

WYBRANE DANE FINANSOWE

		PLN	PLN	EUR	EUR
		od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 30.06.2024
I	Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(45 365)	(59 772)	(10 748)	(13 865)
II	Zysk (strata) brutto	47 448	(266 574)	11 241	(61 837)
III	Zysk(strata) netto	24 799	(266 574)	5 875	(61 837)
IV	Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	(122 651)	26 514	(29 059)	6 150
V	Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	6 284 780	(79 040 350)	1 489 002	(18 334 872)
VI	Przepływy pieniężne z działalności finansowej	(6 171 191)	76 988 098	(1 462 090)	17 858 814

		PLN	PLN	EUR	EUR
		Stan na 30.06.2025	Stan na 31.12.2024	Stan na 30.06.2025	Stan na 31.12.2024
VII	Aktywa trwałe	121 774 552	121 081 222	28 707 549	28 336 350
VIII	Aktywa obrotowe	76 832	85 894	18 113	20 102
IX	Aktywa razem	121 851 384	121 167 116	28 725 662	28 356 451
X	Kapitał własny	1 790 913	1 766 114	422 196	413 319
XI	Zobowiązania długoterminowe	119 175 138	118 965 409	28 094 754	27 841 191
XII	Zobowiązania krótkoterminowe	885 333	435 593	208 711	101 941

Powyższe dane finansowe za okres kończący się 30 czerwca 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku i 30 czerwca 2024 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 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku – 4,2208 EUR/PLN oraz od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku – 4,31093 EUR/PLN ;

- pozycje aktywów oraz zobowiązań i kapitałów własnych razem – według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 30 czerwca 2025 roku – 4,2419 EUR/PLN oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku – 4,2730 EUR/PLN



CORDIA

CORDIA POLSKA FINANCE SP. Z O. O.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2025 ROKU

WARSZAWA, 30 WRZEŚNIA 2025 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. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	9
9. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	10
10. PRZYCHODY FINANSOWE	10
11. KOSZTY FINANSOWE	10
12. POŻYCZKI UDZIELONE	10
13. ŚRODKI PIENIĘŻNE ORAZ ICH EKWIWALENTY	11
14. KAPITAŁ WŁASNY	11
15. OBLIGACJE	11
16. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	13
17. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	13
18. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH	14
19. WYPŁACONA (ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA	14
20. WYNAGRODZENIE AUDYTORA	14
21. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	14
22. INSTRUMENTY FINANSOWE	17
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 01.01.2025 do 30.06.2025 <i>Niebadane</i>	Za okres od 01.01.2024 do 30.06.2024 <i>Niebadane</i>
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów			-
Koszty działalności operacyjnej	8	(34 576)	(29 253)
Usługi obce		(29 850)	(24 811)
Podatki i opłaty		(4 727)	(4 442)
Zysk (strata) ze sprzedaży		(34 576)	(29 253)
Pozostałe koszty operacyjne	9	(10 789)	(30 519)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(45 365)	(59 772)
Przychody finansowe	10	6 988 110	4 141 170
Koszty finansowe	11	(6 895 297)	(4 347 972)
Zysk (strata) brutto		47 448	(266 574)
Podatek dochodowy		(22 649)	-
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku		-	-
Zysk (strata) netto		24 799	(266 574)

Noty przedstawione na stronach 6-17 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za I półrocze 2025

II. ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	30.06.2025 <i>Niebadane</i>	31.12.2024 <i>Badane</i>
AKTYWA			
Aktywa trwałe		121 774 552	121 081 222
Pożyczki udzielone	12	121 774 552	121 081 222
Aktywa obrotowe		76 832	85 894
Środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty	13	76 506	85 568
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		326	326
AKTYWA RAZEM		121 851 384	121 167 116

	Nota	30.06.2025 <i>Niebadane</i>	31.12.2024 <i>Badane</i>
PASYWA			
Kapitał własny	14	1 790 913	1 766 114
Kapitał podstawowy		288 750	288 750
Kapitał rezerwowy		1 708 815	1 708 815
Zysk (strata) z lat ubiegłych		(206 652)	(231 451)
Zobowiązania długoterminowe		119 175 138	118 965 409
Obligacje	15	119 175 138	118 965 409
Zobowiązania krótkoterminowe		885 333	435 593
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	16	885 333	435 593
Obligacje	15		-
Zobowiązania razem		120 060 471	119 401 002
PASYWA RAZEM		121 851 384	121 167 116

Noty przedstawione na stronach 6-17 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego sprawozdania finansowego za I półrocze 2025

III. ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	Za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025 <i>Niebadane</i>	Za okres od 01.01.2024 do 30.06.2024 <i>Niebadane</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) brutto		47 448	(266 574)
Korekty o pozycje:			
Odsetki i dywidendy, netto		(597 190)	35 041
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiana stanu należności		-	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych		449 740	258 047
Podatek dochodowy		(22 649)	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(122 651)	26 514
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy z tytułu spłaty odsetek od udzielonych pożyczek		6 284 780	3 446 940
Wpływy z tytułu udzielenia pożyczek		-	(82 487 290)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		6 284 780	(79 040 350)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		-	118 236 551
Wpływy z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych		-	(35 823 000)
Wpływy z tytułu spłaty odsetek od dłużnych papierów wartościowych		(6 171 191)	(5 425 453)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(6 171 191)	76 988 098
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(9 062)	(2 025 738)
Środki pieniężne na początek okresu		85 568	2 247 599
Środki pieniężne na koniec okresu		76 506	221 861

Noty przedstawione na stronach 6-17 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za I półrocze 2025

IV. ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał podstawowy	Kapitał rezerwowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Kapitał własny
Na dzień 31.12.2024	288 750	1 708 815	(231 451)	1 766 114
Zysk (strata) netto	-	-	24 799	24 799
Całkowite dochody ogółem	-	-	24 799	24 799
Na dzień 30.06.2025	288 750	1 708 815	(206 652)	1 790 913

	Kapitał podstawowy	Kapitał rezerwowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Kapitał własny
Na dzień 01.01.2024	288 750	1 368 137	340 678	1 997 565
Zysk (strata) netto	-	-	(231 451)	(231 451)
Całkowite dochody ogółem	-	-	(231 451)	(231 451)
Przeniesienie zysku (straty) z lat ubiegłych na kapitały zapasowe	-	340 678	(340 678)	-
Na dzień 31.12.2024	288 750	1 708 815	(231 451)	1 766 114

Noty przedstawione na stronach 6-17 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za I półrocze 2025

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 01.01.2025 r. do 30.06.2025 r. oraz zawiera dane porównawcze za okres od 01.01.2024 r. do 30.06.2024 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 30 czerwca 2025 r. w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

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

W okresie od dnia 1 stycznia 2025 r. do 30 czerwca 2025 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 2025 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 2024.

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 2025 r. do 30 czerwca 2025 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. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

	Za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025	Za okres od 01.01.2024 do 30.06.2024
Usługi doradztwa	29 850	24 811
Pozostałe	4 727	4 442
Koszty działalności operacyjnej razem	34 576	29 253

9. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	Za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025	Za okres od 01.01.2024 do 30.06.2024
Pozostałe	10 789	30 519
Pozostałe koszty operacyjne razem	10 789	30 519

10. PRZYCHODY FINANSOWE

	Za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025	Za okres od 01.01.2024 do 30.06.2024
Odsetki od pożyczki	6 988 110	4 079 224
Pozostałe przychody	-	61 946
Pozostałe przychody finansowe razem	6 988 110	4 141 170

11. KOSZTY FINANSOWE

	Za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025	Za okres od 01.01.2024 do 30.06.2024
Odsetki od obligacji	6 380 920	4 114 266
Pozostałe koszty	514 377	233 706
Koszty finansowe razem	6 895 297	4 347 972

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 30.06.2025	120.341.972
Okres na jaki udzielono pożyczki	5 lat od dnia wypłaty każdej transzy pożyczki
Powiązanie pomiędzy pożyczkodawcą i pożyczkobiorcą	Pożyczkodawca jest spółką powiązaną zależną

	2025 rok	2024 rok
Stan na początek okresu	121 081 222	72 050 988
Udzielenie pożyczki	-	82 487 290
Splata kapitału pożyczki	(10 000)	(29 648 028)
Naliczenie odsetek	6 988 110	11 226 218
Splata odsetek	(6 284 780)	(15 035 246)
Stan na koniec okresu	121 774 552	121 081 222

13. ŚRODKI PIENIĘŻNE ORAZ ICH EKWIWALENTY

	Stan na 30.06.2025	Stan na 31.12.2024
Środki pieniężne w banku i kasie	76 506	85 568
Depozyty krótkoterminowe	-	-
Środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty razem	76 506	85 568

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 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.

14.2. KAPITAŁ ZAPASOWY

Kapitał zapasowy Spółki wynosi 1.708.815,00 zł.

Saldo wynika z opisanego powyżej w nocie 14.1 agio oraz przeniesienia części wyniku za lata 2022 i 2023r.

15. 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”).

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).

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 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 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 Ingatlanfejlesztő 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 dziewięćdziesiąciu) Obligacji B na dzień 25 czerwca 2024r.

Oprocentowanie dla Obligacji A wynosiło WIBOR 6M + 4,25%, z kolei oprocentowanie Obligacji B wynosi WIBOR 6M + 4,5%.

	2025 rok	2024 rok
Stan na początek okresu	118 965 409	72 086 961
Emisja obligacji serii B	-	120 390 000
Splata obligacji serii A	-	(2 153 452)
Naliczenie odsetek	6 380 920	10 791 169
Zmiana stanu dyskonta i prowizji	-	(68 797 000)
Splata odsetek	(6 171 191)	(13 352 269)
Stan na koniec okresu	119 175 138	118 965 409
W tym:		-
- krótkoterminowe		-
- długoterminowe	119 175 138	118 965 409

16. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

	30.06.2025	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	885 333	35 220
Pozostałe zobowiązania	-	400 373
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem	885 333	435 593

17. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

17.1. UDZIELONE GWARANCJE I PORĘCZENIA

Na dzień 30 czerwca 2025 r. Spółka nie udzieliła żadnych gwarancji ani poręczeń.

17.2. OTRZYMANE GWARANCJE

Na dzień 30 czerwca 2025 r. Spółka otrzymała poręczenie od Cordia International opisane szczegółowo w nocie 15 niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

17.3. ROSZCZENIA SĄDOWE

Na dzień 30 czerwca 2025 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 30 czerwca 2025 r. Spółka miała zawartą transakcję z:

- podmiotem powiązanym tj. Cordia International opisaną w nocie 15 niniejszego sprawozdania finansowego,
- podmiotem powiązanym Cordia Polska Sp. z o.o. opisaną w nocie 12 niniejszego sprawozdania finansowego,
- podmiotem powiązanym Cordia Management Poland Sp. z o.o. w kwocie **netto 7 380,00 PLN**, jednocześnie Spółka wykazała na dzień 30.06.2025 zobowiązanie w kwocie 615,00 PLN wobec tego podmiotu ,

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

18.2. PODMIOTY POWIĄZANE OSOBOWO

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 r. nie wystąpiły transakcje z podmiotami powiązanymi osobowo, które wymagałyby ujawnienia.

18.3. POŻYCZKI UDZIELONE CZŁONKOM ZARZĄDU

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku nie udzielono pożyczek członkom Zarządu.

18.4. INNE TRANSAKCJE Z UDZIAŁEM CZŁONKÓW ZARZĄDU

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku w Spółce nie miały miejsce transakcje z udziałem członków Zarządu.

19. WYPŁACONA (ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA

Dywidenda za rok 2024 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 Audyt 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 2024 za badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki wynosi zgodnie z umową 30.000,00 zł netto + VAT.

W 2025 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.

	30.06.2025	31.12.2024
Udzielone pożyczki	121 774 552	121 081 222
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz rachunki powiernicze	76 506	85 568
Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	121 851 058	121 166 790

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.

	30.06.2025	31.12.2024
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz rachunki powiernicze	76 506	85 568
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	326	326
AKTYWA OBROTOWE	76 832	85 894
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	885 333	435 593
Obligacje (część krótkoterminowa)	-	-
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	885 333	435 593
Ekspozycja na ryzyko płynności	808 501	349 699

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 30 czerwca 2025 r., uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

Informacje dotyczące oprocentowanych obligacji zamieszczono w notce 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 30.06.2025:

	Wartość bilansowa PLN	WIBOR	
		Wpływ na wynik finansowy netto wzrost o 100 bps	spadek o 100 bps
Pożyczki udzielone	120 341 972	1 203 420	(1 203 420)
Wyemitowane obligacje	(118 786 396)	(1 187 864)	1 187 864
Zmiana zysku brutto	1 555 576	15 556	(15 556)

21.3.2. RYZYKO WALUTOWE

Na dzień 30 czerwca 2025 r. Spółka nie posiadała żadnych istotnych aktywów, zobowiązań oraz przyszłych płatności w walutach obcych tym samym ryzyko walutowe nie występuje.

22. INSTRUMENTY FINANSOWE

Aktywa finansowe (dane w PLN)	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane według wartości godziwej przez wynik
	Stan na 30.06.2025	Stan na 30.06.2025
Długoterminowe	121 774 552	-
Pożyczki udzielone	121 774 552	-
Krótkoterminowe	76 506	-
Środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty	76 506	-
Razem	121 851 058	-

Zobowiązania finansowe (dane w PLN)	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane według wartości godziwej przez wynik
	Stan na 30.06.2025	Stan na 30.06.2025
Długoterminowe	119 175 138	-
Obligacje	119 175 138	-
Krótkoterminowe	885 333	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	885 333	-
Obligacje	-	-
Razem	120 060 471	-

Zyski (straty) z instrumentów finansowych (dane w PLN)	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane według wartości godziwej przez wynik
	Za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025	Za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025
Przychody z tytułu odsetek	6 284 780	-
Koszty z tytułu odsetek	(6 171 191)	-
Prowizje i koszty związane z emisją papierów wartościowych	-	-
Razem	113 589	-

Instrumenty finansowe za rok 2024

Aktywa finansowe (dane w PLN)	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane według wartości godziwej przez wynik
	Stan na 31.12.2024	Stan na 31.12.2024
Długoterminowe	121 081 222	-
Pożyczki udzielone	121 081 222	-
Krótkoterminowe	85 568	-
Środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty	85 568	-
Razem	121 166 790	-

Zobowiązania finansowe (dane w PLN)	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane według wartości godziwej przez wynik
	Stan na 31.12.2024	Stan na 31.12.2024
Długoterminowe	118 965 409	-
Obligacje	118 965 409	-
Krótkoterminowe	435 593	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	435 593	-
Obligacje	-	-
Razem	119 401 002	-

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)	-

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 2025 r.