



CORDIA
POLSKA FINANCE SP. Z O. O.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁKI ZA ROK 2023

WARSZAWA, 30 KWIETNIA 2024

Szanowni Państwo,

Z punktu widzenia rentowności działalności finansowej Cordia Polska Finance Sp. z o.o. („Spółka”), rok 2023 nie przyniósł zaskoczeń. Wzrost średniorocznych stóp procentowych w porównaniu do roku 2022 spowodował wzrost przychodów odsetkowych z 7,4 mln złotych w 2022 do ponad 8,7 mln zł w 2023. Jednocześnie koszty odsetkowe wzrosły z 6,7 mln zł do 7,9 mln zł. W efekcie, rentowność poprawiła się w porównaniu z ubiegłym rokiem, a Spółka wygenerowała 0,34 mln zł zysku netto, osiągając wskaźnik ROE na poziomie 17%, w porównaniu do 0,16 mln złotych zysku netto w 2022 roku.

Ze względu na niekorzystne warunki na rynku kapitałowym, takie jak rosnące marże kredytowe oraz brak potrzeb na nowe finansowanie z Grupy, Spółka w 2023 roku nie przeprowadziła żadnych nowych emisji obligacji i nie udzieliła nowych pożyczek. Suma bilansowa Spółki wzrosła niecałe 0,4%, osiągając wartość 74,3 mln zł, a wartość nominalna wyemitowanych obligacji pozostała na niezmiennym poziomie 68,8 mln zł.

W szerszej perspektywie, patrząc na działalność całej Grupy, rok 2023 był trudny, ponieważ wysoka inflacja i związany z nią wysoki poziom stóp procentowych w większości krajów w których działa Grupa, skutecznie ograniczały popyt konsumentów na rynku mieszkaniowym. W Polsce sytuacja w 2023 roku była lepsza niż na innych krajach, w dużej mierze dzięki uruchomieniu rządowego programu dopłat do kosztów kredytów na nieruchomości „Pierwsze Mieszkanie!”, który efektywnie aktywizował popyt na kredyty hipoteczne. Niemniej w 2023 roku 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: rozpoczęcie budowy pierwszego etapu flagowego projektu Grupy Marina City w Budapeszcie, kontynuacja budowy apartamentowca Jade Tower - pierwszego projektu w Hiszpanii i oddanie do użytkowania Parcului 2 - drugiego projektu w Rumunii.

W Polsce w 2023 roku, uczyniono znaczne postępy w budowie nowoczesnego kompleksu mieszkalnego na terenie dawnej fabryki odzieżowej Modena w Poznaniu oraz kontynuowano realizację dwóch projektów mieszkalnych w Trójmieście – Jaśkowa Dolina 2 oraz Leśna Sonata. Zakończone zostały projekty Fantazja w Warszawie, Safrano w Krakowie oraz Jaśkowa Dolina 1 w Gdańsku. Ponadto, poczyniono kolejne kroki w przygotowaniu do uruchomienia flagowego projektu - Miasteczka Wilanów 2 w Warszawie.

Patrząc nieco w przyszłość, spodziewam się, że bieżący 2024r po trudnych latach 2022 i 2023 na rynkach na których działa Grupa, powinien przynieść poprawę sytuacji. Przesłanek na utrzymanie się popytu na mieszkania w Polsce, oraz poprawę na innych rynkach Grupy upatruję w hamującej inflacji, oczekiwanej stabilizacji w gospodarce, a w nieodległej perspektywie także w obniżce stóp procentowych oraz dalszej poprawie nastrojów konsumenckich. Dodatkowo, przygotowywana kolejna edycja rządowego programu subwencji do kredytów hipotecznych może być kolejnym pozytywnym impulsem dla polskiego rynku.

Z punktu widzenia działalności Spółki, rok 2024 powinien być stabilny, w miarę potrzeb będziemy realizować misję związaną z pozyskiwaniem finansowania dla Grupy oraz umacniać wizerunek Cordia w Polsce. Jednocześnie w związku z tym, że w 2024 r. zapadają wyemitowane przez Spółkę obligacje serii A, Zarząd rozważa przeprowadzenie kolejnej emisji obligacji w bieżącym roku.

Podsumowując, uważam, że rok 2023, został dobrze wykorzystany przez Spółkę i całą Grupę, która ugruntowała swoją obecność na rynku w Polsce i w innych krajach. W tym niepewnym 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	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 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 2023 sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku („Okres Sprawozdawczy”).

Zarząd

Na dzień 31 grudnia 2023 roku w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby :

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

W okresie od dnia 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 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 01.01.2023 do 31.12.2023 <i>Badane</i>	Za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 <i>Badane</i>
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	-	-
Koszty działalności operacyjnej	81 967	117 665
Amortyzacja	-	-
Zużycie materiałów i energii	-	-
Usługi obce	8 76 107	111 805
Podatki i opłaty	8 5 860	5 860
Wynagrodzenia	-	-
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-	-
Pozostałe koszty rodzajowe	-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży	(81 967)	(117 665)
Pozostałe przychody operacyjne	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	9 (13 594)	(8 623)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(95 561)	(126 288)
Przychody finansowe	10 8 730 591	7 414 505
Koszty finansowe	11 (8 294 353)	(7 131 714)
Zysk (strata) brutto	340 677	156 503
Podatek dochodowy	-	-
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku	-	-
Zysk (strata) netto	340 677	156 503

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 8.730.591,00 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 8.294.353,00 zł, na które składały się odsetki od wyemitowanych Obligacji (opisanych poniżej) w wysokości 7.902.278,00 zł oraz pozostałe koszty finansowe w kwocie 392.075,00 zł.

Spółka poniosła także koszty działalności operacyjnej w wysokości 81.967,00 zł, które obejmowały koszty usług obcych i opłat związanych z funkcjonowaniem Spółki.

W raportowanym okresie Spółka osiągnęła zysk netto w wysokości 340.677,00 zł, który wynikał z marży jaką Spółka uzyskuje na udzielonej Pożyczce w porównaniu do kosztów odsetkowych wyemitowanych Obligacji.

Wybrane dane z bilansu (PLN)

Cordia Polska Finance Sp. z o. o.
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI
ZA ROK 2023

	Nota	31.12.2023 <i>Badane</i>	31.12.2022 <i>Badane</i>
AKTYWA			
Aktywa trwałe		72 050 988	71 756 726
Pożyczki udzielone	12	72 050 988	71 756 726
Aktywa obrotowe		2 248 259	2 253 975
Środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty	13	2 247 599	2 248 949
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		660	5 026
AKTYWA RAZEM		74 299 247	74 010 701

Aktywa ogółem Spółki na dzień 31.12.2023 roku wyniosły 74.299.247,00 zł. Na tę kwotę składała się przede wszystkim udzielona Pożyczka wraz z naliczonymi odsetkami w kwocie 72.050.988,00 zł oraz środki pieniężne na rachunkach w kwocie 2.247.599,00 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	31.12.2023 <i>Badane</i>	31.12.2022 <i>Badane</i>
PASYWA			
Kapitał własny	14	1 997 565	1 656 888
Kapitał podstawowy		288 750	288 750
Kapitał rezerwowy		1 368 137	1 260 050
Zysk (strata) z lat ubiegłych		340 678	108 088
Zobowiązania długoterminowe		-	71 540 848
Obligacje	15	-	71 540 848
Zobowiązania krótkoterminowe		72 301 682	812 965
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	16	214 721	402 348
Obligacje	15	72 086 961	410 617
Zobowiązania razem		72 301 682	72 353 813
PASYWA RAZEM		74 299 247	74 010 701

W pasywach Spółki na dzień 31.12.2023 roku odnotowano dodatni kapitał własny w kwocie 1.997.565,00 zł.

Zobowiązania Spółki na dzień bilansowy 31.12.2023 roku wyniosły 72.301.682,00 zł. Na tę kwotę składały się głównie zobowiązania z tytułu wyemitowanych Obligacji w wysokości 72.086.961,00 zł, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania w wysokości 214.722,00 zł.

Emisja Obligacji

W okresie od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 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 SE Zártkörűen Működő Európai 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).

Celem zapewnienia ciągłości finansowania działalności operacyjnej Grupy, Spółka rozważyła przeprowadzenie

emisji obligacji w 2024r.

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 2023

<i>w milionach węgierskich Forintów (HUF)</i>	31.12.2023	31.12.2022
Zadłużenie Skonsolidowane (ZS)	111 747	121 822
Środki pieniężne i inna aktywa pieniężne (ŚPiAP)	50 825	64 888
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania (ŚPOMD)	2 510	5 480
Zadłużenie Skonsolidowane Netto	58 412	51 454
Aktywa Razem (AR)	284 191	293 615
Przychody Przyszłych Okresów (PPO)	31 828	34 807
Środki pieniężne i inna aktywa pieniężne (ŚPiAP)	50 825	64 888
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania (ŚPOMD)	2 510	5 480
Aktywa Skonsolidowane Razem bez ŚPiAP i PPO	199 028	188 440
Wskaźnik Dźwigni w ujęciu skonsolidowanym	29,35%	27,31%

Stosunek Zadłużenia Netto do Kapitału Własnego Poręczyciela – sporządzone na podstawie Jendostkowego Sprawozdania Finansowego CORDIA International za okres zakończony 31 grudnia 2023

<i>w milionach węgierskich Forintów (HUF)</i>	31.12.2023	31.12.2022
Kapitał Podstawowy	18 014	18 014
Agio	13 461	13 461
Kapitał Rezerwowy z różnic kursowych	3 482	4 026
Zyski Zatrzymane	105 918	100 791
Kapitały Własne Poręczyciela	140 875	136 292

<i>w milionach węgierskich Forintów (HUF)</i>	31.12.2023	31.12.2022
Obligacje (długoterminowe)	70 644	85 550
Obligacje (bieżące)	14 908	249
Zadłużenie Poręczyciela	85 552	85 799
Środki pieniężne i inna aktywa pieniężne Poręczyciela	20 528	42 015
Zadłużenie Netto Poręczyciela	65 024	43 784
Wsk. Zadłużenia Netto Poręczyciela do Kapitałów Własnych Poręczyciela	0,46	0,32

Przekształcenie Poręczyciela

W okresie sprawozdawczym zmianie uległa forma prawna Poręczyciela. W dniu 26 września 2023 udziałowcy CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság zdecydowali o przekształceniu Poręczyciela w spółkę europejską (po zmianie: CORDIA International Ingatlanfejlesztő SE Zártkörűen Működő Európai Részvénytársaság). Zmiana formy prawnej została zarejestrowana przez Sąd w dniu 1 stycznia 2024. Zmiana ta nie miała wpływu na dotychczasową działalność operacyjną Poręczyciela.

III. OTOCZENIE RYNKOWE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY

Najważniejsze dla funkcjonowania Spółki jest otoczenie makroekonomiczne w Polsce. W minionym okresie mieliśmy do czynienia z warunkami, które istotnie utrudniały prowadzenie działalności gospodarczej. Gospodarka weszła w fazę wyraźnego spowolnienia, a realne PKB Polski wg Eurostat wzrosło o zaledwie 0,2% r-d-r. Pozytywnym efektem ochłodzenia gospodarczego był spadek tempa wzrostu cen, inflacja w grudniu 2023 wyniosła 6,6% r-d-r i była na poziomie wiele niższym niż rok wcześniej. Pierwszy kwartał 2024 roku przyniósł dalszy spadek inflacji, która w marcu znalazła się poniżej celu RPP. Rynek pracy, pomimo słabej koniunktury gospodarczej, pozostawał silny w 2023 r. Na koniec grudnia 2023 roku bezrobocie w Polsce według Eurostat wyniosło 3,0% i było na zbliżonym poziomie w porównaniu do grudnia 2022r. Ponadto wynagrodzenia rosły w szybkim tempie, dorównującym, a nawet przewyżającym inflację. Według GUS przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw wzrosło o 11,8% w 2023 roku, podczas gdy inflacja wyniosła 11,4%.

W drugiej połowie roku, Rada Polityki Pieniężnej zdecydowała się dwukrotnie na obniżenie stóp procentowych. W wyniku tego, referencyjna stopa procentowa spadła z 6,75% i ustabilizowała się na poziomie 5,75%. W konsekwencji, zmniejszeniu uległy również stawki WIBOR, które wpływają zarówno na osiągnięte przez Spółkę przychody finansowe, jak i ponoszone koszty finansowe. Obniżenie stóp procentowych spowodowało poprawę zdolności kredytowej klientów i pozytywnie wpłynęło na popyt na kredyty hipoteczne, co bezpośrednio przełożyło się na wzrost popytu na rynku nieruchomości mieszkalnych. Po wrześniowym posiedzeniu RPP wstrzymało się od dalszych obniżek bez wskazania kolejnych kroków w polityce monetarnej w 2023r.

W szerszej perspektywie, dla funkcjonowania Grupy do której należy Spółka, oprócz rynku Polskiego, istotne jest również otoczenie rynkowe na Węgrzech, w Rumunii, Hiszpanii i Wielkiej Brytanii. Wszystkie te kraje, podobnie, jak Polska, zmagają się w 2023 roku z wysokimi poziomami inflacji, która ograniczała siłę nabywczą dochodów i zwiększała poziom niepewności gospodarczej. Banki centralne, aby ograniczyć tempo wzrostu cen prowadziły restrykcyjną politykę monetarną, utrzymując stopy procentowe na wysokich poziomach, co dodatkowo hamowało aktywność ekonomiczną. W efekcie, na wszystkich tych rynkach, na których działa Grupa, podobnie

jak w Polsce, nastąpiło wyraźne spowolnienie w dynamice PKB w 2023 roku. Mimo to, za pozytywny należy uznać fakt, że odczyty w ujęciu rocznym były dodatnie we wszystkich tych krajach, poza Węgrami. Najsolidniejszy wzrost odnotowała Hiszpania, gdzie PKB w ujęciu realnym wzrósł o 2,5% r-d-r. Zaraz potem uplasowała się Rumunia, ze wzrostem PKB na poziomie o 2,1% r-d-r. W Wielkiej Brytanii, podobnie jak w Polsce, dynamika PKB była bliska zera i wyniosła 0,1% r-d-r, natomiast na Węgrzech, które zmagają się z najwyższym poziomem inflacji wśród rynków, na których działa Grupa, nastąpił spadek PKB o 0,9% w ujęciu rocznym.

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 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. Zmianna 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 przedsięwzięcia. 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 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 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 24 do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego Spółki za rok 2023.

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 2023.

Warszawa, dnia 30 kwietnia 2024 roku

Tomasz Łapiński
Prezes Zarządu

Peter Bodis
Wiceprezes Zarządu