

WYBRANE DANE FINANSOWE

		PLN	PLN	EUR	EUR
		od 01.01.2024 do 30.06.2024	od 01.01.2023 do 30.06.2023	od 01.01.2024 do 30.06.2024	od 01.01.2023 do 30.06.2023
I	Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(59 772)	(33 065)	(13 865)	(7 168)
II	Zysk (strata) brutto	(266 574)	97 111	(61 837)	21 051
III	Zysk(strata) netto	(266 574)	97 111	(61 837)	21 051
IV	Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	26 514	(92 213)	6 150	(19 989)
V	Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(79 040 350)	1 973 960	(18 335 000)	427 910
VI	Przepływy pieniężne z działalności finansowej	76 988 098	(4 050 767)	17 858 939	(878 114)

		PLN	PLN	EUR	EUR
		Stan na 30.06.2024	Stan na 31.12.2023	Stan na 30.06.2024	Stan na 31.12.2023
VII	Aktywa trwałe	155 170 562	72 050 988	35 977 408	16 571 064
VIII	Aktywa obrotowe	222 520	2 248 259	51 593	517 079
IX	Aktywa razem	155 393 083	74 299 247	36 029 001	17 088 143
X	Kapitał własny	1 730 991	1 997 565	401 343	459 422
XI	Zobowiązania długoterminowe	118 183 797	-	27 401 761	-
XII	Zobowiązania krótkoterminowe	35 478 384	72 301 682	8 225 918	16 628 722

Powyższe dane finansowe za okres kończący się 30 czerwca 2024 roku, 31 grudnia 2023 roku i 30 czerwca 2023 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 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku – 4,3109 EUR/PLN oraz od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku – 4,61303 EUR/PLN ;

- pozycje aktywów oraz zobowiązań i kapitałów własnych razem – według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 30 czerwca 2024 roku – 4,3130 EUR/PLN oraz na dzień 29 grudnia 2023 roku – 4,3480 EUR/PLN



CORDIA

CORDIA POLSKA FINANCE SP. Z O. O.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2024 ROKU

WARSZAWA, 30 WRZEŚNIA 2024 R.

Spis treści

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

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

I. ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	Za okres od 01.01.2024 do 30.06.2024 <i>Niebadane</i>	Za okres od 01.01.2023 do 30.06.2023 <i>Niebadane</i>
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		-	-
Koszty działalności operacyjnej		29 253	23 266
Usługi obce		24 811	20 181
Podatki i opłaty		4 442	3 085
Zysk (strata) ze sprzedaży		(29 253)	(23 266)
Pozostałe koszty operacyjne	8	(30 519)	(9 799)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(59 772)	(33 065)
Przychody finansowe	9	4 141 170	4 334 620
Koszty finansowe	10	(4 347 972)	(4 204 444)
Zysk (strata) brutto		(266 574)	97 111
Podatek dochodowy		-	-
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku		-	-
Zysk (strata) netto		(266 574)	97 111

Noty przedstawione na stronach 6-18 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za I półrocze 2024

II. ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	30.06.2024 Niebadane	31.12.2023 Badane
AKTYWA			
Aktywa trwałe		155 170 562	72 050 988
Pożyczki udzielone	11	155 170 562	72 050 988
Aktywa obrotowe		222 521	2 248 259
Środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty	12	221 861	2 247 599
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		660	660
AKTYWA RAZEM		155 393 083	74 299 247

	Nota	30.06.2024 Niebadane	31.12.2023 Badane
PASYWA			
Kapitał własny	13	1 730 991	1 997 565
Kapitał podstawowy		288 750	288 750
Kapitał rezerwowy		1 368 137	1 368 137
Zysk (strata) z lat ubiegłych		74 104	340 678
Zobowiązania długoterminowe		118 183 707	-
Obligacje	14	118 183 707	-
Zobowiązania krótkoterminowe		35 478 385	72 301 682
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	15	472 768	214 721
Obligacje	14	35 005 617	72 086 961
Zobowiązania razem		153 662 092	72 301 682
PASYWA RAZEM		155 393 083	74 299 247

Noty przedstawione na stronach 6-18 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego sprawozdania finansowego za I półrocze 2024

III. ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Za okres od 01.01.2024 do 30.06.2024 <i>Niebadane</i>	Za okres od 01.01.2023 do 30.06.2023 <i>Niebadane</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) brutto		(266 574)	97 111
Korekty o pozycje:			
Odsetki i dywidendy, netto		35 041	(174 636)
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiana stanu należności		-	4 367
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych		258 047	(19 055)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		26 514	(92 213)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy z tytułu spłaty odsetek od udzielonych pożyczek*		3 446 940	1 973 960
Wypływy z tytułu udzielenia pożyczek		(82 487 290)	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(79 040 350)	1 973 960
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		118 236 551	-
Wypływy z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych		(35 823 000)	-
Wypływy z tytułu spłaty odsetek od dłużnych papierów wartościowych		(5 425 453)	(4 050 767)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		76 988 098	(4 050 767)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(2 025 738)	(2 169 020)
Środki pieniężne na początek okresu		2 247 599	2 248 949
Środki pieniężne na koniec okresu		221 861	79 929

* NASTĄPIŁA ZMIANA PREZENTACYJNA OPISANA W NOCIE 22.

Noty przedstawione na stronach 6-18 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za I półrocze 2024

IV. ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał podstawowy	Kapitał rezerwowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Kapitał własny
Na dzień 31.12.2023	288 750	1 368 137	340 678	1 997 565
Zysk (strata) netto	-	-	(266 574)	(266 574)
Całkowite dochody ogółem	-	-	(266 574)	(266 574)
Na dzień 30.06.2024	288 750	1 368 137	74 104	1 730 991

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

Noty przedstawione na stronach 6-18 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za I półrocze 2024

B. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. INFORMACJE DOTYCZĄCE SPÓŁKI

Sprawozdanie finansowe Cordia Polska Finance Sp. z o.o. („Spółka”) obejmuje okres od 01.01.2024 r. do 30.06.2024 r. oraz zawiera dane porównawcze za okres od 01.01.2023 r. do 30.06.2023 r.

Spółka wchodzi w skład grupy, CORDIA International Ingatlanfejlesztő SE Zártkörűen Működő Európai Résztvénytársaság (siedziba : H-1082 Budapest, Futó utca 43-45. II.em.; NIP: 32410185-2-42, Numer rejestracyjny firmy: 01-20-000006, Numer statystyczny: 32410185-6420-141-01; “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 30 czerwca 2024 r. w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

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

W okresie od dnia 1 stycznia 2024 r. do 30 czerwca 2024 r. jak i po dniu bilansowym nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

2. ZATWIERDZENIE ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 30 września 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 śródroczne skrócone 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 ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

Dane w śródrocznym 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.

W niniejszym półrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym zastosowana przez Grupę polityka rachunkowości była taka sama jak opisana w poszczególnych notach objaśniających do Sprawozdania Finansowego za rok 2023.

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 2024 r. do 30 czerwca 2024 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 podatek od towarów i usług (VAT) oraz 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 śródrocznym 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 śródrocznym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

5.10. KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał zakładowy w śródrocznym 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 notcie 13.

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 śródrocznym sprawozdaniu finansowym.

8. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	Za okres od 01.01.2024 do 30.06.2024	Za okres od 01.01.2023 do 30.06.2023
Pozostałe	30 519	9 799
Pozostałe koszty operacyjne razem	30 519	9 799

9. PRZYCHODY FINANSOWE

	Za okres od 01.01.2024 do 30.06.2024	Za okres od 01.01.2023 do 30.06.2023
Odsetki od pożyczki	4 079 224	4 334 620
Pozostałe przychody	61 946	-
Pozostałe przychody finansowe razem	4 141 170	4 334 620

10. KOSZTY FINANSOWE

	Za okres od 01.01.2024 do 30.06.2024	Za okres od 01.01.2023 do 30.06.2023
Odsetki od obligacji	4 114 266	4 009 015
Pozostałe koszty	233 706	195 429
Koszty finansowe razem	4 347 972	4 204 444

11. 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 30.06.2024	150.000.000
Okres na jaki udzielono pożyczki	5 lat od dnia wypłaty każdej transzy pożyczki
Powiązanie pomiędzy pożyczkodawcą i pożyczkobiorcą	Pożyczkodawca jest spółką powiązaną zależną

	2024 rok	2023 rok
Stan na początek okresu	72 050 988	71 756 726
Udzielenie pożyczki	82 487 290	-
Naliczenie odsetek	4 079 224	8 726 766
Splata odsetek	(3 446 940)	(8 432 504)
Stan na koniec okresu	155 170 562	72 050 988

12. ŚRODKI PIENIĘŻNE ORAZ ICH EKWIWALENTY

	Stan na 30.06.2024	Stan na 31.12.2023
Środki pieniężne w banku i kasie	21 861	2 599
Depozyty krótkoterminowe	200 000	2 245 000
Środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty razem	221 861	2 247 599

13. KAPITAŁ WŁASNY**13.1. 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 jedynego 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 jedynego 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.

13.2. 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.

14. OBLIGACJE

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 A”).

Obligacje A 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 A 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 A do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst.

W dniu 15 lipca 2021 Spółka wyemitowała 68.797 (sześćdziesiąt osiem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt siedem) Obligacji A 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 A na dzień 29 lipca 2021r.

Mając na uwadze finalną liczbę wyemitowanych Obligacji A, 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).

W lipcu 2024 nastąpiła spłata Obligacji A

W dniu 17 maja 2024 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji serii B, na mocy, której postanowił wyemitować do 150.000 (sto pięćdziesiąt tysięcy) zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii B, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych) każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 150.000.000,00 PLN (sto pięćdziesiąt milionów złotych) z terminem wykupu 18 grudnia 2027 r. („Obligacje B”).

Obligacje B zostały zaofiarowane 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 21 maja 2024r. 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 B zostały zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez CORDIA International Ingtatlanfejlesztő SE Zártkörűen Működő Európai Részvénytársaság z siedzibą w Budapeszcie („Cordia International”).

W dniu 22 maja 2024 roku Cordia International zawarła z Administratorem Zabezpieczeń umowę poręczenia do kwoty 125.000.000,00 PLN (sto dwadzieścia pięć milionów złotych), z możliwością podwyższenia kwoty poręczenia do 125% łącznej wartości nominalnej Obligacji B w przypadku kwoty emisji powyżej 100.000.000, PLN. Umowa poręczenia została zawarta na okres do dnia trzydziestego pierwszego grudnia roku dwa tysiące dwudziestego ósmego (31-12- 2028) („Umowa poręczenia Obligacji B”). Jednocześnie w dniu 11 czerwca 2024 roku Cordia International zawarła z Administratorem Zabezpieczeń aneks do umowy poręczenia podnoszący kwotę poręczenia do 150.487.500,00 PLN (sto pięćdziesiąt milionów, czterysta osiemdziesiąt siedem tysięcy pięćset złotych).

W dniu 11 czerwca 2024 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 Obligacji B, do kwoty 150.487.500,00 PLN (sto pięćdziesiąt milionów, czterysta osiemdziesiąt siedem tysięcy pięćset złotych).

W dniu 18 czerwca 2024 Spółka wyemitowała 120.390 (sto dwadzieścia tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt) Obligacji B o łącznej wartości nominalnej 120.390.000,00 PLN (sto dwadzieścia milionów trzysta dziewięćdziesiąt tysięcy złotych i 00/100).

W dniu 21 czerwca 2024r. Zarząd GPW podjął uchwałę nr 823/2024 w sprawie wyznaczenia pierwszego dnia notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 120.390 (stu dwudziestu tysięcy trzystu dziewięćdziesięciu) Obligacji B na dzień 25 czerwca 2024r.

	2024 rok	2023 rok
Stan na początek okresu	72 086 961	71 951 465
Emisja obligacji serii B	118 236 551	-
Splata obligacji serii A	(35 823 000)	-
Naliczenie odsetek	4 114 265	7 902 278
Zmiana stanu dyskonta i prowizji	-	149 000
Splata odsetek	(5 425 453)	(7 915 782)
Stan na koniec okresu	153 189 324	72 086 961
W tym:		
- krótkoterminowe	35 005 617	72 086 961
- długoterminowe	118 183 707	-

15. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

	30.06.2024	31.12.2023
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	51 791	3 074
Pozostałe zobowiązania	420 977	211 647
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem	472 768	214 721

16. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

16.1. UDZIELONE GWARANCJE I PORĘCZENIA

Na dzień 30 czerwca 2024 r. Spółka nie udzieliła żadnych gwarancji ani poręczeń.

16.2. OTRZYMANE GWARANCJE

Na dzień 30 czerwca 2024 r. Spółka otrzymała poręczenie od Cordia International opisane szczegółowo w nocie 14 niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

16.3. ROSZCZENIA SĄDOWE

Na dzień 30 czerwca 2024 r. Spółka nie była zaangażowana w postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.

17. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

17.1. TRANSAKCJE FINANSOWE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Na dzień 30 czerwca 2024 r. Spółka miała zawartą transakcję z:

- podmiotem powiązanych tj. Cordia International opisaną w nocie 14 niniejszego sprawozdania finansowego,
- podmiotem powiązanych Cordia Polska Sp. z o.o. opisaną w nocie 11 niniejszego sprawozdania finansowego,
- podmiotem powiązanych Cordia Management Poland Sp. z o.o. w kwocie netto 7 380,00 PLN, jednocześnie Spółka wykazała na dzień 30.06.2024 zobowiązanie w kwocie 3 075,00 PLN wobec tego podmiotu ,

Poza wyżej wymienionymi transakcjami nie wystąpiły inne transakcje z podmiotami powiązаныmi w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 r.

17.2. PODMIOTY POWIĄZANE OSOBOWO

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 r. nie wystąpiły transakcje z podmiotami powiązаныmi osobowo, które wymagałyby ujawnienia.

17.3. POŻYCZKI UDZIELONE CZŁONKOM ZARZĄDU

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku nie udzielono pożyczek członkom Zarządu.

17.4. INNE TRANSAKcje Z UDZIAŁEM CZŁONKÓW ZARZĄDU

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku w Spółce nie miały miejsce transakcje z udziałem członków Zarządu.

18. WYPŁACONA (ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA

Dywidenda za rok 2023 nie została uchwalona i wypłacona.

19. WYNAGRODZENIE AUDYTORA

W dniu 21 grudnia 2023 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w sprawie wyboru niezależnego biegłego rewidenta - BF Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Audytora”) – 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 2024 r. Spółka nie korzystała z innych usług Audytora.

20. 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.

20.1. 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.

	30.06.2024	31.12.2023
Udzielone pożyczki	155 170 562	72 050 988
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz rachunki powiernicze	221 861	2 247 599
Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	155 392 423	74 298 587

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.

20.2. RYZYKO ZWIĄZANE Z PŁYNNOCIĄ

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.

	30.06.2024	31.12.2023
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz rachunki powiernicze	221 861	2 247 599
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	660	660
AKTYWA OBROTOWE	222 521	2 248 259
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	472 768	214 721
Obligacje (część krótkoterminowa)	35 005 617	72 086 961
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	35 478 385	72 301 682
Ekspozycja na ryzyko płynności	35 255 864	70 053 423

20.3. 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.

20.3.1. 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 30 czerwca 2024 r., uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

Informacje dotyczące oprocentowanych obligacji zamieszczono w nocie 14.

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 30.06.2024:

	Wartość bilansowa PLN	WIBOR	
		Wpływ na wynik finansowy netto wzrost o 100 bps	spadek o 100 bps
Pożyczki udzielone	150 000 000	1 500 000	(1 500 000)
Wyemitowane obligacje	(153 364 000)	(1 533 640)	1 533 640
Zmiana zysku brutto	(3 364 000)	(33 640)	33 640

20.3.2. RYZYKO WALUTOWE

Na dzień 30 czerwca 2024 r. Spółka nie posiadała żadnych istotnych aktywów, zobowiązań oraz przyszłych płatności w walutach obcych tym samym ryzyko walutowe nie występuje.

21. INSTRUMENTY FINANSOWE

Aktywa finansowe (dane w PLN)	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane według wartości godziwej przez wynik
	Stan na 30.06.2024	Stan na 30.06.2024
Długoterminowe	155 170 562	-
Pożyczki udzielone	155 170 562	-
Krótkoterminowe	221 861	-
Środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty	221 861	-
Razem	155 392 423	-

Zobowiązania finansowe (dane w PLN)	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane według wartości godziwej przez wynik
	Stan na 30.06.2024	Stan na 30.06.2024
Długoterminowe	118 183 707	-
Obligacje	118 183 707	-
Krótkoterminowe	35 478 385	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	472 768	-
Obligacje	35 005 617	-
Razem	153 662 092	-

Zyski (straty) z instrumentów finansowych (dane w PLN)	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane według wartości godziwej przez wynik
	Za okres od 01.01.2024 do 30.06.2024	Za okres od 01.01.2024 do 30.06.2024
Przychody z tytułu odsetek	4 079 224	-
Koszty z tytułu odsetek	(4 114 266)	-
Prowizje i koszty związane z emisją papierów wartościowych	(233 706)	-
Razem	(268 748)	-

Instrumenty finansowe za rok 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
Długoterminowe	72 050 988	-
Pożyczki udzielone	72 050 988	-
Krótkoterminowe	2 247 599	-
Środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty	2 247 599	-
Razem	74 298 587	-

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
Długoterminowe	-	-
Obligacje	-	-
Krótkoterminowe	72 301 682	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	214 721	-
Obligacje	72 086 961	-
Razem	72 301 682	-

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 30.06.2023	Za okres od 01.01.2023 do 30.06.2023
Przychody z tytułu odsetek	4 334 620	-
Koszty z tytułu odsetek	(4 009 015)	-
Prowizje i koszty związane z emisją papierów wartościowych	(195 429)	-
Razem	130 176	-

22. ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

W niniejszym śródrocznym sprawozdaniu finansowym zmieniono prezentację pozycji Wpływy z tytułu spłaty odsetek od udzielonych pożyczek. W sprawozdaniu śródrocznym za I półrocze 2023 wpływy te były zaprezentowane w pozycji przepływy z działalności finansowej. W roku obecnym zostały zaprezentowane w pozycji przepływy z działalności inwestycyjnej.

23. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Po dniu bilansowym nie wystąpiły istotne zdarzenia, które powinny być ujęte w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

24. 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 ryzyka geopolityczne związane z konfliktem Ukrainy i Rosji i jest gotowy do podjęcia działań mających na celu zapewnienie niezakłóconej kontynuacji prowadzonego biznesu.

W ocenie Zarządu Spółki, zarówno na dzień bilansowy jak i dzień publikacji sprawozdania finansowego w nie wystąpiły istotne niepewności dla kontynuacji działalności przez Spółkę.

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 września 2024 r.