

WYBRANE DANE FINANSOWE

		PLN	PLN	EUR	EUR
		od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 30.06.2025
I	Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(43 499)	(45 365)	(10 230)	(10 748)
II	Zysk (strata) brutto	198 759	47 448	46 743	11 241
III	Zysk(strata) netto	198 759	24 799	46 743	5 875
IV	Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	(244 029)	(122 651)	(57 389)	(29 059)
V	Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	5 352 075	6 284 780	1 258 660	1 489 002
VI	Przepływy pieniężne z działalności finansowej	(5 059 992)	(6 171 191)	(1 189 970)	(1 462 090)

		PLN	PLN	EUR	EUR
		Stan na 30.06.2026	Stan na 31.12.2025	Stan na 30.06.2026	Stan na 31.12.2025
VII	Aktywa trwałe	122 540 749	121 971 868	28 522 391	28 857 470
VIII	Aktywa obrotowe	247 263	8 559	57 553	2 2025
IX	Aktywa razem	122 788 012	121 980 427	28 579 944	28 859 494
X	Kapitał własny	2 325 070	2 126 311	541 180	503 066
XI	Zobowiązania długoterminowe	119 383 357	119 077 059	27 787 481	28 172 584
XII	Zobowiązania krótkoterminowe	1 079 585	777 057	251 283	183 845

Powyższe dane finansowe za okres kończący się 30 czerwca 2026 roku, 31 grudnia 2025 roku i 30 czerwca 2025 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 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku – 4,2522 EUR/PLN oraz od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku – 4,2208 EUR/PLN ;

- pozycje aktywów oraz zobowiązań i kapitałów własnych razem – według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 30 czerwca 2026 roku – 4,2963 EUR/PLN oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku – 4,2419 EUR/PLN



CORDIA

CORDIA POLSKA FINANCE SP. Z O. O.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2026 ROKU

WARSZAWA, 30 WRZEŚNIA 2026 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	10
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. POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	13
18. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	14
19. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH	14
20. WYPŁACONA (ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA	14
21. WYNAGRODZENIE AUDYTORA	14
22. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	15
23. INSTRUMENTY FINANSOWE	17
24. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM	18
25. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI	19

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 01.01.2026 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	8	(36 505)	(34 576)
Usługi obce		(31 834)	(29 850)
Podatki i opłaty		(4 671)	(4 727)
Zysk (strata) ze sprzedaży		(36 505)	(34 576)
Pozostałe koszty operacyjne	9	(6 994)	(10 789)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(43 499)	(45 365)
Przychody finansowe	10	5 923 794	6 988 110
Koszty finansowe	11	(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

Noty przedstawione na stronach 6-17 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za I półrocze 2026

II. ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	30.06.2026 Niebadane	31.12.2025 Badane
AKTYWA			
Aktywa trwałe		122 540 749	121 971 868
Pożyczki udzielone	12	122 540 749	121 971 868
Aktywa obrotowe		247 263	8 559
Środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty	13	56 287	8 233
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		326	326
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	17	190 650	
AKTYWA RAZEM		122 788 012	121 980 427

	Nota	30.06.2026 Niebadane	31.12.2025 Badane
PASYWA			
Kapitał własny	14	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	15	119 383 357	119 077 059
Zobowiązania krótkoterminowe		1 079 585	777 057
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	16	731 456	400 872
Obligacje	15	348 129	376 185
Zobowiązania razem		120 462 942	119 854 116
PASYWA RAZEM		122 788 012	121 980 427

Noty przedstawione na stronach 6-17 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego sprawozdania finansowego za I półrocze 2026

III. ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	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>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk/(strata) brutto		198 759	47 448
Korekty o pozycje:			
Odsetki i dywidendy, netto		(582 722)	(597 190)
Zmiany w kapitale obrotowym:			
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(190 650)	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych		330 584	449 740
Podatek dochodowy			(22 649)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(244 029)	(122 651)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy z tytułu spłaty odsetek od udzielonych pożyczek		5 352 075	6 284 780
Wypływy z tytułu udzielenia pożyczek		-	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		5 352 075	6 284 780
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		-	-
Wypływy z tytułu wykupu dłużnych papierów wartościowych		-	-
Wypływy z tytułu spłaty odsetek od dłużnych papierów wartościowych		(5 059 992)	(6 171 191)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(5 059 992)	(6 171 191)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		48 054	(9 062)
Środki pieniężne na początek okresu		8 233	85 568
Środki pieniężne na koniec okresu		56 287	76 506

Noty przedstawione na stronach 6-17 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za I półrocze 2026

IV. ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał podstawowy	Kapitał rezerwowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Kapitał własny
Na dzień 31.12.2025	288 750	1 708 815	128 746	2 126 311
Zysk (strata) netto	-	-	198 759	198 759
Całkowite dochody ogółem	-	-	198 759	198 759
Przeniesienie zysku (straty) z lat ubiegłych na kapitały zapasowe	-	128 746	(128 746)	-
Na dzień 30.06.2025	288 750	1 837 560	198 759	2 325 070

	Kapitał podstawowy	Kapitał rezerwowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Kapitał własny
Na dzień 01.01.2025	288 750	1 708 815	(231 451)	1 766 114
Zysk (strata) netto	-	-	360 196	360 196
Całkowite dochody ogółem	-	-	360 196	360 196
Przeniesienie zysku (straty) z lat ubiegłych na kapitały zapasowe	-	-	-	-
Na dzień 31.12.2025	288 750	1 708 815	128 746	2 126 311

Noty przedstawione na stronach 6-17 stanowią integralną część niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego za I półrocze 2026

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 01.01.2026 r. do 30.06.2026 r. oraz zawiera dane porównawcze za okres od 01.01.2025 r. do 30.06.2025 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 2026 r. w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby:

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

W okresie od dnia 1 stycznia 2026 r. do 30 czerwca 2026 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 2026 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 2025.

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 2026 r. do 30 czerwca 2026 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 14.

5.11. OBLIGACJE

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

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

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

5.12. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG

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

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

5.13. RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

5.14. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

5.15. ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Spółka nie dokonała zmiany zasad rachunkowości.

6. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Działalność operacyjna Spółki nie podlega sezonowości.

7. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

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

8. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

	Za okres od 01.01.2026 do 30.06.2026	Za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025
Usługi doradztwa	31 834	29 850
Pozostałe	4 671	4 726
Koszty działalności operacyjnej razem	36 505	34 576

9. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	Za okres od 01.01.2026 do 30.06.2026	Za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025
Pozostałe	6 994	10 789
Pozostałe koszty operacyjne razem	6 994	10 789

10. PRZYCHODY FINANSOWE

	Za okres od 01.01.2026 do 30.06.2026	Za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025
Odsetki od pożyczki	5 920 956	6 988 110
Pozostałe przychody	2 838	-
Pozostałe przychody finansowe razem	5 923 794	6 988 110

11. KOSZTY FINANSOWE

	Za okres od 01.01.2026 do 30.06.2026	Za okres od 01.01.2025 do 30.06.2025
Odsetki od obligacji	5 338 234	6 380 920
Pozostałe koszty	343 302	514 377
Koszty finansowe razem	5 681 536	6 895 297

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 30.06.2026	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

	2026 rok	2025 rok
Stan na początek okresu	121 971 868	121 081 222
Udzielenie pożyczki	-	-
Spłata kapitału pożyczki	-	(610 000)
Naliczenie odsetek	5 920 956	13 583 071
Spłata odsetek	(5 352 075)	(12 082 425)
Stan na koniec okresu	122 540 749	121 971 868

13. ŚRODKI PIENIĘŻNE ORAZ ICH EKWIWALENTY

	Stan na 30.06.2026	Stan na 31.12.2025
Środki pieniężne w banku i kasie	56 287	8 233
Depozyty krótkoterminowe	-	-
Środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty razem	56 287	8 233

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 1.837.560,00 zł.

Saldo wynika z opisanego powyżej w nocie 14.1 agio oraz przeniesienia części wyniku za lata 2022, 2023 i 2025r.

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 dziewięćdziesięciu) 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%.

	2026 rok	2025 rok
Stan na początek okresu	119 453 244	118 965 409
Emisja obligacji serii B	-	-
Splata obligacji serii A	-	-
Naliczenie odsetek	5 338 234	12 423 300
Zmiana stanu dyskonta i prowizji	-	-
Splata odsetek	(5 059 992)	(11 935 465)
Stan na koniec okresu	119 731 486	119 453 244
W tym:		-
- krótkoterminowe	348 129	376 185
- długoterminowe	119 383 357	119 077 059

16. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

	30.06.2025	31.12.2025
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	20 792	30 500
Pozostałe zobowiązania	710 664	370 372
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem	731 456	400 872

17. POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

Do dnia 30 czerwca 2026 r. Spółka poniosła koszty dotyczące przyszłych okresów w kwocie 190 650,00 PLN.

18. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

18.1. UDZIELONE GWARANCJE I PORĘCZENIA

Na dzień 30 czerwca 2026 r. Spółka nie udzieliła żadnych gwarancji ani poręczeń.

18.2. OTRZYMANE GWARANCJE

Na dzień 30 czerwca 2026 r. Spółka otrzymała poręczenie od Cordia International opisane szczegółowo w nocie 15 niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

18.3. ROSZCZENIA SĄDOWE

Na dzień 30 czerwca 2026 r. Spółka nie była zaangażowana w postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.

19. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

19.1. TRANSAKcje FINANSOWE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Na dzień 30 czerwca 2026 r. Spółka miała zawartą transakcję z:

- podmiotem powiązaniem tj. Cordia International opisaną w nocie 15 niniejszego sprawozdania finansowego,
- podmiotem powiązaniem Cordia Polska Sp. z o.o. opisaną w nocie 12 niniejszego sprawozdania finansowego,
- podmiotem powiązaniem Cordia Management Poland Sp. z o.o. w kwocie **netto 8 733,00 PLN**, jednocześnie Spółka wykazała na dzień 30.06.2025 zobowiązanie w kwocie 0,00 PLN wobec tego podmiotu ,

Poza wyżej wymienionymi transakcjami nie wystąpiły inne transakcje z podmiotami powiązanymi w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 r.

19.2. PODMIOTY POWIĄZANE OSOBOWO

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 r. nie wystąpiły transakcje z podmiotami powiązanymi osobowo, które wymagałyby ujawnienia.

19.3. POŻYCZKI UDZIELONE CZŁONKOM ZARZĄDU

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku nie udzielono pożyczek członkom Zarządu.

19.4. INNE TRANSAKcje Z UDZIAŁEM CZŁONKÓW ZARZĄDU

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku w Spółce nie miały miejsce transakcje z udziałem członków Zarządu.

20. WYPŁACONA (ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA

Zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 26 czerwca 2026 roku wynik za rok 2025 w kwocie 360.196,00 zł został przeznaczony na pokrycie strat z lat ubiegłych (231.450,00 zł) oraz kapitał zapasowy (128.746,00 zł). Dywidenda za rok 2025 nie została uchwalona i wypłacona.

21. WYNAGRODZENIE AUDYTORA

W dniu 30 grudnia 2025 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 2025 i 2026.

Wynagrodzenie za rok 2026 za badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki wynosi zgodnie z umową 30.000,00 zł netto + VAT.

W 2026 r. Spółka nie korzystała z innych usług Audytora.

22. 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.

22.1. 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.

	30.06.2026	31.12.2025
Udzielone pożyczki	122 540 749	121 971 868
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz rachunki powiernicze	56 287	8 233
Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	122 597 036	121 980 101

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.

22.2. 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	31.12.2025
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz rachunki powiernicze	56 287	8 233
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	326	326
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	190 650	-
AKTYWA OBROTOWE	247 263	8 559
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	731 456	400 872
Obligacje (część krótkoterminowa)	348 129	376 185
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	1 079 585	777 057
Ekspozycja na ryzyko płynności	832 322	768 498

22.3. 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.

22.3.1. 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 nocy 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 30.06.2026:

	Wartość bilansowa PLN	WIBOR	
		Wpływ na wynik finansowy netto wzrost o 100 bps	spadek o 100 bps
Pożyczki udzielone	122 540 749	1 225 407	(1 225 407)
Wyemitowane obligacje	(119 731 486)	(1 197 315)	1 197 315
Zmiana zysku brutto		28 093	(28 093)

22.3.2. RYZYKO WALUTOWE

Na dzień 30 czerwca 2026 r. Spółka nie posiadała żadnych istotnych aktywów, zobowiązań oraz przyszłych płatności w walutach obcych tym samym ryzyko walutowe nie występuje.

23. INSTRUMENTY FINANSOWE

Aktywa finansowe (dane w PLN)	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane według wartości godziwej przez wynik
	Stan na 30.06.2026	Stan na 30.06.2026
Długoterminowe	122 540 749	-
Pożyczki udzielone	122 540 749	-
Krótkoterminowe	56 287	-
Środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty	56 287	-
Razem	122 597 036	-

Zobowiązania finansowe (dane w PLN)	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane według wartości godziwej przez wynik
	Stan na 30.06.2026	Stan na 30.06.2026
Długoterminowe	119 383 357	-
Obligacje	119 383 357	-
Krótkoterminowe	1 079 585	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	731 456	-
Obligacje	348 129	-
Razem	120 462 942	-

Zyski (straty) z instrumentów finansowych (dane w PLN)	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane według wartości godziwej przez wynik
	Za okres od 01.01.2026 do 30.06.2026	Za okres od 01.01.2026 do 30.06.2026
Przychody z tytułu odsetek	5 920 956	-
Koszty z tytułu odsetek	(5 338 245)	-
Prowizje i koszty związane z emisją papierów wartościowych	(343 291)	-
Razem	239 420	-

Instrumenty finansowe za rok 2025

Aktywa finansowe (dane w PLN)	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane według wartości godziwej przez wynik
	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2025
Długoterminowe	121 971 868	-
Pożyczki udzielone	121 971 868	-
Krótkoterminowe	8 233	-
Środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty	8 233	-
Razem	121 980 101	-

Zobowiązania finansowe (dane w PLN)	Wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Wyceniane według wartości godziwej przez wynik
	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2025
Długoterminowe	119 077 059	-
Obligacje	119 077 059	-
Krótkoterminowe	777 057	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	400 872	-
Obligacje	376 185	-
Razem	119 854 116	-

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	-

24. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

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

25. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI

Zarząd na bieżąco dokonuje oceny czynników ryzyka, mogących mieć negatywny wpływ na wypełnienie przez Spółkę zobowiązań. Regularnie monitoruje zdolność kredytową swoich pożyczkobiorców i całej Grupy Cordia, z uwzględnieniem takich czynników zewnętrznych jak 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

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Tomasz Łapiński

Data: 2026.09.30 13:57:41 CEST

Wiceprezes Zarządu

Péter Bódis

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym

PETER BODIS
Elektronicznie
podpisany przez
PETER BODIS
Data: 2026.09.30
05:48:34 +02'00'

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie sprawozdania finansowego

Dyrektor finansowy

Iwona Stefanowicz

Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Iwona Stefanowicz

Data: 2026.09.30 14:55:20 CEST

Warszawa, 30 września 2026 r.