



CORDIA
POLSKA FINANCE SP. Z O. O.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁKI ZA I PÓŁROCZE 2022 ROKU

WARSZAWA, 30 WRZEŚNIA 2022

Spis treści

I.	WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA ZARZĄDU I INFORMACJE O SPÓŁCE	3
II.	ISTOTNE INFORMACJE O WYNIKACH, STANIE MAJĄTKOWYM I SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁKI	4
III.	OTOCZENIE RYNKOWE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY	8
IV.	PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI	8
V.	GŁÓWNE CZYNNIKI RYZYKA	9
VI.	ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ	11
VII.	POZOSTAŁE INFORMACJE	11

I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA ZARZĄDU I INFORMACJE O SPÓŁCE

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

Spółka wchodzi w skład grupy - CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (siedziba : H-1082 Budapest, Futó utca 43-45. II. 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.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest pozostała finansowa działalność usługowa. Głównym celem działalności Spółki jest pozyskiwanie finansowania dla podmiotów wchodzących w skład Grupy, w tym emitowanie obligacji. Pozyskane środki pożyczane są do spółek z Grupy zgodnie z ustalonym modelem finansowania.

Przedmiotem działalności Grupy do której należy Spółka jest głównie prowadzenie działalności w branży deweloperskiej polegającej na budowie i sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych. Grupa do której należy Spółka działa na rynku nieruchomościowym na Węgrzech, w Polsce, Rumunii, Wielkiej Brytanii i Hiszpanii.

Sprawozdanie Zarządu zostało sporządzone na podstawie Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku („Okres Sprawozdawczy”).

Zarząd

Na dzień 30 czerwca 2022 roku w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby :

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

W okresie od dnia 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku oraz po dniu bilansowym nie nastąpiły zmiany w Zarządzie Spółki.

Wspólnicy:

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

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

Wybrane dane z rachunku zysków i strat (PLN)

	Za okres od 01.01.2022 do 30.06.2022 <i>Niebadane</i>	Za okres od 13.01.2021 do 30.06.2021 <i>Niebadane</i>
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	-	
Koszty działalności operacyjnej	23 823	104
Amortyzacja	-	-
Zużycie materiałów i energii	-	-
Usługi obce	20 738	-
Podatki i opłaty	3 085	104
Wynagrodzenia	-	-
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-	-
Pozostałe koszty rodzajowe	-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży	(23 823)	(104)
Pozostałe przychody operacyjne	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	(3 680)	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(27 503)	(104)
Przychody finansowe	2 973 167	-
Koszty finansowe	(2 827 765)	-
Zysk (strata) brutto	117 899	(104)
Podatek dochodowy	-	-
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku	-	-
Zysk (strata) netto	117 899	(104)

W związku z tym, że głównym przedmiotem działalności Spółki jest pozyskiwanie środków finansowych na działalność Grupy, w okresie sprawozdawczym Spółka nie osiągała przychodów ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów. Odnotowała natomiast przychody z działalności finansowej w wysokości 2.973.167,00 zł. Źródłem przychodów były odsetki z tytułu udzielonej przez Spółkę Pożyczki spółce Cordia Polska Sp. z o.o., opisaną poniżej.

W tym samym czasie Spółka poniosła koszty finansowe w wysokości 2.827.765,00 zł, na które składały się odsetki od wyemitowanych Obligacji (opisanych poniżej) w wysokości 2.632.844,00 zł oraz pozostałe koszty finansowe w kwocie 194.921,00 zł.

Spółka poniosła także koszty działalności operacyjnej w wysokości 23.823,00 zł, które obejmowały koszty usług obcych i opłat związanych z funkcjonowaniem Spółki.

W raportowanym okresie Spółka osiągnęła zysk netto w wysokości 117.899,00 zł, który wynikał z marży jaką Spółka uzyskuje na udzielonej Pożyczce w porównaniu do kosztów odsetkowych wyemitowanych Obligacji.

Wybrane dane z bilansu (PLN)

	30.06.2022	31.12.2021
	<i>Niebadane</i>	<i>Badane</i>
AKTYWA		
Aktywa trwałe	72 363 285	69 390 118
Pożyczki udzielone	72 363 285	69 390 118
Aktywa obrotowe	113 566	1 789 664
Środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty	113 566	1 789 664
AKTYWA RAZEM	72 476 851	71 179 782

Aktywa ogółem Spółki na dzień 30.06.2022 roku wyniosły 72.476.851,00 zł. Na tę kwotę składała się przede wszystkim udzielona Pożyczka wraz z naliczonymi odsetkami w kwocie 72.363.285,00 zł oraz środki pieniężne na rachunkach w kwocie 113.566,00 zł.

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

Wybrane dane z bilansu (PLN)

	30.06.2022	31.12.2021
	<i>Niebadane</i>	<i>Badane</i>
PASYWA		
Kapitał własny	1 618 284	1 500 385
Kapitał podstawowy	288 750	288 750
Kapitał rezerwowy	1 260 050	1 260 050
Zysk (strata) z lat ubiegłych	69 484	(48 415)
Zobowiązania długoterminowe	69 951 515	67 914 779
Obligacje	69 951 515	67 914 779
Zobowiązania krótkoterminowe	907 052	1 764 618
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	546 004	455 874
Obligacje	361 048	1 308 744
Zobowiązania razem	70 858 567	69 679 397
PASYWA RAZEM	72 476 851	71 179 782

W pasywach Spółki na dzień 30.06.2022 roku odnotowano dodatni kapitał własny w kwocie 1.618.284,00 zł.

Zobowiązania Spółki na dzień bilansowy 30.06.2022 roku wyniosły 70.858.567,00 zł. Na tę kwotę składały się głównie zobowiązania z tytułu wyemitowanych Obligacji w wysokości 70.312.563,00 zł oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania w wysokości 546.004,00 zł.

Emisja Obligacji

W okresie od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku Spółka nie emitowała obligacji.

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

Obligacje zostały zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Cordia International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság z siedzibą w Budapeszcie („Cordia International”, „Poręczyciel”).

W dniu 14 czerwca 2021 roku Cordia International zawarła umowę poręczenia Obligacji do kwoty 125.000.000,00 zł na okres do dnia trzynastego lipca roku dwa tysiące dwudziestego piątego (13-07- 2025) („Umowa poręczenia”).

W dniu 9 lipca 2021 roku Spółka złożyła do Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie („GPW”) wniosek o wprowadzenie 68.797 Obligacji do alternatywnego systemu obrotu na Catalist.

W dniu 15 lipca 2021 roku Spółka wyemitowała 68.797 Obligacji o łącznej wartości nominalnej 68.797.000,00 zł

W dniu 26 lipca 2021 roku Zarząd GPW podjął uchwałę nr 759/2021 w sprawie wyznaczenia pierwszego dnia notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalist 68.797 Obligacji na dzień 29 lipca 2021 roku.

Mając na uwadze finalną liczbę wyemitowanych Obligacji, w dniu 3 sierpnia 2021 roku został zawarty aneks nr 1 do Umowy poręczenia, na mocy którego poręczenie zostało udzielone do kwoty w wysokości 103.195.500,00 zł, na okres do dnia trzynastego lipca roku dwa tysiące dwudziestego piątego (13 lipca 2025).

Zobowiązania Spółki i Poręczyciela z tytułu wyemitowanych Obligacji

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

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

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

Wskaźnik Dźwigni w ujęciu skonsolidowanym Poręczyciela – sporządzone na podstawie Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy CORDIA International za okres zakończony 30 czerwca 2022

<i>w tysiącach węgierskich Forintów (HUF)</i>	30.06.2022	31.12.2021
Zadłużenie Skonsolidowane (ZS)	112 902 144	111 324 517
Środki pieniężne i inna aktywa pieniężne (ŚPiAP)	52 372 449	53 590 085
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania (ŚPOMD)	2 023 023	2 542 420
Zadłużenie Skonsolidowane Netto	58 506 672	55 192 012
Aktywa Razem (AR)	286 692 133	280 094 854
Przychody Przyszłych Okresów (PPO)	33 248 872	34 731 728
Środki pieniężne i inna aktywa pieniężne (ŚPiAP)	52 372 449	53 590 085
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania (ŚPOMD)	2 023 023	2 542 420
Aktywa Skonsolidowane Razem bez ŚPiAP i PPO	199 047 789	189 230 621
Wskaźnik Dźwigni w ujęciu skonsolidowanym	29,39%	29,17%

Stosunek Zadłużenia Netto do Kapitału Własnego Poręczyciela – sporządzone na podstawie Śródrocznego Skróconego Jendostkowego Sprawozdania Finansowego CORDIA International za okres zakończony 30 czerwca 2022

<i>w tysiącach węgierskich Forintów (HUF)</i>	30.06.2022	31.12.2021
Kapitał Podstawowy	18 013 760	18 013 760
Agio	13 461 608	13 461 608
Kapitał Rezerwowy z różnic kursowych	3 652 335	851 325
Zyski Zatrzymane	97 610 188	80 369 591
Kapitały Własne Poręczyciela	132 737 891	112 696 284

<i>w tysiącach węgierskich Forintów (HUF)</i>	30.06.2022	31.12.2021
Obligacje (długoterminowe)	85 670 373	85 796 805
Obligacje (bieżące)	242 873	237 177
Zadłużenie Poręczyciela	85 913 246	86 033 982
Środki pieniężne i inna aktywa pieniężne Poręczyciela	20 640 273	23 162 705
Zadłużenie Netto Poręczyciela	65 272 973	62 871 277
Wsk. Zadłużenia Netto Poręczyciela do Kapitałów Własnych Poręczyciela	0,49	0,56

Podniesienie Kapitałów Własnych Spółki

W dniu 16 grudnia 2021 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki 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 z czego 1.060.050,00 zł stanowiło nadwyżkę (agio) przelaną na kapitał zapasowy Spółki.

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie dokonał rejestracji w/w podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w dniu 22 lutego 2022 roku.

III. OTOCZENIE RYNKOWE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY

Najważniejsze dla funkcjonowania Spółki jest otoczenie makroekonomiczne w Polsce. W okresie sprawozdawczym, pomimo wciąż silnego wzrostu PKB w ujęciu rdr w wysokości 6,9% w pierwszej połowie 2022 roku, w 2 kwartale pojawiły się pierwsze oznaki pogorszenia się koniunktury (spadek PKB -2,3% w 2 kwartale w porównaniu z 1 kwartałem tego roku). Wpływ na to miał zarówno wzrost inflacji i podążający za nią wzrost stóp procentowych, jak i pogorszenie się nastrojów konsumpcyjnych w skutek wybuchu w dniu 24 lutego 2022 roku zbrojnego konfliktu między Ukrainą i Rosją. Na koniec sierpnia 2022 roku inflacja rdr wyniosła 16,1% i była na rekordowym poziomie od wielu lat. Odmienne wyglądał rynek pracy, na którym pomimo oznak spowolnienia następowała dalsza poprawa. Na koniec czerwca 2022 roku bezrobocie w Polsce spadło z poziomu 2.9% na koniec ubiegłego roku do rekordowo niskiego poziomu 2.7%.

W skutek nieprzerwanego wzrostu inflacji, Rada Polityki Pieniężnej (RPP) kontynuowała cykl podwyżek stóp procentowych. W wyniku czego referencyjna stopa procentowa wzrosła do 6% na koniec pierwszej połowy 2022 roku. W konsekwencji wzrosły również stawki WIBOR, które mają istotne znaczenie dla osiągniętych przez Spółkę i Grupę przychodów finansowych jak i ponoszonych kosztów finansowych. RPP kontynuowało podwyżki stóp procentowych również w 3 kwartale 2022 roku. Rosnące stopy procentowe miały także negatywny wpływ na popyt na kredyty hipoteczne i spowodowały, że część klientów odłożyła decyzję o zakupie nieruchomości na później.

W szerszej perspektywie, dla funkcjonowania Grupy do której Spółka należy, oprócz rynku Polskiego, istotne jest również otoczenie rynkowe na Węgrzech, w Rumunii, Hiszpanii i Wielkiej Brytanii. Na wszystkich tych rynkach, podobnie jak w Polsce nastąpiła poprawa PKB w pierwszej połowie 2022 roku w porównaniu do pierwszej połowy 2021 roku. Największe wzrosty były na Węgrzech, gdzie PKB wzrosło o 7,3%, w Hiszpanii gospodarka rozwijała się w tempie 6,3%, w Wielkiej Brytanii 5,7% a w Rumunii 5,8%. Tak jak w Polsce również w innych krajach w których działa Grupa, zaobserwowano wzrost inflacji. Rosnące ceny energii ograniczyły siłę nabywczą dochodów mieszkańców tych krajów i wpływały na obniżenie aktywności ekonomicznej. Dodatkowo konflikt zbrojny między Ukrainą a Rosją wpłynął na wzrost niepewności gospodarczej. Banki centralne Węgier, Rumunii i Wielkiej Brytanii kontynuowały podwyżki stóp procentowych. W lipcu 2022 roku cykl podwyżek stóp procentowych rozpoczął również ECB.

IV. PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI.

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

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

W przyszłości, Spółka planuje pozyskiwać finansowanie dla Grupy w zależności od potrzeb związanych z rozwojem

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

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

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

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

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

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

V. GŁÓWNE CZYNNIKI RYZYKA

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

Ryzyko kredytowe i zależność Spółki od Grupy

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

Ryzyko związane z ograniczeniem działalności Spółki

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

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

Ryzyko związane z finansowaniem

Działalność Spółki i Grupy finansowana jest z kapitału własnego oraz oprocentowanych długów i pożyczek, a także z wpływów z obligacji. W konsekwencji zarówno Spółka jak i Grupa narażona jest na ryzyko zmian rynkowych stóp procentowych, dostępności kredytów, kosztów i marż kredytowych, wymogów dotyczących kapitału własnego oraz

przedsprzedaży. Zwiększone koszty odsetkowe, wyższe wymogi kapitałowe, niższe limity finansowania, niższa dostępność kredytów mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Spółki i Grupy.

Ryzyko związane z brakiem możliwości sprzedaży lokali

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

Cykliczność rynku lokali mieszkalnych

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

Ryzyko związane z brakiem możliwości nabycia ziemi pod projekty

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

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

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

Ryzyko rynkowe

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

Ryzyko polityczne i ekonomiczne

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

Ryzyka wynikające z konfliktu między Ukrainą a Rosją

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

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

VI. ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

Zdarzenia po dniu bilansowym do dnia zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania Zarządu zostały opisane w Nocie 23 do Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego Spółki za I półrocze 2022 roku.

VII. POZOSTAŁE INFORMACJE

1) Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka nie prowadziła prac w dziedzinie badań i rozwoju.

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

Spółka nie nabywała udziałów własnych.

3) Oddziały posiadane przez Spółkę

Spółka nie posiada oddziałów.

4) Roszczenia sądowe

Spółka nie ma żadnych postępowań sądowych ani administracyjnych.

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

Informacje dotyczące instrumentów finansowych, związanych z nimi ryzyk, a także metod zarządzania wspomnianymi ryzykami zostały przedstawione w śródrocznym sprawozdaniu finansowym Spółki sporządzonym za I półrocze 2022 roku.

Warszawa, dnia 30 września 2022 roku

Tomasz Łapiński
Prezes Zarządu

Peter Bodis
Wiceprezes Zarządu