



CORDIA
POLSKA FINANCE SP. Z O. O.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁKI ZA ROK 2022

WARSZAWA, 28 KWIETNIA 2023

Szanowni Państwo

Z punktu widzenia rentowności działalności finansowej Cordia Polska Finance Sp. z o.o. („Spółka”), rok 2022 był udany. Wzrost stóp procentowych oraz większy średniorocznie portfel pożyczkowy w porównaniu do roku 2021 spowodował wzrost przychodów odsetkowych z 1,9 mln złotych w 2021 do ponad 7,4 mln zł w 2022. Jednocześnie koszty odsetkowe wzrosły z 1,8 mln zł do 7,1 mln zł. W efekcie, rentowność poprawiła się w porównaniu z ubiegłym rokiem, a Spółka wygenerowała 0,16 mln zł zysku netto, osiągając wskaźnik ROE na poziomie 10%, w porównaniu do 48,4 tysięcy złotych straty w 2021 roku.

Ze względu na niekorzystne warunki na rynku kapitałowym, takie jak rosnące marże kredytowe oraz brak potrzeb na nowe finansowanie z Grupy, Spółka w 2022 roku nie przeprowadziła żadnych nowych emisji obligacji i nie udzieliła nowych pożyczek. Suma bilansowa Spółki wzrosła niecałe 4%, osiągając wartość 74 mln zł, a wartość nominalna wyemitowanych obligacji pozostała na niezmiennym poziomie 68,8 mln zł.

W szerszej perspektywie, patrząc na działalność całej Grupy, rok 2022 był trudny, ponieważ wojna na Ukrainie, inflacja, rosnące ceny energii i bardzo niepewne otoczenie gospodarcze utrudniło życie nie tylko branży deweloperskiej ale nam wszystkim. Niemniej w 2022r Grupa osiągnęła wiele kamieni milowych które w przyszłości przysłużą się do wzmacniania pozycji Cordia na rynkach, na których działa. Do najważniejszych z nich poza Polską należą, rozszerzenie portfela na Węgrzech o kolejne ponad 500 mieszkań w budowie, kontynuacja budowy apartamentowca Jade Tower - pierwszego projektu w Hiszpanii i oddanie do użytkowania The Ghotic - pierwszego projektu w UK.

W Polsce w 2022r, rozpoczęto budowę nowoczesnego kompleksu mieszkalnego na terenie dawnej fabryki odzieżowej Modena w Poznaniu, zakończony został projekt Jerozolimka w Krakowie oraz V etap inwestycji Stacji Kazimierz w Warszawie. Ponadto, poczyniono kolejne kroki w przygotowaniu do uruchomienia flagowego projektu - Miasteczka Wilanów 2 w Warszawie oraz rozpoczęto sprzedaż apartamentów w luksusowej części Sopotu przy ul. Haffnera.

Patrząc nieco w przyszłość, spodziewam się, że bieżący 2023r po bardzo zmiennym 2022, powinien przynieść uspokojenie w trendach na rynku deweloperskim. Perspektyw na poprawę popytu na mieszkania w Polsce upatruję w delikatnej poprawie nastrojów konsumenckich i stabilizacji stóp procentowych, niezbędnych do aktywizacji rynku kredytów hipotecznych. Być może również odpowiednio „skrojone” programy rządowe przyczynią się do polepszenia sytuacji.

Z punktu widzenia działalności Spółki, rok 2023 również powinien być stabilny, w miarę potrzeb, będziemy realizować misję związaną z pozyskiwaniem finansowania dla Grupy oraz umacniać wizerunek Cordia na lokalnym rynku.

Podsumowując, uważam, że rok 2022, pomimo gorszej koniunktury pod względem sprzedanych mieszkań, został dobrze wykorzystany przez Spółkę i całą Grupę, która ugruntowała swoją obecność na rynku w Polsce. W tym burzliwym czasie zarówno Spółka jak i Grupa przygotowały się do dalszego rozwoju w kolejnych, mam nadzieję, bardziej stabilnych zarówno geopolitycznie, jak i gospodarczo latach.

Jednocześnie chciałbym podziękować naszym obligatariuszom i inwestorom, za zaufanie jakim obdarzyliście nas Państwo do tej pory.

Prezes Zarządu

Tomasz Łapiński

Spis treści

I.	WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA ZARZĄDU I INFORMACJE O SPÓŁCE.....	4
II.	ISTOTNE INFORMACJE O WYNIKACH, STANIE MAJĄTKOWYM I SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁKI	5
III.	OTOCZENIE RYNKOWE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY	9
IV.	PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI	9
V.	GŁÓWNE CZYNNIKI RYZYKA	10
VI.	ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ	12
VII.	POZOSTAŁE INFORMACJE	12

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 Jednostkowego Sprawozdania Finansowego za rok 2022 sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („**MSSF**”) za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku („**Okres Sprawozdawczy**”).

Zarząd

Na dzień 31 grudnia 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 31 grudnia 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)

	Nota	Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 <i>Badane</i>	Za okres od 13.01.2021 do 31.12.2021 <i>Badane</i>
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		-	-
Koszty działalności operacyjnej		117 665	57 805
Amortyzacja		-	-
Zużycie materiałów i energii		-	-
Usługi obce	8	111 805	53 045
Podatki i opłaty	8	5 860	4 760
Wynagrodzenia		-	-
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		-	-
Pozostałe koszty rodzajowe		-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży		(117 665)	(57 805)
Pozostałe przychody operacyjne		-	-
Pozostałe koszty operacyjne	9	(8 623)	(33 819)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(126 288)	(91 624)
Przychody finansowe	10	7 414 505	1 877 408
Koszty finansowe	11	(7 131 714)	(1 834 199)
Zysk (strata) brutto		156 503	(48 415)
Podatek dochodowy		-	-
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku		-	-
Zysk (strata) netto		156 503	(48 415)

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 7.414.505,00 zł. Źródłem przychodów były odsetki z tytułu udzielonej przez Spółkę Pożyczki spółce Cordia Polska Sp. z o.o., opisanej poniżej.

W tym samym czasie Spółka poniosła koszty finansowe w wysokości 7.131.714,00 zł, na które składały się odsetki od wyemitowanych Obligacji (opisanych poniżej) w wysokości 6.738.120,00 zł oraz pozostałe koszty finansowe w kwocie 393.594,00 zł.

Spółka poniosła także koszty działalności operacyjnej w wysokości 117.665,00 zł, które obejmowały koszty usług obcych i opłat związanych z funkcjonowaniem Spółki.

W raportowanym okresie Spółka osiągnęła zysk netto w wysokości 156.503,00 zł, który wynikał z marży jaką Spółka uzyskuje na udzielonej Pożyczce w porównaniu do kosztów odsetkowych wyemitowanych Obligacji.

Wybrane dane z bilansu (PLN)

	Nota	31.12.2022 <i>Badane</i>	31.12.2021 <i>Badane</i>
AKTYWA			
Aktywa trwałe		71 756 726	69 390 118
Pożyczki udzielone	12	71 756 726	69 390 118
Aktywa obrotowe		2 253 975	1 789 664
Środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty	13	2 248 949	1 789 664
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		5 026	-
AKTYWA RAZEM		74 010 701	71 179 782

Aktywa ogółem Spółki na dzień 31.12.2022 roku wyniosły 74.010.701,00 zł. Na tę kwotę składała się przede wszystkim udzielona Pożyczka wraz z naliczonymi odsetkami w kwocie 71.756.726,00 zł oraz środki pieniężne na rachunkach w kwocie 2.248.949,00 zł.

W ramach prowadzonej działalności w dniu 6 września 2021 roku Spółka (jako „Pożyczkodawca”) zawarła z Cordia Polska Sp. z o.o. („Pożyczkobiorca”) ramową umowę pożyczki, na mocy której Spółka zobowiązała się do przeniesienia na własność Pożyczkobiorcy środków pieniężnych w maksymalnej łącznej kwocie 150 mln zł („Umowa”, „Pożyczka”), w transzach, terminach i na warunkach wskazanych w Umowie, przy czym pierwsza transza Pożyczki może wynosić maksymalnie do 67.512.710,00 zł. Stopa procentowa ustalona została na poziomie 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)

	Nota	31.12.2022 <i>Badane</i>	31.12.2021 <i>Badane</i>
PASYWA			
Kapitał własny	14	1 656 888	1 500 385
Kapitał podstawowy		288 750	288 750
Kapitał rezerwowy		1 260 050	1 260 050
Zysk (strata) z lat ubiegłych		108 088	(48 415)
Zobowiązania długoterminowe		71 540 848	67 914 779
Obligacje	15	71 540 848	67 914 779
Zobowiązania krótkoterminowe		812 965	1 764 618
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	16	402 348	455 874
Obligacje	15	410 617	1 308 744
Zobowiązania razem		72 353 813	69 679 397
PASYWA RAZEM		74 010 701	71 179 782

W pasywach Spółki na dzień 31.12.2022 roku odnotowano dodatni kapitał własny w kwocie 1.656.888,00 zł.

Zobowiązania Spółki na dzień bilansowy 31.12.2022 roku wyniosły 72.353.813,00 zł. Na tę kwotę składały się głównie zobowiązania z tytułu wyemitowanych Obligacji w wysokości 71.951.465,00 zł, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania w wysokości 402.348,00 zł.

Emisja Obligacji

W okresie od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 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 Ingtatlanfejlesztő 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 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy CORDIA International za okres zakończony 31 grudnia 2022

<i>w tysiącach węgierskich Forintów (HUF)</i>	31.12.2022	31.12.2021
Zadłużenie Skonsolidowane (ZS)	121 822 209	111 324 517
Środki pieniężne i inna aktywa pieniężne (ŚPiAP)	64 888 186	53 590 085
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania (ŚPOMD)	5 479 532	2 542 420
Zadłużenie Skonsolidowane Netto	51 454 491	55 192 012
Aktywa Razem (AR)	293 614 977	280 094 854
Przychody Przyszłych Okresów (PPO)	34 807 302	34 731 728
Środki pieniężne i inna aktywa pieniężne (ŚPiAP)	64 888 186	53 590 085
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania (ŚPOMD)	5 479 532	2 542 420
Aktywa Skonsolidowane Razem bez ŚPiAP i PPO	188 439 957	189 230 621
Wskaźnik Dźwigni w ujęciu skonsolidowanym	27,31%	29,17%

Stosunek Zadłużenia Netto do Kapitału Własnego Poręczyciela – sporządzone na podstawie Jendostkowego Sprawozdania Finansowego CORDIA International za okres zakończony 31 grudnia 2022

<i>w tysiącach węgierskich Forintów (HUF)</i>	31.12.2022	31.12.2021
Kapitał Podstawowy	18 013 760	18 013 760
Agio	13 461 608	13 461 608
Kapitał Rezerwowy z różnic kursowych	4 026 128	851 325
Zyski Zatrzymane	100 790 621	80 369 591
Kapitały Własne Poręczyciela	136 292 117	112 696 284
<i>w tysiącach węgierskich Forintów (HUF)</i>	31.12.2022	31.12.2021
Obligacje (długoterminowe)	85 549 513	85 796 805
Obligacje (bieżące)	249 303	237 177
Zadłużenie Poręczyciela	85 798 816	86 033 982
Środki pieniężne i inna aktywa pieniężne Poręczyciela	42 014 949	23 162 705
Zadłużenie Netto Poręczyciela	43 783 867	62 871 277
Wsk. Zadłużenia Netto Poręczyciela do Kapitałów Własnych Poręczyciela	0,32	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 jedyne go 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 4,9%, w 2 połowie roku mieliśmy do czynienia z zmniejszeniem się tempa wzrostu gospodarczego. Realne PKB w 4 kwartale 2022 wzrosło zaledwie 2%, a po odsezonowaniu nastąpił spadek realnego PKB o 0,2% rdr w tym okresie. Na pogorszenie się koniunktury największy wpływ miały wzrost inflacja (+15,3% w grudniu 2022 wg Eurostatu), wysokie stopy procentowe i pogarszające się nastroje konsumenne spowodowane konfliktem zbrojnym za wschodnią granicą Polski. Pomimo słabnącej koniunktury gospodarczej, rynek pracy w 2022 pozostawał silny, na koniec grudnia 2022 roku bezrobocie w Polsce wyniosło 2,9% i było na stabilnym poziomie w porównaniu do 2021r.

W skutek nieprzerwanego wzrostu inflacji, Rada Polityki Pieniężnej (RPP) kontynuowała cykl podwyżek stóp procentowych. W wyniku czego referencyjna stopa procentowa wzrosła do 6,75% we wrześniu 2022 roku. W konsekwencji wzrosły również stawki WIBOR, które powodują wzrost osiąganych przez Spółkę przychodów finansowych ale jednocześnie powodują wzrost ponoszonych kosztów finansowych. Po wrześniowym posiedzeniu RPP wstrzymało tymczasowo cykl podwyżek, bez wskazania dalszych kroków w polityce monetarnej w 2023r. Wysokie stopy procentowe spowodowały pogorszenie zdolności kredytowej klientów i ograniczyły popyt na kredyty hipoteczne co w bardzo silnym stopniu negatywnie wpłynęło na rynek nieruchomości mieszkalnych.

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 nastąpił wzrost PKB w 2022 roku. Największe wzrosty były w Hiszpanii, gdzie PKB wzrosło o 5,5%, na Węgrzech gospodarka rozwijała się w tempie 4,6%, w Wielkiej Brytanii 4% a w Rumunii 4,8%. 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 Jednostkowego Sprawozdania Finansowego Spółki za rok 2022.

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 Jednostkowym Sprawozdaniu Finansowym Spółki sporządzonym za rok 2022.

Warszawa, dnia 28 kwietnia 2023 roku

Tomasz Łapiński
Prezes Zarządu

Peter Bodis
Wiceprezes Zarządu