



CORDIA
CORDIA POLSKA FINANCE SP. Z O. O.

SPRAWOZDANIE ZARZADU DO
JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO
ZA OKRES OD 13 STYCZNIA 2021 DO 31
GRUDNIA 2021 ROKU

WARSZAWA, 29 KWIECZNIA 2022 R.

Szanowni Państwo

Cordia Polska Finance Sp. z o.o. („Spółka”) została utworzona w styczniu 2021 roku, natomiast rozpoczęła swoją operacyjną działalność w czerwcu 2021 roku od wyemitowania obligacji serii A („Obligacji”) skierowanej do Inwestorów na polskim rynku kapitałowym. Pozyskane z sukcesem 68,8 mln zł pozwoliło na rozwój Grupy Cordia, a przeprowadzony przy tej okazji road-show umożliwił polskim Inwestorom zapoznanie się z modelem biznesowym Grupy Cordia działającej głównie na rynku środkowoeuropejskim ale również w Hiszpanii czy Wielkiej Brytanii. Przeprowadzenie tej emisji oraz wprowadzenie Obligacji na rynek GPW ASO Catalyst było wypełnieniem jednego ze strategicznych celów Grupy Cordia zakładających dywersyfikację źródeł finansowania i budowanie relacji z uczestnikami rynku kapitałowego w Polsce.

Pozyskane finansowanie umożliwiło udzielenie pożyczki do spółki z Grupy Cordia, dzięki czemu Spółka osiągnęła przychody finansowe w wysokości 1,9 mln zł, a jej suma bilansowa wzrosła do 71,7 mln zł. Niewielka strata w wysokości 48,4 tys zł to efekt poniesionych kosztów związanych z rozpoczęciem działalności. Strata ta powinna być zniwelowana w kolejnych latach funkcjonowania Spółki.

W czerwcu oraz grudniu 2021 roku nastąpiło podniesienie kapitałów własnych Spółki. W skutek podwyższenia kapitału zakładowego poprzez utworzenie i nowych udziałów i objęcia tych udziałów przez dotychczasowego jedynego wspólnika Spółki po cenie wyższej niż wartość nominalna, kapitały własne Spółki wzrosły do 1,5 mln zł. Wzmocnienie kapitałowe, miało na celu wyposażenie Spółki w odpowiedni poziom zasobów umożliwiający jej dalszy rozwój w przyszłości.

Wydarzenia ostatnich dni przeniosły naszą uwagę – razem z resztą wolnego świata – na solidarność i wsparcie Narodu Ukraińskiego. Spółka oraz Grupa Cordia i pracownicy zaangażowaliśmy się w organizację pomocy – przez darowizny osobiste, zapewnienie zamieszkania i wsparcia ogromnej liczbie uchodźców przybywających do Polski. Przekazaliśmy środki na pomoc humanitarną. Będziemy nadal pomagać i wspierać potrzebujących obywateli Ukrainy.

Podsumowując, uważam, że rok 2021 był bardzo udany dla Spółki i pozwolił na ugruntowanie obecności całej Grupy Cordia w Polsce. Rekordowa sprzedaż 592 mieszkań realizowanych przez Grupę Cordia w naszym kraju oraz otwarcie nowego rozdziału jakim jest obecność na rynku kapitałowym dają podstawę do planowania dalszego wzrostu działalności Spółki i Grupy Cordia.

Dziękuję za zaufanie naszym inwestorom, którzy tak wysoko oceniają papiery dłużne Spółki.

Wierzę, że kolejny rok będzie równie udany i pełen nowych wyzwań.

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	10
V.	GŁÓWNE CZYNNIKI RYZYKA	11
VI.	ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ	13
VII.	POZOSTAŁE INFORMACJE	13

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 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.

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 na Węgrzech, w Polsce, Rumunii, Wielkiej Brytanii i Hiszpanii.

Sprawozdanie Zarządu zostało sporządzone na podstawie jednostkowego sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) za okres od 13 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku („Okres Sprawozdawczy”).

Zarząd i zmiany w składzie Zarządu

Na dzień 31 grudnia 2021 roku w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby :

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

W okresie od dnia 13 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku w Zarządzie Spółki wystąpiły następujące zmiany:

W dniu 13 stycznia 2021 roku Zarząd Spółki był jednoosobowy - Prezes Zarządu Pani Martyna Ryś - Wilgus.

W dniu 31 maja 2021 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników odwołało dotychczasową Panią Prezes i powołało do Zarządu Spółki następujące osoby :

Michała Melaniuka powierzając mu funkcję Prezesa Zarządu oraz Tomasza Łapińskiego i Pétera Bódis na Wiceprezesów Zarządu.

W dniu 24 grudnia 2021 roku Pan Michał Melaniuk zrezygnował z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu oraz z Zarządu Spółki, ze skutkiem natychmiastowym, równocześnie w tym samym dniu Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników powierzyło funkcję Prezesa Zarządu Panu Tomaszowi Łapińskiemu.

Po dniu bilansowym nie nastąpiły zmiany w Zarządzie.

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

Wybrane dane z rachunku zysków i strat (PLN)

	Za okres od 13.01.2021 do 31.12.2021 <i>Badane</i>
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	-
Koszty działalności operacyjnej	57 805
Amortyzacja	-
Zużycie materiałów i energii	-
Usługi obce	53 045
Podatki i opłaty	4 760
Wynagrodzenia	-
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-
Pozostałe koszty rodzajowe	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-
Zysk (strata) ze sprzedaży	(57 805)
Pozostałe przychody operacyjne	-
Pozostałe koszty operacyjne	(33 819)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(91 624)
Przychody finansowe	1 877 408
Koszty finansowe	(1 834 199)
Zysk (strata) brutto	(48 415)
Podatek dochodowy	-
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku	-
Zysk (strata) netto	(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 1.877.408,00 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 1.834.199,00 zł, na które składały się odsetki od wyemitowanych Obligacji (opisanych poniżej) w wysokości 1.610.478,00 zł oraz prowizje i koszty związane z emisją Obligacji w kwocie 223.721,00 zł, które rozliczane są w czasie do wykupu Obligacji.

Spółka poniosła także koszty działalności operacyjnej w wysokości 91.624,00 zł, które obejmowały koszty usług obcych i opłat związanych z funkcjonowaniem Spółki.

W raportowanym okresie Spółka poniosła stratę netto w wysokości 48.415,00 zł, która wynikała z poniesionych kosztów związanych z rozpoczęciem działalności przez Spółkę. Strata ta powinna zostać zniwelowana w przyszłym okresie sprawozdawczym.

Wybrane dane z bilansu (PLN)

	31.12.2021 <i>Badane</i>	13.01.2021 <i>Badane</i>
AKTYWA		
Aktywa trwałe	69 390 118	-
Pożyczki udzielone	69 390 118	-
Aktywa obrotowe	1 789 664	5 000
Środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty	1 789 664	5 000
AKTYWA RAZEM	71 179 782	5 000

Aktywa ogółem Spółki na dzień 31.12.2021 roku wyniosły 71.179.782,00 zł. Na tę kwotę składała się przede wszystkim udzielona Pożyczka wraz z naliczonymi odsetkami w kwocie 69.390.118,00 zł oraz środki pieniężne w kasie i na rachunkach w kwocie 1.789.664,00 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 PLN („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.

Wybrane dane z bilansu (PLN)

	31.12.2021 <i>Badane</i>	13.01.2021 <i>Badane</i>
PASYWA		
Kapitał własny	1 500 385	5 000
Kapitał podstawowy	288 750	5 000
Kapitał rezerwowy	1 260 050	-
Zysk (strata) z lat ubiegłych	(48 415)	-
Zobowiązania długoterminowe	67 914 779	-
Obligacje	67 914 779	-
Zobowiązania krótkoterminowe	1 764 618	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	455 874	-
Obligacje	1 308 744	-
Zobowiązania razem	69 679 397	-
PASYWA RAZEM	71 179 782	5 000

W pasywach Spółki na dzień 31.12.2021 roku odnotowano dodatni kapitał własny w kwocie 1.500.385,00 zł.

Zobowiązania Spółki na dzień bilansowy 31.12.2021 roku wyniosły 69.679.397,00 zł. Na tę kwotę składały się głównie obowiązania z tytułu wyemitowanych Obligacji w wysokości 69.223.523,00 zł oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania w wysokości 455.874,00 zł.

Emisja 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 (sto tysięcy) 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 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 2021 roku Spółka zawarła z BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („**Administrator Zabezpieczeń**”) umowę administrowania zabezpieczeniami, na mocy której Spółka ustanowiła Administratora Zabezpieczeń administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach. Obligacje zostały zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Cordia International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság z siedzibą w Budapeszcie („**Cordia International**” lub „**Poręczyciel**”).

W dniu 14 czerwca 2021 roku Cordia International zawarła z Administratorem Zabezpieczeń umowę poręczenia 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 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 zł.

W dniu 23 czerwca 2021 roku 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 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 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 zł, na okres do dnia trzynastego lipca roku dwa tysiące dwudziestego piątego (13 lipca 2025).

W dniu 3 sierpnia 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 103.195.500,00 zł.

Zobowiązania Emitenta i Poręczyciela z tytułu wyemitowanych Obligacji

W raportowanym okresie 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 wg MSSF Grupy CORDIA International za rok 2021

<i>w tysiącach węgierskich Forintów (HUF)</i>	31.12.2021	31.12.2020
Zadłużenie Skonsolidowane (ZS)	111 324 517	137 240 527
Środki pieniężne i inna aktywa pieniężne (ŚPiAP)	53 590 085	66 534 808
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania (ŚPOMD)	2 542 420	376 375
Zadłużenie Skonsolidowane Netto	55 192 012	70 329 344
Aktywa Razem (AR)	280 094 854	285 935 228
Przychody Przyszłych Okresów (PPO)	34 731 728	34 468 228
Środki pieniężne i inna aktywa pieniężne (ŚPiAP)	53 590 085	66 534 808
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania (ŚPOMD)	2 542 420	376 375
Aktywa Skonsolidowane Razem bez ŚPiAP i PPO	189 230 621	184 555 817
Wskaźnik Dźwigni w ujęciu skonsolidowanym	29.2%	38.1%

Stosunek Zadłużenia Netto do Kapitału Własnego Poręczyciela – sporządzone na podstawie Jednostkowego Sprawozdania Finansowego wg MSSF CORDIA International za rok 2021

<i>w tysiącach węgierskich Forintów (HUF)</i>	31.12.2021	31.12.2020
Kapitał Podstawowy	18 013 760	18 013 760
Agio	13 461 608	13 461 608
Kapitał Rezerwowy z różnic kursowych	851 325	335 303
Zyski Zatrzymane	80 369 591	61 833 826
Kapitały Własne Poręczyciela	112 696 284	93 644 497

<i>w tysiącach węgierskich Forintów (HUF)</i>	31.12.2021	31.12.2020
Obligacje (długoterminowe)	85 796 805	85 925 646
Obligacje (bieżące)	237 177	336 842
Zadłużenie Poręczyciela	86 033 982	86 262 488

Środki pieniężne i inna aktywa pieniężne Poręczyciela	23 162 705	30 582 651
Zadłużenie Netto Poręczyciela	62 871 277	55 679 837
Wsk. Zadłużenia Netto Poręczyciela do Kapitałów Własnych Poręczyciela	0.56	0.59

Podniesienie Kapitałów Własnych Spółki

W dniu 14 czerwca 2021 roku 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 roku 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 roku.

III. OTOCZENIE RYNKOWE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY

Najważniejsze dla funkcjonowania Spółki jest otoczenie makroekonomiczne w Polsce, gdzie w raportowanym okresie nastąpiło silne odbicie gospodarki po spadku w 2020 roku wywołanym pandemią COVID-19. W 2021 roku, PKB wzrosło o 5,7% i istotnie przekroczyło poziom z 2019 roku. Wraz z wzrostem PKB nastąpiło również umocnienie na rynku pracy, a bezrobocie spadało do rekordowo niskiego poziomu 2,9%, a przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw wzrosło w grudniu 2021 roku o 11,2% w stosunku do grudnia 2020 roku. Negatywnym efektem dynamicznie rosnącej gospodarki była i jest rosnąca inflacja.

W skutek nieprzerwanego wzrostu inflacji, pod koniec roku Rada Polityki Pieniężnej (RPP) zapoczątkowała cykl podwyżek stóp procentowych. W wyniku czego referencyjna stopa procentowa wzrosła z 0.10% we wrześniu 2021 roku do 1.75% na koniec roku. W konsekwencji wzrosły również stawki WIBOR, które mają istotne znaczenie dla osiągniętych przez Spółkę przychodów finansowych jak i ponoszonych kosztów finansowych. RPP kontynuowało podwyżki stóp procentowych również w 1 i 2 kwartale 2022 roku.

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 nastąpiła poprawa PKB w 2021 roku. Największe wzrosty były w Wielkiej Brytanii, gdzie PKB wzrosło o 7,5%, na Węgrzech gospodarka rozwijała się w tempie 7,1% a w Rumunii 5,9%. Na wszystkich tych

rynkach PKB przekroczyło poziom z 2019 roku. Jedynie w Hiszpanii, gdzie wzrost wyniósł 5%, nie udało się osiągnąć poziomu z 2019 roku. Podobnie jak w Polsce również i w tych krajach bezrobocie spadało, również w Hiszpanii, gdzie osiągnęło najniższy poziom od 10 lat.

Tak jak w Polsce również w innych krajach w których działa Grupa, zaobserwowano wzrost inflacji. Z wyjątkiem Hiszpanii będącej w strefie Euro, banki centralne Węgier, Rumunii i Wielkiej Brytanii przystąpiły do podwyżek stop procentowych.

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 tożsamy 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 osiągniętych 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 perspektywy rozwoju Grupy i Spółki.

Ryzyko związane z brakiem możliwości nabicia 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 perspektywy 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 22 do jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2021 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 jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki sporządzonych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku.

Warszawa, dnia 29 kwietnia 2022 roku

Tomasz Łapiński
Prezes Zarządu

Peter Bodis
Wiceprezes Zarządu