

WYBRANE DANE FINANSOWE

	PLN	PLN	EUR	EUR
	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
I Zysk (strata) brutto z działalności operacyjnej	(87 703)	(142 243)	(20 698)	(33 047)
II Zysk (strata) brutto	382 846	(231 451)	90 354	(53 773)
III Zysk(strata) netto	360 196	(231 451)	85 008	(53 773)
IV Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	(834 296)	(553 284)	(196 898)	(128 545)
V Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	12 692 425	(37 804 016)	2 995 475	(8 783 053)
VI Przepływy pieniężne z działalności finansowej	(11 935 465)	36 195 269	(2 816 828)	8 409 291

	PLN	PLN	EUR	EUR
	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2024	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2024
VII Aktywa trwałe	121 971 868	121 081 222	28 857 470	28 336 350
VIII Aktywa obrotowe	8 559	85 894	2 025	20 102
IX Aktywa razem	121 980 427	121 167 116	28 859 494	28 356 451
X Kapitał własny	2 126 311	1 766 114	503 066	413 319
XI Zobowiązania długoterminowe	119 077 059	118 965 409	28 172 584	27 841 191
XII Zobowiązania krótkoterminowe	777 057	435 593	183 845	101 941

Powyższe dane finansowe za okres kończący się 31 grudnia 2025 i za okres zakończony 31 grudnia 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 do 31 grudnia 2025 roku – 4,2372 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku – 4,3042 EUR/PLN ;

- pozycje aktywów oraz zobowiązań i kapitałów własnych razem – według średniego kursu określonego przez Narodowy Bank Polski na dzień 31 grudnia 2025 roku – 4,2267 EUR/PLN oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku – 4,2730 EUR/PLN.



CORDIA

CORDIA POLSKA FINANCE SP. Z O. O.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE
FINANSOWE ZA 2025 ROK

WARSZAWA, 30 KWIETNIA 2026 R.

Spis treści

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

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

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

	Nota	Za okres od 01.01.2025 do 31.12.2025 <i>Badane</i>	Za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 <i>Badane</i>
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów			-
Koszty działalności operacyjnej		76 914	111 723
Amortyzacja		-	-
Zużycie materiałów i energii		-	-
Usługi obce	8	67 730	102 943
Podatki i opłaty	8	9 184	8 780
Wynagrodzenia		-	-
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		-	-
Pozostałe koszty rodzajowe		-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży		(76 914)	(111 723)
Pozostałe przychody operacyjne		-	-
Pozostałe koszty operacyjne	9	(10 789)	(30 520)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(87 703)	(142 243)
Przychody finansowe	10	13 583 071	11 290 091
Koszty finansowe	11	(13 112 522)	(11 379 299)
Zysk (strata) brutto		382 846	(231 451)
Podatek dochodowy	12	(22 650)	-
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku		-	-
Zysk (strata) netto		360 196	(231 451)
Inne całkowite dochody		-	-
Całkowite dochody razem		360 196	(231 451)

Noty przedstawione na stronach 6-23 stanowią integralną część niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego

II. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	31.12.2025 <i>Badane</i>	31.12.2024 <i>Badane</i>
AKTYWA			
Aktywa trwałe		121 971 868	121 081 222
Pożyczki udzielone	13	121 971 868	121 081 222
Aktywa obrotowe		8 559	85 894
Środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty	14	8 233	85 568
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		326	326
AKTYWA RAZEM		121 980 427	121 167 116

	Nota	31.12.2025 <i>Badane</i>	31.12.2024 <i>Badane</i>
PASYWA			
Kapitał własny	15	2 126 311	1 766 114
Kapitał podstawowy		288 750	288 750
Kapitał zapasowy		1 708 815	1 708 815
Zysk zatrzymane		128 746	(231 451)
Zobowiązania długoterminowe		119 077 059	118 965 409
Obligacje	16	119 077 059	118 965 409
Zobowiązania krótkoterminowe		777 057	435 593
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	18	400 872	435 593
Obligacje	16	376 185	-
Zobowiązania razem		119 854 116	119 401 002
PASYWA RAZEM		121 980 427	121 167 116

Noty przedstawione na stronach 6-23 stanowią integralną część niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego

III. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Nota	Za okres od 01.01.2025 do 31.12.2025 <i>Badane</i>	Za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 <i>Badane</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk/(strata) brutto	382 846	(231 451)
Korekty o pozycje:		
Odsetki i dywidendy, netto	(1 159 535)	(435 049)
Pozostałe	(236)	(107 989)
Zmiany w kapitale obrotowym:		
Zmiana stanu należności	-	334
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	(34 721)	220 871
Podatek zapłacony	(22 650)	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(834 296)	(553 284)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wypływy z tytułu udzielenia pożyczek	-	(82 487 290)
Wpływy z tytułu spłaty udzielonych pożyczek	12 692 425	44 683 274
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	12 692 425	(37 804 016)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji obligacji	-	82 521 538
Wypływy z tytułu spłaty obligacji – kwota główna	-	(32 974 000)
Wypływy z tytułu spłaty obligacji - odsetki	(11 935 465)	(13 352 269)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(11 935 465)	36 195 269
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(77 335)	(2 162 031)
Środki pieniężne na początek okresu	85 568	2 247 599
Środki pieniężne na koniec okresu	8 233	85 568

Noty przedstawione na stronach 6-23 stanowią integralną część niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego

IV. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	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

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Zyski zatrzymane	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 6-23 stanowią integralną część niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego

B. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. INFORMACJE DOTYCZĄCE SPÓŁKI

Sprawozdanie finansowe Cordia Polska Finance Sp. z o.o. („Spółka”) zostało sporządzone za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2025 r. i obejmuje okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. oraz zawiera dane porównawcze na dzień 31.12.2024 r. i za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 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 31 grudnia 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 31 grudnia 2025 r. jak i po dniu bilansowym nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

2. ZATWIERDZENIE ORAZ PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 30 kwietnia 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 sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez UE (MSSF). MSSF obejmuje standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF).

2.2. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

Dane w sprawozdaniu finansowym zostały wykazane w pełnych złotych.

3. ZMIANY W POLITYCE RACHUNKOWOŚCI WYNIKAJĄCE ZE ZMIAN OBOWIĄZUJĄCYCH STANDARDÓW

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

Spółka zastosowała w sprawozdaniu finansowym wszystkie Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej przyjęte przez Unię Europejską, które obowiązują. Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku, za wyjątkiem z wyjątkiem nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2025 roku i później. Nowe standardy lub zmiany obowiązujące od dnia 1 stycznia 2025 roku to:

- Zmiany do MSR 21 Skutki zmiany kursów walut obcych: Brak wymienialności (opublikowany 15 sierpnia 2023 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2025 roku lub później.

Zmieniony standard, który ma zastosowanie po raz pierwszy w 2025 roku, nie miał istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

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

- MSSF 19: Jednostki zależne niepodlegające wymogom nadzoru publicznego: ujawnianie informacji (opublikowano dnia 9 maja 2024 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 19: Jednostki zależne niepodlegające wymogom nadzoru publicznego: ujawnianie informacji (opublikowano 21 sierpnia 2025 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później;
- Zmiany do MSR 21: Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: Przeliczanie na walutę prezentacji w warunkach hiperinflacji (opublikowany 13 listopada 2025 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później;
- MSSF 18: Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych (opublikowano dnia 9 kwietnia 2024 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7: Zmiany dotyczące klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych (opublikowano dnia 30 maja 2024 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później;
- Zmiany w MSSF 9 i MSSF 7: Umowy odnoszące się do energii elektrycznej zależnej od natury (opublikowane 18 grudnia 2024 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później;
- Coroczne poprawki, tom 11 (opublikowano dnia 18 lipca 2024 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później;

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską. Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie. Spółka jest w trakcie analizy, jaki wpływ powyższe zmiany będą miały na jej sprawozdania finansowe. Zarząd Spółki nie przewiduje, aby nowe standardy oraz zmiany do obecnie obowiązujących standardów mogły mieć istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki za okres, w którym będą one zastosowane po raz pierwszy.

4. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

4.1. PROFESJONALNY OSĄD

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

W okresie od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 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 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. Spółka nie ujęła podatku odroczonego zarówno za 2025 jak i 2024 rok ze względu na jego nieistotne saldo.

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.

5.7. AKTYWA FINANSOWE

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

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

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

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

5.8. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG

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

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

5.9. ŚRODKI PIENIĘŻNE ORAZ ICH EKWIWALENTY

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

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

5.10. KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał zakładowy w sprawozdaniu finansowym wykazuje się w wysokości określonej w umowie Spółki i wpisanej w Krajowym Rejestrze Sądowym Spółki. Szczegółowe informacje odnośnie kapitałów zapasowych znajdują się w notcie 15.

5.11. OBLIGACJE

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

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

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

5.12. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG

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

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

5.13. RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

5.14. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

5.15. ZMIANY STOSOWANYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Spółka nie dokonała zmiany zasad rachunkowości

6. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Działalność operacyjna Spółki nie podlega sezonowości.

7. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

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

8. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

	Za okres od 01.01.2025 do 31.12.2025	Za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024
Usługi doradztwa	67 730	102 943
Pozostałe	9 184	8 780
Koszty działalności operacyjnej razem	76 914	111 723

9. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	Za okres od 01.01.2025 do 31.12.2025	Za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024
Pozostałe	10 789	30 520
Pozostałe koszty operacyjne razem	10 789	30 520

10. PRZYCHODY FINANSOWE

	Za okres od 01.01.2025 do 31.12.2025	Za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024
Odsetki od pożyczki	13 583 071	11 226 218
Odsetki od lokat	0	63 806
Pozostałe	0	67
Pozostałe przychody finansowe razem	13 583 071	11 290 091

11. KOSZTY FINANSOWE

	Za okres od 01.01.2025 do 31.12.2025	Za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024
Odsetki od obligacji	12 423 299	10 791 169
Prowizje i koszty związane z emisją papierów wartościowych	686 223	571 436
Pozostałe	3 000	16 694
Koszty finansowe razem	13 112 522	11 379 299

12. PODATEK DOCHODOWY

Podatek dochodowy obejmuje podatek bieżący. Bieżący podatek dochodowy jest to kwota ustalona na podstawie przepisów podatkowych, która jest naliczona od dochodu do opodatkowania za dany okres i ujmowana jako zobowiązanie w kwocie, w jakiej nie zostało zapłacone lub należność, jeśli kwota dotychczas zapłacona z tytułu bieżącego podatku dochodowego przekracza kwotę do zapłaty.

Główne składniki obciążenia podatkowego za okres zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku oraz za okres porównawczy zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku przedstawiają się następująco:

	Za okres od 01.01.2025 do 31.12.2025	Za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024
Główne składniki obciążenia podatkowego		
Rachunek zysków i strat:	22 649	-
Bieżący podatek dochodowy	-	-
Podatek minimalny dochodowy	22 649	-
Koszty podatku dochodowego razem	22 649	-

Uzgodnienie zysku (straty) brutto do podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym:

	Za okres od 01.01.2025 do 31.12.2025	Za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024
Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem	382 846	(231 451)
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	487 835	3 976 266
Przychody nie będące podstawą do opodatkowania	99 354	(4 690 303)
Wykorzystanie straty podatkowej	(970 035)	-
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-	(945 488)
Podatek wykazywany w rachunku zysków i strat		
Podatek minimalny dochodowy ¹	22 649	-
Bieżący podatek dochodowy	-	-

13. POŻYCZKI UDZIELONE

Pożyczki udzielone w roku obrotowym	
Nazwa podmiotu, któremu udzielono pożyczki	Cordia Polska Sp. z o.o.
Łączna kwota udzielonej pożyczki	150.000.000
Łączna kwota wypłaconych transz pożyczki na dzień 31.12.2025	121.341.972
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
Udzielone pożyczki	-	82 487 290
Naliczenie odsetek	13 583 071	11 226 218
Spłata odsetek	(12 082 425)	(15 035 246)
Spłata kapitału	(610 000)	(29 648 028)
Stan na koniec okresu	121 971 868	121 081 222

14. ŚRODKI PIENIĘŻNE ORAZ ICH EKWIWALENTY

	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2024
Środki pieniężne w banku i kasie	8 233	85 568
Środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty razem	8 233	85 568

¹ Wykazany w nocie podatek minimalny dotyczy roku 2024. W księgach rachunkowych został ujęty w bieżącym okresie sprawozdawczym.

15. KAPITAŁ WŁASNY

15.1. 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 2022 r.

15.2. KAPITAŁ ZAPASOWY

Kapitał zapasowy Spółki wynosi 1.708.815,00 zł.

Saldo wynika z opisanego powyżej w nocie 15.1 agio oraz przeniesienia części wyniku za lata 2022 i 2023.

16. OBLIGACJE

EMISJA OBLIGACJI

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

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

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

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

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

W lipcu 2024 nastąpiła spłata Obligacji A

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

Obligacje B zostały 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 dziewięćdziesiąt) 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
Obligacje wyemitowane	-	120 390 000
Zmiana stanu dyskonta i prowizji	-	(2 153 452)
Naliczenie odsetek	12 423 300	10 791 169
Splata obligacji kwota główna	-	(68 797 000)
Splata odsetek od obligacji	(11 935 465)	(13 352 269)
Stan na koniec okresu	119 453 244	118 965 409
W tym:		
- krótkoterminowe	376 185	-
- długoterminowe	119 077 059	118 965 409

17. RÓŻNICA MIĘDZY PROGNOZĄ A RZECZYWISTĄ WARTOŚCIĄ ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH

Wypełniając obowiązek wynikający z art. 35 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2022 r. poz. 2248), Spółka informuje, że:

W dniu 22 grudnia 2023 r. na stronie internetowej www.cordiapolska.pl opublikowana została prognoza, zgodnie z którą na dzień 31 grudnia 2024 r. szacowana wartość zobowiązań finansowych Spółki miała wynieść 75 000 000 zł, co stanowiłoby około 96% pasywów Spółki.

Jednocześnie, w Nocie Informacyjnej dotyczącej obligacji serii B, wyemitowanych w czerwcu 2024 r., Spółka podała zaktualizowaną prognozę, zgodnie z którą szacunkowa wartość zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2024 r. miała wynieść 100 000 000 zł, co odpowiadałoby około 98% pasywów Spółki.

Zgodnie z danymi finansowymi, rzeczywista wartość zobowiązań finansowych Spółki na dzień 31 grudnia 2024 r. wyniosła 118 965 409 zł, co stanowiło 98% pasywów Spółki.

Różnica pomiędzy prognozowaną a rzeczywistą wartością zobowiązań finansowych wynika wyłącznie z wyższego niż pierwotnie zakładano popytu na obligacje serii B, które Spółka wyemitowała w 2024 roku. Szczegóły emisji obligacji serii B zostały przedstawione w Nocie 16 do sprawozdania finansowego.

W dniu 19 grudnia 2024 r. na stronie internetowej www.cordiapolska.pl opublikowana została prognoza, zgodnie z którą na dzień 31 grudnia 2025 r. szacowana wartość zobowiązań finansowych Spółki miała wynieść 120 390 000 zł, co stanowiłoby około 98% pasywów Spółki. Zgodnie z danymi finansowymi, rzeczywista wartość zobowiązań finansowych Spółki na dzień 31 grudnia 2025 r. wyniosła 119 453 244 zł, co stanowiło 98% pasywów Spółki.

18. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

	31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	30 500	35 220
Pozostałe zobowiązania	370 372	400 373
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem	400 872	435 593

19. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

19.1. UDZIELONE GWARANCJE I PORĘCZENIA

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Spółka nie udzieliła żadnych gwarancji ani poręczeń.

19.2. OTRZYMANE GWARANCJE

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Spółka otrzymała poręczenie dotyczące obligacji serii B od Cordia International opisane szczegółowo w nocie 16 niniejszego sprawozdania finansowego.

19.3. ROSZCZENIA SĄDOWE

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Spółka nie była zaangażowana w postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.

20. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH

20.1. TRANSAKcje FINANSOWE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Spółka miała zawartą transakcję z:

- podmiotem powiązonym tj. Cordia International opisaną w nocie 16 niniejszego sprawozdania finansowego,
- podmiotem powiązonym Cordia Polska Sp. z o.o. opisaną w nocie 13 niniejszego sprawozdania finansowego,
- podmiotem powiązonym Cordia Management Poland Sp. z o.o. w kwocie netto 14 760 PLN, jednocześnie spółka wykazała na dzień 31.12.2025 zobowiązanie w kwocie 0 PLN wobec niniejszej spółki,

Poza wyżej wymienionymi transakcjami nie wystąpiły inne transakcje z podmiotami powiązаныmi w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r.

20.2. PODMIOTY POWIĄZANE OSOBOWO

W 2025 r. nie wystąpiły transakcje z podmiotami powiązаныmi osobowo, które wymagałyby ujawnienia.

20.3. POŻYCZKI UDZIELONE CZŁONKOM ZARZĄDU

W 2025 r. nie udzielono pożyczek członkom Zarządu.

20.4. INNE TRANSAKcje Z UDZIAŁEM CZŁONKÓW ZARZĄDU

W 2025 r. w Spółce nie miały miejsce transakcje z udziałem członków Zarządu.

21. WYPŁACONA (ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA

Dywidenda za rok 2025 nie została uchwalona i wypłacona.

22. WYNAGRODZENIE AUDYTORA

W dniu 30 grudnia 2025 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w sprawie wyboru niezależnego biegłego rewidenta - BF Audytor Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Audytor”) – jako podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki za lata 2025 - 2026.

Wynagrodzenie za badanie sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku wynosi, zgodnie z umową, 30.000,00 zł. netto + VAT.

W 2025 r. Spółka nie korzystała z innych usług Audytora.

23. 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.

23.1. RYZYKO KREDYTOWE

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

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

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

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

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

	31.12.2025	31.12.2024
Udzielone pożyczki	121 971 868	121 081 222
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz rachunki powiernicze	8 233	85 568
Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe	121 971 868	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.

23.2. 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. Czynnności te pozwalają na określenie zdolności Spółki do zadłużania się i zapewniają zdolność do regulowania

zobowiązań w długim horyzoncie czasowym. Mają również wpływ na określenie jej możliwości inwestycyjnych. Spółka prowadzi aktywną politykę inwestowania wolnych środków pieniężnych. Oznacza to, że Spółka monitoruje stan nadwyżek finansowych oraz dokonuje prognoz przyszłych przepływów pieniężnych i na tej bazie realizuje strategię inwestycyjną względem wolnych środków pieniężnych dążąc do realizacji celów strategii inwestycyjnej.

	31.12.2025	31.12.2024
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz rachunki powiernicze	8 233	85 568
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	326	326
AKTYWA OBROTOWE	8 559	85 894
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	400 872	435 593
Obligacje	376 185	-
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	777 057	435 593
Ekspozycja na ryzyko płynności	768 498	349 699

23.3. 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.

23.3.1. 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 zarówno na 31 grudnia 2025 r. jak i 31 grudnia 2024 r., uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

Informacje dotyczące oprocentowanych obligacji zamieszczono w nocie 16.

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

Ryzyko stopy procentowej – analiza wrażliwości

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

Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej na 31.12.2025:

	Wartość nominalna instrumentu finansowego PLN	WIBOR	
		Wpływ na wynik finansowy netto wzrost o 100 bps	spadek o 100 bps
Pożyczki udzielone	121 341 972	1 213 420	(1 213 420)
Wyemitowane obligacje	(120 390 000)	(1 203 900)	1 203 900
Zmiana zysku brutto	951 972	9 520	(9 520)

23.3.2. RYZYKO WALUTOWE

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Spółka nie posiadała żadnych istotnych aktywów, zobowiązań oraz przyszłych płatności w walutach obcych tym samym ryzyko walutowe nie występuje.

24. INSTRUMENTY FINANSOWE

Instrumenty finansowe na 31.12.2025:

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 31.12.2025	Za okres od 01.01.2025 do 31.12.2025
Przychody z tytułu odsetek	13 583 071	-
Koszty z tytułu odsetek	(12 423 299)	-
Provizje i koszty związane z emisją papierów wartościowych	(686 223)	-

Razem	473 549	-
--------------	----------------	---

Instrumenty finansowe na 31.12.2024:

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 31.12.2024	Za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024
Przychody z tytułu odsetek	11 290 024	-
Koszty z tytułu odsetek	(10 791 169)	-
Prowizje i koszty związane z emisją papierów wartościowych	(571 436)	-
Razem	(72 581)	-

25. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Nie miały miejsca istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

26. 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, czy ryzyka związane z wojną celną między największymi gospodarkami na świecie.

W ocenie Zarządu, zarówno na dzień bilansowy jak i dzień publikacji sprawozdania finansowego nie wystąpiły istotne zdarzenia 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 kwietnia 2026r.