

CORDIA
POLSKA FINANCE SP. Z O. O.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁKI ZA I PÓŁROCZE 2026 ROKU

WARSZAWA, 30 WRZEŚNIA 2026

Spis treści

I.	WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA ZARZĄDU I INFORMACJE O SPÓŁCE	3
II.	ISTOTNE INFORMACJE O WYNIKACH, STANIE MAJĄTKOWYM I SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁKI	4
III.	OTOCZENIE RYNKOWE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY	9
IV.	PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI	10
V.	GŁÓWNE CZYNNIKI RYZYKA	10
VI.	ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ	13
VII.	POZOSTAŁE INFORMACJE	13
VIII.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	14

I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA ZARZĄDU I INFORMACJE O SPÓŁCE

Cordia Polska Finance Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („**Spółka**”) została utworzona dnia 13.01.2021 roku i wpisana w dniu 19.01.2021 roku do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000878637. Spółce nadano numer statystyczny REGON 387990215, NIP 7011014564. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie przy ul. Koszykowej 61B.

Spółka wchodzi w skład grupy - CORDIA International Ingatlanfejlesztő SE Zártkörűen Működő Európai Részvénytársaság (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.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest pozostała finansowa działalność usługowa. 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 nieruchomościowym na Węgrzech, w Polsce, Rumunii, Wielkiej Brytanii i Hiszpanii.

Sprawozdanie Zarządu zostało sporządzone na podstawie Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („**MSSF**”) za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku („**Okres Sprawozdawczy**”).

Zarząd

Na dzień 30 czerwca 2026 roku w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby :

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

W okresie od dnia 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku oraz po dniu bilansowym nie nastąpiły zmiany w Zarządzie Spółki.

Wspólnicy

Jedynym wspólnikiem Spółki jest Cordia Polska Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, posiadająca 5.775 udziałów o wartości nominalnej po 50,00 zł każdy udział.

II. ISTOTNE INFORMACJE O WYNIKACH, STANIE MAJĄTKOWYM I SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁKI

Wybrane dane z rachunku zysków i strat (PLN)

	Za okres od 01.01.2026 do 30.06.2026 <i>Niebadane</i>	Za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025 <i>Niebadane</i>
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	-	-
Koszty działalności operacyjnej	(36 505)	(34 576)
Amortyzacja	-	-
Zużycie materiałów i energii	-	-
Usługi obce	(31 834)	(29 850)
Podatki i opłaty	(4 671)	(4 727)
Wynagrodzenia	-	-
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-	-
Pozostałe koszty rodzajowe	-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży	(36 505)	(34 576)
Pozostałe przychody operacyjne	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	(6 994)	(10 789)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(43 499)	(45 365)
Przychody finansowe	5 923 794	6 988 110
Koszty finansowe	(5 681 536)	(6 895 297)
Zysk (strata) brutto	198 759	47 448
Podatek dochodowy	-	(22 649)
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku	-	-
Zysk (strata) netto	198 759	24 799

W związku z tym, że głównym przedmiotem działalności Spółki jest pozyskiwanie środków finansowych na działalność Grupy, w okresie sprawozdawczym Spółka nie osiągała przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów. Odnotowała natomiast przychody z działalności finansowej w wysokości 5.923.794,00 zł. Źródłem przychodów były odsetki z tytułu udzielonej przez Spółkę Pożyczki spółce Cordia Polska Sp. z o.o., opisanej poniżej.

W tym samym czasie Spółka poniosła koszty finansowe w wysokości 5.681.536,00 zł, na które składały się odsetki od wyemitowanych Obligacji (opisanych poniżej) w wysokości 5.338.234,00 zł oraz pozostałe koszty finansowe w kwocie 343.302,00 zł.

Spółka poniosła także koszty działalności operacyjnej w wysokości 36.505,00 zł, które obejmowały koszty usług obcych i opłat związanych z funkcjonowaniem Spółki.

W raportowanym okresie Spółka osiągnęła zysk netto w wysokości 198.759,00 zł.

Wybrane dane z bilansu (PLN)

	30.06.2026 <i>Niebadane</i>	31.12.2025 <i>Badane</i>
AKTYWA		
Aktywa trwałe	122 540 749	121 971 868
Pożyczki udzielone	122 540 749	121 971 868
Aktywa obrotowe	247 263	8 559
Środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty	56 287	8 233
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	326	326
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	190 650	-
AKTYWA RAZEM	122 788 012	121 980 427

Aktywa ogółem Spółki na dzień 30.06.2026 roku wyniosły 122.788.012,00 zł. Na tę kwotę składała się przede wszystkim udzielona Pożyczka wraz z naliczonymi odsetkami w kwocie 122.540.749,00 zł, koszty dotyczące przyszłych okresów w kwocie 190.650,00 zł oraz środki pieniężne na rachunkach w kwocie 56.287,00 zł.

W ramach prowadzonej działalności w dniu 6 września 2021 roku Spółka (jako „Pożyczkodawca”) zawarła z Cordia Polska Sp. z o.o. („Pożyczkobiorca”) ramową umowę pożyczki, na mocy której Spółka zobowiązała się do przeniesienia na własność Pożyczkobiorcy środków pieniężnych w maksymalnej łącznej kwocie 150 mln zł („**Umowa**”, „**Pożyczka**”), w transzach, terminach i na warunkach wskazanych w Umowie, przy czym pierwsza transza Pożyczki może wynosić maksymalnie do 67.512.710,00 zł. Stopa procentowa ustalona została na poziomie nie odbiegającym od standardu rynkowego. Pożyczka oraz oprocentowanie podlegają spłacie w terminie 5 lat od dnia wypłaty każdej z transz Pożyczki. Umowa przewiduje uprawnienie Spółki do żądania spłaty każdej z transz Pożyczki przed zapadalnością obligacji, z których emisji pochodziły środki przeznaczone na daną transzę Pożyczki.

W dniu 27 czerwca 2024, Spółka jako pożyczkodawca zawarła aneks („Aneks”) zmieniający warunki zawartej w dniu 6 września 2021 ramowej umowy pożyczki. („Umowa”, „Pożyczka”). Zmiany obejmują między innymi wypłatę drugiej transzy Pożyczki na kwotę 82.487.290,00 PLN sfinansowanej ze środków pochodzących z emisji obligacji serii B.

Wybrane dane z bilansu (PLN)

	30.06.2026 <i>Niebadane</i>	31.12.2025 <i>Badane</i>
PASYWA		
Kapitał własny	2 325 070	2 126 311
Kapitał podstawowy	288 750	288 750
Kapitał rezerwowy	1 837 561	1 708 815
Zysk (strata) z lat ubiegłych	198 759	128 746
Zobowiązania długoterminowe	119 383 357	119 077 059
Obligacje	119 383 357	119 077 059
Zobowiązania krótkoterminowe	1 079 585	777 057
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	731 456	400 872
Obligacje	348 129	376 185
Zobowiązania razem	120 462 942	119 854 116
PASYWA RAZEM	122 788 012	121 980 427

W pasywach Spółki na dzień 30.06.2026 roku odnotowano dodatni kapitał własny w kwocie 2.325.070,00 zł.

Zobowiązania Spółki na dzień 30.06.2026 roku wyniosły 120.462.942,00 zł. Na tę kwotę składały się głównie zobowiązania z tytułu wyemitowanych Obligacji w wysokości 119.731.486,00 zł oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania w wysokości 731.456,00 zł.

Emisja Obligacji

W okresie od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku Spółka nie emitowała obligacji.

Obligacje serii B

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 dwadzieścia tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt) Obligacji B na dzień 25 czerwca 2024r.

Obligacje serii A

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

Zobowiązania Spółki i Poręczyciela z tytułu wyemitowanych Obligacji

W okresie sprawozdawczym Spółka wypełniała zobowiązania z tytułu Obligacji zgodnie z „Warunkami emisji obligacji serii B”.

Jednocześnie w nawiązaniu do pkt. 13.5.10. „Warunków emisji obligacji serii B” Spółka informuje, iż Poręczyciel Obligacji zobowiązany jest do utrzymania następujących wskaźników: **Wskaźnika Dźwigni w ujęciu skonsolidowanym** na poziomie nieprzekraczającym **65%**, oraz **Wskaźnika Stosunku Zadłużenia Netto do Kapitału Własnego Poręczyciela** na poziomie nieprzekraczającym **1**.

W przypadku, gdy Poręczyciel nie zastosuje się do powyższych zobowiązań, każdy obligatariusz Obligacji może żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez obligatariusza Obligacji.

Wskaźnik Dźwigni w ujęciu skonsolidowanym Poręczyciela – sporządzone na podstawie Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy CORDIA International za okres zakończony 30 czerwca 2026

<i>w milionach węgierskich Forintów (HUF)</i>	30.06.2026	31.12.2025
Zadłużenie Skonsolidowane (ZS)	206 393	204 732
Środki pieniężne i inna aktywa pieniężne (ŚPiAP)	106 558	125 471
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania (ŚPOMD)	13 427	14 744
Zadłużenie Skonsolidowane Netto	86 408	64 517
Aktywa Razem (AR)	432 796	450 809
Przychody Przyszłych Okresów (PPO)	40 218	40 509
Środki pieniężne i inna aktywa pieniężne (ŚPiAP)	106 558	125 471
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania (ŚPOMD)	13 427	14 744
Aktywa Skonsolidowane Razem bez ŚPiAP i PPO	272 593	270,085
Wskaźnik Dźwigni w ujęciu skonsolidowanym	31,70%	23,89%

Stosunek Zadłużenia Netto do Kapitału Własnego Poręczyciela – sporządzone na podstawie Śródrocznego Skróconego Jend. Sprawozdania Finansowego CORDIA International za okres zakończony 30 czerwca 2026

<i>w milionach węgierskich Forintów (HUF)</i>	30.06.2026	31.12.2025
Kapitał Podstawowy	18 014	18 014
Agio	13 461	13 461
Kapitał Rezerwowy z różnic kursowych	927	3 334
Zyski Zatrzymane	149 466	156 478
Kapitały Własne Poręczyciela	181 868	191 287

<i>w tysiącach węgierskich Forintów (HUF)</i>	30.06.2026	31.12.2025
Obligacje (długoterminowe)	133 309	139 592
Obligacje (bieżące)	7 560	14 905
Zadłużenie Poręczyciela	140 869	154 497
Środki pieniężne i inna aktywa pieniężne Poręczyciela	43 447	6 392
Zadłużenie Netto Poręczyciela	97 422	148 105
Wsk. Zadłużenia Netto Poręczyciela do Kapitałów Własnych Poręczyciela	0,54	0,77

III. OTOCZENIE RYNKOWE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY

Przegląd makroekonomiczny kluczowych rynków Grupy został rozszerzony o Niemcy, co odzwierciedla ekspozycję Grupy na rynek mieszkaniowy w Berlinie. Ponieważ jest to pierwszy okres sprawozdawczy, w którym Niemcy zostały uwzględnione w tej części raportu, warto podkreślić, że kraj ten stanowi największą gospodarkę Unii Europejskiej, jednak w ostatnim czasie charakteryzował się relatywnie słabą dynamiką wzrostu. Zgodnie z danymi opartymi na statystykach Eurostatu, Niemcy odnotowały w 2025 roku wzrost realnego PKB na poziomie zaledwie 0,2%, po spadku gospodarczym w 2024 roku. Inflacja wyniosła 2,3% w 2025 roku, natomiast stopa bezrobocia ukształtowała się na poziomie 3,8%, pozostając niską na tle europejskim.

W drugim kwartale 2026 roku otoczenie makroekonomiczne na kluczowych rynkach Grupy było zróżnicowane. Utrzymująca się dynamika wzrostu w wybranych krajach wyraźnie kontrastowała z pogorszeniem sytuacji gospodarczej i wyzwaniem w innych regionach. Największy wzrost realnego PKB w drugim kwartale odnotowano w Polsce, gdzie tempo wzrostu nieznacznie przyspieszyło do 3,7% rok do roku. Hiszpania utrzymała stabilny, choć nieco niższy wzrost gospodarczy na poziomie 2,7%. Węgry odnotowały zauważalne ożywienie względem końca 2025 roku, przyspieszając do wzrostu na poziomie 1,6%, natomiast gospodarka niemiecka zanotowała umiarkowaną ekspansję PKB w wysokości 0,9%. W Wielkiej Brytanii dynamika wzrostu nieznacznie osłabła do 1,1%. Z kolei w Rumunii sytuacja uległa istotnemu pogorszeniu, a PKB skurczył się o 2,0%.

Inflacja kształtowała się w sposób zróżnicowany na poszczególnych rynkach Grupy. Węgry oraz Wielka Brytania kontynuowały proces dezinflacji, obniżając roczne wskaźniki HICP odpowiednio do 2,1% oraz 2,8%. W Niemczech presja cenowa pozostawała umiarkowana, a inflacja HICP ustabilizowała się na poziomie 2,4% na koniec czerwca 2026 roku. Jednocześnie w Polsce i Hiszpanii nastąpiło ponowne nasilenie presji inflacyjnej, a wskaźniki HICP wzrosły odpowiednio do 3,0% oraz 3,6%. Rumunia nadal odstawała od pozostałych krajów, notując dalszy wzrost inflacji do poziomu 9,2%.

Istotnym wydarzeniem okresu sprawozdawczego była eskalacja napięć geopolitycznych na Bliskim Wschodzie od marca 2026 roku. Konflikt przyczynił się do wzrostu cen energii i ponownego nasilenia presji inflacyjnej w Europie, częściowo odwracając pozytywny trend dezinflacyjny obserwowany na początku roku. Rozwój sytuacji negatywnie wpłynął na perspektywy makroekonomiczne poprzez zwiększenie niepewności wśród konsumentów i przedsiębiorstw, ograniczenie przewidywalności przyszłych decyzji w zakresie polityki pieniężnej oraz wywarcie presji na siłę nabywczą gospodarstw domowych.

W odpowiedzi na otoczenie inflacyjne, Polska oraz Wielka Brytania utrzymały stopy procentowe na poziomie 3,75%, po cyklach łagodzenia polityki pieniężnej przeprowadzonych w 2025 roku. Węgry kontynuowały stopniowe luzowanie polityki monetarnej, obniżając główną stopę procentową do 5,75%. Europejski Bank Centralny zmienił swoje nastawienie, podwyższając stopę referencyjną dla Hiszpanii i Niemiec do poziomu 2,4%. W odpowiedzi na utrzymującą się wysoką inflację Narodowy Bank Rumunii pozostawił stopę bazową na podwyższonym poziomie 6,5%.

Sytuacja na rynkach pracy pozostawała generalnie stabilna na wszystkich kluczowych rynkach Grupy. Polska po raz kolejny odnotowała jedną z najniższych stóp bezrobocia w Europie, wynoszącą 3,1%, podczas gdy Niemcy utrzymały równie silną sytuację na rynku pracy przy stopie bezrobocia na poziomie 3,7%. Na Węgrzech stopa bezrobocia pozostała bez zmian i wyniosła 4,5%, natomiast w Wielkiej Brytanii odnotowano niewielką poprawę do poziomu 4,9%. W Rumunii sytuacja na rynku pracy pogorszyła się, a stopa bezrobocia wzrosła do 6,3%. Hiszpania wciąż odstawała od reszty, notując najwyższą stopę bezrobocia spośród rynków Grupy na poziomie 10,1%, choć jednocześnie stanowiło to kontynuację długoterminowego trendu poprawy obserwowanego w ostatnich latach.

Podsumowując, pierwsza połowa 2026 roku charakteryzowała się solidnym tempem rozwoju gospodarczego w Polsce i Hiszpanii, stopniowym ożywieniem w Niemczech i na Węgrzech oraz stabilnymi warunkami w Wielkiej Brytanii. Jednocześnie Rumunia nadal mierzyła się z istotnymi wyzwaniami makroekonomicznymi wynikającymi ze słabej aktywności gospodarczej oraz utrzymującej się wysokiej inflacji.

IV. PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI.

Zważywszy na to, że głównym przedmiotem działalności gospodarczej Spółki jest pozyskiwanie środków finansowych na działalność Grupy na rynku kapitałowym w Polsce poprzez udzielanie pożyczek spółkom z Grupy, Spółka zorientowana jest na osiągnięcie następujących celów:

1. pozyskiwanie finansowania po możliwie jak najniższym koszcie przy jednoczesnym zachowaniu dywersyfikacji źródeł finansowania,
2. neutralizacja ryzyka stopy procentowej poprzez zawieranie umów pożyczek ze spółkami z Grupy na zasadach tożsamyh z warunkami pozyskanego finansowania powiększonych o odpowiednią marżę,
3. monitorowanie ryzyka kredytowego Grupy i podmiotów z Grupy, którym udzielone zostaną pożyczki,
4. zapewnienie odpowiedniej płynności Spółce, umożliwiającej realizację jej zobowiązań.

W przyszłości, Spółka planuje pozyskiwać finansowanie dla Grupy w zależności od potrzeb związanych z rozwojem działalności deweloperskiej. W związku z tym, działalność gospodarcza Spółki zależy od dostępności na polskim rynku kapitałowym możliwości finansowania przedsiębiorstw działających w branży deweloperskiej oraz planów Grupy związanych z rozwojem. Głównymi czynnikami mającymi wpływ na dostępność finansowania na rynku kapitałowym są:

1. wysokość stóp procentowych, oraz oczekiwania związane z kształtowaniem się poziomu stóp i inflacji,
2. poziom oszczędności gospodarstw domowych i przedsiębiorstw,
3. sytuacja płynnościowa w instytucjach finansowych, takich jak fundusze inwestycyjne, fundusze emerytalne czy banki.

Z kolei głównymi czynnikami mającymi wpływ na rozwój działalności deweloperskiej są :

1. dostępność i możliwość zakupu działek pod nowe inwestycje,
2. popyt na nowe mieszkania,
3. dostępność kredytów do zakupów nowych nieruchomości mieszkaniowych przez klientów,
4. dostępność finansowania nowych projektów mieszkaniowych przez banki,
5. koszty materiałów i robót budowlanych.

Wzrost rynkowych stóp procentowych ma istotny wpływ na wzrost osiąganych przez Spółkę przychodów finansowych oraz ponoszonych kosztów finansowych.

Spadek rynkowych stóp procentowych ma istotny wpływ na spadek osiąganych przez Spółkę przychodów finansowych oraz ponoszonych kosztów finansowych.

Jednocześnie zważywszy na to, że środki pozyskane przez Spółkę będą przekazywane do podmiotów z Grupy, Spółka nie przewiduje generowania znaczących zysków. Zmiana aktywów i ewentualny wzrost bilansu Spółki uzależniony będzie od potrzeb finansowych Grupy i możliwości sfinansowania ich na rynku kapitałowym w Polsce.

V. GŁÓWNE CZYNNIKI RYZYKA

Podstawowymi (ale nie jedynymi) czynnikami ryzyka istotnymi dla działalności Spółki oraz wpływającymi na jej zdolność do regulowania zobowiązań są :

Ryzyko kredytowe i zależność Spółki od Grupy

Ryzyko, że dłużnicy Spółki nie będą w stanie wywiązać się ze swoich zobowiązań w należytym i terminowym czasie stanowi ryzyko kredytowe dla Spółki. Biorąc pod uwagę charakter działalności Spółki, jej zdolność do spłaty swoich zobowiązań zależy od zdolności Grupy do realizacji zobowiązań wobec Spółki.

Ryzyko związane z ograniczeniem działalności Spółki

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

Podstawowymi (ale nie jedynymi) czynnikami ryzyka istotnymi dla działalności zarówno Spółki jak i Grupy wpływającymi na zdolność Spółki i Grupy do regulowania zobowiązań są :

Ryzyko związane z finansowaniem

Działalność Spółki i Grupy finansowana jest z kapitału własnego oraz oprocentowanych długów i pożyczek, a także z wpływów z obligacji. W konsekwencji zarówno Spółka jak i Grupa narażona jest na ryzyko zmian rynkowych stóp procentowych, dostępności kredytów, kosztów i marż kredytowych, wymogów dotyczących kapitału własnego oraz przedsprzedaży. Zwiększone koszty odsetkowe, wyższe wymogi kapitałowe, niższe limity finansowania, niższa dostępność kredytów mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Spółki i Grupy.

Ryzyko związane z brakiem możliwości sprzedaży lokali

Grupa może nie być w stanie sprzedać wybudowanych przez siebie lokali mieszkalnych po atrakcyjnych cenach. Wartość nieruchomości mieszkaniowej zależy w dużej mierze od jej lokalizacji, projektu budowlanego i standardu wykonania oraz zapotrzebowania na nieruchomości. Jeżeli Grupa źle oceni atrakcyjność lokalizacji lub projektu nieruchomości, może nie być w stanie sprzedać lokali po cenie przewidzianej w budżecie lub w ogóle. Obniżenia ceny sprzedaży w celu przyciągnięcia nabywców, może spowodować że marże na projektach mogą spaść poniżej opłacalnego poziomu. Niepowodzenie w sprzedaży lokali mieszkalnych po atrakcyjnych cenach może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wynik na działalności operacyjnej lub perspektywy rozwoju Grupy i Spółki.

Cykliczność rynku lokali mieszkalnych

Pomimo faktu że Grupa dywersyfikuje geograficznie działalności deweloperską, która obecnie prowadzona jest w 8 głównych miastach/regionach : Budapeszt, Warszawa, Kraków, Poznań, Trójmiasto, Bukareszt, Costa del Sol, Birmingham, rynki budowy nieruchomości mieszkalnych (deweloperskie) mają charakter cykliczny w ujęciu historycznym we wszystkich tych krajach. Liczba nowych lokali mieszkalnych oddawanych do użytku w poszczególnych latach zmieniała się z roku na rok, w zależności m.in. od ogólnych czynników makroekonomicznych, zmian demograficznych w poszczególnych obszarach, dostępności finansowania (dla projektów i dla klientów), zapotrzebowania na mieszkania, poziomu zatrudnienia, dostępności działek oraz cen lokali mieszkalnych na rynku wtórnym i pierwotnym. Zazwyczaj rosnący popyt skutkuje wzrostem marż deweloperów oraz wzrostem liczby nowych projektów. Po ożywieniu na rynku następuje zazwyczaj pogorszenie koniunktury, ponieważ zmniejszone marże zysku zniechęcają deweloperów do rozpoczynania nowych projektów. Taka cykliczność rynku może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wynik na działalności operacyjnej lub perspektywy rozwoju Grupy i Spółki.

Ryzyko związane z brakiem możliwości nabycia ziemi pod projekty

Pomyślny rozwój i rentowność Grupy zależy w szczególności od jej możliwości nabywania dobrych terenów inwestycyjnych po konkurencyjnych cenach oraz ich odpowiedniego zagospodarowania. Pozyskiwanie terenów pod zabudowę może być utrudnione z powodów takich jak konkurencja na rynku nieruchomości, długotrwały proces uzyskiwania pozwoleń, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ograniczona dostępność gruntów z odpowiednią infrastrukturą. Czynniki te mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wynik na działalności operacyjnej lub perspektywę Grupy a w konsekwencji również Spółki.

Ryzyko związane z nowymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, pozwoleniami na budowę i prawami budowlanymi

Istnieje ryzyko, że miejscowy plany zagospodarowania przestrzennego lub decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, lub pozwolenia na budowę niezbędne dla realizacji projektów Grupy nie zostaną uchwalone lub wydane przez gminę lub że Grupa nie otrzyma ostatecznego zatwierdzenia tych planów lub decyzji w wyznaczonym terminie lub że plany lub decyzje będą zawierały warunki, które Grupa musi spełnić, aby móc zrealizować projekt. Sprzeciw okolicznych mieszkańców wobec wniosków o wydanie pozwolenia na budowę i/lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu może również spowodować znaczne opóźnienia. Jeżeli którekolwiek z opisanych ryzyk zmaterializowałoby się, mogłoby to mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki i sytuację finansową Grupy a w konsekwencji mogłoby mieć negatywny wpływ na Spółkę.

Ryzyko rynkowe

Mimo obiecujących wyników sprzedaży i postępów w budowie realizowanych projektów, nagłe zatrzymanie rynków może spowolnić tempo generowania zysków i przepływów pieniężnych przez Grupę i zaszkodzić jej płynności. Między innymi z tego powodu Grupa dywersyfikuje swoją działalność na kilku rynkach.

Ryzyko polityczne i ekonomiczne

Grupa prowadzi zdecydowaną większość swojej działalności na Węgrzech, w Polsce i Rumunii, które są uważane za rynki rozwijające się, podczas gdy Hiszpania, Wielka Brytania i Niemcy są uważane za rynki rozwinięte. Ryzyko polityczne i ekonomiczne na rynkach rozwijających się jest większe niż na rynkach rozwiniętych, a region Europy Środkowo-Wschodniej może nadal podlegać różnym rodzajom ryzyka, które mogą obejmować niestabilność lub zmiany władz rządowych lub samorządowych, wyłączenia, zmiany przepisów lub regulacji podatkowych, zmiany praktyk lub zwyczajów biznesowych, zmiany przepisów i regulacji dotyczących wywozu walut. Wszystkie te zdarzenia mogą mieć negatywny wpływ na wyniki lub przepływy pieniężne Grupy a w konsekwencji Spółki.

Ryzyka wynikające z konfliktu między Ukrainą a Rosją

Większość działalności Grupy prowadzona jest w krajach bezpośrednio graniczących ze stronami konfliktu (Polska, Węgry, Rumunia). Trwający i przedłużający się konflikt może mieć wpływ na skłonność do zakupu nieruchomości przez klientów w tych krajach. Jednocześnie innym objawem konfliktu może być ograniczenie mocy produkcyjnych potrzebnych do realizacji budów świadczonych przez generalnych wykonawców których Grupa zatrudnia, spowodowany odpływem pracowników z obywatelstwem ukraińskim. Innym aspektem mogą być rosnące ceny lub niedostępność materiałów budowlanych, potrzebnych do realizacji inwestycji mieszkaniowych. Wszystkie te zdarzenia mogą mieć negatywny wpływ na wyniki lub przepływy pieniężne Grupy a w konsekwencji Spółki.

Zarząd spółki na bieżąco monitoruje ryzyka i podejmuje działania zmierzające do minimalizacji ich wpływu na sytuację finansową Spółki.

VI. ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

Po dniu bilansowym nie wystąpiły istotne zdarzenia, które powinny być ujęte w niniejszym Sprawozdaniu Zarządu.

VII. POZOSTAŁE INFORMACJE

1) Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka nie prowadziła prac w dziedzinie badań i rozwoju.

2) Informacja o nabyciu udziałów (akcji) własnych przez Spółkę

Spółka nie nabywała udziałów własnych.

3) Oddziały posiadane przez Spółkę

Spółka nie posiada oddziałów.

4) Roszczenia sądowe

Spółka nie ma żadnych postępowań sądowych ani administracyjnych.

5) Instrumenty finansowe i związane z nim ryzyka a także metody zarządzania ryzykami

Informacje dotyczące instrumentów finansowych, związanych z nimi ryzyk, a także metod zarządzania wspomnianymi ryzykami zostały przedstawione w Śródrocznym Skróconym Sprawozdaniu Finansowym Spółki sporządzonym za I półrocze 2026 roku.

Warszawa, dnia 30 września 2026 roku

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Tomasz Łapiński
Data: 2026.09.30 13:59:15 CEST

Tomasz Łapiński
Prezes Zarządu

PETER
BODIS

Elektronicznie podpisany
przez PETER BODIS
Data: 2026.09.30 05:46:25
+02'00'

Péter Bódis
Wiceprezes Zarządu

VIII. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

**OŚWIADCZENIE ZARZĄDU CORDIA POLSKA FINANCE Sp. z o. o.
DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2026 ROKU DO 30 CZERWCA 2026 ROKU**

W związku ze sporządzeniem śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Cordia Polska Finance Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Spółka”) za okres od dnia 1 stycznia 2026 roku do dnia 30 czerwca 2026 roku („Półroczne Sprawozdanie Finansowe”), Zarząd Spółki niniejszym oświadcza, iż wedle jego najlepszej wiedzy, Półroczne Sprawozdanie Finansowe i dane porównywalne zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz, że odzwierciedla w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy, a także, że sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Warszawa, dnia 30 września 2026 roku

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Tomasz
Łapiński
Data: 2026.09.30 13:57:32 CEST

Tomasz Łapiński
Prezes Zarządu

**PETER
BODIS**

Elektronicznie
podpisany przez
PETER BODIS
Data: 2026.09.30
05:47:17 +02'00'

Péter Bódis
Wiceprezes Zarządu