

CORDIA
POLSKA FINANCE SP. Z O. O.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁKI ZA I PÓŁROCZE 2023 ROKU

WARSZAWA, 29 WRZEŚNIA 2023

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	7
IV.	PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI	8
V.	GŁÓWNE CZYNNIKI RYZYKA	9
VI.	ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ	11
VII.	POZOSTAŁE INFORMACJE	11
VIII.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	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 Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („**MSSF**”) za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku („**Okres Sprawozdawczy**”).

Zarząd

Na dzień 30 czerwca 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 30 czerwca 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)

	Za okres od 01.01.2023 do 30.06.2023 <i>Niebadane</i>	Za okres od 01.01.2022 do 30.06.2022 <i>Niebadane</i>
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	-	-
Koszty działalności operacyjnej	23 266	23 823
Amortyzacja	-	-
Zużycie materiałów i energii	-	-
Usługi obce	20 181	20 738
Podatki i opłaty	3 085	3 085
Wynagrodzenia	-	-
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-	-
Pozostałe koszty rodzajowe	-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży	(23 266)	(23 823)
Pozostałe przychody operacyjne	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	(9 799)	(3 680)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(33 065)	(27 503)
Przychody finansowe	4 334 620	2 973 167
Koszty finansowe	(4 204 444)	(2 827 765)
Zysk (strata) brutto	97 111	117 899
Podatek dochodowy	-	-
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku	-	-
Zysk (strata) netto	97 111	117 899

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 4.334.620,00 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 4.204.444,00 zł, na które składały się odsetki od wyemitowanych Obligacji (opisanych poniżej) w wysokości 4.009.015,00 zł oraz pozostałe koszty finansowe w kwocie 195.429,00 zł.

Spółka poniosła także koszty działalności operacyjnej w wysokości 23.266,00 zł, które obejmowały koszty usług obcych i opłat związanych z funkcjonowaniem Spółki.

W raportowanym okresie Spółka osiągnęła zysk netto w wysokości 97.111,00 zł, który wynikał z marży jaką Spółka uzyskuje na udzielonej Pożyczce w porównaniu do kosztów odsetkowych wyemitowanych Obligacji.

Wybrane dane z bilansu (PLN)

	30.06.2023 <i>Niebadane</i>	31.12.2022 <i>Badane</i>
AKTYWA		
Aktywa trwałe	74 115 416	71 756 726
Pożyczki udzielone	74 115 416	71 756 726
Aktywa obrotowe	80 588	2 253 975
Środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty	79 929	2 248 949
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	659	5 026
AKTYWA RAZEM	74 196 004	74 010 701

Aktywa ogółem Spółki na dzień 30.06.2023 roku wyniosły 74.196.004,00 zł. Na tę kwotę składała się przede wszystkim udzielona Pożyczka wraz z naliczonymi odsetkami w kwocie 74.115.416,00 zł oraz środki pieniężne na rachunkach w kwocie 79.929,00 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)

	30.06.2023 <i>Niebadane</i>	31.12.2022 <i>Badane</i>
PASYWA		
Kapitał własny	1 753 999	1 656 888
Kapitał podstawowy	288 750	288 750
Kapitał rezerwowy	1 260 050	1 260 050
Zysk (strata) z lat ubiegłych	205 199	108 088
Zobowiązania długoterminowe	71 797 329	71 540 848
Obligacje	71 797 329	71 540 848
Zobowiązania krótkoterminowe	644 676	812 965
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	383 293	402 348
Obligacje	261 383	410 617
Zobowiązania razem	72 442 005	72 353 813
PASYWA RAZEM	74 196 004	74 010 701

W pasywach Spółki na dzień 30.06.2023 roku odnotowano dodatni kapitał własny w kwocie 1.753.999,00 zł.

Zobowiązania Spółki na dzień 30.06.2023 roku wyniosły 72.442.005,00 zł. Na tę kwotę składały się głównie zobowiązania z tytułu wyemitowanych Obligacji w wysokości 72.058.712,00 zł oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania w wysokości 383.293,00 zł.

Emisja Obligacji

W okresie od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 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 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 Catalyst.

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 Catalyst 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 2023

<i>w tysiącach węgierskich Forintów (HUF)</i>	30.06.2023	31.12.2022
Zadłużenie Skonsolidowane (ZS)	126 513 106	121 822 209
Środki pieniężne i inna aktywa pieniężne (ŚPiAP)	58 308 634	64 888 186
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania (ŚPOMD)	8 491 569	5 479 532
Zadłużenie Skonsolidowane Netto	59 712 903	51 454 491
Aktywa Razem (AR)	299 778 822	293 614 977
Przychody Przyszłych Okresów (PPO)	35 072 771	34 807 302
Środki pieniężne i inna aktywa pieniężne (ŚPiAP)	58 308 634	64 888 186
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania (ŚPOMD)	8 491 569	5 479 532
Aktywa Skonsolidowane Razem bez ŚPiAP i PPO	197 905 848	188 439 957
Wskaźnik Dźwigni w ujęciu skonsolidowanym	30,17%	27,31%

Stosunek Zadłużenia Netto do Kapitału Własnego Poręczyciela – sporządzone na podstawie Śródrocznego Skróconego Jend. Sprawozdania Finansowego CORDIA International za okres zakończony 30 czerwca 2023

<i>w tysiącach węgierskich Forintów (HUF)</i>	30.06.2023	31.12.2022
Kapitał Podstawowy	18 013 760	18 013 760
Agio	13 461 608	13 461 608
Kapitał Rezerwowy z różnic kursowych	2 592 672	4 026 128
Zyski Zatrzymane	102 092 466	100 790 621
Kapitały Własne Poręczyciela	136 160 506	136 292 117

<i>w tysiącach węgierskich Forintów (HUF)</i>	30.06.2022	31.12.2021
Obligacje (długoterminowe)	78 091 765	85 549 513
Obligacje (bieżące)	7 580 649	249 303
Zadłużenie Poręczyciela	85 672 414	85 798 816

Środki pieniężne i inna aktywa pieniężne Poręczyciela	28 627 851	42 014 949
Zadłużenie Netto Poręczyciela	57 044 563	43 783 867

Wsk. Zadłużenia Netto Poręczyciela do Kapitałów Własnych Poręczyciela	0,42	0,32
--	-------------	-------------

III. OTOCZENIE RYNKOWE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY

Najważniejsze dla funkcjonowania Spółki jest otoczenie makroekonomiczne w Polsce. W okresie sprawozdawczym, doszło do pogorszenia się koniunktury gospodarczej w naszym kraju. Realne PKB w 2Q 2023 spadło o 0,5% w ujęciu rok-do-roku, i był to drugi kwartał spadku z rzędu. Pozytywnym efektem ochłodzenia gospodarczego jest spadek tempa wzrostu cen. Inflacja na koniec sierpnia wyniosła 10,1% r-d-r, i choć wciąż wysoka, jest na zdecydowanie niższym poziomie niż rok temu. Pomimo spadku gospodarczego, rynek pracy wciąż pozostał mocny. Na koniec czerwca 2023 roku bezrobocie w Polsce według Eurostatu, spadło do poziomu 2.5% i było na rekordowo niski poziomie.

W raportowanym okresie, Rada Polityki Pieniężnej (RPP) powstrzymywała się od zmian stóp procentowych. Po dokonaniu ostaniej podwyżki we wrześniu 2022 referencyjna stopa procentowa pozostawała na poziomie 6,75 %. Stawki WIBOR, które mają istotne znaczenie dla osiągniętych przez Spółkę przychodów finansowych jak i ponoszonych kosztów finansowych pozostawały na stabilnym, nieco niższym poziomie niż w drugiej połowie 2022 roku. Stabilizacja polityki pieniężnej oraz zapowiedź rządowego programu „Pierwsze Mieszkanie!” które subsydiuje koszty finansowania kredytu na nieruchomości, spowodowały ożywienie na rynku hipotecznym, klienci chętniej podejmowali decyzje zakupu mieszkania niż w drugiej połowie poprzedniego roku. We wrześniu 2023, Rada Polityki Pieniężnej podjęła decyzję o obniżce stóp procentowych do poziomu 6%.

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 nastąpiło pogorszenie PKB w pierwszej połowie 2023 roku w porównaniu do pierwszej połowy 2022 roku. Największe spowolnienie było na Węgrzech, gdzie PKB spadło o 2,4% w 2 kwartale. W tym samym okresie w Hiszpanii gospodarka rozwijała się w tempie 1,8%, w Wielkiej Brytanii 0,4% a w Rumunii 1,1%. Tak jak w Polsce również w innych krajach w których działa Grupa, zaobserwowano spadek tempa inflacji. Ceny energii i paliw spadły, nie spowodowało to jednak znaczącej poprawy siły nabywczej dochodów mieszkańców tych krajów. Wysokie stopy procentowe ewidentnie wpływały na obniżenie aktywności ekonomicznej na wszystkich monitorowanych rynkach. Banki centralne Rumunii, Wielkiej Brytanii i ECB kontynuowały podwyżki, bank centralny Węgier po ostatniej podwyżce stopy referencyjne do 13% we wrześniu 2022 utrzymywał ją na niezmiennym poziomie w raportowanym okresie, sygnalizując możliwość obniżek w 2 połowie 2023.

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.

Spadek rynkowych stóp procentowych ma istotny wpływ na spadek 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

Po dniu bilansowym nie wystąpiły istotne zdarzenia, które powinny być ujęte w niniejszym Sprawozdaniu Zarządu.

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 Skróconym Sprawozdaniu Finansowym Spółki sporządzonym za I półrocze 2023 roku.

Warszawa, dnia 29 września 2023 roku

Tomasz Łapiński
Prezes Zarządu

Péter Bódis
Wiceprezes Zarządu

VIII. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

**OŚWIADCZENIE ZARZĄDU CORDIA POLSKA FINANCE Sp. z o. o.
DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA OKRES OD DNIA 1 STYCZNIA 2023 ROKU DO 30 CZERWCA 2023 ROKU**

W związku ze sporządzeniem śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Cordia Polska Finance Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Spółka”) za okres od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 30 czerwca 2023 roku („Półroczne Sprawozdanie Finansowe”), Zarząd Spółki niniejszym oświadcza, iż wedle jego najlepszej wiedzy, Półroczne Sprawozdanie Finansowe i dane porównywalne zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz, że odzwierciedla w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy, a także, że sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Warszawa, dnia 29 września 2023 roku

Tomasz Łapiński
Prezes Zarządu

Péter Bódis
Wiceprezes Zarządu