliła żadnych gwarancji ani poręczeń.

### **17.2. OTRZYMANE GWARANCJE**

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Spółka otrzymała poręczenie od Cordia International opisane szczegółowo w nocie 15 niniejszego sprawozdania finansowego.

### **17.3. ROSZCZENIA SĄDOWE**

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Spółka nie była zaangażowana w postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.

## **18. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH**

### **18.1. TRANSAKcje FINANSOWE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI**

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Spółka miała zawartą transakcję z:

- podmiotem powiązaniem tj. Cordia International opisaną w nocie 15 niniejszego sprawozdania finansowego,
- podmiotem powiązaniem Cordia Polska Sp. z o.o. opisaną w nocie 12 niniejszego sprawozdania finansowego,
- podmiotem powiązaniem Cordia Management Poland Sp. z o.o. w kwocie netto 24 558,62 PLN, jednocześnie spółka wykazała na dzień 31.12.2023 zobowiązanie w kwocie 3 075,00 PLN wobec niniejszej spółki,

Poza wyżej wymienionymi transakcjami nie wystąpiły inne transakcje z podmiotami powiązanyymi w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r.

### **18.2. PODMIOTY POWIĄZANE OSOBOWO**

W 2023 r. nie wystąpiły transakcje z podmiotami powiązanyymi osobowo, które wymagałyby ujawnienia.

### **18.3. POŻYCZKI UDZIELONE CZŁONKOM ZARZĄDU**

W 2023 r. nie udzielono pożyczek członkom Zarządu.

### **18.4. INNE TRANSAKcje Z UDZIAŁEM CZŁONKÓW ZARZĄDU**

W 2023 r. w Spółce nie miały miejsce transakcje z udziałem członków Zarządu.

## **19. WYPŁACONA (ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA**

Dywidenda za rok 2023 nie została uchwalona i wypłacona.

## **20. WYNAGRODZENIE AUDYTORA**

W dniu 21 grudnia 2023 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w sprawie wyboru niezależnego biegłego rewidenta - BF Audytor Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Audytor”) – jako podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki za lata 2023 i 2024.

Wynagrodzenie za rok 2023 za badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki wynosi zgodnie z umową 30.000,00 zł netto + VAT.

W 2023 r. Spółka nie korzystała z innych usług Audytora.

## **21. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM**

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka, należą obligacje, środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Spółki oraz lokowanie krótkoterminowych nadwyżek gotówki. Spółka posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak



należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Spółka nie zawiera transakcji z udziałem instrumentów pochodnych.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych, na które narażona jest Spółka w ramach prowadzonej działalności obejmują:

- ryzyko kredytowe,
- ryzyko związane z płynnością,
- ryzyko rynkowe, w tym głównie:
  - ryzyko stopy procentowej,
  - ryzyko zmiany kursów walutowych,

Zarząd Spółki weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej.

### **21.1. RYZYKO KREDYTOWE**

Ryzyko kredytowe jest związane z potencjalnym zdarzeniem kredytowym, które może zmaterializować się w postaci następujących czynników: niewypłacalności kontrahenta, częściowej spłaty należności, istotnego opóźnienia w spłacie należności lub innego nieprzewidzianego odstępstwa od warunków kontraktowych.

Klasy instrumentów finansowych, w których powstaje ekspozycja na ryzyko kredytowe, mające odmienną charakterystykę ryzyka kredytowego:

- pożyczki udzielone;
- pozostałe należności finansowe;
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty;

Spółka na bieżąco monitoruje ryzyko kredytowe generowane w ramach prowadzonej działalności.

W odniesieniu do aktywów finansowych ryzyko kredytowe Spółki powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

	31.12.2023	31.12.2022
Udzielone pożyczki	72 050 988	71 756 726
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz rachunki powiernicze	2 247 599	2 248 949
<b>Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe</b>	<b>74 298 587</b>	<b>74 005 675</b>

### **Lokaty, depozyty, środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz rachunki powiernicze**

Spółka zarządza ryzykiem kredytowym związanym z środkami pieniężnymi poprzez dywersyfikację banków, w których lokowane są nadwyżki środków pieniężnych. Wszystkie podmioty, z którymi Spółka zawiera transakcje depozytowe działają w sektorze finansowym.

### **21.2. RYZYKO ZWIĄZANE Z PŁYNNOŚCIĄ**

Spółka zarządza ryzykiem płynności poprzez utrzymywanie odpowiednich sald środków pieniężnych i zbywalnych papierów wartościowych, a także zapewnienia niezbędnych środków finansowania w postaci linii kredytowych. Celem Spółki jest zapewnienie takiego poziomu finansowania, który jest wystarczający z punktu widzenia realizowanej działalności.

Głównym zadaniem w procesie zarządzania ryzykiem płynności jest planowanie i cykliczne raportowanie płynności Cordia Polska Finance Sp. z o.o.. Spółka monitoruje ryzyko utraty płynności przy pomocy narzędzi okresowego planowania płynności tj. przygotowywanych prognoz przepływów pieniężnych w zakresie prowadzonej działalności operacyjnej, inwestycyjnej i finansowej. Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania takich jak: kredyty w rachunku bieżącym i inwestycyjne, obligacje krajowe. Ponadto Spółka prowadzi bieżący monitoring realizacji kowenantów ujętych w umowach o finansowanie oraz ich prognozę w kolejnych okresach. Czynności te pozwalają na określenie zdolności Spółki do zadłużania się i zapewniają zdolność do regulowania zobowiązań w długim horyzoncie czasowym. Mają również wpływ na określenie jej możliwości inwestycyjnych. Spółka

prowadzi aktywną politykę inwestowania wolnych środków pieniężnych. Oznacza to, że Spółka monitoruje stan nadwyżek finansowych oraz dokonuje prognoz przyszłych przepływów pieniężnych i na tej bazie realizuje strategię inwestycyjną względem wolnych środków pieniężnych dążąc do realizacji celów strategii inwestycyjnej.

	31.12.2023	31.12.2022
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz rachunki powiernicze	2 247 599	2 248 949
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	660	5 026
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>2 248 259</b>	<b>2 253 975</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	214 721	402 348
Obligacje	72 086 961	410 617
<b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>72 301 682</b>	<b>812 965</b>
<b>Ekspozycja na ryzyko płynności</b>	<b>70 053 423</b>	<b>(1 441 010)</b>

### 21.3. RYZYKO RYNKOWE

Ryzyko rynkowe wiąże się z możliwością negatywnego wpływu na wyniki Spółki poprzez wahania wartości godziwej instrumentów finansowych lub przyszłych przepływów pieniężnych z nimi związanych na skutek zmian cen rynkowych.

Główne ryzyko jakie Spółka identyfikuje to ryzyko stopy procentowej.

Na potrzeby analizy wrażliwości na zmiany czynników ryzyka rynkowego Spółka wykorzystuje metodę analizy scenariuszowej. Spółka wykorzystuje scenariusze odzwierciedlające subiektywną ocenę odnośnie kształtowania się pojedynczych czynników ryzyka rynkowego w przyszłości.

Prezentowana poniżej analiza ma na celu analizę wpływu zmian czynników ryzyka rynkowego na wyniki finansowe Spółki. Przedmiotem analizy zostały objęte wyłącznie te pozycje, które spełniają definicję instrumentów finansowych zgodnie z MSSF.

W analizie wrażliwości na ryzyko stopy procentowej Spółka stosuje równoległe przesunięcie krzywej stóp procentowych o potencjalną możliwą zmianę referencyjnych stóp procentowych w horyzoncie do daty następnego sprawozdania finansowego. Dla celów analizy wrażliwości na ryzyko zmian stóp procentowych wykorzystano średnie poziomy referencyjnych stóp procentowych w danym roku. Skala potencjalnych zmian stóp procentowych została oszacowana na podstawie zmienności implikowanych opcji na stopę procentową kwotowanych na rynku międzybankowym dla walut, dla których Spółka posiada ekspozycję na ryzyko stóp procentowych na datę bilansową.

W przypadku analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych efekt zmian czynników ryzyka został odniesiony do wartości przychodów/kosztów odsetkowych dla instrumentów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu oraz do wartości godziwej na datę bilansową instrumentów finansowych o zmiennym oprocentowaniu wycenianych do wartości godziwej.

Potencjalne możliwe zmiany kursów walutowych są określone w horyzoncie do daty następnego sprawozdania finansowego i zostały obliczone na podstawie rocznych zmienności implikowanych dla opcji walutowych kwotowanych na rynku międzybankowym dla danej pary walut z daty bilansowej lub w przypadku braku dostępnych kwotowań rynkowych na podstawie zmienności historycznych za okres jednego roku przed datą bilansową.

W kolejnym punkcie przedstawiono analizę wrażliwości dla ryzyka stopy procentowej, na które Spółka jest narażona na dzień bilansowy, pokazując jaki wpływ na wynik finansowy brutto miałyby potencjalnie możliwe zmiany poszczególnych czynników ryzyka według klas aktywów i zobowiązań finansowych.

#### 21.3.1. RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ

Spółka posiada zobowiązania z tytułu obligacji, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym występuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. Z uwagi na to, że Spółka posiadała, w okresie sprawozdawczym zarówno aktywa jak i zobowiązania oprocentowane według stopy zmiennej, co zmniejszało ryzyko, oraz na nieznaczne wahania stóp procentowych w minionych okresach, jak również na brak przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych, Spółka nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 31 grudnia 2023 r., uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

Informacje dotyczące oprocentowanych obligacji zamieszczono w nocie 15.

Niezależnie od obecnej sytuacji Spółka monitoruje stopień narażenia na ryzyko stopy procentowej oraz prognozy stóp procentowych i nie wyklucza podjęcia działań zabezpieczających w przyszłości.

#### Ryzyko stopy procentowej – analiza wrażliwości

Spółka identyfikuje ekspozycję na ryzyko zmian stóp procentowych WIBOR. Poniższe tabele przedstawiają wrażliwość wyniku finansowego brutto Spółka na racjonalne możliwe do zaistnienia zmiany stóp procentowych w horyzoncie do daty następnego sprawozdania finansowego, przy założeniu niezmienności innych czynników ryzyka.

Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej na 31.12.2023

	Wartość bilansowa PLN	WIBOR	
		Wpływ na wynik finansowy netto wzrost o 100 bps	spadek o 100 bps
Pożyczki udzielone	67 512 710	675 127	(675 127)
Wyemitowane obligacje	(68 797 000)	(687 970)	687 970
<b>Zmiana zysku brutto</b>	<b>(1 284 290)</b>	<b>(12 843)</b>	<b>12 843</b>

#### 21.3.2. RYZYKO WALUTOWE

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Spółka nie posiadała żadnych istotnych aktywów, zobowiązań oraz przyszłych płatności w walutach obcych tym samym ryzyko walutowe nie występuje.

#### 22. INSTRUMENTY FINANSOWE

Instrumenty finansowe na 31.12.2023:

Aktywa finansowe (dane w PLN)	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane według wartości godziwej przez wynik
	Stan na 31.12.2023	Stan na 31.12.2023
<b>Długoterminowe</b>	<b>72 050 988</b>	-
Pożyczki udzielone	72 050 988	-
<b>Krótkoterminowe</b>	<b>2 247 599</b>	-
Środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty	2 247 599	-
<b>Razem</b>	<b>74 298 587</b>	-

Zobowiązania finansowe (dane w PLN)	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane według wartości godziwej przez wynik
	Stan na 31.12.2023	Stan na 31.12.2023
<b>Długoterminowe</b>	-	-
Obligacje	-	-
<b>Krótkoterminowe</b>	<b>72 301 682</b>	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	214 721	-
Obligacje	72 086 961	-
<b>Razem</b>	<b>72 301 682</b>	-

Zyski (straty) z instrumentów finansowych (dane w PLN)	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane według wartości godziwej przez wynik
	Za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023	Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022
Przychody z tytułu odsetek	8 730 591	-
Koszty z tytułu odsetek	(7 902 278)	-
Prowizje i koszty związane z emisją papierów wartościowych	(392 075)	-
<b>Razem</b>	<b>436 238</b>	-

Instrumenty finansowe na 31.12.2022:

Aktywa finansowe (dane w PLN)	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane według wartości godziwej przez wynik
	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2022
<b>Długoterminowe</b>	<b>71 756 726</b>	-
Pożyczki udzielone	71 756 726	-
<b>Krótkoterminowe</b>	<b>2 248 949</b>	-
Środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty	2 248 949	-
<b>Razem</b>	<b>74 005 675</b>	-

Zobowiązania finansowe (dane w PLN)	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane według wartości godziwej przez wynik
	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2022
<b>Długoterminowe</b>	<b>71 540 848</b>	-
Obligacje	71 540 848	-
<b>Krótkoterminowe</b>	<b>812 965</b>	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	402 348	-
Obligacje	410 617	-
<b>Razem</b>	<b>72 353 813</b>	-

Zyski (straty) z instrumentów finansowych (dane w PLN)	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane według wartości godziwej przez wynik
	Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022	Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022
Przychody z tytułu odsetek	7 414 505	-
Koszty z tytułu odsetek	(6 738 120)	-
Prowizje i koszty związane z emisją papierów wartościowych	(392 214)	-
<b>Razem</b>	<b>284 171</b>	-

### 23. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

W niniejszym jednostkowym sprawozdaniu finansowym zmieniono prezentację pozycji Wpływy z tytułu spłaty odsetek od udzielonych pożyczek. W sprawozdaniu za rok 2022 wpływy te były zaprezentowane w pozycji przepływy z działalności finansowej. W roku obecnym zostały zaprezentowane w pozycji przepływy z działalności inwestycyjnej.

### 24. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 1 stycznia 2024 r. właściciel pośredni spółki tj. spółka CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság zmieniła formę prawną na spółkę europejską co wiązało się również ze zmianą nazwy na CORDIA International Ingatlanfejlesztő SE Zártkörűen Működő Európai Részvénytársaság.

## 25. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI

Zarząd na bieżąco dokonuje oceny czynników ryzyka, mogących mieć negatywny wpływ na wypełnienie przez Spółkę zobowiązań. Regularnie monitoruje zdolność kredytową swoich pożyczkobiorców i całej Grupy Cordia, z uwzględnieniem takich czynników zewnętrznych jak pandemia COVID-19 czy ryzyka geopolityczne związane z konfliktem Ukrainy i Rosji.

W ocenie Zarządu Spółki, zarówno na dzień bilansowy jak i dzień publikacji sprawozdania finansowego nie wystąpiły istotne zdarzenia dla kontynuacji działalności przez Spółkę. Nadwyżka zobowiązań krótkoterminowych nad aktywami obrotowymi wynika z przypadającego w lipcu 2024 roku terminu wykupu obligacji. Głównym źródłem wykupu obligacji jest spłata udzielonych pożyczek od Grupy Cordia, która dysponuje wystarczającymi środkami finansowymi na ten cel.

Zarząd Spółki rozważa również przeprowadzenie kolejnej emisji obligacji w bieżącym roku, ale decyzja jest uzależniona od warunków rynkowych. Spłata zobowiązania krótkoterminowego z tytułu obligacji pozostaje niezagrożona.

Podpisy wszystkich Członków Zarządu

Prezes Zarządu

Tomasz Łapiński

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Wiceprezes Zarządu

Péter Bódis

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie sprawozdania finansowego

Dyrektor finansowy

Iwona Stefanowicz

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Warszawa, 30 kwietnia 2024r.