

# **Cordia Polska Finance Sp. z o. o.**

**SPRAWOZDANIE ZARZADU DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
ZA OKRES OD 13 STYCZNIA 2021 ROKU DO 30 CZERWCA 2021 ROKU**

WARSZAWA, 30 WRZEŚNIA 2021 R.

## Spis treści

I.	WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA ZARZADU I INFORMACJE O SPÓŁCE	3
II.	ISTOTNE INFORMACJE O STANIE MAJĄTKOWYM I SYTUACJI FINANSOWEJ	4
III.	PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI	6
IV.	PODSTAWOWE WIELKOŚCI EKONOMICZNO – FINANSOWE	6
V.	GŁÓWNE CZYNNIKI RYZYKA	7

## I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA ZARZĄDU I INFORMACJE O SPÓŁCE

Cordia Polska Finance Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka”) została utworzona dnia 13.01.2021r. i wpisana w dniu 19.01.2021r. do rejestru przedsiębiorców 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.

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 30.06.2021r. wynosił 50.000,00 zł i dzielił się na 1 000 udziałów o wartości nominalnej po 50,00 zł każdy. Jedynym udziałowcem Spółki na dzień bilansowy, tj. 30 czerwca 2021r. była Cordia Polska Sp. z.o.o. z siedzibą w Warszawie.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest pozostała finansowa działalność usługowa. Głównym celem działalności Spółki jest pozyskiwanie finansowania dla podmiotów wchodzących w skład Grupy, w tym emitowania 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 Śródrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego sporządzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) za okres od 13 stycznia 2021r. do 30 czerwca 2021r. („Okres Sprawozdawczy”).

Na dzień 30 czerwca 2021 r. w skład Zarządu Spółki wchodziły następujące osoby :

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

W okresie od dnia 13 stycznia 2021r. do 30 czerwca 2021r. w Zarządzie Spółki wystąpiły następujące zmiany:

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

W dniu 31 maja 2021r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki 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 stanowisko Wiceprezesów Zarządu.

Po dniu bilansowym nie nastąpiły zmiany w Zarządzie.

## II. ISTOTNE INFORMACJE O STANIE MAJATKOWYM I SYTUACJI FINANSOWEJ

Zważywszy na to, że głównym przedmiotem działalności gospodarczej Spółki jest pozyskiwanie środków finansowych na działalność Grupy, w okresie sprawozdawczym Spółka podjęła działania zmierzające do przeprowadzenia pierwszej emisji obligacji na polskim rynku kapitałowym. W związku z tym w okresie do 30 czerwca 2021r. jak i po Okresie Sprawozdawczym miały miejsce następujące zdarzenia z tym związane:

W dniu 8 czerwca 2021 r. 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 (jeden tysiąc złotych) każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 100.000.000,00 zł (sto milionów złotych) z terminem wykupu 15 lipca 2024r. („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 2021r. 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”).

W dniu 14 czerwca 2021r. Cordia International zawarła z Administratorem Zabezpieczeń umowę poręczenia do kwoty 125.000.000,00 zł (sto dwadzieścia pięć milionów złotych), na okres do dnia trzynastego lipca roku dwa tysiące dwudziestego piątego (13 lipca 2025r.) („Umowa poręczenia”).

W dniu 14 czerwca 2021r. Cordia International złożyła na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się rygorowi 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 (sto dwadzieścia pięć milionów złotych).

W dniu 23 czerwca 2021r. 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 2021r. Spółka złożyła do Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie („GPW”) wniosek o wprowadzenie 68.797 (sześćdziesiąt osiem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt siedem) Obligacji do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst.

W dniu 15 lipca 2021r. Spółka wyemitowała 68.797 (sześćdziesiąt osiem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt siedem) Obligacji o łącznej wartości nominalnej 68.797.000,00 zł (sześćdziesiąt osiem milionów siedemset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych i 00/100).

W dniu 26 lipca 2021r. Zarząd GPW podjął uchwałę nr 759/2021 w sprawie wyznaczenia pierwszego dnia notowania w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst 68.797 (sześćdziesiąt osiem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt siedem) Obligacji na dzień 29 lipca 2021r.

Mając na uwadze finalną liczbę wyemitowanych Obligacji, w dniu 3 sierpnia 2021r. 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 (sto trzy miliony sto dziewięćdziesiąt pięć tysięcy pięćset złotych), na okres do dnia trzynastego lipca roku dwa tysiące dwudziestego piątego (13 lipca 2025r.).

W dniu 3 sierpnia 2021r. Cordia International złożyła na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się rygorowi 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 (sto trzy miliony sto dziewięćdziesiąt pięć tysięcy pięćset złotych).

### **III. PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI**

Spółka planuje pozyskiwać finansowanie dla Grupy w zależności od potrzeb związanych z rozwojem działalności deweloperskiej głównie w Polsce. 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.

Zważywszy na to że środki pozyskane przez Spółkę będą przekazywane do podmiotów z Grupy, Spółka nie przewiduje generowania znaczących zysków.

W ramach prowadzonej działalności w dniu w dniu 6 września 2021r. 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 mogła wynieść maksymalnie do 67.512.710,00 zł.

#### IV. PODSTAWOWE WIELKOŚCI EKONOMICZNO – FINANSOWE

##### Wybrane dane z rachunku zysków i strat (PLN)

	Nota	30.06.2021	13.01.2021
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b>		-	-
<b>Koszty działalności operacyjnej</b>		104	-
Amortyzacja		-	-
Zużycie materiałów i energii		-	-
Usługi obce		-	-
Podatki i opłaty		104	-
Wynagrodzenia		-	-
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		-	-
Pozostałe koszty rodzajowe		-	-
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		-	-
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>		(104)	-
Pozostałe przychody operacyjne		-	-
Pozostałe koszty operacyjne		-	-
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		(104)	-
Przychody finansowe		-	-
Koszty finansowe		-	-
<b>Zysk (strata) brutto</b>		(104)	-
Podatek dochodowy		-	-
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku		-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>		(104)	-

##### Wybrane dane z bilansu (PLN)

	Nota	30.06.2021	13.01.2021
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>		-	-
<b>Aktywa obrotowe</b>		249 896	5 000
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8	333	333
Środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty	9	249 563	4 667
<b>AKTYWA RAZEM</b>		249 896	5 000

	Nota	30.06.2021	13.01.2021
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>	10	249 896	5 000
Kapitał podstawowy		50 000	5 000
Kapitał rezerwowy		200 000	-
Zysk (strata) z lat ubiegłych		(104)	-
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		-	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		-	-
<b>Zobowiązania razem</b>		-	-
<b>PASYWA RAZEM</b>		249 896	5 000

W raportowanym okresie Spółka nie prowadziła działalności gospodarczej, w związku z tym nie osiągnęła przychodów. W kolejnych okresach podstawowym przychodem Spółki będą przychody odsetkowe od udzielonych pożyczek.

Aktywa ogółem Spółki na dzień 30.06.2021r. wyniosły 249 896,00 zł. Na tę kwotę składały się przede wszystkim środki pieniężne w kasie i na rachunkach w kwocie 249 563,00 zł.

W pasywach Spółki na dzień 30 czerwca 2021 r. odnotowano dodatni kapitał własny w kwocie 249 896,00 zł.

Zobowiązania Spółki na dzień bilansowy 30.06.2021 r. wyniosły 0,00 złotych.

## 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 należytym 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 a w konsekwencji Spółki.

### **Cykliczność rynku lokali mieszkalnych**

Pomimo faktu że Grupa dywersyfikuje geograficznie działalność 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 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.

---

**Michał Melaniuk**  
Prezes Zarządu

---

**Tomasz Łapiński**  
Wiceprezes Zarządu

---

**Peter Bodis**  
Wiceprezes Zarządu