

DOKUMENT INFORMACYJNY
OBLIGACJI SERII A WYEMITOWANYCH PRZEZ CORDIA POLSKA FINANCE SP. Z O.O.

sporządzony na potrzeby wprowadzenia obligacji serii A do obrotu na Catalyst prowadzonym jako
alternatywny system obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.



Niniejszy dokument informacyjny został sporządzony w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tym dokumentem do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (ryнку podstawowym lub równoległym).

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszego dokumentu informacyjnego nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Autoryzowany Doradca:

Data dokumentu informacyjnego 9 lipca 2021 r.

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLESKI

I. WSTĘP

Niniejszy dokument informacyjny (dalej także jako „**Dokument Informacyjny**” lub „**Dokument**”) został przygotowany w związku z ubieganiem się o wprowadzenie do Alternatywnego Systemu Obrotu Catalyst prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. do 68 797 (sześćdziesiąt osiem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt siedem) obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda (dalej także jako „**Obligacje**”), wyemitowanych przez Cordia Polska Finance sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, które zostaną zarejestrowane w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

1.1. Podstawowe dane Emitenta

Nazwa (firma):	Cordia Polska Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa (firma) skrócona:	Cordia Polska Finance sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Koszykowa 61B, bud. C, Warszawa
Telefon:	(22) 221 81 91
Adres poczty elektronicznej:	biuro@cordiahomes.com
Adres strony internetowej:	https://cordiapolska.pl/
Numer KRS:	0000878637
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	387990215
NIP:	7011014564
KOD LEI	2594002KZ5GYEQXNO440

1.2. Podstawowe dane doradców Emitenta

Doradcą Emitenta jest podmiot, który oferował Obligacje Emitenta:

Nazwa (firma):	Michael / Ström Dom Maklerski spółka akcyjna
Nazwa (firma) skrócona:	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
Telefon:	+48 22 128 59 00
Fax:	+48 22 128 59 89
Adres poczty elektronicznej:	kontakt@michaelstrom.pl
Adres strony internetowej:	www.michaelstrom.pl
Numer KRS:	0000712428
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	142261319
NIP:	525-247-22-15
Zakres działań we współpracy z Emitentem	<ol style="list-style-type: none">1) wsparcie Emitenta przy sporządzaniu treści niniejszego Dokumentu Informacyjnego,2) złożenie w niniejszym Dokumencie Informacyjnym oświadczenia przewidzianego dla Autoryzowanego Doradcy,3) sporządzenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie,4) udział w procedurze wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.

1.3. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji Obligacji wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu objętych dokumentem informacyjnym

Liczba	do 68 797 (sześćdziesiąt osiem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt siedem)
Rodzaj	zabezpieczone obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu
Oznaczenie emisji	Seria A
Jednostkowa wartość nominalna	1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych)
Jednostkowa cena emisyjna	1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych)
Wysokość oprocentowania	oprocentowanie zmienne w wysokości stawki bazowej WIBOR 6M powiększonej o marżę w wysokości 4,25 punktu procentowego w stosunku rocznym
Częstotliwość wypłaty odsetek	sześciomiesięczne okresy odsetkowe
Termin wykupu	15 lipca 2024 roku
Kod nadany w ramach depozytu KDPW:	PLCRDPF00017

Spis treści

I.	WSTĘP	2
1.1.	Podstawowe dane Emitenta	2
1.2.	Podstawowe dane doradców Emitenta	3
1.3.	Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji Obligacji wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu objętych dokumentem informacyjnym	4
	SPIS TREŚCI	5
II.	CZYNNIKI RYZYKA.....	12
2.1	Czynniki ryzyka związane z Emitentem i jego otoczeniem	13
2.1.1.	<i>Ryzyko kredytowe i zależność Emitenta od Poręczyciela</i>	<i>13</i>
2.1.2.	<i>Ryzyko związane z ograniczeniem działalności Emitenta.....</i>	<i>13</i>
2.1.3.	<i>Ryzyko uzależnienia operacyjnego od Grupy</i>	<i>14</i>
2.1.4.	<i>Ryzyko związane z otoczeniem prawnym, regulacyjnym i podatkowym</i>	<i>14</i>
2.1.5.	<i>Ryzyko wystąpienia konfliktu interesów pomiędzy Poręczycielem i Obligatariuszami</i>	<i>14</i>
2.2	Czynniki ryzyka związane z działalnością Poręczyciela i jego otoczeniem.....	14
2.1.1	Ryzyka związane z rynkiem nieruchomości	14
2.1.1.1	<i>Potencjalne skutki recesji gospodarczej, zmiana cyklu kredytowego</i>	<i>14</i>
2.1.1.2	<i>Cykliczny rynek lokali mieszkalnych.....</i>	<i>14</i>
2.1.1.3	<i>Ryzyko polityczne i ekonomiczne.....</i>	<i>15</i>
2.1.1.4	<i>Ryzyko regulacyjne</i>	<i>16</i>
2.1.1.5	<i>Ryzyka związane z podatkami.....</i>	<i>16</i>
2.1.1.6	<i>Ryzyko kursowe</i>	<i>17</i>
2.1.1.7	<i>Niedobór odpowiednio wykwalifikowanej siły roboczej i materiałów</i>	<i>17</i>
2.1.1.8	<i>Pandemia COVID-19 lub inne tym podobne epidemie mogą wywrzeć negatywny wpływ na rynek nieruchomości i działalność Grupy Cordia.</i>	<i>18</i>
2.1.2	Ryzyka związane z działalnością Grupy Cordia	19
2.1.2.1	<i>Ryzyko związane z finansowaniem.....</i>	<i>19</i>
2.1.2.2	<i>Dostęp potencjalnych klientów Jednostek Zależnych do finansowania może być ograniczony</i>	<i>19</i>
2.1.2.3	<i>Jednostki Zależne mogą nie być w stanie sprzedać lokali mieszkalnych po cenach założonych w budżetach lub prognozowanych.....</i>	<i>20</i>
2.1.2.4	<i>Jakikolwiek z członków Grupy Cordia może nie być w stanie nabyć dalszych gruntów po konkurencyjnych cenach oraz zidentyfikować rentownych projektów deweloperskich</i>	<i>20</i>
2.1.2.5	<i>Grupa Cordia napotyka silną konkurencję ze strony innych deweloperów.....</i>	<i>20</i>
2.1.2.6	<i>Zyski Poręczyciela są uzależnione od warunków panujących na poszczególnych rynkach mieszkaniowych.....</i>	<i>20</i>
2.1.2.7	<i>Poręczyciel jest zależny od kluczowego personelu kierowniczego</i>	<i>21</i>

2.1.2.8 Ryzyko związane z pozwoleniami administracyjnymi	21
2.1.2.9 Ryzyko związane z nowymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, pozwoleniami na budowę i prawami budowlanymi.....	21
2.1.2.10 Ryzyko utraty renomy	22
2.1.2.11 Historyczne zyski Grupy Cordia oraz inne historyczne dane finansowe.....	23
2.1.2.12 Wartość godziwa aktywów nieruchomościowych Grupy Cordia może być narażona na negatywne skutki niektórych czynników	23
2.1.2.13 Ryzyko związane z realizacją opcji odkupienia nieruchomości na niektórych projektach	23
2.1.2.14 Ryzyko związane z przejęciami i ekspansją rynkową	23
2.1.2.15 Koszty operacyjne i inne koszty Jednostek Zależnych mogą wzrosnąć.....	23
2.1.2.16 Jednostki Zależne mogą ponosić odpowiedzialność w związku z obowiązkami po zakończeniu budowy	24
2.1.2.17 Zakłócenia w działalności, braki operacyjne, awarie systemów oraz wewnętrzne niedociągnięcia mogą narazić Grupę Cordia na ryzyko operacyjne i skutkować poniesieniem strat	24
2.1.2.18 Zmiany zasad rachunkowości.....	25
2.1.3 Ryzyka związane ze strukturą spółki	25
2.1.3.1 Relacje biznesowe z podmiotami powiązanymi akcjonariuszy większościowych	25
2.1.3.2 Interesy głównych akcjonariuszy mogą być sprzeczne z interesami posiadaczy Obligacji..	25
2.1.3.3 Ryzyko zmiany kontroli.....	26
2.1.3.4 Realizacją projektów, którymi zajmują się Jednostki Zależne	26
2.1.3.5 Poręczyciel może mieć ograniczoną kontrolę nad spółkami pod wspólną kontrolą i innymi podmiotami inwestycyjnymi.....	26
2.1.3.6 Węgierskie projekty Poręczyciela są w większości realizowane przez Grupę Pedrano	27
2.2 Czynniki ryzyka związane z oferowanymi instrumentami finansowymi.....	27
2.2.1 Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji.....	27
2.2.2 Ryzyko stopy procentowej.....	28
2.2.3 Ryzyko przedterminowego natychmiastowego wykupu Obligacji z mocy ustawy	28
2.2.4 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza	28
2.2.5 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta.....	29
2.2.6 Ryzyko związane z realizacją zobowiązań z tytułu Poręczenia.....	29
2.2.7 Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy	29
2.3 Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem oferowanych instrumentów finansowych do obrotu zorganizowanego	30
2.3.1 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami lub wykluczenia Obligacji z obrotu na ASO	30
2.3.2 Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności.....	32
2.3.3 Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW.....	33
2.3.4 Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF	33

III.	OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM ...	36
3.1.	Oświadczenie Emitenta.....	36
3.2.	Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy	36
IV.	DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU	37
4.1.	Cele emisji	37
4.2.	Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych.....	37
4.3.	Wielkość emisji.....	37
4.4.	Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji	37
4.5.	Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu	37
4.6.	Wykup Obligacji	38
4.6.1.	Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza.....	39
4.6.2.	Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta	39
4.7.	Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji.....	39
4.8.	Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia.....	40
4.9.	Wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji	41
4.10.	Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej oceny oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych	42
4.11.	Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione	43
4.12.	Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi niniejszym dokumentem informacyjnym	43
V.	DANE O EMITENCIE	47
5.1.	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej), identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej	47
5.2.	Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony.....	47
5.3.	Wskazanie przepisów, na podstawie których został utworzony Emitent.....	47

5.5.	Informacja czy działalność prowadzona przez Emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał	48
5.6.	Krótki opis historii Emitenta.....	48
5.7.	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia.....	48
5.8.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego.....	48
5.9.	Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji	48
5.10.	Wskazanie na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe	49
5.11.	Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych Emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej, .	49
5.11.1.	Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta	49
5.11.2.	Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi akcjonariuszami Emitenta	49
5.11.3.	Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych).....	50
5.12.	Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności	50
5.13.	Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w Dokumencie Informacyjnym	50
5.14.	Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym.....	50
5.15.	Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.....	51

5.16.	Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań	51
5.17.	Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej	51
5.18.	Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym	51
5.19.	Informacje o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym	51
5.20.	Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego	51
5.21.	Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta	52
5.22.	Dane o strukturze udziałowców Emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu	59
VI.	DANE O PORĘCZYCIELU	60
6.1.	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Poręczyciela wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej), identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej	60
6.2.	Wskazanie czasu trwania Poręczyciela, jeżeli jest oznaczony	60
6.3.	Wskazanie przepisów, na podstawie których został utworzony Poręczyciel	60
6.5.	Informacja czy działalność prowadzona przez Poręczyciela wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał	60
6.6.	Krótki opis historii Poręczyciela	61
6.7.	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Poręczyciela oraz zasad ich tworzenia	61
6.8.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego	62

6.9.	Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji	62
6.10.	Wskazanie na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane papiery wartościowe Poręczyciela lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe	62
6.11.	Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych Poręczyciela, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej, .	62
6.11.1.	Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Poręczycielem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Poręczyciela	63
6.11.2.	Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Poręczycielem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Poręczyciela a znaczącymi akcjonariuszami Poręczyciela	63
6.11.3.	Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Poręczycielem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Poręczyciela oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Poręczyciela a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych)	63
6.12.	Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i Poręczyciela, w podziale na segmenty działalności	63
6.13.	Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Poręczyciela, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w Dokumencie Informacyjnym	71
6.14.	Informacje o wszczętych wobec Poręczyciela postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym	72
6.15.	Informacje o wszczętych wobec Poręczyciela postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Poręczyciela	72
6.16.	Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Poręczyciela, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Poręczyciela, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań	72

6.17.	Zobowiązania Poręczyciela istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej.....	72
6.18.	Zobowiązania pozabilansowe Poręczyciela oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym.....	74
6.19.	Informacje o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym	74
6.20.	Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Poręczyciela i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego.....	75
6.21.	Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Poręczyciela.....	75
6.22.	Dane o strukturze udziałowców Poręczyciela, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu.....	80
VII.	INFORMACJE DODATKOWE	81
VIII.	SPRAWOZDANIA FINANSOWE	82
IX.	ZAŁĄCZNIKI.....	85
9.1.	Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta	85
9.2.	Ujednolicony i aktualny tekst umowy spółki Emitenta oraz treść podjętych uchwał zgromadzenia wspólników w sprawie zmian umowy nie zarejestrowanych przez sąd.....	90
9.3.	Warunki Emisji Obligacji	93
1.	DEFINICJE.....	94
2.	STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI).....	97
3.	PODSTAWA PRAWNA EMISJI	97
4.	CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI.....	97
5.	WARTOŚĆ NOMINALNA.....	97
6.	WIELKOŚĆ EMISJI.....	97
7.	PRÓG EMISJI	97
8.	TRYB EMISJI.....	97
9.	ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI I OBRÓT ZORGANIZOWANY	97
10.	FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA.....	97
11.	ŚWIADCZENIA EMITENTA	98
12.	WYKUP OBLIGACJI	99
13.	WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA	99

14.	WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA.....	105
15.	ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)	105
16.	SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI.....	106
17.	DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA.....	107
18.	PRZEDAWNIE.....	107
19.	PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA.....	107
20.	ZAWIADOMIENIA	107
21.	ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY	107
22.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	108
23.	ZAŁĄCZNIKI.....	108
9.4.	Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji	109
9.5.	Umowa poręczenia	112
9.6.	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji.....	129
9.7.	Umowy z Administratorem Zabezpieczeń	138
9.8.	Definicje i objaśnienia skrótów	156
9.9.	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Poręczyciela	160

II. CZYNNIKI RYZYKA

Emitentem obligacji jest spółka specjalnego przeznaczenia (SPV), w 100% pośrednio zależna od Poręczyciela, emitująca obligacje dla Grupy Cordia. Z uwagi na charakter działalności Emitenta, na samą jego działalność wpływ ma ograniczona liczba czynników ryzyka. Jednocześnie czynniki ryzyka związane z działalnością prowadzoną przez Poręczyciela bezpośrednio wpływają na sytuację finansową Emitenta.

Przed podjęciem decyzji o dokonaniu inwestycji w Obligacje Emitenta potencjalni inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej oraz inne informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym. Wystąpienie jakiegokolwiek lub kilku z wymienionych poniżej ryzyk samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami może mieć istotny, niekorzystny wpływ w szczególności na działalność Emitenta lub Poręczyciela, jego sytuację finansową, wyniki działalności, cenę i wartość Obligacji, co z kolei może skutkować poniesieniem przez inwestorów straty równej całości lub części inwestycji w Obligacje.

Inwestorzy, którzy zamierzają nabyć Obligacje, powinni mieć na uwadze ryzyka inwestycyjne związane z rolą Emitenta i działalnością Poręczyciela, specyfiką rynku, na którym działa Poręczyciel, oraz ryzyka właściwe dla instrumentów rynku kapitałowego, w tym Obligacji. Inwestor nabywający Obligacje powinien zdawać sobie sprawę, że ryzyko bezpośredniego inwestowania na rynku kapitałowym jest wyższe od inwestycji w obligacje skarbowe, czy też jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych, co związane jest m.in. z nieprzewidywalnością zmian kursów, tak w krótkim, jak i w długim okresie oraz koncentracją ryzyka inwestycyjnego.

Poniżej przedstawione czynniki ryzyka nie stanowią wyczerpującej listy wszystkich ryzyk związanych z inwestowaniem w Obligacje. Potencjalni inwestorzy, dokonując analizy informacji zawartych w Dokumencie Informacyjnym, powinni za każdym razem uwzględniać wszystkie wymienione w nim czynniki ryzyka oraz ewentualne inne, dodatkowe, o charakterze losowym lub niezależne od Emitenta lub Poręczyciela czynniki związane z jego działalnością, współnikami i osobami zarządzającymi Emitenta lub Poręczyciela oraz rynkiem papierów wartościowych i środowiskiem ekonomicznym, w jakim Poręczyciel prowadzi działalność.

Nie można wykluczyć, że z upływem czasu lista ryzyk określonych poniżej nie będzie kompletna ani wyczerpująca i w związku z tym na datę Dokumentu Informacyjnego ryzyka te nie mogą być traktowane jako jedyne, na które Emitent lub Poręczyciel jest narażony w okresie do wykupu Obligacji. Kolejność, w jakiej ryzyka zostały przedstawione poniżej, nie odzwierciedla prawdopodobieństwa ich wystąpienia ani ich natężenia lub znaczenia. Emitent lub Poręczyciel może być narażony na dodatkowe ryzyka i negatywne czynniki, które nie są na datę Dokumentu Informacyjnego znane Emitentowi. Wystąpienie zdarzeń opisanych jako ryzyka może spowodować spadek ceny rynkowej Obligacji, w wyniku czego inwestorzy, którzy nabędą Obligacje, mogą ponieść stratę równą całości lub części ich inwestycji.

2.1 Czynniki ryzyka związane z Emitentem i jego otoczeniem

2.1.1. Ryzyko kredytowe i zależność Emitenta od Poręczyciela

Ryzyko, że dłużnicy Emitenta nie będą w stanie wywiązać się ze swoich zobowiązań w należytym i terminowym czasie stanowi ryzyko kredytowe dla Emitenta. Biorąc pod uwagę, że wpływy z emisji Obligacji będą udzielane przez Emitenta jako forma finansowania wewnątrzgrupowego dla Poręczyciela i jego Jednostek Zależnych (Grupa Cordia) zdolność Emitenta do spłaty swoich zobowiązań z tytułu Obligacji zależy od zdolności Grupy Cordia dla realizacji zobowiązań Emitenta.

Znaczące uzależnienie Emitenta od Poręczyciela oraz wszelkie ryzyka po stronie Poręczyciela opisane w punkcie „Czynniki ryzyka związane z Poręczycielem i jego otoczeniem” poniżej mogą niekorzystnie wpłynąć na zdolność Emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Obligacji.

2.1.2. Ryzyko związane z ograniczeniem działalności Emitenta

Emitent jest spółką celową utworzoną w celu emisji obligacji i jego działalność gospodarcza ogranicza się do zapewnienia finansowania wewnątrzgrupowego dla Grupy Cordia. W związku z tym Emitent nie będzie mógł: generować przychodów z innej działalności gospodarczej w celu dokonywania wszelkich płatności należnych w ramach wywiązywania się z zobowiązań wynikających z Obligacji. Jeżeli główne źródło wpływów, tj. zwrot udzielonego finansowania wewnątrzgrupowego nie jest wystarczające, może to niekorzystnie wpłynąć na zdolność Emitenta do dokonywania jakichkolwiek płatności, w tym: płatności kapitału i odsetek należnych z tytułu Obligacji.

2.1.3. Ryzyko uzależnienia operacyjnego od Grupy

Działalność Emitenta jest uzależniona od współdzielenia administracji, księgowości i IT infrastruktury Grupy Cordia. Potencjalna awaria niektórych elementów lub całej infrastruktury może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową i ekonomiczną Emitenta, jego działalność, oraz jego zdolność do wykonywania swoich zobowiązań wynikających z Obligacji.

2.1.4. Ryzyko związane z otoczeniem prawnym, regulacyjnym i podatkowym

Emitent jako spółka celowa (SPV) powołana do pozyskiwania finansowania dla Grupy Cordia nie prowadzi innej działalności gospodarczej, a ryzyko wszczęcia postępowania sądowego, administracyjnego czy egzekucyjnego jest znikome. Pomimo tego nie można wykluczyć, że w przyszłości nie zostaną wszczęte istotne postępowania przeciwko Emitentowi, które po stronie Emitenta może generować dodatkowe koszty lub ograniczać możliwość dysponowania swoim majątkiem.

Zmienność i zaostrażanie się przepisów prawa podatkowego oraz rozbieżności interpretacyjne mogą wpłynąć negatywnie na działalność operacyjną i perspektywy finansowe Emitenta. W szczególności, zmiany przepisów podatkowych mogą mieć negatywny wpływ na sposób zapłaty i wysokość dochodu Emitenta z tytułu spłaty finansowania wewnątrzgrupowego, co może mieć negatywny wpływ na zdolność Emitenta do wykonywania jego zobowiązań wynikających z Obligacji. W związku z powyższym Emitent na bieżąco monitoruje zmiany w prawie, na poziomie prac sejmowych, jak i orzecznictwa UKNF. Emitent korzysta z bieżącej pomocy prawnej, co umożliwia szybkie zidentyfikowanie ryzyka wynikającego ze zmian prawnych oraz podjęcie możliwie wcześniej odpowiednich działań w celu minimalizacji.

2.1.5. Ryzyko wystąpienia konfliktu interesów pomiędzy Poręczycielem i Obligatariuszami

Nie ma pewności co do tego, czy w przyszłości Poręczyciel będący pośrednio jedynym współnikiem Emitenta lub którykolwiek z członków Grupy Cordia może podejmować działania biznesowe i prawne, które mogą być zarządzane z korzyścią dla Grupy Cordia a nie z korzyścią dla Emitenta i Obligatariuszy (np. fuzje, przejęcia, podział zysków lub sprzedaż aktywów).

Takie zmiany mogą mieć negatywny wpływ na sytuację finansową i ekonomiczną Emitenta, jego działalność gospodarczą oraz zdolność do wykonywania zobowiązań z tytułu Obligacji.

2.2 Czynniki ryzyka związane z działalnością Poręczyciela i jego otoczeniem.

Czynniki ryzyka wskazane w punktach poniżej odnoszą się do Poręczyciela, gdyż Emitent nie prowadzi działalności operacyjnej.

2.1.1 Ryzyka związane z rynkiem nieruchomości

2.1.1.1 Potencjalne skutki recesji gospodarczej, zmiana cyklu kredytowego

Ewentualna recesja gospodarcza lub negatywne zmiany w cyklu kredytowym mogą spowodować spadek lub nawet wstrzymanie sprzedaży lokali mieszkalnych, a także aktywności na rynku inwestycji w nieruchomości i na rynku kredytowym. Może to mieć bezpośredni wpływ również na rentowność i przepływy pieniężne Poręczyciela.

2.1.1.2 Cykliczny rynek lokali mieszkalnych

Pomimo faktu, że profil ryzyka Poręczyciela poprawia dywersyfikacja geograficzna działalności deweloperskiej, która obecnie prowadzona jest w 8 głównych miastach/regionach (Budapeszt, Balaton, Warszawa, Kraków,

Poznań, Trójmiasto (Gdańsk, Gdynia i Sopot), Bukareszt, Costa del Sol (Marbella i Fuengirola)), rynki budowy nieruchomości mieszkalnych (deweloperskie) mają charakter cykliczny w ujęciu historycznym we wszystkich krajach, w których Grupa Cordia 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 Poręczyciela.

Pandemia COVID-19 spowodowała jednak szczególną sytuację, w której dekonunktura wystąpiła w tym samym czasie na wszystkich rynkach działalności deweloperskiej Grupa Cordia, co należy uwzględnić jako czynnik ryzyka, który należy traktować oddzielnie.

W celu poszerzenia dywersyfikacji nie tylko geograficznej, ale również operacyjnej, Grupa Cordia weszła ostatnio na rynek wynajmu mieszkań, nabywając udziały w mieszkaniowej spółce inwestycyjnej działającej w Niemczech i koncentrującej się na rynkach długoterminowego wynajmu mieszkań w Dreźnie, Lipsku i Magdeburgu. Chociaż rynki najmu mieszkań również wykazują oznaki cykliczności, cykle te nie są lub nie są całkowicie zsynchronizowane z cyklami rynków budownictwa mieszkaniowego, co wspiera odporność przepływów pieniężnych Grupa Cordia.

2.1.1.3 Ryzyko polityczne i ekonomiczne

Poręczyciel i Grupa Cordia prowadzą 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. Inwestorzy nabywający obligacje emitowane przez spółki prowadzące działalność na takich rynkach rozwijających się powinni mieć świadomość, że ryzyko polityczne i ekonomiczne 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.

Sytuacja finansowa sektora deweloperskiego w 3 krajach Europy Środkowo-Wschodniej, a także w Europie Zachodniej i Południowej, a tym samym sytuacja finansowa Poręczyciela, jest związana z wieloma czynnikami ekonomicznymi, takimi jak zmiany PKB, inflacja, bezrobocie, kursy walut i stopy procentowe, dostępność kredytów. Ryzyko to jest bardzo trudne do określenia ilościowego lub przewidzenia, jednakże wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub większej liczby tych czynników mogą spowodować spadek popytu na nowe lokale mieszkalne, co może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wynik na działalności operacyjnej lub perspektywę Poręczyciela, zwłaszcza w nieoczekiwanym przypadku wystąpienia tych skutków jednocześnie na wszystkich trzech rynkach Poręczyciela. COVID-19 miał negatywny wpływ i wystąpienie w przyszłości podobnych pandemii lub innych sytuacji kryzysowych w ochronie zdrowia lub środowiska może silnie wpłynąć na gospodarki, w których działa Grupa Cordia, lub je zamrozić.

Skonsolidowane przychody Poręczyciela w 2020 r. wyniosły 521 mln PLN na rynku węgierskim (co stanowiło ponad 60% przychodów Poręczyciela ogółem w 2020 r.), a 339 mln PLN na rynku polskim (39% przychodów

Poręczyciela ogółem w 2020 r.). Przychody z rynku rumuńskiego, hiszpańskiego i brytyjskiego stanowiły poniżej 1% przychodów Poręczyciela ogółem w 2020 r.

2.1.1.4 Ryzyko regulacyjne

Nie można wykluczyć, że na którymkolwiek z aktywnych rynków nieprzewidziana decyzja lub ustawodawstwo krajowe i/lub rządowe będzie miało negatywny wpływ na proces wydawania pozwoleń, warunki budowlane, finansowanie projektów i klientów oraz rynki i procesy sprzedaży, a w konsekwencji wpłynie na rentowność działalności Poręczyciela i jego płynność finansową. W skrajnych sytuacjach kryzysowych rządy mogą wprowadzać tymczasowe lub długotrwałe środki, które mogą negatywnie wpływać na stosunki umowne i umowy cywilnoprawne.

Modyfikacje dotacji i innych programów preferencyjnych, wszelkie regulacje na poziomie centralnym lub lokalnym mogą mieć również pozytywny lub negatywny wpływ na działalność Poręczyciela, na poziom cen sprzedaży lub najmu. W Rumunii istotnym czynnikiem ryzyka regulacyjnego jest brak odpowiednich i wiarygodnych baz danych, co ogranicza przejrzystość rynku.

2.1.1.5 Ryzyka związane z podatkami

Działalność Grupy Cordia podlega opodatkowaniu według różnych stawek. Działania rządów zmierzające do podniesienia efektywnych stawek podatkowych lub nałożenia dodatkowych podatków, bądź też interpretacje opodatkowania pewnych rozwiązań mogą zmniejszyć rentowność Grupy Cordia.

Ze względu na preferencyjne stawki podatku VAT oraz podatku od sprzedaży mieszkań na Węgrzech, w Polsce i w Rumunii, polityka i strategia rządowa związana z budownictwem mieszkaniowym stanowi potencjalnie istotne ryzyko dla lokalnych deweloperów, ponieważ może znacząco wpłynąć na przystępność cenową oferowanych mieszkań. Ogólne ryzyko Grupy Cordia jest ograniczone, ponieważ jej działalność deweloperska jest zdywersyfikowana na 5 rynkach, w tym również na rynku hiszpańskim i brytyjskim, niemniej jednak niekorzystne zmiany na którymkolwiek z rynków mogą mieć negatywny wpływ na rentowność Poręczyciela. Ponadto, preferencyjne zasady opodatkowania funduszy inwestycyjnych oraz zasady opodatkowania międzynarodowych struktur korporacyjnych i finansowych mogą również ulec niekorzystnej zmianie lub mogą zostać zinterpretowane przez organy podatkowe w sposób odmienny od dotychczasowych lub bieżących opinii podatkowych.

Kolejnym czynnikiem wprowadzającym niepewność jest fakt, że 5-proc. stawka podatku VAT stosowana do nowo wybudowanych lokali mieszkalnych została na Węgrzech zmieniona i od 1 stycznia 2020 roku tymczasowo do 31 grudnia 2020 r. obowiązywała stawka 27% podatku VAT. Następnie na okres od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2022 r. została przywrócona stawka 5% VAT. Ponadto dla projektów, dla których prawomocne pozwolenie na budowę zostało wydane najpóźniej do 31 grudnia 2022 r., stawka 5% VAT będzie obowiązywać do 31 grudnia 2026 r. Tak zwane "inwestycje na terenach przemysłowych" mają na Węgrzech zostać objęte 5-proc. stawką VAT, aczkolwiek szczegóły regulacji w tym zakresie nie zostały jeszcze opublikowane.

Z drugiej strony, specjalne zachęty ze strony rządu, mimo iż mogą okazać się tylko tymczasowe, mogą istotnie wesprzeć rynek mieszkaniowy na rynkach Europy Środkowo-Wschodniej, na których Poręczyciel prowadzi działalność.

Skonsolidowane przychody Poręczyciela w 2020 r. wyniosły 521 mln PLN na rynku węgierskim (co stanowiło ponad 60% przychodów Poręczyciela ogółem w 2020 r.), a 339 mln PLN na rynku polskim (39% przychodów

Poręczytela ogółem w 2020 r.). Przychody z rynku rumuńskiego, hiszpańskiego i brytyjskiego stanowiły poniżej 1% przychodów Poręczytela ogółem w 2020 r.

2.1.1.6 Ryzyko kursowe

Poręczytela inwestuje wolne środki w rozwój działalności w sektorze nieruchomości mieszkaniowych na Węgrzech, w Polsce, Rumunii, Hiszpanii i Wielkiej Brytanii w walutach lokalnych, co powoduje, że zdolność Poręczytela do obsługi zadłużenia korporacyjnego denominowanego w forintach węgierskich jest narażona na ryzyko kursowe. W przypadku potencjalnego umocnienia się forinta węgierskiego w stosunku do polskiego złotego, funta brytyjskiego, euro lub rumuńskiego leja, zdolność Poręczytela (uzależniona od rentowności i płynności jego Jednostek Zależnych) do spłaty zadłużenia denominowanego w forintach węgierskich może ulec niekorzystnej zmianie.

2.1.1.7 Niedobór odpowiednio wykwalifikowanej siły roboczej i materiałów

Środkowoeuropejskie rynki deweloperskie są narażone na ryzyko związane z ilością i jakością dostępnej profesjonalnej siły roboczej w branży budowlanej, a w bardziej ograniczonym zakresie z podażą materiałów.

Na Węgrzech kryzys gospodarczy z 2008 r. spowodowany udzielaniem kredytów hipotecznych wysokiego ryzyka wywarł głęboki wpływ na branżę budowlaną: ok. 30% firm budowlanych ogłosiło upadłość lub zakończyło działalność, a wykwalifikowana siła robocza albo przeniosła się na rynki zachodnioeuropejskie, albo zmieniła pracę, co jeszcze bardziej zmniejszyło możliwości budowlane na Węgrzech. Po ożywieniu popytu na profesjonalną siłę roboczą w sektorze budowlanym w 2015 r. poprzez znaczny wzrost wolumenu inwestycji publicznych i prywatnych, niedobór wykwalifikowanej siły roboczej zaczął być odczuwalny zwłaszcza w Budapeszcie.

Od czasu przystąpienia Polski do UE w dniu 1 maja 2004 r. ponad milion dorosłych opuściło Polskę w celu podjęcia pracy za granicą (głównie w Wielkiej Brytanii, Niemczech i Irlandii) (źródło: Centrum Badań Opinii Społecznej). W związku z tym obecnie również w Polsce brakuje odpowiednio wykwalifikowanych robotników, a generalnie wykonawcy zatrudniani przez Jednostki Zależne mają problemy ze znalezieniem wykwalifikowanych pracowników.

Brak odpowiedniej liczby pracowników i ich zwiększone koszty w krajach docelowych mogą skutkować zwiększeniem budżetu projektu i opóźnieniami w budowie, a w konsekwencji mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową i wynik na działalności operacyjnej lub perspektywy Poręczytela.

Środki bezpieczeństwa - zwłaszcza ograniczenia dotyczące utrzymywania dystansu społecznego, podróżowania, obowiązkowej i/lub samo-kwarantanny, zamknięcia wybranych działów gospodarki wprowadzone przez kraje europejskie w czasie kryzysów COVID-19 szybko doprowadziły do sytuacji, w której pracownicy funkcjonujący zagranicą powrócili do swoich krajów macierzystych, zwiększając podaż na rynkach pracy. Mimo to kierunek przepływu pracy może się ponownie zmienić, gdy sytuacja powróci do stanu pierwotnego lub się znormalizuje. Zmiany te obrazują wrażliwość branży, w której prowadzi działalność Grupa Cordia, na sytuację na rynkach pracy. Pandemia COVID-19 wyraźnie ujawniła również problemy związane z przerwaniem łańcuchów dostaw materiałów, z którymi Cordia poradziła sobie poprzez znalezienie wielu alternatywnych źródeł zakupu na pobliskich rynkach.

2.1.1.8 Pandemia COVID-19 lub inne tym podobne epidemie mogą wywrzeć negatywny wpływ na rynek nieruchomości i działalność Grupy Cordia.

Pandemie, epidemie, ogniska chorób zakaźnych lub inne poważne zagrożenia dla zdrowia publicznego, takie jak pandemia COVID-19, wraz z wszelkimi środkami mającymi na celu złagodzenie ich dalszego rozprzestrzeniania się, takimi jak ograniczenia w podróżowaniu, wprowadzenie kwarantanny, długotrwałe zamknięcie zakładów pracy, godziny policyjne lub inne środki dystansu społecznego, mogą mieć istotny niekorzystny wpływ w ujęciu ogólnym na gospodarkę światową i międzynarodowe rynki finansowe, a w szczególności na rynki, na których Grupa prowadzi działalność. Konsekwencje takich wybuchów epidemii zależą od wielu czynników, takich jak czas trwania i rozprzestrzenianie się danej epidemii, a także termin, adekwatność i skuteczność środków zastosowanych przez władze, dostępność zasobów, w tym ludzkich, materialnych, infrastrukturalnych i finansowych (np. rządowe pakiety stymulacyjne i/lub środki wprowadzone przez banki centralne), niezbędnych do wdrożenia skutecznych środków mających na celu zaradzenie danej sytuacji na poziomie międzynarodowym, krajowym i regionalnym, a także poziom przestrzegania takich środków przez ludność. Nie ma gwarancji, że takie środki, lub ich połączenie, stanowią skuteczny sposób przeciwdziałania takiemu wybuchowi epidemii i jego konsekwencjom, co może skutkować wzrostem ryzyka kredytowego, ryzyka płynności i ryzyka operacyjnego dla Grupy.

Rozprzestrzenianie się COVID-19 lub podobnych chorób pandemicznych może mieć istotny wpływ na szereg czynników, które są ważne dla skutecznego prowadzenia działalności przez Grupę. Środki dystansu społecznego stosowane przez kraje na całym świecie w celu spowolnienia rozprzestrzeniania się COVID-19 mogą potencjalnie doprowadzić do poważnej recesji i kryzysu finansowego. W związku z drastycznym ograniczeniem działalności gospodarczej przez kilka miesięcy, wiele przedsiębiorstw może zostać zmuszonych do zamknięcia, co doprowadzi do dramatycznego wzrostu bezrobocia. Jako że przedsiębiorstwa i bezrobotni pracownicy nie mają już dochodów pozwalających na spłatę zaległych długów, liczba przypadków niewykonania zobowiązań może znacznie wzrosnąć. Taki rozwój sytuacji może mieć szereg skutków dla działalności Grupy, w tym między innymi następujące:

W przypadku nieruchomości Grupy przeznaczonych do sprzedaży, niższa aktywność gospodarcza może również utrudnić lub uniemożliwić sprzedaż nieruchomości po cenie oczekiwanej przez Grupę.

W sytuacji pandemii, jako skutek lockdownu (jakiego doświadczone ostatnio) popyt na krótkoterminowy najem może istotnie spaść np. z powodu braku ruchu turystycznego. Także długoterminowy rynek najmu może być negatywnie dotknięty przez spadek popytu ze strony studentów, zmniejszonej migracji zarobkowej pomiędzy krajami i regionami, itp.

Działania władz mające na celu złagodzenie skutków kryzysu i wynikające z nich konsekwencje gospodarcze mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na wycenę nieruchomości, a tym samym na aktywa Grupy Cordia.

W sytuacji szoku wywołanego pandemią, katastrofą ekologiczną lub podobną, w związku z którym nie zostaną podjęte działania zaradcze, banki mogą ograniczyć płynność, co może utrudnić lub uniemożliwić Grupie uzyskanie wymaganego finansowania jej projektów budowlanych. Grupa Cordia ogranicza to ryzyko poprzez utrzymywanie rezerw gotówkowych pozwalających na dokończenie wszystkich realizowanych projektów. Należy zauważyć, że Narodowy Bank Węgier w odpowiednim czasie wdrożył odpowiednie środki, w tym poważne pakiety finansowe, aby uniknąć takiego zamrożenia działalności bankowej na Węgrzech. Rząd Węgier ogłosił jednak moratorium na spłatę kilku rodzajów zadłużenia bankowego w celu ułatwienia kredytobiorcom przetrwania kryzysu, jednakże Cordia postanowiła nie zawieszać spłaty swoich zobowiązań wobec instytucji finansowych i nie

korzystać z rządowego finansowania kryzysowego, ponieważ własne rezerwy Grupy Cordia były wystarczające, aby przetrwać pewien trudny okres.

Grupa Cordia, podobnie jak wszyscy inni najwięksi deweloperzy mieszkaniowi na rynkach, na których działa, odnotowała w marcu, kwietniu i maju 2020 r. znaczący spadek sprzedaży nowych mieszkań. Grupa nie doświadczyła jednak odstąpienia od umów przez klientów, ani nawet potrzeby czy propozycji odstąpienia przez dotychczasowych klientów. Działy sprzedaży Poręczyciela odnotowały bardzo duże zainteresowanie ze strony nowych klientów od końca maja i w czerwcu 2020 rok.

2.1.2 Ryzyka związane z działalnością Grupy Cordia

2.1.2.1 Ryzyko związane z finansowaniem

Działalność Grupy Cordia finansowana jest z kapitału własnego oraz oprocentowanych długów i pożyczek, a także z wpływów z obligacji. W konsekwencji Poręczyciel jest narażony na ryzyko zmian rynkowych stóp procentowych, dostępności kredytów, kosztów i marż kredytowych, wymogów dotyczących kapitału własnego oraz przedsprzedaży, z wyjątkiem obsługi zadłużenia z tytułu obligacji z uwagi na stały kupon i stały harmonogram spłaty zobowiązań z tytułu obligacji CORDIA2026 oraz CORDIA2030. Zwiększone koszty odsetkowe, wyższe wymogi kapitałowe, niższe limity finansowania, niższa dostępność kredytów mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy Cordia.

Co się tyczy finansowania bankowego, projekty Grupy Cordia finansowane są przez różnych znaczących partnerów bankowych. Z partnerami tymi utrzymywane są długotrwałe relacje, które jak dotąd pozwalają Poręczycielowi radzić sobie z potencjalnymi problemami z finansowaniem lub płynnością. Poręczyciel nie może jednak zagwarantować, że zawsze będzie w stanie pozyskać finansowanie lub uzyskać je po komercyjnie atrakcyjnych stawkach oraz przy rozsądnych wymogach dotyczących kapitału własnego i przedsprzedaży. Ponadto, Grupa Cordia może być zmuszona do refinansowania części lub całości swojego zadłużenia w terminie lub przed terminem spłaty. Grupa Cordia nie może zagwarantować, że będzie w stanie refinansować swoje zadłużenie. Jeżeli Poręczyciel nie będzie w stanie pozyskać dodatkowych środków finansowych zgodnie ze swoimi oczekiwaniami, może być zmuszony do zmiany swojej strategii i ograniczenia rozwoju oraz do refinansowania zaciągniętego zadłużenia.

Refinansowanie obligacji wyemitowanych w przeszłości oraz obligacji, które Poręczyciel zamierza wyemitować, może być trudne lub utrudnione, jeżeli do tego czasu rynki finansowe zostaną zamrożone lub z jakichkolwiek przyczyn Poręczyciel nie będzie w stanie zorganizować takiego refinansowania.

2.1.2.2 Dostęp potencjalnych klientów Jednostek Zależnych do finansowania może być ograniczony

Wysoki popyt oraz wzrost cen mieszkań i domów w Polsce, na Węgrzech i w Rumunii w ciągu ostatnich kilku lat był w dużej mierze ułatwiony przez niskie stopy procentowe oraz wzrost dostępności kredytów i pożyczek na finansowanie zakupu mieszkań i domów. Wzrost stóp procentowych, ograniczenie dostępności kredytów, wzrost wymogów w zakresie wkładu własnego, pogorszenie sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych w Polsce, na Węgrzech i w Rumunii lub administracyjne ograniczenia możliwości udzielania kredytów i pożyczek przez banki mogą spowodować ograniczenie popytu na mieszkania i domy, a tym samym spadek zainteresowania projektami Jednostek Zależnych.

2.1.2.3 Jednostki Zależne mogą nie być w stanie sprzedać lokali mieszkalnych po cenach założonych w budżetach lub prognozowanych

Jednostki Zależne mogą 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 Jednostki Zależne źle ocenią atrakcyjność lokalizacji lub projektu nieruchomości, mogą nie być w stanie sprzedać lokali po cenie przewidzianej w budżecie lub w ogóle. Jeżeli którakolwiek z Jednostek Zależnych będzie zmuszona do obniżenia ceny sprzedaży w celu przyciągnięcia nabywców, wartość rynkowa nieruchomości może ulec znacznemu obniżeniu, a marże Jednostek Zależnych 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 Poręczyciela.

2.1.2.4 Jakikolwiek z członków Grupy Cordia może nie być w stanie nabyć dalszych gruntów po konkurencyjnych cenach oraz zidentyfikować rentownych projektów deweloperskich

Pomyślny rozwój i rentowność Poręczyciela zależy w szczególności od zdolności Jednostek Zależnych do 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 Poręczyciela.

2.1.2.5 Grupa Cordia napotyka silną konkurencję ze strony innych deweloperów

Grupa Cordia napotyka silną konkurencję ze strony innych deweloperów. Konkurencja może prowadzić, między innymi, do nadpodaży nieruchomości mieszkaniowych poprzez nadmierną zabudowę lub do wzrostu cen gruntów. Konkurencja taka może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wynik na działalności operacyjnej lub perspektywę Poręczyciela.

Ze względu na stosunkowo dużą dywersyfikację działalności rozłożonej na kilka rynków nieruchomości mieszkaniowych w różnych krajach, Poręczyciel może w pewnym stopniu ograniczać to ryzyko poprzez kierowanie swoich zasobów i inwestycji na rynki w mniejszym stopniu opanowane przez konkurencję. Ponadto Poręczyciel jest w stanie wykorzystać posiadane zasoby finansowe i inne, koncentrując się na realizacji bardziej wymagających i ambitnych projektów, które mogą nie być atrakcyjne dla mniej doświadczonych deweloperów o słabszej pozycji finansowej.

2.1.2.6 Zyski Poręczyciela są uzależnione od warunków panujących na poszczególnych rynkach mieszkaniowych

Mimo obiecujących wyników sprzedaży i postępów w budowie realizowanych obecnie projektów, nagłe zatrzymanie rynków może spowolnić tempo generowania zysków przez Grupę Cordia i zaszkodzić jej płynności. Między innymi z tego powodu Poręczyciel podjął decyzję o ekspansji na sąsiednie rynki i powolnym przesuwaniu środka ciężkości w kierunku Bukaresztu, czołowych polskich miast i Hiszpanii.

Rynek najmu mieszkań może wykazywać inną cykliczność niż rynek mieszkań na sprzedaż i może stanowić bufor dla przepływów pieniężnych po stworzeniu portfela kilkuset lokali.

2.1.2.7 Poręczyciel jest zależny od kluczowego personelu kierowniczego

Poręczyciel jest zależny od wyższych członków kadry kierowniczej, w szczególności od członków zarządu. Odejście któregośkolwiek z członków zarządu może mieć negatywny wpływ na zdolność Poręczyciela do prowadzenia działalności, a w konsekwencji może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wynik na działalności operacyjnej lub perspektywę Poręczyciela.

Jednostki Zależne są zależne od wykonawców.

Jednostki Zależne korzystają z usług wyspecjalizowanych firm budowlanych przy wykonywaniu większości robót budowlanych w ramach różnych projektów. Ani Poręczyciel, ani Jednostki Zależne nie mogą zagwarantować prawidłowego i terminowego wykonania przez wykonawców zleconych im robót. Może to powodować opóźnienia w realizacji poszczególnych projektów, a w konsekwencji wzrost kosztów ich ukończenia. Ponadto u wykonawców mogą wystąpić problemy z płynnością finansową, co może mieć wpływ na jakość i terminowość ukończenia prac zleconych przez Jednostki Zależne. W skrajnych przypadkach może to doprowadzić do całkowitego wstrzymania prac przez wykonawcę i konieczności jego zastąpienia. W związku z powyższym wszystkie opóźnienia i koszty związane ze zmianą wykonawcy mogą negatywnie wpłynąć na rentowność danego projektu. Każde takie zdarzenie może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wynik na działalności operacyjnej lub perspektywę Poręczyciela.

2.1.2.8 Ryzyko związane z pozwoleniami administracyjnymi

Poręczyciel nie może zagwarantować, że Jednostki Zależne uzyskają wszelkie zezwolenia, zgody lub pozwolenia wymagane od różnych władz rządowych lub samorządowych / lokalnych / innych podmiotów w związku z istniejącymi lub nowymi projektami deweloperskimi w odpowiednim terminie lub, co jest mniej prawdopodobne, zostaną uzyskane w ogóle, lub że wszelkie obecne lub przyszłe zezwolenia, zgody lub pozwolenia nie zostaną cofnięte. Nieuzyskanie wymaganych zgód lub ich cofnięcie może mieć niekorzystny wpływ na wartość nieruchomości, co z kolei może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wynik na działalności operacyjnej lub perspektywę Poręczyciela. W celu ograniczenia powyższych ryzyk Jednostki Zależne zawsze uwzględniają na etapie projektowania odpowiedni czas na uzyskanie niezbędnych pozwoleń, wnioski o uzyskanie pozwoleń są zawsze dobrze przygotowane i uzasadnione, a Grupa Cordia utrzymuje dobre, profesjonalne relacje z odpowiednimi organami.

Działalność Grupy Cordia jest narażona na ryzyko związane z nieprzestrzeganiem pozwoleń na budowę oraz innych przepisów dotyczących budowy obiektów budowlanych. Istnieje ryzyko, że wymagane pozwolenia na budowę zostaną wydane z opóźnieniem. Jeżeli takie pozwolenia zostaną wydane z opóźnieniem lub zostaną wydane jedynie z zastrzeżeniem spełnienia określonych warunków, może to prowadzić do znacznych opóźnień w ukończeniu projektów i może skutkować wyższymi niż przewidywane kosztami i niższymi przychodami.

2.1.2.9 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 niezbędne dla realizacji projektów Grupy Cordia nie zostaną uchwalone lub wydane przez gminę lub że Grupa Cordia nie otrzyma ostatecznego zatwierdzenia tych planów lub decyzji w wyznaczonym terminie lub że plany lub decyzje będą zawierały warunki, które Grupa Cordia 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 Cordia.

Grupa Cordia może ponieść zobowiązania z tytułu ochrony środowiska

Nieruchomości posiadane lub nabyte przez Grupę Cordia mogą zawierać zanieczyszczenia gruntu, substancje niebezpieczne, relikty wojenne i/lub inne zanieczyszczenia resztkowe oraz ryzyka środowiskowe. W takim przypadku Grupa Cordia poniosłaby ryzyko związane z kosztowną oceną, rekultywacją lub usunięciem takich zanieczyszczeń gruntu, substancji niebezpiecznych, reliktyw wojennych lub innych zanieczyszczeń resztkowych. Ponadto, nawet samo podejrzenie istnienia zanieczyszczeń gruntu, materiałów niebezpiecznych, reliktyw wojennych lub innych zanieczyszczeń resztkowych może negatywnie wpłynąć na wartość nieruchomości.

Grupa Cordia może mieć do czynienia ze znaleziskami archeologicznymi na terenach lub w obiektach o wartości historycznej

W fazie realizacji projektu Grupa Cordia może napotkać na znaleziska archeologiczne lub ograniczenia budowlane dotyczące terenów i obiektów o wartości historycznej. Takie odkrycia i ograniczenia w większości przypadków prowadzą do znacznego opóźnienia w realizacji projektu i mogą mieć negatywny wpływ na koszty ukończenia projektu.

Poręczyciel może ponieść znaczące straty przewyższające wypłacone odszkodowanie ubezpieczeniowe

Polityką Jednostek Zależnych jest zapewnienie odpowiedniego ubezpieczenia realizowanych przez nie projektów. Jednakże budynki wznoszone w ramach projektów realizowanych przez Jednostki Zależne mogą ulec fizycznemu uszkodzeniu w wyniku pożaru lub z innych przyczyn, co może spowodować straty, które nie zostaną w pełni zrekompensowane przez ubezpieczenie. Ponadto, istnieją pewne rodzaje ryzyka, które mogą nie podlegać ubezpieczeniu.

W przypadku wystąpienia nieubezpieczonej straty lub straty przekraczającej limity ubezpieczenia, Jednostki Zależne mogą stracić środki zainwestowane w dany projekt, jak utracić przewidywane przyszłe przychody z tego projektu. Jednostki Zależne mogą być również zobowiązane do naprawienia szkody spowodowanej ryzykiem, które nie jest objęte ubezpieczeniem. Ponadto Jednostki Zależne mogą być zobowiązane do dalszej spłaty zadłużenia związanego z uszkodzonym projektem deweloperskim. Może to mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wynik na działalności operacyjnej lub perspektywy Poręczyciela.

2.1.2.10 Ryzyko utraty renomy

Model biznesowy Grupy Cordia opiera się na wiarygodności i dobrej renomie. Grupa Cordia podlega przepisom prawa i regulacjom dotyczącym kilku obszarów, takich jak ochrona środowiska, zdrowie i higiena pracy, budownictwo, zamówienia, administracja, rachunkowość, ład korporacyjny, obowiązki informacyjne, podatki, zatrudnienie i ochrona danych. Takie przepisy prawa i regulacje mogą podlegać zmianom i być przedmiotem interpretacji. Nieprzestrzeganie obowiązujących przepisów prawa i regulacji, które mogą się zmieniać z upływem czasu, może prowadzić do wszczęcia procedur administracyjnych i może skutkować negatywnym rozgłosem szkodzącym działalności i renomie Grupy Cordia. Taki negatywny rozgłos może spowodować, że partnerzy biznesowi i klienci Grupy Cordia zdystansują się od relacji z Grupą Cordia. W szczególności, uszczerbek na renomie Grupy Cordia może utrudnić Grupie Cordia sprzedaż lokali mieszkalnych. Ponadto uszczerbek na renomie mógłby pogorszyć zdolność Grupy Cordia do pozyskiwania kapitału lub zdolność jego pozyskiwania na korzystnych warunkach.

2.1.2.11 Historyczne zyski Grupy Cordia oraz inne historyczne dane finansowe

Informacje finansowe przedstawione w niniejszym dokumencie odnoszą się do wyników Grupy Cordia osiągniętych w latach 2019-2020. Przyszły rozwój Grupy Cordia może znacznie odbiegać od wyników osiągniętych w przeszłości z powodu wielu czynników wewnętrznych i zewnętrznych. Historyczne dane finansowe Grupy Cordia nie stanowią prognozy przyszłych zysków lub innych kluczowych danych finansowych Grupy Cordia w przyszłości.

2.1.2.12 Wartość godziwa aktywów nieruchomościowych Grupy Cordia może być narażona na negatywne skutki niektórych czynników

Pewne okoliczności mogą wpłynąć na wartość godziwą aktywów nieruchomościowych Grupy Cordia, w tym między innymi (i) brak lub zmiany pozwoleń lub zgód wymaganych do budowy i/lub eksploatacji któregośkolwiek z aktywów nieruchomościowych; (ii) nieruchomości mieszkaniowe mogą być narażone na ryzyko znacznego spadku ceny sprzedaży w porównaniu z innymi okolicznościami; (iii) opóźnienia w ukończeniu robót wykraczające poza zakładany cel mogą negatywnie wpłynąć na wynik na działalności operacyjnej i przepływy pieniężne Grupy Cordia; oraz (iv) toczące się postępowania sądowe, niezależnie od tego, czy Grupa Cordia jest ich stroną, mogą wywrzeć istotny wpływ na jej aktywa nieruchomościowe.

2.1.2.13 Ryzyko związane z realizacją opcji odkupienia nieruchomości na niektórych projektach

W przypadku projektów „Universo”, „Vaskapu 32-34” i „Vaskapu 47-49”, realizowanych na Węgrzech, odpowiednia gmina zawarła w umowie sprzedaży działek pod te projekty zapis dający jej prawo do odkupienia, po upływie 5 lat od przekazania przedmiotowych nieruchomości, nieruchomości budowanych w ramach wyżej wymienionych projektów po wartości rynkowej w razie niedotrzymania uzgodnionych terminów realizacji projektów przez Grupę Cordia. Ewentualne niedotrzymania przez Grupę Cordia uzgodnionych terminów oraz skorzystanie z tej opcji przez gminę, spowodowałoby dodatkowo naruszenie przez Grupę Cordia umów sprzedaży z klientami na realizowanych projektach, i rodziłoby zobowiązanie do zwrotu zapłaconych przez klientów zaliczek (jednak bez jakichkolwiek odsetek i kar).

2.1.2.14 Ryzyko związane z przejęciami i ekspansją rynkową

Poręczyciel rozszerza swoją działalność poprzez nabywanie działek przeznaczonych pod dalszą zabudowę, ale również przejmowanie innych deweloperów. Przejęcia innych spółek powinny przynieść potencjalnie wyższe zyski niż bezpośrednie zakupy gruntów, ale jednocześnie wymagają od Poręczyciela większego wysiłku związanego z integracją działalności oraz odpowiedniego uwzględnienia w parametrach transakcji wszystkich ryzyk korporacyjnych i innych związanych z przejmowaną spółką. Akwizycje mogą wiązać się z nieprzewidzianym ryzykiem reputacyjnym wynikającym z historycznej działalności podmiotu przejmowanego.

2.1.2.15 Koszty operacyjne i inne koszty Jednostek Zależnych mogą wzrosnąć

Czynniki, które mogą spowodować wzrost kosztów operacyjnych i innych obejmują: inflację (wzrost kosztów budowy, cen gruntów, wynagrodzeń); wzrost podatków i innych danin publicznych; zmiany w prawie, przepisach lub polityce rządu (w tym dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony środowiska), które zwiększają koszty przestrzegania tych praw, regulacji lub polityki; oraz wzrost kosztów kredytów. W świetle rosnącej konkurencji na rynku nieruchomości, na którym działa Poręczyciel, oraz biorąc pod uwagę,

że Poręczyciel chce zwiększyć swój udział w rynku w Bukareszcie i w polskich miastach, Poręczyciel może być również narażony na zwiększone koszty marketingu. Jakikolwiek istotny wzrost kosztów operacyjnych Poręczyciela może wywrzeć istotny niekorzystny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wynik na działalności operacyjnej lub perspektywę Poręczyciela.

Jednostki Zależne zawarły i będą zawierać umowy o roboty budowlane z generalnymi wykonawcami na realizację projektów deweloperskich Jednostek Zależnych. Koszty tych projektów - pomimo przyjętej przez Poręczyciela i Jednostki Zależne praktyki zakładającej realizację umów ze stałą ceną - mogą ulegać zmianom ze względu na: zmiany zakresu danego projektu i jego projektu architektonicznego; istotny wzrost kosztów materiałów budowlanych i kosztów robocizny, który nie został prawidłowo przewidziany/zaplanowany przez wykonawców; nieukończenie przez wykonawców robót w uzgodnionym terminie i standardzie akceptowalnym dla Jednostek Zależnych. Jakikolwiek istotny wzrost kosztów projektu Jednostek Zależnych może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wynik na działalności operacyjną lub perspektywę Poręczyciela.

2.1.2.16 Jednostki Zależne mogą ponosić odpowiedzialność w związku z obowiązkami po zakończeniu budowy

Odpowiednie Jednostki Zależne ponoszą odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady lokali mieszkalnych i budynku i są zobowiązane do dokonania wymaganych napraw. Gwarancje i rękojmie uzyskane przez Jednostki Zależne od generalnych wykonawców i innych podwykonawców wykonujących roboty budowlane lub poszczególne elementy budowlane, pozwalają Jednostkom Zależnym na odzyskanie kosztów tych napraw lub przeniesienie obowiązku ich wykonania na te podmioty. Jako że gwarancja generalnego wykonawcy rozpoczyna się w momencie przekazania budowy, a gwarancja Jednostek Zależnych rozpoczyna się w momencie przekazania lokalu mieszkalnego, może wystąpić (i zazwyczaj występuje) okres, w którym gwarancja generalnego wykonawcy już się wyczerpała, ale odpowiedzialność Jednostek Zależnych z tytułu ich ustawowej gwarancji pozostaje w mocy. Roszczenia zgłoszone w takim okresie przejściowym, jeśli nie są w pełni pokryte z odpowiedniej polisy ubezpieczeniowej Jednostek Zależnych, mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywę Poręczyciela.

2.1.2.17 Zakłócenia w działalności, braki operacyjne, awarie systemów oraz wewnętrzne niedociągnięcia mogą narazić Grupę Cordia na ryzyko operacyjne i skutkować poniesieniem strat

Termin „ryzyko operacyjne” odnosi się głównie do ryzyka skutków finansowych oraz skutków związanych z utratą zaufania, które mogą wynikać z niedoskonałości wewnętrznych procedur i systemów, w tym systemów informatycznych. Ryzyko to obejmuje również ryzyko prawne oraz ryzyko zgodności z przepisami prawa. Ograniczenie ryzyka operacyjnego ma na celu identyfikację, ocenę, monitorowanie i ograniczanie tego ryzyka. Zarządzanie tym ryzykiem następuje na podstawie przewidywanych konsekwencji i prawdopodobieństwa ich wystąpienia. Podstawę zarządzania ryzykiem w Grupie Cordia stanowią wewnętrzne dyrektywy i wytyczne. Kultura korporacyjna ma decydujące znaczenie dla zapewnienia, że wewnętrzne mechanizmy kontrolne są normalnym i niezbędnym warunkiem prawidłowego funkcjonowania.

Wszelka działalność operacyjna wiąże się z ryzykiem poniesienia strat z powodu wadliwych procedur i/lub negatywnego wpływu na działalność zakłóceń spowodowanych niedociągnięciami lub zdarzeniami wewnętrznymi lub zewnętrznymi. Pewność operacyjna, osiągnięta poprzez należytą kontrolę wewnętrzną, odpowiednie systemy administracyjne oraz dostęp do wiarygodnych modeli wyceny i oceny ryzyka, jest wymagana w celu ograniczenia takich ryzyk oraz zmniejszenia ryzyka dla bezpieczeństwa administracyjnego i

kontroli Grupy Cordia. Jednakże zakłócenia działalności oraz braki w bezpieczeństwie operacyjnym mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki Grupy Cordia.

2.1.2.18 Zmiany zasad rachunkowości

Zmiany zasad lub standardów rachunkowości mogą w istotny sposób wpłynąć na sposób raportowania sytuacji finansowej i wyników prowadzonej działalności Grupy Cordia lub mogą spowodować, że historyczne informacje finansowe Grupy Cordia staną się niemożliwe do porównania.

Co pewien czas Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, UE oraz inne organy regulacyjne zmieniają międzynarodowe standardy rachunkowości finansowej i sprawozdawczości finansowej, które regulują sporządzanie sprawozdań finansowych Grupy Cordia. Zmiany te mogą być trudne do przewidzenia i mogą mieć istotny wpływ na sposób, w jaki Grupa Cordia ujmuje i raportuje wyniki prowadzonej działalności operacyjnej oraz sytuację finansową. W niektórych przypadkach Grupa Cordia może być zobowiązana do wstecznego zastosowania nowego lub zmienionego standardu, co skutkuje przekształceniem sprawozdań finansowych za poprzednie okresy lub korektą bilansów otwarcia. W innych przypadkach nie będzie wymagane przekształcenie sprawozdań finansowych za okresy porównawcze, w związku z czym historyczne informacje finansowe za takie okresy mogą stać się nieporównywalne z informacjami finansowymi sporządzonymi zgodnie z nowymi zasadami lub standardami rachunkowości.

2.1.3 Ryzyka związane ze strukturą spółki

2.1.3.1 Relacje biznesowe z podmiotami powiązanymi akcjonariuszy większościowych

Pierwotnie Grupa Cordia działała w ramach grupy Futureal Property Group Ingatlanforgalmazó Kft., a ostatnio została wydzielona jako niezależny podmiot koncentrujący się na projektach mieszkaniowych o odrębnej strukturze korporacyjnej i odrębnej organizacji.

W opinii Poręczyciela, współpraca obu grup w ramach niektórych projektów (np. projektów o mieszanym przeznaczeniu, takich jak Corvin Promenade) i niektórych funkcji (takich jak wspólne zakupy, pozyskiwanie transakcji i badania formalnoprawne) jest korzystna dla obu stron. Ponadto, w skali międzynarodowej, spółki zarządzające Poręczyciela i spółki zarządzające Grupy Futureal mogą każdorazowo świadczyć sobie wzajemnie pewne usługi na zasadach rynkowych w celu optymalizacji kosztów lub wykorzystania szczególnych możliwości. Grupa Futureal to grupa spółek należąca do Rodziny Futó, zajmująca się działalnością deweloperską, której członkiem jest również założyciel Poręczyciela.

Ponadto dr Zsuzsanna Futóné Szántó (jedna z wielu beneficjentów rzeczywistych Poręczyciela) jest właścicielką Grupy BrandArt od niemal dwóch dekad świadczącej usługi kreatywne i projektowe dla spółek z Grupy Futureal i Grupy Cordia na warunkach rynkowych tj. obowiązujących pomiędzy podmiotami niepowiązanymi.

2.1.3.2 Interesy głównych akcjonariuszy mogą być sprzeczne z interesami posiadaczy Obligacji

Interesy ostatecznych akcjonariuszy Poręczyciela mogą, w pewnych okolicznościach, być sprzeczne z interesami posiadaczy Obligacji. Na przykład, (i) akcjonariusze Poręczyciela mogą być zainteresowani realizacją transakcji przejęcia, zbycia, finansowania lub innych, które w ich ocenie mogą wzmocnić ich inwestycje kapitałowe, nawet jeżeli takie transakcje mogą wiązać się z ryzykiem dla posiadaczy Obligacji, (ii) Poręczyciel może dokonywać wypłat na rzecz akcjonariuszy (w tym w formie dywidend, zaliczek na poczet dywidend, obniżenia kapitału, wykupu akcji własnych, pożyczek lub spłat pożyczek), które zmniejszają wartość środków pieniężnych lub kapitału

własnego Poręczyciela, jednakże, w celu ograniczenia takiego potencjalnego ryzyka, Warunki Emisji Obligacji zawierają zobowiązania finansowe ograniczające takie wypłaty na rzecz akcjonariuszy.

2.1.3.3 Ryzyko zmiany kontroli

Wystąpienie określonych zdarzeń skutkujących zmianą kontroli może spowodować naruszenie warunków spłaty określonego zadłużenia lub skutkować jego natychmiastową wymagalnością, a Poręczyciel może nie być w stanie spłacić lub wykupić takiego zadłużenia. Zmiana kontroli może również skutkować (w krótkim lub dłuższym terminie) zakończeniem pewnych relacji partnerskich Grupy Cordia opisanych w odpowiedniej części, utratą lub ograniczeniem wsparcia ze strony obecnych głównych akcjonariuszy lub pojawieniem się innych akcjonariuszy kontrolujących o odmiennym podejściu strategicznym. Te potencjalne zdarzenia lub nawet przymusowa spłata/wykup mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, zyski i sytuację finansową Grupy Cordia.

2.1.3.4 Realizacją projektów, którymi zajmują się Jednostki Zależne

Poręczyciel nie jest bezpośrednim właścicielem projektów nieruchomościowych. Projekty są zazwyczaj realizowane przez odrębne spółki celowe z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółki Celowe”) w celu umożliwienia finansowania każdego projektu przez odrębnych kredytodawców, uniknięcia wzajemnego zabezpieczania oraz rozdzielenia ryzyka na poziomie projektu. Zasadniczo Poręczyciel posiada te Spółki Celowe pośrednio poprzez spółki holdingowe.

Poręczyciel nie posiada obecnie żadnych istotnych aktywów innych niż udziały w Jednostkach Zależnych i pożyczki udzielone Jednostkom Zależnym. W rezultacie, zdolność Poręczyciela do dokonywania wymaganych płatności z tytułu Obligacji zależy od wyników jego Jednostek Zależnych oraz ich zdolności do przekazywania mu środków pieniężnych. Takie przepływy pieniężne będą zależały od sytuacji biznesowej i finansowej jego Jednostek Zależnych. Ponadto, zdolność niektórych Jednostek Zależnych do wypłaty dywidend/spłat pożyczek i dokonywania wypłat dla wspólników może być ograniczona przez obowiązujące przepisy prawa oraz zadłużenie zaciągnięte przez te Jednostki Zależne. Podobnie, jeżeli Jednostki Zależne Poręczyciela nie będą wypłacać dywidend lub wypłat dla wspólników, lub będą robić to nieregularnie, może to mieć negatywny wpływ na wyniki Poręczyciela.

Ponadto, w przypadku likwidacji jednej ze swoich Jednostek Zależnych, prawo Poręczyciela do otrzymania spłaty z tytułu finansowania, którego udzielił takiej Jednostce Zależnej, a tym samym prawo Obligatariuszy do udziału w tych wpływach, są strukturalnie podporządkowane wierzytelnościom banku finansującego projekt i innych wierzycieli tej Jednostki Zależnej. Ponadto, nawet gdyby Poręczyciel był wierzycielem którejkolwiek ze swoich Jednostek Zależnych, jego prawa jako wierzyciela byłyby podporządkowane prawom beneficjentów wszelkich istniejących zabezpieczeń na składnikach majątkowych takiej Jednostki Zależnej.

2.1.3.5 Poręczyciel może mieć ograniczoną kontrolę nad spółkami pod wspólną kontrolą i innymi podmiotami inwestycyjnymi

Poza jednoosobowymi spółkami zależnymi Poręczyciela Poręczyciel posiada i może posiadać w przyszłości udziały/akcje w spółkach holdingowych i projektowych kontrolowanymi wspólnie z innymi podmiotami. W niektórych przypadkach Poręczyciel nie może sprawować wyłącznej kontroli nad tymi Spółkami Celowymi i ich przepływami pieniężnymi. Spory lub nieporozumienia z którymkolwiek z partnerów we wspólnych przedsięwzięciach Poręczyciela mogą spowodować znaczne opóźnienia i wzrost kosztów związanych z zagospodarowaniem nieruchomości Grupy Cordia.

2.1.3.6 Węgierskie projekty Poręczyciela są w większości realizowane przez Grupę Pedrano

Grupa Futureal i Grupa Cordia zarządzają większością swoich projektów budowlanych na Węgrzech za pośrednictwem Grupy Pedrano (Pedrano Construction Kft. i Pedrano Homes Kft.) jako generalnego wykonawcy na zasadach rynkowych w oparciu o umowy typu koszt plus stała marża, co generalnie zapewnia Grupie Pedrano 6% marżę. Pedrano działa jako generalny wykonawca, zarządza procesem budowlanym i zapewnia Grupie Cordia dostęp do swojej szerokiej sieci podwykonawców, a ponadto chroni podmioty realizujące projekty Grupy Cordia przed szeregiem zobowiązań związanych z budową na poziomie projektu. Z drugiej strony, Grupa Pedrano czerpie zdecydowaną większość swoich przychodów od Grupy Futureal i Grupy Cordia oraz przyznaje im bezwzględne pierwszeństwo.

Jakakolwiek negatywna zmiana tej relacji może mieć niekorzystny wpływ na Grupę Cordia i wymagałaby od niej zbudowania specjalnego zespołu zarządzania budową lub zbudowania podobnej relacji.

2.2 Czynniki ryzyka związane z oferowanymi instrumentami finansowymi

2.2.1 Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie świadczeń przez Emitenta z Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej, Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności. Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu jego zadłużenia lub istotnego pogorszenia wyników finansowych Spółki. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być upadłość Spółki, co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

W wypadku niewypłacalności Emitenta oraz w wypadku jego upadłości lub restrukturyzacji obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, albo gdy jego zobowiązania pieniężne, będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, a w tym zobowiązań z Obligacji będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnień do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji będą zaspokajane po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości.

Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji, w trybie przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego.

W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji może nie być możliwe lub może być ograniczone przez przepisy prawa lub przez orzeczenia sądu, w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

Zgodnie z zawartą przez Emitenta umową o pełnienie funkcji administratora zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do podejmowania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy czynności zmierzających do zaspokojenia wymagalnych wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, obejmujących w szczególności kwotę równą wartości nominalnej Obligacji powiększonej o odsetki, na warunkach określonych w przepisach prawa.

Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

2.2.2 Ryzyko stopy procentowej

Oprocentowanie Obligacji ma charakter zmienny i zależy od kształtowania się poziomu Stopy Bazowej w okresie do Dnia Wykupu. Zmiana stopy bazowej w konsekwencji może spowodować, że inwestor zrealizuje dochód niższy od oczekiwanego (ryzyko dochodu). Jednocześnie zmienność stopy procentowej powoduje, że inwestor nie jest w stanie przewidzieć po jakiej stopie będzie mógł reinwestować otrzymywane płatności odsetkowe z Obligacji (ryzyko reinwestycji).

2.2.3 Ryzyko przedterminowego natychmiastowego wykupu Obligacji z mocy ustawy

W razie likwidacji Emitenta, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji. W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

2.2.4 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza

W przypadku wystąpienia i trwania któregośkolwiek ze wskazanych w Warunkach Emisji zdarzeń uprawniających Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Obligatariusz może zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji.

W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

2.2.5 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Stosownie do odpowiednich postanowień Warunków Emisji, Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji. W przypadku skorzystania przez Emitenta z ww. uprawnienia, Obligacje w zakresie w jakim zostaną wykupione ulegną umorzeniu, a tym samym Obligatariuszom nie będą przysługiwały prawa wynikające z tych Obligacji, które zostaną wcześniej wykupione (w tym prawo do wypłaty odsetek od Obligacji) za cały okres, na który Obligacje zostały wyemitowane, z zastrzeżeniem, że z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, Obligatariuszom na zasadach opisanych w warunkach Emisji Obligacji będzie przysługiwać premia.

2.2.6 Ryzyko związane z realizacją zobowiązań z tytułu Poręczenia

Poręczyciel odpowiada solidarnie z Emitentem za jego zobowiązania z Obligacji. Istnieje ryzyko, że do dnia ewentualnej egzekucji Poręczenia sytuacja finansowa Poręczyciela ulegnie pogorszeniu, co będzie miało negatywny wpływ na możliwość zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy. Należy zauważyć, że Poręczyciel jest spółką prawa węgierskiego co może powodować wydłużenie czasu egzekucji płatności z tytułu poręczenia.

Poręczyciel nie jest spółką publiczną ani żadnej jego papiery wartościowe nie są notowane na polskim rynku i tym samym nie podlega obowiązkom informacyjnym wynikającym z Regulaminu ASO GPW.

Umowa poręczenia podlega prawu polskiemu zgodnie z jej postanowieniami.

Poręczenie udzielone w trybie art. 876 KC i następne, co stanowi odrębne (cywilne) zobowiązanie Poręczyciela na wypadek, gdyby Emitent nie wykonał względem obligatariuszy swojego zobowiązania pieniężnego. Zgodnie z art. 881 w zw. z art. 366 Kodeksu cywilnego odpowiedzialność Emitenta i Poręczyciela jest odpowiedzialność solidarną, co oznacza, że kilku dłużników może być zobowiązanych w ten sposób, że wierzyciel może żądać całości lub części świadczenia od wszystkich dłużników łącznie, od kilku z nich lub od każdego z osobna, a zaspokojenie wierzyciela przez któregokolwiek z nich zwalnia pozostałych (solidarność dłużników).

Istotą odpowiedzialności solidarnej dłużników jest prawo wierzyciela do żądania spełnienia świadczenia przez wybranego przez niego dłużnika. Wierzyciel może, według swojego wyboru, żądać spełnienia całości lub części świadczenia od wszystkich dłużników łącznie (i), od kilku dłużników (ii) lub od każdego dłużnika z osobna (iii).

Uprawnienie wierzyciela do wyboru dłużnika nie jest niczym ograniczone. W szczególności może kierować swoje roszczenia przeciwko temu dłużnikowi (lub dłużnikom), którzy dają najwyższą gwarancję wykonania świadczenia. Uprawnienie do wyboru wierzyciel może realizować zarówno przed wszczęciem postępowania sądowego, w jego toku, jak i podczas postępowania egzekucyjnego.

2.2.7 Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji oraz Ustawą o Obligacjach Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w sprawie zmiany postanowień Warunków Emisji oraz w innych sprawach wskazanych w Warunkach Emisji. Zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz postanowieniami Warunków Emisji, na uchwałę zmieniającą Warunki Emisji zgodę muszą wyrazić wszyscy obecni na zgromadzeniu Obligatariusze. Zgromadzenie Obligatariuszy będzie ważne, jeżeli będzie na nim reprezentowana co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji. Tym samym potencjalnie Obligatariusz nie będzie mógł samodzielnie – bez współdziałania

z innymi Obligatariuszami – zmienić postanowień Warunków Emisji Obligacji w porozumieniu z Emitentem, co może stać w sprzeczności z indywidualnym interesem Obligatariusza

2.3 Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem oferowanych instrumentów finansowych do obrotu zorganizowanego

2.3.1 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami lub wykluczenia Obligacji z obrotu na ASO

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, KNF może zażądać od firmy inwestycyjnej organizującej alternatywny system obrotu zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

W żądaniu, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, KNF może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie.

KNF uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o zawieszeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje KNF o podjęciu decyzji o zawieszeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku zawieszenia z obrotu na Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem zawieszenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, KNF występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem zawieszenia obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie zawieszenie obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

- 1) na wniosek Emitenta;
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
- 3) jeżeli Emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Na podstawie § 11 ust. 1a Regulaminu ASO GPW, zawieszając obrót instrumentami finansowymi Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek Emitenta lub jeżeli w ocenie Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w ust. 1 pkt 2) lub 3) powyżej.

Na podstawie § 11 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, w przypadkach określonych przepisami prawa Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami dłużnymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A., jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie dłużnym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowaniu rynku.

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub powodowałby naruszenie interesów inwestorów, GPW, na żądanie KNF, mają obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje KNF o podjęciu decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku wykluczenia z obrotu z Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem wykluczenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, KNF występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem wykluczenia z obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie wykluczenie z obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- 1) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- 3) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO,
- 4) wskutek otwarcia likwidacji emitenta,
- 5) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, wyklucza lub odpowiednio wycofuje instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

- 1) w przypadkach określonych przepisami prawa,
- 2) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- 3) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- 4) po uprawomocnieniu się postanowienia o ogłoszeniu upadłości Emitenta dłużnych instrumentów finansowych lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania lub postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania.

Zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z § 12 ust. 4 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu wyklucza z obrotu instrumenty finansowe niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A., jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia 596/2014, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

2.3.2 Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności

Obrót obligacjami notowanymi na Rynku ASO Catalyst wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Emitenta oraz oczekiwanej premii za ryzyko, rynkowa wycena Obligacji może ulegać wahaniom. Ponadto na poziom kursu rynkowego wpływ może mieć relacja podaży i popytu na Obligacje. W okresie do Dnia Wykupu Obligacji ich wycena może różnić się od ceny emisyjnej.

W związku z wprowadzeniem Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmian sytuacji

finansowej Emitenta oraz ogólnej sytuacji na GPW wahanom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

2.3.3 Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW

Zgodnie z § 17c ust. 1 Regulaminu ASO GPW, jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyć wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, w szczególności obowiązki określone w § 15a-15b lub w § 17-17b Regulaminu ASO GPW, organizator Rynku ASO Catalyst może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- upomnieć Emitenta;
- nałożyć na Emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł;

Zgodnie z § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej, Organizator Alternatywnego Systemu może wyznaczyć Emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO GPW, w przypadku gdy Emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, bądź nie wykonuje lub nienależyć wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, Organizator Rynku ASO Catalyst może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2) Regulaminu ASO GPW nie może przekraczać 50.000 zł.

Zgodnie z § 17d Regulaminu ASO, organizator Rynku ASO Catalyst może opublikować na swojej stronie internetowej informację o stwierdzeniu naruszenia przez Emitenta zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez emitenta obowiązków lub o nałożeniu kary na emitenta.

2.3.4 Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF

Zgodnie z Ustawą o Ofercie w wypadku, gdy emitent nie wykonuje obowiązków wymaganych przez przepisy prawa lub wykonuje je nienależyć, w szczególności obowiązki informacyjne, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych wprowadzonych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu, albo nałożyć, biorąc pod uwagę w szczególności sytuację finansową podmiotu, na który jest nakładana kara, karę pieniężną do wysokości 1 000 000 zł, albo zastosować obie sankcje łącznie.

Zgodnie z Ustawą o Obrocie w przypadku naruszenia postanowień Rozporządzenia MAR na każdego, kto dokonał naruszenia może zostać nałożona sankcja administracyjna w maksymalnej wysokości co najmniej:

- a) w przypadku naruszeń art. 14 lit. a Rozporządzenia MAR, tj. wykorzystanie informacji poufnej – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie;

- b) w przypadku naruszeń art. 14 lit. b Rozporządzenia MAR, tj. udzielenie rekomendacji lub nakłanianie do nabycia lub zbycia instrumentów finansowych, których dotyczy informacja poufna – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- c) w przypadku naruszeń art. 14 lit. c Rozporządzenia MAR, tj. ujawnienie informacji poufnej – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- d) w przypadku naruszeń art. 15 Rozporządzenia MAR, tj. dokonanie manipulacji – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie, a w przypadku wejścia w porozumienie z inną osobą w celu dokonania manipulacji podlega grzywnie do 2.000.000 zł;
- e) w przypadku naruszeń art. 16 Rozporządzenia MAR, tj. naruszenie obowiązku posiadania rozwiązań, systemów i procedur lub nie przekazania informacji lub przekazanie ich z naruszeniem warunków określonych podlega karze pieniężnej:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 4.145.600 zł;
 - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 10.364.000 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 zł;
- f) w przypadku naruszeń art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie i aktualizacja listy osób mających dostęp do informacji poufnych, KNF może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości:
- 4.145.600 zł, lub
 - do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
- g) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 1-7 Rozporządzenia MAR, tj. obowiązek powiadomienia KNF oraz Emitenta o transakcjach na instrumentach finansowych emitenta, KNF może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
 - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł,
 - w przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o których mowa w tych punktach, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty;
- h) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 11 Rozporządzenia MAR, tj., dokonanie transakcji na rachunek własny lub na rachunek osoby trzeciej w czasie trwania okresu zamkniętego, KNF może nałożyć, w drodze decyzji:
- karę pieniężną do wysokości 2.072.800 zł,
 - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tym punkcie, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.
- i) w przypadku naruszeń art. 20 ust. 1 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie lub rozpowszechnienie rekomendacji inwestycyjnej lub innej informacji rekomendującej lub sugerującej strategię inwestycyjną lub nie zachowanie należytej staranności przy dokonywaniu tych czynności, lub nie zapewnienia rzetelności sporządzanych rekomendacji albo nie ujawnienie swojego interesu i konfliktów interesów istniejących w chwili ich sporządzania lub rozpowszechniania, KNF może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:

-
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
 - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
 - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tych punktach, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Mając na uwadze powyższe pomimo dokładania przez Emitenta szczególnej staranności i rzetelności w wykonywaniu ciężących na Emitencie obowiązków nie można wykluczyć, że w przyszłości może wystąpić którakolwiek z przesłanek stanowiących podstawę dla KNF do nałożenia na Emitenta wskazanych powyżej sankcji administracyjnych. Nałożenie przez KNF kary może wpłynąć negatywnie na reputację Emitenta oraz jej postrzeganie przez otoczenie zewnętrzne.

III. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM

3.1. Oświadczenie Emitenta

Działając w imieniu Emitenta, niniejszym oświadczamy, że według naszej najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w niniejszym Dokumencie Informacyjnym nie pominięto żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że w niniejszy Dokument Informacyjny opisuje rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami finansowymi.

W imieniu Emitenta:

Michał
Melaniuk

Elektronicznie podpisany
przez Michał Melaniuk
Data: 2021.07.09 13:19:05
+02'00'

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Tomasz Łapiński
Data: 2021.07.09 16:57:57 CEST

3.2. Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy

Niniejszym oświadczamy w imieniu Autoryzowanego Doradcy, iż Dokument Informacyjny został sporządzony zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.), oraz że według jego najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi mu przez emitenta, informacje zawarte w Dokumencie informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Autoryzowanego Doradcy:

Piotr Marcin
Jankowski

Elektronicznie podpisany
przez Piotr Marcin
Jankowski
Data: 2021.07.09 17:10:38
+02'00'

Leszek
Traczyk

Elektronicznie
podpisany przez
Leszek Traczyk
Data: 2021.07.09
17:13:22 +02'00'

IV. DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU**4.1. Cele emisji**

Po odliczeniu Kosztów Emisji środki z Emisji zostaną wykorzystane na finansowanie działalności deweloperskiej.

Wszystkie informacje o bieżącej działalności oraz realizacji działań operacyjnych Emitenta są publikowane jako raporty bieżące na stronie internetowej www.cordiapolska.pl w zakładce „Relacje Inwestorskie” lub innej, która ją zastąpi.

4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych

Obligacje na okaziciela nieposiadające formy dokumentu w rozumieniu art. 8 ust 1 Ustawy o Obligacjach, zabezpieczone, emitowane w serii A.

Emisja Obligacji jest realizowana na podstawie:

- art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach;
- Uchwały Zarządu Emitenta nr 1/2021 z dnia 8 czerwca 2021 r. w sprawie emisji obligacji serii A.

Emisja Obligacji prowadzona jest w trybie oferty publicznej papierów wartościowych, o której mowa w art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego, w związku z art. 3 ust 1a Ustawy o Ofercie, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. b i d Rozporządzenia prospektowego nie jest wymagane sporządzanie prospektu ani memorandum informacyjnego, a liczba adresatów ofert przeprowadzonych tym trybie nie przekroczyła w okresie poprzednich 12 miesięcy liczby 149 podmiotów, o których mowa w art. 1 ust. 4 lit. b Rozporządzenia prospektowego.

4.3. Wielkość emisji

W ramach Emisji emitowanych jest do 68 797 (sześćdziesiąt osiem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt siedem) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 68 797 000 (sześćdziesiąt osiem milionów siedemset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy).

4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji

Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) złotych. Cena emisyjna jednej obligacji wynosi 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) złotych.

4.5. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu

Zdarzenie	Obligacje
Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji	od 16 czerwca 2021 r. do 29 czerwca 2021 r.
Data przydziału Obligacji	15 lipca 2021 r.
Liczba Obligacji objętych subskrypcją	100 000 (sto tysięcy)
Stopy redukcji w poszczególnych transzach	Transze nie wystąpiły, Redukcja na poziomie 5,91%
Liczba Obligacji, które zostały wstępnie przydzielone	68 797

Ceny po jakiej Obligacje były obejmowane	1.000 zł
Wartości nominalna Obligacji	1.000 zł
Liczba osób, które złożyły zapisy na Obligacje	20
Liczba osób, którym przydzielono Obligacje	13
Informacji czy osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu	Jedynym podmiotem powiązanym z Emitentem, któremu warunkowo przydzielono obligacje jest Autoryzowany Doradca (2400 Obligacji).
Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli Obligacje w ramach wykonywania umów o subemisję	nie dotyczy
Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów	Łączne koszty emisji Obligacji wyniosły 1 284 290 zł, w tym: a) przygotowania i przeprowadzenia oferty, w tym sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa 1 284 290 zł; b) Emitent nie zawarł umów o subemisję; c) promocji oferty – 0 zł
Metoda rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta	Koszty Emitenta związane z oferowaniem Obligacji są rozliczane w czasie przez okres do dnia wykupu Obligacji.

Zostało skierowanych 77 ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b Rozporządzenia prospektowego.

Zostało skierowanych 2 oferty na podstawie art. 1 ust. 4 lit. d Rozporządzenia prospektowego

Przydział Obligacji Emitenta ma charakter warunkowy, tzn. nastąpi pod warunkiem rejestracji Obligacji w KDPW.

4.6. Wykup Obligacji

Wykup Obligacji nastąpi w dniu 15 lipca 2024 roku, z zastrzeżeniem pkt 12.2. Warunków Emisji.

Szczegółowe informacje dotyczące wykupu Obligacji zostały opisane w pkt 12 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załączniki do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 9.3. Dokumentu Informacyjnego).

Wykup w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 4.6.1 i 4.6.2. Dokumentu Informacyjnego, zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Obligacji, na których zapisane będą Obligacje.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 5 (pięć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta.

4.6.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji w przypadkach i na zasadach określonych w pkt 13 Warunków Emisji, stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 9.3. Dokumentu Informacyjnego).

Na dzień sporządzenia niniejszej Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

4.6.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, na koniec IV i V Okresu Odsetkowego, na następujących zasadach:

Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji.

Dzień wcześniejszego wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;

Z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu w Dniu Płatności Odsetek za dany Okres Odsetkowy Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy za każdą Obligację podlegającą danemu wcześniejszemu wykupowi jej Należność Główną, Odsetki należne na Dzień Wcześniejszego Wykupu oraz premię liczoną od Należności Głównnej, zgodnie z poniższym harmonogramem:

- w Dniu Płatności Odsetek za IV Okres Odsetkowy - 0,50 %,
- w Dniu Płatności Odsetek za V Okres Odsetkowy - 0,25 %.

Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO GPW. W takim przypadku Emitent składa wniosek do podmiotu prowadzącego ASO GPW, na którym dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami na zasadach określonych w Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

4.7. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji

Wypłata odsetek będzie mogła nastąpić zgodnie z następującymi punktami Warunków Emisji zamieszczonymi w pkt 9.3. Dokumentu Informacyjnego:

- punkt 15 *Odsetki od Obligacji (Oprocentowanie)*,
- punkt 16 *Sposób wypłaty świadczeń z Obligacji*.

Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).

Marża dla Obligacji wynosi 4,25% w skali roku.

Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 6M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 6-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

Sposób ustalenia wysokości odsetek został opisany w pkt. 15 Warunków Emisji (pkt. 9.3. Dokumentu Informacyjnego).

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Uprawnionych
1.	Dzień Emisji	13 stycznia 2022 r.	5 stycznia 2022 r.
2.	13 stycznia 2022 r.	13 lipca 2022 r.	6 lipca 2022 r.
3.	13 lipca 2022 r.	13 stycznia 2023 r.	5 stycznia 2023 r.
4.	13 stycznia 2023 r.	13 lipca 2023 r.	6 lipca 2023 r.
5.	13 lipca 2023 r.	13 stycznia 2024 r.	8 stycznia 2024 r.
6.	13 stycznia 2024 r.	15 lipca 2024 r.	8 lipca 2024 r.

4.8. Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji jest poręczenie udzielone na podstawie umowy, o której mowa w pkt b) poniżej, przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń do sumy równej 125% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji tj. do kwoty **125.000.000 PLN** (sto dwadzieścia pięć milionów złotych); w przypadku wyemitowania mniejszej liczby Obligacji lub spadku łącznej aktualnej wartości nominalnej niewykupionych Obligacji kwota poręczenia może zostać zmniejszona do kwoty nie niższej niż 125% aktualnej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji, co nie będzie stanowiło zmiany Warunków Emisji („**Poręczenie**”) oraz oświadczenie Poręczyciela o poddaniu się egzekucji z całego majątku Poręczyciela do kwoty równej 125% wartości nominalnej przydzielanych Obligacji (z zastrzeżeniem możliwości późniejszego zmniejszenia tej kwoty w przypadku wyemitowania mniejszej liczby Obligacji lub spadku łącznej aktualnej wartości nominalnej niewykupionych Obligacji - do sumy równej 125% łącznej aktualnej wartości nominalnej niewykupionych Obligacji), złożone przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań zabezpieczonych Poręczeniem („**Oświadczenie**”), przy czym:

- Została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń umowa administrowania zabezpieczeniami, z której wyciąg stanowi Załącznik do Dokumentu Informacyjnego („**Umowa Administrowania**”), na mocy której powierzono Administratorowi Zabezpieczeń m.in. pełnienie dla Poręczenia funkcji administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach.
- Poręczenie zostało udzielone poprzez zawarcie w dniu 14 czerwca 2021 r. umowy poręczenia przez Poręczyciela z Administratorem Zabezpieczeń, który będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu Poręczenia.

- c) Poręczenie zostało udzielone na okres do dnia 13 lipca 2025 r.
- d) Oświadczenie zostało złożone przez Poręczyciela w formie aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego w dniu 17 czerwca 2021 roku (Rep A nr 6160/2021), a Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do 13 lipca 2025 r.
- e) Zaspokojenie z Poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela, który w przypadku opóźnienia się w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji przez Emitenta, odpowiadać będzie za dług Emitenta jak dłużnik solidarny.
- f) Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu Poręczenia oraz Oświadczenia we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy.
- g) W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w pkt. a) powyżej, Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego powołania nowego Administratora Zabezpieczeń oraz naprawienia szkody w przypadku naruszenia powyższego zobowiązania oraz do niezwłocznego poinformowania Obligatariuszy o tych zmianach.
- h) Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za wykonanie zobowiązań przez dłużników z wierzytelności będących przedmiotem Poręczenia i Oświadczenia.
- i) Szczegółowe zasady wykonywania przez Administratora Zabezpieczeń jego funkcji i podejmowania przez niego czynności, jak również zasady odpowiedzialności Administratora Zabezpieczeń, określone zostały w Umowie Administrowania. Administrator Zabezpieczeń będzie w szczególności podejmował czynności prawne i faktyczne zmierzające do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy wynikających z Obligacji po otrzymaniu instrukcji egzekucyjnych złożonych zgodnie z postanowieniami Umowy Administrowania.

Nazwa (firma) Administratora Zabezpieczeń, jego siedziba, adres i numery telekomunikacyjne

Nazwa (firma) administratora hipoteki:	BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa (firma) skrócona:	BSWW Trust sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	VARSO 2, ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa
Numer KRS:	0000505020
REGON:	147161309
NIP:	5252584345

- 4.9. Wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji**

Emitent oświadcza, że wartość zobowiązań Emitenta na dzień 31 marca 2021 r. wyniosła 0,00 zł, w tym zobowiązania przeterminowane: 0,00 zł.

Prognozowana wartość zobowiązań Emitenta do czasu ostatecznego wykupu Obligacji (łącznie ze zobowiązaniami z Obligacji) będzie kształtowała się na poziomie odpowiednim do skali działalności prowadzonej przez Emitenta, przy czym zobowiązania Emitenta będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie, a wskaźniki zadłużenia kształtować się będą na poziomach zapewniających zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań wynikających z Obligacji.

Emitent oświadcza, że wartość zobowiązań Poręczyciela na dzień 31 marca 2021 r. wyniosła 239 500,47 tys. EUR* w tym zobowiązania przeterminowane: 0,00 EUR.

**Dane przeliczone na EUR na podstawie średniego kursu Narodowego Banku Węgier z dnia 31.03.2021; HUF / EUR 0,0027;*

Emitent zobowiązuje się publikować w zakresie oraz terminach wynikających z Regulaminu ASO GPW raporty okresowe:

- Roczne jednostkowe Emitenta;
- Roczne jednostkowe Cordia
- Roczne skonsolidowane Grupy Cordia;
- Półroczne jednostkowe Emitenta;
- Półroczne jednostkowe Cordia
- Półroczne skonsolidowane Grupy Cordia.

W przypadku rozbieżności terminów publikacji raportów okresowych między rynkiem BET Xbond a GPW Catalyst, Emitent będzie publikował raporty okresowe Poręczyciela w terminach wynikających z Regulaminu ASO.

Raporty okresowe Emitenta i Poręczyciela będą udostępniane na stronie internetowej Emitenta pod adresem www.cordiapolska.pl.

Dodatkowo raporty okresowe Poręczyciela będą udostępniane na oficjalnej stronie giełdy na Węgrzech <https://www.bse.hu/>.

4.10. Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej oceny oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych

Emitent nie zlecał wykonania oceny ratingowej dla siebie ani dla emitowanych przez siebie dłużnych instrumentów finansowych. Według wiedzy posiadanej przez Emitenta, jego papiery wartościowe ani Emitent nie były objęte oceną ratingową

Agencja Scope Ratings nadała Poręczycielowi rating BB/stabilny. Szczegółowe warunki ratingu znajdują się pod adresem <https://www.scooperatings.com>.

4.11. Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione

Poza prawem do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, tj. Kwoty Odsetek oraz Należności Główniej w rozumieniu Warunków Emisji Obligacji, z Obligacjami związane są następujące prawa:

- w określonych w Warunkach Emisji Obligacji sytuacjach - prawo powiększonej Należności Główniej w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta (premia),
- prawo do żądania w określonych w Warunkach Emisji okolicznościach natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu,
- prawo do informacji.

Z tytułu Obligacji nie przewiduje się dalszych praw dla Obligatariuszy ani osób trzecich innych niż określone powyżej.

4.12. Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi niniejszym dokumentem informacyjnym

Zamieszczone w niniejszym Dokumentie Informacyjnym informacje mają charakter ogólny i nie stanowią pełnej, wiążącej i wystarczającej informacji o sposobie i trybie rozliczenia podatków z tytułu dochodów uzyskanych z Obligacji. Celem uzyskania bardziej szczegółowych i kompletnych informacji na temat podatków od dochodu uzyskiwanego z Obligacji należy skorzystać z porad osób i podmiotów uprawnionych do świadczenia usług doradztwa podatkowego. Ze względu na obowiązujące uregulowania prawne, ustanawiające płatnikiem podatku domy maklerskie lub Obligatariuszy, Emitent nie bierze odpowiedzialności za pobór podatku.

Podatek od osób prawnych

Zasady opodatkowania dochodów osób prawnych reguluje Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity (Dz.U. z 2019 r. poz. 865 z późn. zm.) „Ustawa PDOPr”). Dochody uzyskiwane przez osoby prawne z odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych oraz dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych.

W przypadku podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy PDOPr odsetki (dyskonto) od Obligacji opodatkowane będą zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20%.

Opodatkowanie osób prawnych w związku z dochodem uzyskanym ze zbycia papierów wartościowych

Dochody osiągane przez osoby prawne ze sprzedaży papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Przedmiotem opodatkowania jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem, czyli kwotą uzyskaną ze sprzedaży papierów wartościowych, a kosztami uzyskania przychodu, czyli wydatkami poniesionymi na nabycie

lub objęcie papierów wartościowych. Dochód ze sprzedaży papierów wartościowych łączy się z pozostałymi dochodami i podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych.

Zgodnie z art. 25 Ustawy o PDOPr, osoby prawne, które dokonały sprzedaży papierów wartościowych, zobowiązane są do wpłacania na rachunek właściwego urzędu skarbowego zaliczki od sumy opodatkowanych dochodów uzyskanych od początku roku podatkowego. Zaliczka obliczana jest jako różnica pomiędzy podatkiem należnym od dochodu osiągniętego od początku roku podatkowego a sumą zaliczek zapłaconych za poprzednie miesiące tego roku. Podatnik może również wybrać uproszczony sposób deklarowania dochodu (straty), określony w art. 25 ust. 6-7 Ustawy o PDOPr.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o PDOPr zastosowanie stawki podatkowej, wynikającej z umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu lub niepobranie podatku ma zastosowanie, pod warunkiem przedstawienia płatnikowi przez podatnika zaświadczenia o siedzibie za granicą dla celów podatkowych (tzw. certyfikat rezydencji), wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej.

Podatek od osób fizycznych

Zasady opodatkowania dochodów osób fizycznych reguluje Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych ((tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1509, z późn. zm.) „**Ustawa PODOFiz**). Od uzyskanych dochodów z tytułu odsetek od Obligacji pobierany jest zryczałtowany podatek dochodowy w wysokości 19% (art. 30a ust. 1 pkt 2 ww. ustawy)

Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

Od dochodów uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z odpłatnego zbycia papierów wartościowych lub pochodnych instrumentów finansowych i z realizacji praw z nich wynikających oraz z odpłatnego zbycia udziałów w spółkach mających osobowość prawną, podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu (art. 30b ust. 1 Ustawy o PODOFiz). Wyjątkiem od przedstawionej zasady jest odpłatne zbywanie papierów wartościowych i pochodnych instrumentów finansowych oraz realizacja praw z nich wynikających, jeżeli czynności te wykonywane są w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (ust. 4). Dochodów (przychodów) z przedmiotowych tytułów nie łączy się z pozostałymi dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych.

Dochodem, o którym mowa w art. 30b ust. 1 Ustawy o PODOFiz, jest:

- a) różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f lub ust. 1g, lub art. 23 ust. 1 pkt 38, z zastrzeżeniem art. 24 ust. 13 i 14,
- b) różnica między sumą przychodów uzyskanych z realizacji praw wynikających z papierów wartościowych, o których mowa w art. 3 ust. pkt 1 lit. b Ustawy o obrocie, a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38a,
- c) różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych oraz z realizacji praw z nich wynikających a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38a,
- d) różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia udziałów (akcji) a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f lub art. 23 ust. 1 pkt 38 i 38 c,
- e) różnica pomiędzy przychodem określonym zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 9 a kosztami uzyskania przychodów określonymi na podstawie art. 22 ust. 1e,

- f) różnica między przychodem uzyskanym z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) spółki kapitałowej powstałej w wyniku przekształcenia przedsiębiorcy będącego osobą fizyczną w jednoosobową spółkę kapitałową a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f -osiągnięta w roku podatkowym.

Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 1 Ustawy o PODOFiz, wykazać dochody uzyskane w roku podatkowym m.in. z odpłatnego zbycia papierów wartościowych i dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, w tym również dochody, o których mowa w art. 24 ust. 14, dochody z odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych, a także dochody z realizacji praw z nich wynikających, z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) oraz z tytułu objęcia udziałów (akcji) w spółce albo wkładów w spółdzielniach, w zamian za wkład niepieniężny w postaci innej niż przedsiębiorstwo lub jego zorganizowana część, i obliczyć należny podatek dochodowy (art. 30b ust. 6 Ustawy o PODOFiz).

Zgodnie z art. 30b ust. 3 Ustawy o PODOFiz, zastosowanie stawki podatkowej, wynikającej z umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu, lub niepobranie podatku ma zastosowanie, pod warunkiem przedstawienia płatnikowi przez podatnika zaświadczenia o miejscu zamieszkania za granicą dla celów podatkowych (tzw. certyfikat rezydencji), wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej.

Podatek dochodowy zagranicznych osób fizycznych i prawnych

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 1 Ustawy o PDOPr podatek dochodowy z tytułu uzyskanych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby prawne, niebędące polskimi rezydentami podatkowymi, dochodów od odsetek obligacji wynosi 20% przychodów. Zasady dokonywania płatności z tytułu podatku dochodowego dla ww. podmiotów określone są w art. 26 Ustawy o PDOPr.

Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2. Ustawy o PODOFiz podatek dochodowy z tytułu uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby fizyczne, niebędące polskimi rezydentami podatkowymi, dochodów z odsetek od obligacji wynosi 19% przychodów na dzień sporządzenia dokumentu informacyjnego, jednakże zgodnie z art. 30a ust. 2 Ustawy o PODOFiz płatnicy pobierający podatek z tytułu odsetek od obligacji mogą zastosować stawkę podatku wynikającą z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo nie pobrać podatku w wypadku gdy zgodnie z taką umową jest to możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanych od podatnika certyfikatem rezydencji potwierdzającym, że miejsce rezydencji podatnika leży za granicą.

Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z Ustawą o podatku od spadków i darowizn, nabycie przez osoby fizyczne w drodze spadku lub darowizny, praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli:

- a) w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, lub
- b) prawa majątkowe dotyczące papierów wartościowych są wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Wysokość stawki podatku od spadków i darowizn jest zróżnicowana i zależy od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy

darczyńcą i obdarowanym. Stopień pokrewieństwa zostaje ustalony w oparciu o art. 14 Ustawy o podatku od spadków i darowizn. Ponadto zgodnie z art. 4a tej samej ustawy małżonek, zstępni, wstępni, pasierb, rodzeństwo, ojczym i macocha, zostali zwolnieni od przedmiotowego podatku. Zwolnienie to jest obwarowane jednak określonymi przepisami obowiązującymi informacyjnymi.

Ponadto zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 105 Ustawy o PODOFiz wolny od podatku dochodowego jest dochód uzyskany ze zbycia udziałów w spółce kapitałowej, papierów wartościowych oraz tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych, otrzymanych w drodze darowizny – w części odpowiadającej kwocie zapłaconego podatku od spadków i darowizn.

W celu uzyskania szczegółowych informacji obligatariusz powinien zasięgnąć porady doradcy podatkowego.

Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi w rozumieniu przepisów Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi firmom inwestycyjnym i zagranicznym firmom inwestycyjnym, sprzedaż dokonywana za pośrednictwem firmy inwestycyjnej lub zagranicznej firmy inwestycyjnej, sprzedaż tych praw dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, czyli dokonywanego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na rynku regulowanym albo w alternatywnym systemie np. w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst (art. 3 pkt 9 Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi) oraz sprzedaż poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego, zwolniona jest od podatku od czynności cywilnoprawnych.

W innych przypadkach zbycie praw z papierów wartościowych podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej zbywanych papierów wartościowych (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych). W takiej sytuacji, zgodnie z art. 4 pkt 1 w zw. z art. 10 wskazanej Ustawy, kupujący zobowiązany jest do uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych w terminie 14 dni od dokonania transakcji.

Odpowiedzialność płatnika podatku

Zgodnie z brzmieniem art. 30 § 1 Ordynacji podatkowej płatnik, który nie wykonał ciążącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu - odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik odpowiada za te należności całym swoim majątkiem. Odpowiedzialność ta jest niezależna od woli płatnika.

Przepisów o odpowiedzialności płatnika nie stosuje się wyłącznie w przypadku, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika.

V. DANE O EMITENCIE

- 5.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej), identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej**

Nazwa (firma):	Cordia Polska Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa (firma) skrócona:	Cordia Polska Finance sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Koszykowa 61B, bud. C, Warszawa
Telefon:	(22) 221 81 91
Adres poczty elektronicznej:	biuro@cordiahomes.com
Adres strony internetowej:	https://cordiapolska.pl/
Numer KRS:	0000878637
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego
REGON:	387990215
NIP:	7011014564
KOD LEI	2594002KZ5GYEQXNO440

5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony

Zgodnie ze statutem spółki Emitenta czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

5.3. Wskazanie przepisów, na podstawie których został utworzony Emitent

Emitent został utworzony na podstawie powszechnie obowiązujących na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przepisów prawa, w szczególności Kodeksu Spółek Handlowych.

5.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy Emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał

Emitent został zarejestrowany w dniu 19 stycznia 2021 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego pod nr KRS 0000878637.

Utworzenie Emitenta nie wymagało uzyskania zezwolenia.

5.5. Informacja czy działalność prowadzona przez Emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał

Działalność prowadzona przez Emitenta oraz jego spółki zależne nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody.

5.6. Krótki opis historii Emitenta

Emitent, będący podmiotem zależnym od Poręczyciela i wchodzącym w skład Grupy Cordia, jest spółką celową zakupioną jako SPV w celu emisji obligacji na terenie Polski. Emitent został zawiązany w dniu 13 stycznia 2021 roku i wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 19 stycznia 2021 roku.

Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta jest pozyskiwanie środków na działalność inwestycyjną Grupy Cordia.

W dniu 15 czerwca 2021 r. została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców zmiana firmy, pod którą działa Emitent, tj. z „GJS64” na „Cordia Polska Finance”.

W związku z faktem, iż Emitent jest spółką celową zakupioną jako spółka SPV w celu emisji obligacji, a Obligacje będą pierwszą emisją obligacji dokonaną przez Emitenta, nie istnieją istotne informacje ogólne, które powinny zostać zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym.

5.7. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego kapitał zakładowy Emitenta wynosi 50.000,00 PLN (pięćdziesiąt tysięcy złotych) i dzieli się na 1.000 (jeden tysiąc) udziałów o wartości nominalnej 50 (pięćdziesiąt) PLN każdy.

Kapitał zakładowy (podstawowy) Emitenta utworzony jest na podstawie postanowień umowy spółki Emitenta. Zgromadzenie Wspólników Emitenta może tworzyć fundusz zapasowy (kapitał zapasowy), fundusz rezerwowy (kapitał rezerwowy) oraz inne fundusze celowe.

Według wiedzy Emitenta, aktywa obrotowe Emitenta wystarczają na pokrycie jego potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego.

5.8. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

5.9. Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji

Nie dotyczy.

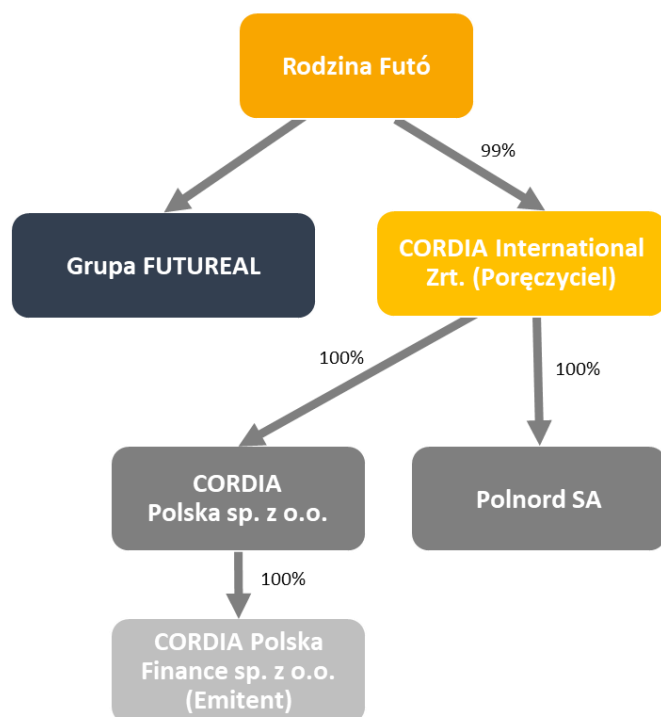
5.10. Wskazanie na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

Papiery wartościowe Emitenta nie są i nie były notowane na rynkach papierów wartościowych, ani nie były w związku z nimi wystawiane kwity depozytowe.

5.11. Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych Emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej,

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Emitent jest spółką w 100% pośrednio zależną od Cordia International Ingatlanfejlesztő Zrt. (Poręczyciel) - najwyższego podmiotu konsolidującego w ramach Grupy Cordia oraz Poręczyciela.

Wykres przedstawiający strukturę Grupy Cordia przedstawiono poniżej:



Źródło: Emitent, struktura uproszczona

5.11.1. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta

Brak jest istotnych powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta.

5.11.2. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi akcjonariuszami Emitenta

Michał Melaniuk – Prezes Zarządu Emitenta jest jednocześnie Prezesem Zarządu jedyne go wspólnika Emitenta, tj. Cordia Polska sp. o.o.

Péter Bódis – Wiceprezes Zarządu Emitenta jest jednocześnie Wiceprezesem Zarządu jedyne go wspólnika Emitenta, tj. Cordia Polska sp. o.o. Dodatkowo pełni funkcje Dyrektora ds. finansowych w Radzie Dyrektorów w Cordia International Zrt. (Poręczyciel).

Tomasz Łapiński – Wiceprezes Zarządu Emitenta jest jednocześnie Wiceprezesem Zarządu jedynego wspólnika Emitenta, tj. Cordia Polska sp. o.o.

Brak jest innych istotnych powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi akcjonariuszami Emitenta.

5.11.3. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych)

Autoryzowany Doradca nie jest podmiotem dominującym lub zależnym wobec Emitenta.

Brak jest jakichkolwiek istotnych powiązań majątkowych, organizacyjnych lub osobowych pomiędzy Autoryzowanym Doradcą lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych a Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami.

5.12. Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności

Emitent jest spółką pośrednio zależną od Poręczyciela i wchodzącą w skład Grupy Cordia i jest spółką celową utworzoną w celu pozyskiwania finansowego dla podmiotów wchodzących w skład Grupy Cordia, w tym emitowania obligacji.

Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta jest pozyskiwanie środków finansowych na działalność inwestycyjną Grupy.

Środki pozyskane przez Emitenta będą przekazywane bezpośrednio do Poręczyciela lub innego podmiotu z Grupy Cordia w formie finansowania wewnątrzgrupowego.

Z uwagi na charakter prowadzonej działalności nie przewiduje się generowania przez Emitenta znaczących zysków.

5.13. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w Dokumencie Informacyjnym

Nie wystąpiły istotne krajowe i zagraniczne projekty inwestycyjne, w tym inwestycje kapitałowe przez Emitenta w okresie objętym sprawozdaniami finansowymi zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym.

5.14. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym

W stosunku do Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie upadłościowe, układowe ani likwidacyjne.

5.15. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta

W stosunku do Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie ugodowe, arbitrażowe ani egzekucyjne, którego wynik ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta i Poręczyiciela.

5.16. Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań

W stosunku do Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania przed organami rządowymi, ani też postępowania sądowe lub arbitrażowe, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, a które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

5.17. Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej

Nie występują zobowiązania Emitenta istotne dla realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są związane w szczególności z kształtowaniem się sytuacji gospodarczej i finansowej Emitenta.

5.18. Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego Emitent nie posiada zobowiązań pozabilansowych.

5.19. Informacje o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły żadne nietypowe okoliczności lub zdarzenia mające wpływ na wyniki działalności gospodarczej.

5.20. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego

Nie dotyczy.

5.21. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta

Michał Melaniuk	
Zajmowane stanowisko	Prezes Zarządu
Termin upływu kadencji	powołany do Zarządu Emitenta w dniu 31.05.2021 r., kadencja trwa 5 lat
Wiek	46 lat (24.07.1974)
Opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego	<p>Michał Melaniuk od kwietnia 2020 r. jest Prezesem Zarządu Polnord SA oraz Prezesem spółek z Grupy Kapitałowej Polnord i Wiceprzewodniczącym Rady Nadzorczej Fadesa Polnord Polska sp. z o.o.</p> <p>Jest także Dyrektorem Zarządzającym Cordia Polska, która stanowi oddział Cordia International – należącej do międzynarodowej Grupy Futureal z siedzibą na Węgrzech, jednej z 10 największych grup deweloperskich i inwestycyjnych Europy Środkowej. Cordia działa na Węgrzech i Rumunii, a od 2014 r. jest obecna także w Polsce i konsekwentnie poszerza portfolio ukończonych i realizowanych projektów mieszkaniowych</p> <p>W lipcu 2020 r. został również Prezesem Polsko-Węgierskiej Izby Gospodarczej, której Cordia jest członkiem-założycielem.</p> <p>Zanim dołączył do Cordia Polska w Grupie Futureal, przez blisko 4 lata związany był z Grupą Skanska, gdzie jako Prezes, a wcześniej jako wiceprezes Skanska Residential Development Poland odpowiadał za wprowadzenie firmy na polski rynek, jej rozwój i pełną koordynację realizacji projektów mieszkaniowych. Przedtem, od 2007 do 2011 roku, pracował jako dyrektor komercyjny w GTC S.A., jednej z wiodących firm inwestycyjno-deweloperskich w regionie Europy Środkowej, Wschodniej i Południowej. W latach 1998 – 2007 zdobywał doświadczenie w strukturach grupy inwestycyjno-deweloperskiej Golub-Europe, przekształconej w GE Capital Golub Europe, następnie w Quinlan Private Golub, a obecnie Avestus, gdzie pełnił funkcję dyrektora ds. marketingu.</p>
Wykształcenie	Michał Melaniuk jest absolwentem Wydziału Zarządzania na Uniwersytecie Warszawskim

Wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem,

Polnord SA – Prezes Zarządu od 23.04.2020 r – obecnie
 Polnord Apartamenty sp. z o.o. - Prezes Zarządu od 14.07.2020 – obecnie
 Polnord Brama Wilanowska sp. z o.o - Prezes Zarządu od 05.08.2020 – obecnie
 Polnord Gdańsk Dwa Tarasy sp. z o.o - Prezes Zarządu od 05.08.2020 – obecnie
 Polnord Olsztyn Tęczowy Las sp. z o.o - Prezes Zarządu od 05.08.2020 – obecnie
 Polnord Haffnera 1 sp. z o.o - Prezes Zarządu od 14.07.2020 – obecnie
 Haffnera Park Sp. z o.o. – Prezes Zarządu od 14.07.2020 – obecnie
 Polnord Haffnera Apart sp. z o.o - Prezes Zarządu od 14.07.2020 – obecnie
 Polnord Inwestycje sp. z o.o - Prezes Zarządu od 05.08.2020 – obecnie
 Polnord Rezydencje sp. z o.o - Prezes Zarządu od 05.08.2020 – obecnie
 Polnord Warszawa – Żabki Neptun sp. z o.o - Prezes Zarządu od 05.08.2020 – obecnie
 Polnord Szczecin ku Słońcu sp. z o.o - Prezes Zarządu od 05.08.2020 – obecnie
 Śródmieście Wilanów sp. z o.o - Prezes Zarządu od 05.08.2020 – obecnie
 Wilanów Office Park Budynek B 1 sp. z o.o - Prezes Zarządu od 14.07.2020 – obecnie
 Wilanów Office Park Budynek B 3 sp. z o.o - Prezes Zarządu od 14.07.2020 – obecnie
 Fadesa Polnord Polska sp. z o.o. – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej od lipca 2020 - obecnie
 Cordia Development 1 sp. z o.o. – Prezes Zarządu - obecnie
 Cordia Development 2 sp. z o.o. – Prezes Zarządu - obecnie
 Cordia Development 3 sp. z o.o. – Prezes Zarządu - obecnie
 Cordia Development 4 sp. z o.o. – Prezes Zarządu - obecnie
 Cordia Development 5 sp. z o.o. – Prezes Zarządu - obecnie

	<p>Cordia Development 6 sp. z o.o. – Prezes Zarządu – obecnie</p> <p>Futureal Development 7 sp. z o.o. – Prezes Zarządu – obecnie</p> <p>Cordia Development 8 sp. z o.o. – Prezes Zarządu – obecnie</p> <p>Cordia Development 9 sp. z o.o. – Prezes Zarządu – obecnie</p> <p>Cordia Development 10 sp. z o.o. – Prezes Zarządu – obecnie</p> <p>Cordia Partner 2 sp. z o.o. – Prezes Zarządu – obecnie</p> <p>Cordia Partner 3 sp. z o.o. – Prezes Zarządu – obecnie</p> <p>Cordia Partner 4 sp. z o.o. – Prezes Zarządu – obecnie</p> <p>Cordia Partner 5 sp. z o.o. – Prezes Zarządu – obecnie</p> <p>Cordia Partner 6 sp. z o.o. – Prezes Zarządu – obecnie</p> <p>Projekt Gdańsk 1 sp. z o.o. – Prezes Zarządu – obecnie</p> <p>Projekt Warszawa 3 sp. z o.o. – Prezes Zarządu – obecnie</p> <p>Cordia Management Poland sp. z o.o. – Prezes Zarządu – obecnie</p> <p>Cordia Polska sp. z o.o. – Prezes Zarządu – obecnie</p> <p>Cordia Supernova sp. z o.o. – Prezes Zarządu – obecnie</p> <p>Cordia Poland Gp one sp. z o.o. – Prezes Zarządu – obecnie</p> <p>Villena sp. z o.o. – Prezes Zarządu – obecnie</p> <p>Bochenka GP sp. z o.o. w likwidacji – Likwidator – obecnie</p> <p>Futureal Financing Pool Poland GP sp. z o.o. – Członek Zarządu – obecnie</p>
Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,	
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisyjnego lub likwidacji.	
Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.	
Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu w okresie co najmniej ostatnich 5 lat.	
Nie w okresie ostatnich pięciu lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w	

rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego,.

Péter Bódis	
Zajmowane stanowisko	Wiceprezes Zarządu
Termin upływu kadencji	powołany do Zarządu Emitenta w dniu 31.05.2021 r., kadencja trwa 5 lat
Wiek	47 lat (25.10.1973)
Opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego	<p>Péter Bódis od lipca 2020r. jest Członkiem Zarządu Polnord SA i członkiem Rady Nadzorczej Fadesa Polnord Polska sp. z o.o.</p> <p>Od sierpnia 2020 jest członkiem Rady Dyrektorów CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság z siedzibą w Budapeszcie.</p> <p>Ma ponad 20 lat doświadczenia w obszarze zarządzania funduszami inwestycyjnymi. Przez większą część kariery zawodowej wspierał należącą do Unicredit, wyspecjalizowaną w zarządzaniu aktywami grupę Pioneer Investments, a także spółki powiązane z Bank of Austria, z których wyrosła – głównie w Wiedniu i Warszawie. W latach 2011-2018 jako wiceprezes zarządu był odpowiedzialny za Pion Zarządzania Aktywami w Pioneer Pekao Investment Management S.A. – najstarszej i największej firmie zarządzającej funduszami na polskim rynku, która ma pod opieką aktywa o łącznej wartości ponad 5 mld euro .</p> <p>Wcześniej spędził 8 lat w wiedeńskim oddziale Pioneer Investments, gdzie zarządzał funduszami inwestycyjnymi na rynkach Europy Wschodniej. Przez ostatni rok pracował jako niezależny doradca finansowy, głównie dla firm działających w sektorze nieruchomości</p>
Wykształcenie	Péter Bódis uzyskał tytuł magistra finansów na Uniwersytecie Nauk Ekonomicznych w Budapeszcie w 1998 r., posiada tytuł Chartered Financial Analyst,
Wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo współnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal współnikiem,	<p>Polnord SA – Członek Zarządu od 01.07.2020r – obecnie Fadesa Polnord Polska sp. z o.o. – Członek Rady Nadzorczej od lipca 2020 - obecnie CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság - Członek Rady Dyrektorów od 01.08.2020 r – obecnie</p>

	Cordia Development 1 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie
	Cordia Development 2 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie
	Cordia Development 3 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie
	Cordia Development 4 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie
	Cordia Development 5 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie
	Cordia Development 6 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie
	Cordia Development 8 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie
	Cordia Development 9 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie
	Cordia Development 10 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie
	Cordia Partner 2 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie
	Cordia Partner 3 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie
	Cordia Partner 4 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie
	Cordia Partner 5 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie
	Cordia Partner 6 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie
	Projekt Gdańsk 1 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie
	Projekt Warszawa 3 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie
	Cordia Management Poland sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie
	Cordia Polska sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie
	Cordia Supernova sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie
	Cordia Poland Gp one sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie
	Villena sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie

Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,

Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisyjnego lub likwidacji.

Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu w okresie co najmniej ostatnich 5 lat.

Nie w okresie ostatnich pięciu lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

Tomasz Łapiński

Zajmowane stanowisko	Wiceprezes Zarządu
Termin upływu kadencji	powołany do Zarządu Emitenta w dniu 31.05.2021 r., kadencja trwa 5 lat
Wiek	45 lat (25.05.1976)
Opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego	<p>Tomasz Łapiński od 23.04.2020 do 01.07.2020 był Członkiem Zarządu Polnord SA, a od 01.07.2020r – obecnie jest Członkiem Rady Nadzorczej Polnord SA</p> <p>Od marca 2021 r. ponownie w Grupie Cordia na stanowisku Chief Development Officer oraz jako Członek Zarządu polskich spółek Grupy Cordia</p> <p>Wcześniej, od lipca 2020 r. do marca 2021 r. był związany z funduszem Solter Capital i Członkiem Zarządu spółek zależnych.</p> <p>W latach 2017 – 2020 pełnił funkcję Dyrektora Finansowego w Grupie Cordia, a od 2019 r. także Członka Zarządu Cordia International.</p> <p>Cordia Polska stanowi oddział Cordia International, należącej do międzynarodowej grupy Futureal z siedzibą na Węgrzech, jednej z 10 największych grup deweloperskich i inwestycyjnych Europy Środkowej (badanie PropertyEU, 2012). Grupa Cordia działa na Węgrzech, w Rumunii, Hiszpanii, Wielkiej Brytanii, Niemczech a od 2014 r. także w Polsce.</p>

	Tomasz Łapiński w latach 2000-2008 pracował w UniCredit CAIB Poland – banku inwestycyjnym należącym do Grupy UniCredit. W latach 2008 – 2017 był członkiem zarządu i dyrektorem finansowym Grupy Ronson. Od kwietnia 2017 roku pełnił obowiązki prezesa Ronson Europe.
Wykształcenie	absolwent Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie, ukończył Wydział Finansów i Bankowości
Wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem,	<p>Polnord SA – Członek Zarządu od 23.04.2020 r. do 01.07.2020 a od 1.07.2020 – obecnie Członek Rady Nadzorczej</p> <p>Cordia Development 1 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie</p> <p>Cordia Development 2 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie</p> <p>Cordia Development 3 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie</p> <p>Cordia Development 4 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie</p> <p>Cordia Development 5 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie</p> <p>Cordia Development 6 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie</p> <p>Cordia Development 8 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie</p> <p>Cordia Development 9 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie</p> <p>Cordia Development 10 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie</p> <p>Cordia Partner 2 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie</p> <p>Cordia Partner 3 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie</p> <p>Cordia Partner 4 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie</p> <p>Cordia Partner 5 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie</p> <p>Cordia Partner 6 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie</p> <p>Projekt Gdańsk 1 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie</p> <p>Projekt Warszawa 3 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie</p> <p>Cordia Management Poland sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie</p> <p>Cordia Polska sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie</p>

	<p>Cordia Supernova sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie</p> <p>Cordia Poland Gp one sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie</p> <p>Villena sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie</p>
Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,	
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisyjnego lub likwidacji.	
Nie jest wpisana w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.	
Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu w okresie co najmniej ostatnich 5 lat.	
Nie w okresie ostatnich pięciu lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego,.	

5.22. Dane o strukturze udziałowców Emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu

Struktura wspólników Emitenta przedstawia tabela opisana poniżej.

Wspólnik	Ilość udziałów	Procentowy udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Procentowy udział w głosach na walnym zgromadzeniu
Cordia Polska sp. z o.o.	1000	100%	1000	100%
RAZEM	1000	100%	1000	100%

VI. DANE O PORĘCZycIELU

- 6.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Poręczyciela wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej), identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej**

Nazwa (firma) Poręczyciela:	Cordia International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Reszvénytársaság
Nazwa (firma) skrócona:	Cordia International ZRT
Kraj siedziby:	Węgry
Siedziba:	Budapeszt
Adres w Budapeszcie:	1082 Budapeszt, Futó utca 47-53
Adres w Warszawie:	ul. Koszykowa 61B, 00-667 Warszawa
Numer rejestracyjny:	01-10-048844
NIP:	25558098-2-42
Kapitał zakładowy	18.013.760.000 HUF
Przedmiot działalności:	Kupno i sprzedaż własnych nieruchomości
Dominujący udziałowiec:	Cordia Holding B.V. z siedzibą w Amsterdamie

- 6.2. Wskazanie czasu trwania Poręczyciela, jeżeli jest oznaczony**

Zgodnie ze statutem Poręczyciela czas trwania poręczyciela jest nieoznaczony.

- 6.3. Wskazanie przepisów, na podstawie których został utworzony Poręczyciel**

Emitent został utworzony na podstawie powszechnie obowiązujących na terenie Węgier, przepisów prawa, w szczególności Kodeksu Cywilnego z 2013 r.

- 6.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy Emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał**

Poręczyciel został zarejestrowany w węgierskim rejestrze sądowym prowadzonym przez sąd metropolitalny w Budapeszcie pod numerem Cg.01-10-048844.

Utworzenie Poręczyciela nie wymagało uzyskania zezwolenia.

- 6.5. Informacja czy działalność prowadzona przez Poręczyciela wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał**

Działalność prowadzona przez Poręczyciela oraz jego spółki zależne nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody.

6.6. Krótki opis historii Poręczyciela

- 2001 r.** - **FUTUREAL** założony przez ojca i syna **DR. PÉTER FUTÓ i GÁBOR FUTÓ** jako działalność dodatkowa wobec biznesu skoncentrowanego na FMCG i M&A, aby wybudować **LA SIESTA 1&2** w Budapeszcie z 142 lokalami mieszkalnymi
- 2003 r.** - **FUTUREAL DEVELOPMENT GROUP**, kierowany przez **GÁBOR FUTÓ** jako CEO został założony z kapitałem ~3 mln EUR, skupiając się na tworzeniu grupy deweloperskiej.
- 2004 r.** - prawa do **PROJEKTU CORVIN PROMENADE** (największy projekt rewitalizacji miast w Europie Środkowo-Wschodniej, przekształcający slumsy w nową dzielnicę) został pozyskany na rynku od 4 zwycięzców poprzedniego przetargu miejskiego
- 2005 r.** - wprowadzenie **CORDII** jako odrębna marka B2C dla projektów mieszkaniowych, w ramach struktury korporacyjnej **FUTUREAL**
- 2011 r.** - rozpoczęcie działalności w **POLSCE** poprzez partnerstwo z lokalnym partnerem
- 2016 r.** - rozpoczęcie działalności w **Warszawie, POLSKA**
- 2016 r.** - ukształtowanie **CORDIA INTERNATIONAL ZRT.** jako mieszkaniowa część firmy **FUTUREAL**.
- 2017 r.** - rozpoczęcie działalności w Gdańsku (Trójmiasto), **POLSKA**
- 2017 r.** - rozpoczęcie działalności w Bukareszcie, **RUMUNIA** z lokalnym zespołem **CORDIA**
- 2019 r.** - rozpoczęcie działalności w **HISZPANII** z utworzeniem nowego lokalnego zespołu team
- 2019 r.** - **CORDIA** emituje **OBLIGACJE** o wartości 135 mln EUR
- 2020 r.** - strategiczne nabycie pakietu kontrolnego w notowanej na **POLSKIEJ** giełdzie firmie deweloperskiej **POLNORD S.A.**
- 2020 r.** - Nabycie strategicznego portfela gruntów **MARINA CITY (Budapeszt)**
- 2020 r.** - inwestycja w **ARGO PROPERTIES N.V.**, dynamicznie rozwijającym się dostawcy mieszkań na wynajem działający na rynku **NIEMIECKIM**
- 2020 r.** - **EMISJA OBLIGACJI** na ponad 100 mln EUR,
- 2020 r.** - **CORDIA** wchodzi na brytyjski rynek mieszkaniowy poprzez przejęcie **BLACKSWAN PROPERTY**, obecnie działającego jako **CORDIA BLACKSWAN**
- 2020 r.** - **EMISJA OBLIGACJI** na ponad 11 mln EUR
- 2021 r.** - **CORDIA** inwestuje w **ST ARTHUR HOMES**, brytyjską spółdzielnię mieszkaniową, która nabywa, posiada i zarządza niedrogimi mieszkaniami ze współwłasnością
- 2021 r.** - inwestycja w **REAL ESTATE ASSET FUND I** zarządzana przez **MATTER REAL ESTATE** z Londynu, która posiada udziały w unikalnych brytyjskich i irlandzkich deweloperach o znacznym potencjale wartości
- 2021 r.** - inwestycja w **AUXESIA HOMES** w Wielkiej Brytanii, zapewniająca wysokiej jakości domy w przystępnej cenie na zakup, wynajem, oraz kupno na zasadach współwłasności
- 2021 r.** - **CORDIA** zwiększa swoją ekspozycję w **ARGO**, firma z powodzeniem zakończyła **IPO**

6.7. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Poręczyciela oraz zasad ich tworzenia

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego kapitał zakładowy Poręczyciela wynosi 18.013.760.000 HUF i dzieli się na 18.013.760. udziałów o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) HUF każdy.

Kapitał zakładowy (podstawowy) Poręczyciela utworzony jest na podstawie postanowień umowy spółki Poręczyciela.

Według wiedzy Emitenta, aktywa obrotowe Poręczyciela wystarczają na pokrycie jego potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego

6.8. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Poręczyciela został opłacony w całości.

6.9. Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji

Poręczyciel nie emitował obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji.

6.10. Wskazanie na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane papiery wartościowe Poręczyciela lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

Dwie serie obligacji Poręczyciela są notowane na rynku BET Xbond prowadzonym przez giełdę papierów wartościowych w Budapeszcie o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 84 000 000 000 HUF (ok 235 000 000 EUR)*, tj.

- 880 sztuk obligacji serii CORDIA2026 o wartości nominalnej 50 000 000 HUF każda i o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 44 000 000 000 HUF i maksymalnym terminie wykupu 7 listopada 2026 r.
- 800 sztuk obligacji serii CORDIA2030 o wartości nominalnej 50 000 000 HUF każda i o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 40 000 000 000 HUF i maksymalnym terminie wykupu 27 lipca 2030 r.

**1 HUF = 0,0028 EUR, według średniego kursu NBP z dn. 07 lipca 2021 r.*

Obligacje CORDIA2026 i CORDIA2030 notowane są na rynku BET Xbond, który ma status wielostronnej platformy obrotu (MTF) zgodnie z definicją art. 4 par 1. Punkt 22 Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie rynków instrumentów finansowych oraz zmieniająca dyrektywę 2002/92/WE i dyrektywę 2011/61/UE Tekst mający znaczenie dla EOG

Cordia zobowiązana jest do zamieszczania na giełdzie papierów wartościowych w Budapeszcie poniższe raporty:

- Raport półroczny (zawierający dane finansowe jednostkowe jak i skonsolidowane) – do 30 września
- Raport roczny (zawierający dane finansowe jednostkowe jak i skonsolidowane) – do 30 kwietnia

Raportowanie bieżące odbywa się na podstawie Rozporządzenia MAR.

Oficjalna strona giełdy na Węgrzech <https://www.bse.hu/>

6.11. Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych Poręczyciela, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej,

6.11.1. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Poręczyicielem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Poręczyiciela

Brak jest istotnych powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy Poręczyicielem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Poręczyiciela.

6.11.2. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Poręczyicielem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Poręczyiciela a znaczącymi akcjonariuszami Poręczyiciela

Brak jest innych istotnych powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy Poręczyicielem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Poręczyiciela a znaczącymi akcjonariuszami Poręczyiciela.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Poręczyiciela za 2020 r. Poręczyiciel nie kwalifikuje transakcji z grupą Futureal Property Group Kft jako transakcji z podmiotami powiązanymi.

Jednocześnie obie grupy mają wspólnych beneficjentów rzeczywistych, stąd poniżej zaprezentowana także podstawowe informacje o powiązaniach Poręczyiciela z grupą Futureal Property Group Kft.

Obie grupy współpracują w ramach niektórych projektów (np. projektów o mieszanym przeznaczeniu, takich jak Corvin Promenade) i niektórych funkcji (takich jak wspólne zakupy, pozyskiwanie transakcji i badania formalnoprawne).

Ponadto, w skali międzynarodowej, spółki zarządzające Poręczyiciela i spółki zarządzające Grupy Futureal mogą każdorazowo świadczyć sobie wzajemnie pewne usługi na zasadach rynkowych.

W dniu 24.03.2020 European Residential Investment Vagyonkezelő Kft, podmiot w 100% zależny od Poręczyiciela zawarł umowę sprzedaży jako kupujący z Futureal Holding B.V jako sprzedającym której przedmiotem był zakup 2 492 910 udziałów w spółce ARGO Properties N.V. za cenę 34,4 mln Euro.

6.11.3. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Poręczyicielem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Poręczyiciela oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Poręczyiciela a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych)

Autoryzowany Doradca nie jest podmiotem dominującym lub zależnym wobec Poręczyiciela.

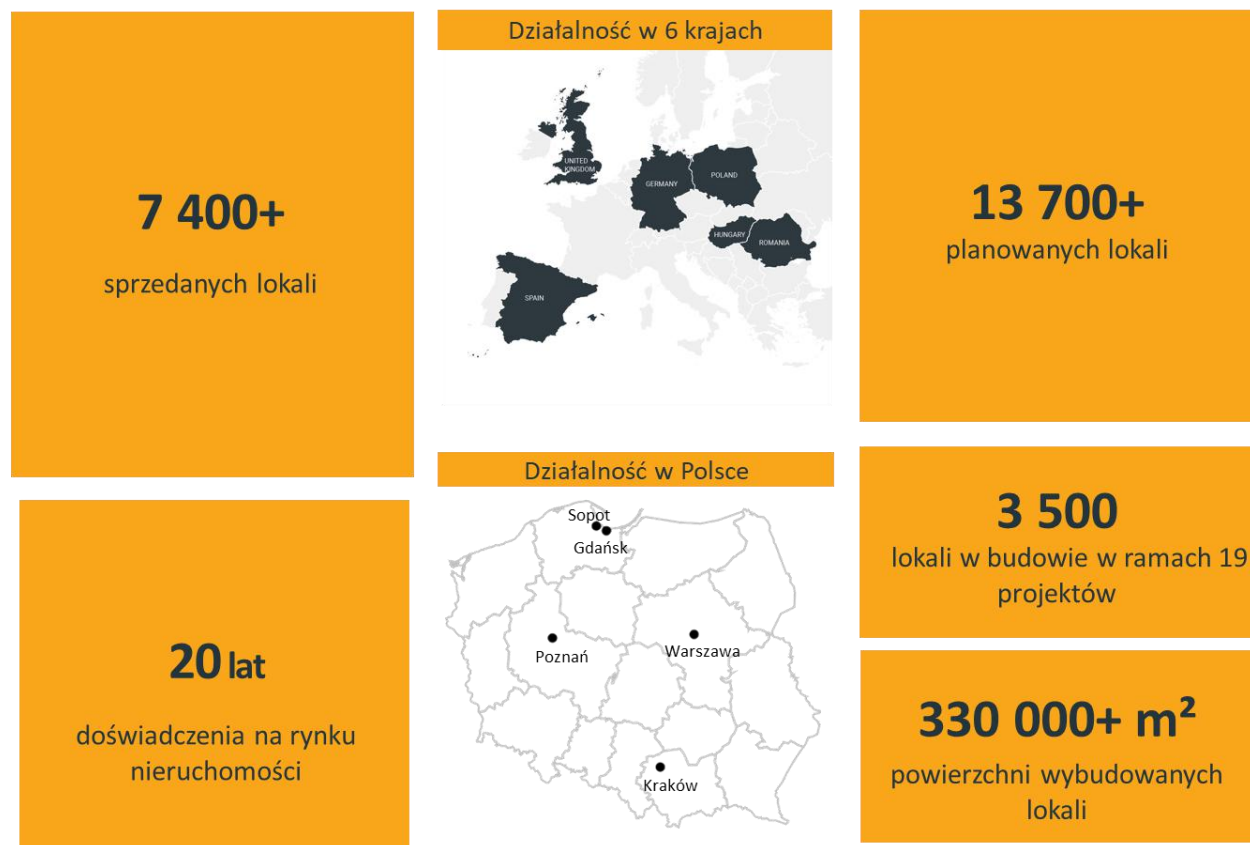
Brak jest jakichkolwiek istotnych powiązań majątkowych, organizacyjnych lub osobowych pomiędzy Autoryzowanym Doradcą lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych a Poręczyicielem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami.

6.12. Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług

albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i Poręczyciela, w podziale na segmenty działalności

CORDIA International

CORDIA International rozpoczęła budowę pierwszych projektów w 2001 r. Marka CORDIA powstała w 2005 r. w strukturach Grupy FUTUREAL. W 2016 r. powstała CORDIA International Zrt, oddzielna jednostka, która stała się spółką siostrzaną wobec spółki FUTUREAL w portfelu rodziny Futo. Obecnie działalność prowadzona jest na Węgrzech, w Polsce, Wielkiej Brytanii, Rumunii, Hiszpanii i Niemczech. Działalność oparta o sprzedaż lokali, ale również o budowę portfela mieszkań na wynajem, również jako inwestor pasywny.



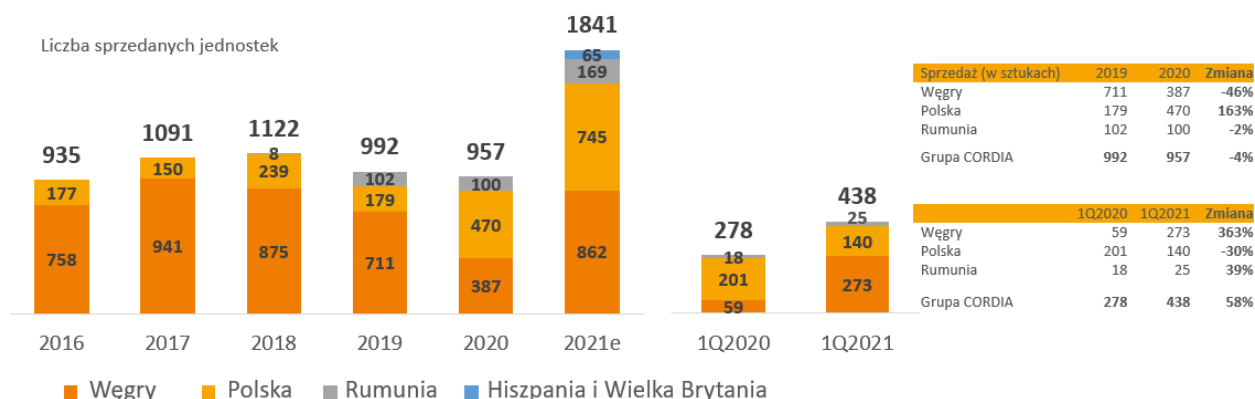
Model biznesowy Grupy CORDIA:

- Typowa wielkość projektu/etapu zakłada budowę pomiędzy 150 – 250 apartamentów
- Cechy charakterystyczne projektów: dobra lokalizacja, dogodny dostęp do komunikacji publicznej, atrakcyjny wygląd budynków
- Każdy projekt prowadzony w osobnej spółce celowej, zakup gruntu finansowany kapitałem własnym, finansowanie budowy z wpłat klientów oraz z kredytów budowlanych
- Wymagane kryteria przed podjęciem decyzji o zaangażowaniu w projekt: IRR (wewnętrzna stopa zwrotu) > 20%, mnożnik kapitału własnego oparty o szacowany Zysk Netto na projekcie (po odliczeniu kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży) > 1.8
- Realizacja projektów przy współpracy z renomowanymi generalnymi wykonawcami
- Bilansowa wycena banku ziemi wg kosztów nabycia, bez ich przeszacowania do wartości rynkowej
- Konserwatywne zarządzanie ryzykiem i płynnością

- System premiowy oparty o udział menedżerów w zyskach z projektu

Roczna kontraktacja w Grupie CORDIA i prognoza na 2021:

Stabilny poziom sprzedaży pomimo pandemii i okresów objętych lock-downem

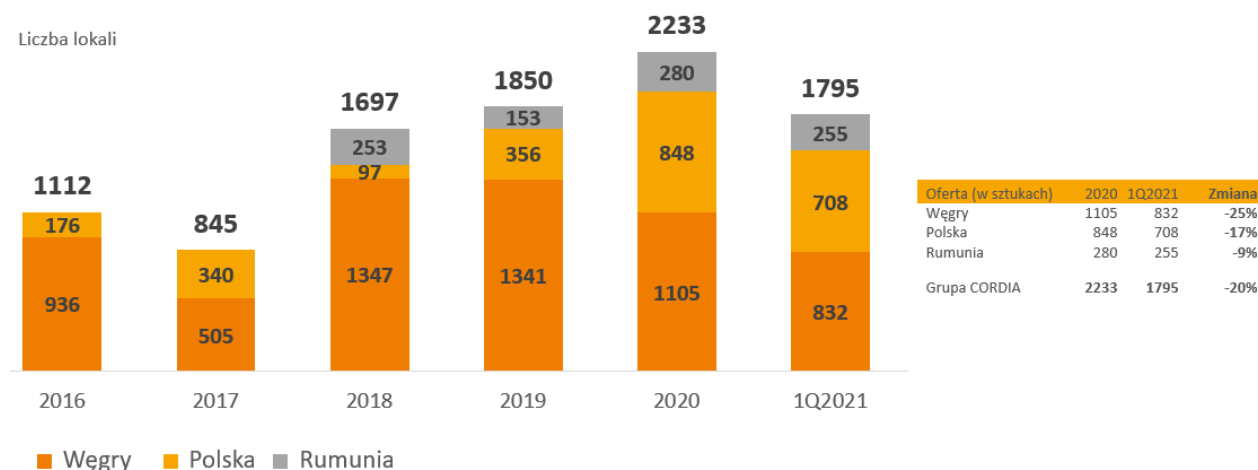


Źródło: Emitent, CORDIA uwzględni lokal jako sprzedany w momencie uzyskania wpłaty co najmniej 10% ceny. Grupa dotychczas sprzedawała rocznie ok. 1000 lokali. W 2021 r. Grupa spodziewa się sprzedać ok. 1800 lokali. Spadek sprzedaży w nowych projektach na Węgrzech, począwszy od końca 2019 r., spowodowany był wzrostem stawki VAT z 5% do 27%. VAT został ponownie obniżony do poziomu 5% w styczniu 2021 r.

Popyt w Budapeszcie powrócił do wyższych poziomów w 1Q 2021, kiedy to sprzedano 4-krotnie więcej niż w 1Q 2020. Sprzedaż w Polsce wzrosła dzięki nowym projektom oraz dzięki przejęciu spółki Polnord.

Oferta Grupy CORDIA na koniec 1Q 2021:

Stabilny wzrost dzięki transakcjom nabycia nowych gruntów

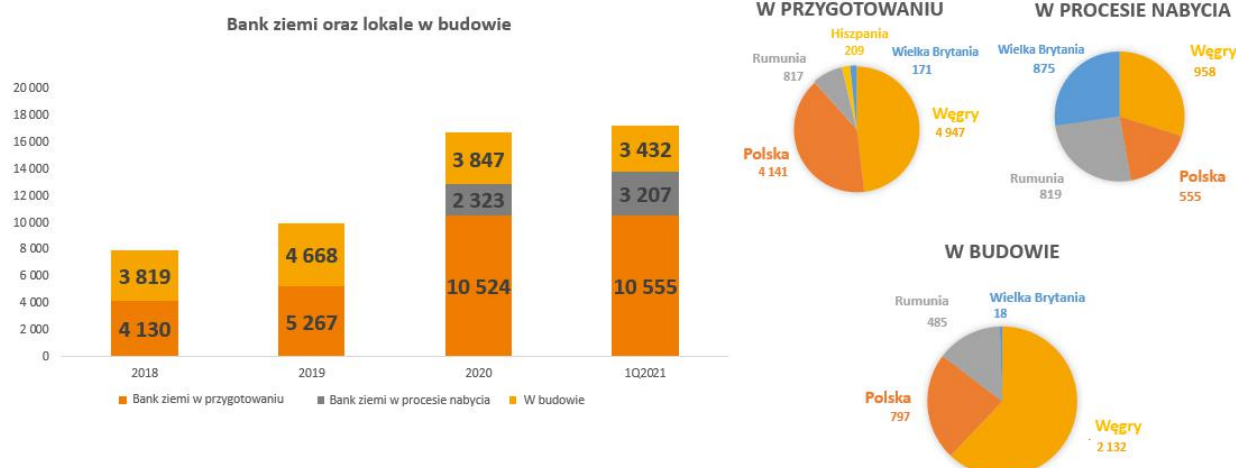


Źródło: Emitent

Oferta lokali dostępnych do sprzedaży na koniec 1Q 2021 wyniosła blisko 1800 lokali. Nieznaczny jej spadek w 1Q 2021 spowodowany był bardzo silnym popytem na Węgrzech. CORDIA planuje w 2021 r. rozpoczęcie 6 projektów w Budapeszcie, 6 w Polsce oraz po jednym projekcie w Rumunii, Wielkiej Brytanii i Hiszpanii.

Bank ziemi Grupa CORDIA na koniec 1Q 2021:




Bank ziemi: 13 762 lokali

**Źródło: Emitent**

W ostatnim czasie miał miejsce zdywersyfikowany wzrost banku ziemi, głównie dzięki nabyciu nowych lokalizacji:

- Warszawa - Miasteczko Wilanów 2: 100 000 mkw., 2000 lokali (w przygotowaniu)
- Budapeszt - Marina City: 165 000 mkw., 3000 lokali (w przygotowaniu)
- Poznań - Modena: 36 000 mkw., 673 lokale (w przygotowaniu)
- Bukareszt - Lami norul 1 & 2: 39 000 mkw., 540 lokali (w przygotowaniu)

Obecne ceny i koszty na głównych rynkach:

			
	Budapeszt	Warszawa**	Bukareszt
Średnia cena brutto / mkw. mieszkania*	13 100 PLN	11 000 PLN	9 550 PLN
Średni koszt budowy netto / mkw. mieszkania*	7 100 PLN	5 500 PLN	5 400 PLN
Średni koszt gruntu / mkw. mieszkania*	1 500 PLN	2 700 PLN	1 200 PLN
Typowy harmonogram płatności	25% przy rozpoczęciu budowy / 75 % przy przekazaniu lokalu	Harmonogram zależny od postępów budowy	15% przy umowie przedwstępnej / 85% po zakończeniu prac
Typowa wpłata rezerwacyjna oraz opłata za rezygnację	Wpłata rezerwacyjna do 30 000 PLN / opłata za rezygnację do 25% ceny mieszkania	Opłata za rezygnację do 4% ceny mieszkania, po podpisaniu umowy deweloperskiej	Wpłata rezerwacyjna 15%, którą klient traci w całości w przypadku rezygnacji
Średnia liczba nowych lokali sprzedawanych rocznie w ciągu ostatnich 3 lat (oraz w 2020 r.)	6 200 (3 600)***	22 500 (19 000)	8 866 (9 274) ****
% wzrost ceny za mkw. r/r w 2020	5%	6%	3,5%
Średnie miesięczne wynagrodzenie netto w 2020 (wzrost r/r)	4 214 PLN (+9%)	4 825 PLN (+4%)	4 020 PLN (+6,5%)
Stawka VAT na mieszkania w 2021	5%	8%	5%

* W przeliczeniu na PUM

** ceny za stan deweloperski, w innych krajach za mieszkanie wykończone

*** przed wzrostem VAT do 27% w 2019, średnia wynosiła 8 100 lokali

**** szacunki, założenie 25-proc. udziału w łącznej liczbie transakcji na rynku pierwotnym i wtórnym

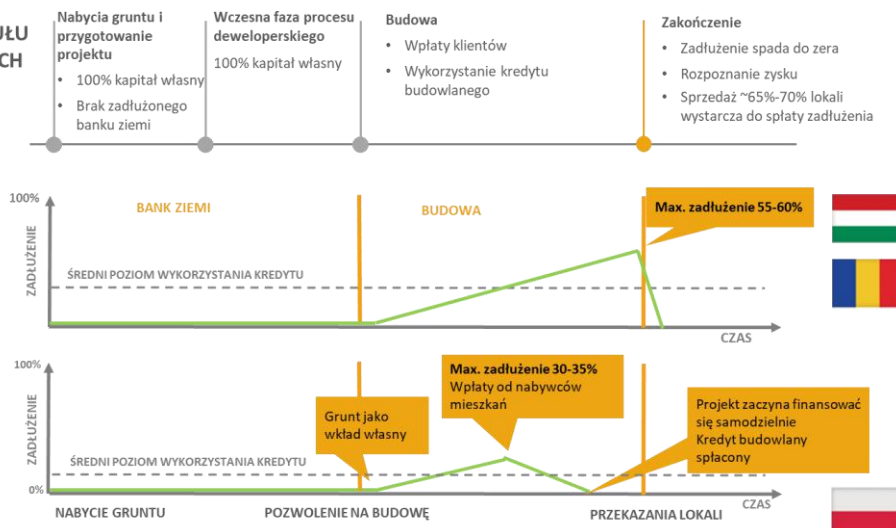
Źródło: Emitent

Wpływ specyfiki finansowania projektowego i specyfiki sprzedaży na poziom zadłużenia:

ŁĄCZNE SALDO ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU
KREDYTÓW W SPÓŁKACH CELOWYCH
na koniec 2020 r.

489m PLN

WĘGRY 410m PLN
RUMUNIA 53m PLN
POLSKA 26m PLN



Źródło: Emitent

PORTFOLIO PROJEKTÓW GRUPY CORDIA (POZA POLSKĄ):

Ostatnio ukończone projekty, poza Polską (1Q 2021):

Nazwa projektu	Kraj	Miasto	PnB	Status	Ukończenie	PUM + PUU	Liczba lokali (mieszkania + lokale usługowe)	Lokale przekazane do końca 1Q2021	PUM dostępny do sprzedaży po 1Q2021	Liczba lokali dostępnych do sprzedaży po 1Q2021	Suma szacowanych przychodów
					Rok	mkw.					m, PLN
Young City 1	Węgry	Budapeszt	TAK	ukończony	2020	8 033	147	147	0	0	54
Sasad Resort 1 HILL & SUN	Węgry	Budapeszt	TAK	ukończony	2020	14 277	206	189	142	1	113
Marina Garden	Węgry	Budapeszt	TAK	ukończony	2020	16 056	277	284	110	1	122
Grand Corvin 1 (Corvin 122B 1)	Węgry	Budapeszt	TAK	ukończony	2020	10 738	196	88	1707	21	132
Young City 2	Węgry	Budapeszt	TAK	ukończony	2020	11 658	218	131	688	11	91
Thermal Zugló 3	Węgry	Budapeszt	TAK	ukończony	2021	14 485	203	9	565	7	116
Marina Life 1*	Węgry	Budapeszt	TAK	ukończony	2021	13 246	207	46	1874	26	124
SUMA PROJEKTÓW UKOŃCZONYCH 2020/2021						88 493	1 454	894	5 086	67	751

* CORDIA posiada 50% udziału w projekcie

Źródło: Emitent

Dane przeliczone na PLN na podstawie średniego kursu NBP z dnia 31.03.2021; EUR / PLN 4,6603; 100 HUF / 1,2812 PLN; GBP / 5,4679

W 2020 r. CORDIA ukończyła budowę 1044 lokali w Budapeszcie, o łącznej powierzchni użytkowej 60 762 mkw., a kolejne 410 lokali oddała w 1Q 2021.

Projekty w budowie, poza Polską (1Q 2021):

Nazwa projektu	Kraj	Miasto	PnB	Status	Ukończenie	PUM + PUU	Liczba lokali (mieszkania + lokale usługowe)	PUM dostępny do sprzedaży po 1Q2021	Liczba lokali dostępnych do sprzedaży po 1Q2021	Suma szacowanych przychodów
					Rok	mkw.				m, PLN
Thermal Zugló 4	Węgry	Budapeszt	TAK	w budowie	2023	7 547	110	6622	96	80
Grand Corvin 2 (Corvin 122B 2)	Węgry	Budapeszt	TAK	w budowie	2022	19 010	365	8910	156	239
Young City 3	Węgry	Budapeszt	TAK	w budowie	2021	11 968	215	3809	61	114
Grand'OR	Węgry	Budapeszt	TAK	w budowie	2021	5 567	113	1144	18	70
Centropolitain (Bacsó B)	Węgry	Budapeszt	TAK	w budowie	2021	6 577	142	1913	40	71
Univerzo	Węgry	Budapeszt	TAK	w budowie	2022	13 307	272	8138	159	143
Akadémia Garden	Węgry	Budapeszt	TAK	w budowie	2021	16 238	306	3127	59	165
Sasad Resort 2 HILLTOP	Węgry	Budapeszt	TAK	w budowie	2021	9 199	112	1643	13	94
Marina Portside	Węgry	Budapeszt	TAK	w budowie	2021	19 668	290	6767	94	222
Marina Life 2*	Węgry	Budapeszt	TAK	w budowie	2021	13 374	207	4616	68	140
Parcului 20 phase 1	Rumunia	Bukareszt	TAK	w budowie	2021	15 313	265	4777	74	139
Parcului 20 phase 2	Rumunia	Bukareszt	TAK	w budowie	2023	12 138	220	10364	182	114
Gothic Phase 1	UK	Birmingham	TAK	w budowie	2022	2 360	18	2 360	18	49
SUMA PROJEKTÓW W BUDOWIE						152 266	2 635	64 189	1 038	1 640

* CORDIA posiada 50% udziału w projekcie

Źródło: Emitent

Dane przeliczone na PLN na podstawie średniego kursu NBP z dnia 31.03.2021; EUR / PLN 4,6603; 100 HUF / 1,2812 PLN; GBP / 5,4679

Liczba lokali planowanych do ukończenia w 2021 r. wynosi 1 650. 60% z tych lokali było na koniec 1Q 2021 sprzedanych.

Projekty w przygotowaniu, poza Polską (1Q 2021):

Nazwa projektu	Kraj	Miasto	PnB	Planowane rozpoczęcie	Planowane zakończenie	PUM + PUU	Liczba lokali (mieszkania + lokale usługowe)	Suma szacowanych przychodów
					Rok	mkw.		m, PLN
Thermal Zugló 5	Węgry	Budapeszt	TAK	2021	2024	13 653	199	142
Kertész 21	Węgry	Budapeszt	TAK		projekt na sprzedaż	7 008	120	N/A
Vaskapu 32-34	Węgry	Budapeszt	TAK	2021	2024	5 859	110	70
Vaskapu 47-49	Węgry	Budapeszt	TAK	2022	2025	12 343	243	131
Vaskapu 43-45	Węgry	Budapeszt	TAK	2023	2026	12 343	245	136
Fonyód	Węgry	Budapeszt	NIE	2024	2026	9 500	145	112
Sasad Resort 2 SUNRISE (SR7)	Węgry	Budapeszt	TAK	2022	2026	11 060	153	104
Sasad Resort 3 PANORAMA	Węgry	Budapeszt	TAK	2021	2024	10 690	136	125
Sasad Resort 4 SKY (SR8)	Węgry	Budapeszt	NIE	2023	2026	10 761	148	90
Sasad Resort 5 SUNSET (SR3)	Węgry	Budapeszt	TAK	2021	2024	4 870	70	58
Sasad Resort 5 PARK (SR4)	Węgry	Budapeszt	NIE	2022	2025	6 063	72	60
Gellérthegey u (Naphegy 12)	Węgry	Budapeszt	TAK	2021	2024	3 522	44	75
Illés st.	Węgry	Budapeszt	TAK	2021	2024	7 607	162	85
Futo Street 5	Węgry	Budapeszt	TAK	2021	2024	5 122	100	59
Marina City (360 / Meder), tylko mieszkania	Węgry	Budapeszt	NIE	2023	2024 i później	165 000	3000	1 953
Lami norul 2	Rumunia	Bukareszt	NIE	2023	2026	19 215	268	226
Lami norul 1	Rumunia	Bukareszt	NIE	2022	2025	20 026	272	230
Romsilva / Petricani 1	Rumunia	Bukareszt	NIE	2021	2023	11 919	183	172
Romsilva / Petricani 2	Rumunia	Bukareszt	NIE	2022	2024	6 146	94	85
Marbella - La Montua *	Hiszpania	Marbella	NIE	2022	2024	13 630	93	242
Jade Tower **	Hiszpania	Fuengirola	TAK	2021	2023	14 238	116	284
Gothic etap 2	UK	Birmingham	NIE	2021	2023	1 017	17	23
Harford	UK	Birmingham	NIE	2021	2023	1 591	27	55
Lampworks	UK	Birmingham	NIE	2021	2023	7 767	127	238
SUMA PROJEKTÓW W PRZYGOTOWANIU						380 950	6 144	4 755

* CORDIA posiada 63% gruntu i na będzie pozostałe 37% w przyszłości

** CORDIA posiada 90% udziału w projekcie, od maja 2021 r. 100%

Źródło: Emitent

Oczekiwany przychód przeliczony na PLN na podstawie średniego kursu NBP z dnia 31.03.2021; EUR / PLN 4,6603; 100 HUF / 1,2812 PLN; GBP / 5,4679

W 2021 r. Grupa zamierza rozpocząć poza Polską budowę 1 291 lokali oraz 927 lokali w 2022 r. Ich sprzedaż powinna w latach 2023-2024 wygenerować ponad 1,5 mld zł przychodów.

Projekty w procesie nabycia, poza Polską (1Q 2021):

Źródło: Emitent

Nazwa projektu*	Kraj	Miasto	PnB	Planowane rozpoczęcie	Planowane zakończenie	PUM + PUU	Liczba lokali (mieszkania + lokale usługowe)	Suma szacowanych przychodów
				Rok		mkw.		m, PLN
Project KT	Węgry	Budapeszt	NIE	2022	2024	7 565	74	90
Project L1	Węgry	Budapeszt	NIE	2022	2024	10 383	221	137
Project L2	Węgry	Budapeszt	NIE	2023	2025	10 383	221	137
Project L3	Węgry	Budapeszt	NIE	2024	2026	10 383	221	137
Project L4	Węgry	Budapeszt	NIE	2025	2027	10 383	221	137
Project NI	Rumunia	Bukareszt	NIE	2022	2024	9 993	124	164
Project CR1	Rumunia	Bukareszt	NIE	2021	2024	9 409	146	98
Project CR2	Rumunia	Bukareszt	NIE	2022	2025	11 237	183	116
Project CR3	Rumunia	Bukareszt	NIE	2023	2026	11 237	183	113
Project CR4	Rumunia	Bukareszt	NIE	2024	2027	11 237	183	119
Project NTGL	UK	Birmingham	NIE	2021	2023	1 557	20	37
Project DGBH	UK	Birmingham	NIE	2021	2023	23 284	366	678
Project TRP	UK	Birmingham	NIE	2023	2025	33 186	461	869
Project BRWKS	UK	Birmingham	NIE	2021	2022	676	28	35
SUMA PROJEKTÓW W PROCESIE NABYCIA						160 913	2 652	2 866

Dane przeliczone na PLN na podstawie średniego kursu NBP z dnia 31.03.2021; EUR / PLN 4,6603; 100 HUF / 1,2812 PLN; GBP / 5,4679

* Dokładne nazwy projektów zostały zaszyfrowane ze względu na poufny charakter danych

W 1Q 2021 CORDIA zabezpieczyła bank ziemi na prawie 900 lokali w projektach L1-L4 zlokalizowanych w Budapeszcie.

CORDIA w POLSCE

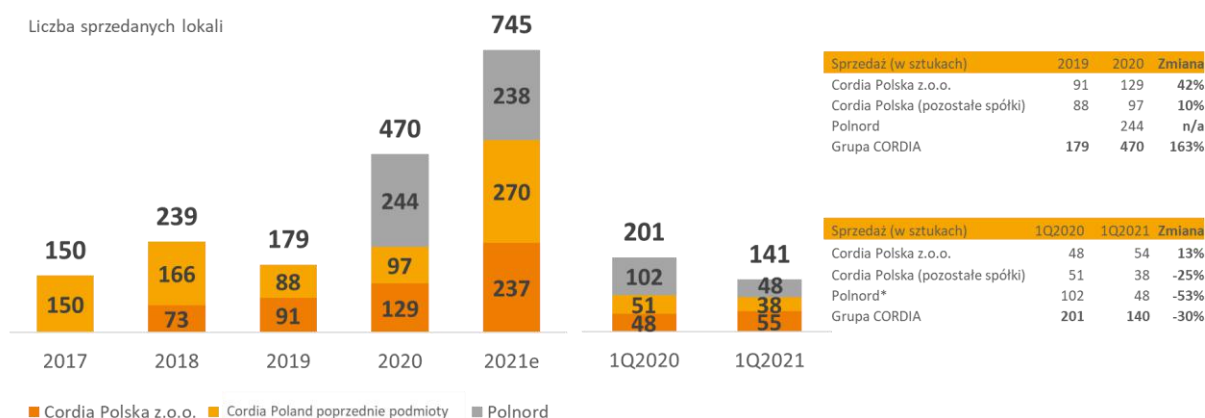
1 700+ sprzedanych lokali	5 000 lokali planowanych
648m PLN kwota zainwestowana przez CORDIA International	69 000+ m² powierzchnia wybudowanych lokali

CORDIA Polska
Koncentracja na rynku mieszkaniowym


Kontrakcja mieszkań w Polsce i prognoza na 2021:

Rekordowy poziom sprzedaży oczekiwany w 2021 r. po udanym 2020 r.

Liczba sprzedanych lokali



CORDIA uwzględnia lokal jako sprzedany w momencie uzyskania wpłaty co najmniej 10% ceny

* Sprzedaż generowana przez Polnord nie uwzględnia rezerwacji, których liczba wyniosła 93.

Źródło: Emitent

Liczba lokali sprzedanych istotnie wzrosła w 2020 r. w związku z nabyciem akcji Polnord. Emitent spodziewana się przyspieszenia sprzedaży od 2Q 2021 r. w związku z wprowadzaniem do oferty nowych projektów, z których jeden (Stacja Kazimierz 5) charakteryzuje się 80-proc. poziomem sprzedaży na podstawie umów rezerwacyjnych.

PORTFOLIO PROJEKTÓW GRUPY CORDIA (POLSKA):**Projekty ukończone w 2020 r.:**

Nazwa projektu	Miasto	Status	Ukończenie	PUM + PUU	Liczba lokali (mieszkania + lokale usługowe)	Lokale przekazane do końca 1Q2021	PUM dostępny do sprzedaży po 1Q2021	Liczba lokali dostępnych do sprzedaży po 1Q2021	Suma szacowanych przychodów
			Rok	mkw.					m, PLN
Zielone Bemowo 2 / Lazurowa	Warszawa	ukończony	2020	10 972	200	164	597	8	107
Życzkowskiego / Lotnicówka	Kraków	ukończony	2020	4 083	70	58	698	6	44
Studio Morena	Gdańsk	ukończony	2020	19 965	382	382	0	0	152
Fotoplastykon II & III	Gdańsk	ukończony	2020	11 453	227	215	67	1	67
Wilania	Warszawa	ukończony	2020	8 207	120	103	537	6	69
Wiktoria	Warszawa	ukończony	2020	6 164	87	25	3338	44	56
SUMA UKOŃCZONYCH W 2020 R.				60 844	1 086	942	5 236	65	494

Cordia Polska
 Polnord
 Pozostałe spółki

Źródło: Emitent

W 2020 r. CORDIA Polska sp. z o.o. i Polnord ukończyły budowę 1 086 lokali o łącznej powierzchni mieszkań i usług wynoszącej 60 844 mkw. Przychody Grupy zostały zdywersyfikowane dzięki przejęciu spółki Polnord.

Projekty w budowie (1Q 2021):

Nazwa projektu	Miasto	PnB	Status	Ukończenie	PUM + PUU	Liczba lokali (mieszkania + lokale usługowe)	PUM dostępny do sprzedaży po 1Q2021	Liczba lokali dostępnych do sprzedaży po 1Q2021	Suma szacowanych przychodów
				Rok	mkw.				m, PLN
Fantazja 1 & 2 (Kopalniana)	Warszawa	TAK	w budowie	2022	10 713	180	10713	180	107
Horyzont Praga	Warszawa	TAK	w budowie	2021	10 236	168	6144	87	102
Jaśkowa Dolina 1	Gdańsk	TAK	w budowie	2022	5 988	97	4621	78	69
Wielicka / Jerozolimska	Kraków	TAK	w budowie	2022	8 887	163	6460	119	87
Wioletta	Warszawa	TAK	w budowie	2021	6 181	89	5407	73	55
Stacja Kazimierz V *	Warszawa	TAK	w budowie	2022	6 139	100	6139	100	64
SUMA W BUDOWIE					48 144	797	39 485	637	484

* CORDIA posiada 50% udziałów w projekcie

Cordia
Polska

Polnord

Pozostałe spółki

Źródło: Emitent

W 2021 r. planowane jest ukończenie budowy 257 lokali. Poziom kontraktacji na projektach w budowie wynosił na koniec 1Q 2021 80%.

Projekty w przygotowaniu oraz bank ziemi w procesie nabycia:

Nazwa projektu	Miasto	PnB	Planowane rozpoczęcie	Planowane zakończenie	PUM + PUU	Liczba lokali (mieszkania + lokale usługowe)	Suma szacowanych przychodów
				rok	mkw.		m, PLN
Jaśkowa Dolina 2	Gdańsk	TAK	2021	2023	7 559	118	97
Rogozińskiego 1&2	Kraków	NIE	2022	2023	10 357	181	132
Boklerska	Warszawa	NIE	2021	2023	13 321	225	139
Sopot Przylesie	Sopot	TAK	2021	2023	7 558	113	114
Safrano (Krokusowa)	Kraków	TAK	2021	2023	5 398	101	57
Modena 1	Poznań	NIE	2022	2023	14 094	270	151
Modena 2	Poznań	NIE	2023	2025	3 998	76	43
Modena 3	Poznań	NIE	2024	2026	9 412	195	105
Modena 4	Poznań	NIE	2025	2027	9 130	132	98
Admirałska	Warszawa	NIE	2022	2024	9 378	155	85
Haffnera *	Sopot	TAK	2022	2024	8 200	135	170
Miasteczko Wilanów 2 (10 etapów)**	Warszawa	NIE	2022	2024+	100 000	2 000	1 080
Powisin	Warszawa	NIE	2023+	2025+	18 000	110	180
Smarty	Warszawa	NIE	2023+	2025+	8 500	160	85
Narożnik	Warszawa	NIE	2023+	2025+	4 000	80	40
Stogi (3 etapy)	Gdańsk	NIE	2023	2025+	21 600	360	229
SUMA PROJEKTÓW W PRZYGOTOWANIU					250 504	4 411	2 804
* Bez powierzchni hotelowej							
** Bazując na obecnych (konserwatywnych) założeniach							
Nazwa projektu*	Miasto	PnB	Planowane rozpoczęcie	Planowane zakończenie	PUM + PUU	Liczba lokali (mieszkania + lokale usługowe)	Suma szacowanych przychodów
				rok	mkw.		m, PLN
Projekt PRN	Warszawa	NIE	2024	2026	17 473	308	220
Projekt NWRJ	Warszawa	NIE	2024	2026	13 100	247	148
SUMA PROJEKTÓW W PROCESIE NABYCIA					30 573	555	368

* Dokładne nazwy projektów zostały zaszyfrowane ze względu na poufny charakter danych

Źródło: Emitent

Grupa posiada zabezpieczony harmonogram nowych projektów: 557 lokali planowanych do uruchomienia w 2021 r. oraz 941 lokali w 2022 r.

Ich sprzedaż powinna zapewnić ponad 1,1 mld zł przychodów do rozpoznania w latach 2023-2024, z których prawie 700 mln zł może zostać wygenerowane przez Cordia Polska sp. z o.o.

6.13. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych Poręczyciela, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w Dokumencie Informacyjnym

Głównymi wydatkami kapitałowymi Poręczyciela w 2020 r. były:

- nabycie akcji Polnordu S.A. (230 mln zł) w celu zabezpieczenia banku ziemi w Polsce, oraz

- nabycie udziałów w Argo Properties N.V. (165,6 mln zł), co jest istotne z punktu widzenia założonej dywersyfikacji działalności o sektor mieszkań na wynajem.

6.14. Informacje o wszczętych wobec Poręczyciela postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym

W stosunku do Poręczyciela nie zostało wszczęte postępowanie upadłościowe, układowe ani likwidacyjne.

6.15. Informacje o wszczętych wobec Poręczyciela postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Poręczyciela

W stosunku do Poręczyciela nie zostało wszczęte postępowanie ugodowe, arbitrażowe ani egzekucyjne, którego wynik ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Poręczyciela.

6.16. Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Poręczyciela, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Poręczyciela, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań

W stosunku do Poręczyciela nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania przed organami rządowymi, ani też postępowania sądowe lub arbitrażowe, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, a które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Poręczyciela.

6.17. Zobowiązania Poręczyciela istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej

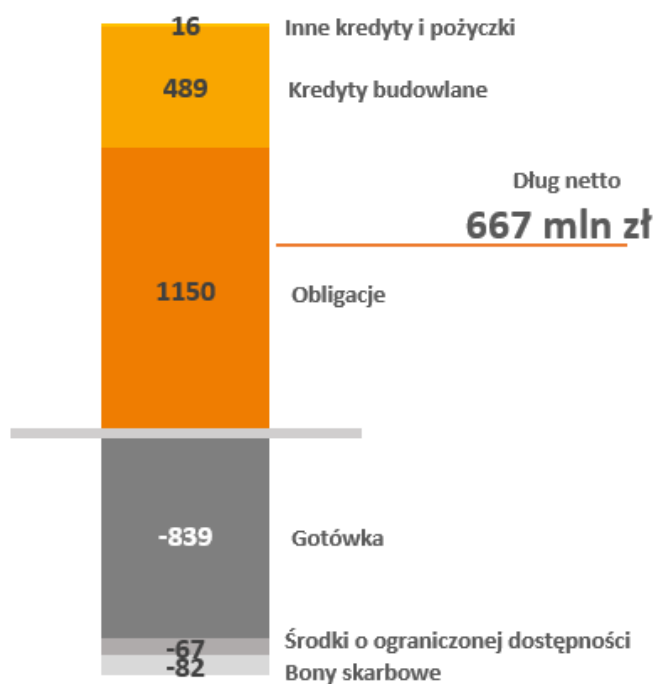
W skład zadłużenia Grupy CORDIA wchodzi: kredyty bankowe na projekty budowlane w kwocie 489 mln zł (głównie na Węgrzech), 1 087 mln zł długoterminowych obligacji z terminem wykupu w 2026 r. oraz 2030 r. oraz 63 mln zł obligacji Polnordu do spłacenia do końca czerwca 2021 r.

W dniu 31.03.2021 r., zgodnie z terminem zapadalności Polnord S.A. dokonał wykupu obligacji serii D w kwocie 22,5 mln zł plus odsetki.

W dniu 22.06.2021 r., zgodnie z terminem zapadalności Polnord S.A. dokonał wykupu obligacji serii MB3 w kwocie 40 mln zł plus odsetki.

Pozostałe zobowiązania Grupy CORDIA stanowią: 192 mln zł zobowiązania i rezerwy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów, 206 mln zł zobowiązania handlowe

Dług netto 2020 (m, PLN)



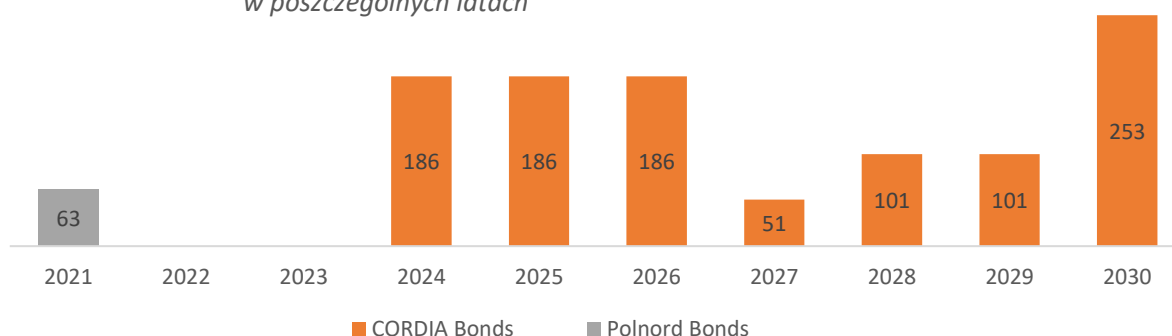
Źródło: Emitent

Szczegółowe informacje o obligacjach Grupy Cordia przedstawiono w tabeli poniżej:

Oznaczenie serii	Data Emisji	Wartość nominalna (HUF, m)	Rok wykupu	Kupon	Rodzaj kuponu	Średni Yield	Średnia cena sprzedaży
CORDIA 2026/ I HUF	07.11.2019	44 000	2026	4%	Stały	3,82%	100,9%
CORDIA 2030/ I HUF	27.07.2020	36 000	2030	3%	Stały	2,46%	104,3%
CORDIA 2030/ I HUF	10.12.2020	4 000	2030	3%	Stały	2,96%	100,3%
SUMA		84 000					

Źródło: Emitent

Struktura terminowa obligacji, m PLN z uwzględnieniem amortyzacji
w poszczególnych latach



Źródło: Emitent

Dane finansowe przeliczone na PLN wg kursów walut NBP na dzień bilansowy 2020: 100 HUF / 1,2612 PLN

6.18. Zobowiązania pozabilansowe Poręczyciela oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym

Poza poręczeniami za zobowiązania swoich spółek zależnych (które są ujmowane jako zobowiązania bilansowe w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym), Poręczyciel nie udzielił żadnych istotnych gwarancji. Grupa Cordia nie posiada istotnych zobowiązań pozabilansowych.

6.19. Informacje o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym

Wzrost przychodów w 2020 r. jest efektem wzrostu skali realizowanych projektów, ale również efektem objęcia kontroli nad spółką Polnord. Grupa CORDIA przekazała w 2020 r. 1,750 mieszkań nabywcom: 961 na Węgrzech oraz 789 w Polsce. Udział Polnordu w przychodach za 2020 r. wyniósł 30,4%, a udział wszystkich projektów w Polsce – 39,1%. Przejęcie projektów Polnordu miało istotny wpływ na marżę brutto ze sprzedaży raportowaną w 2020 r. W związku z tym, że projekty były w mocno zaawansowanym procesie budowlanym oraz miały bardzo wysoki poziom kontraktacji, ryzyko związane z procesem deweloperskim było niskie, co spowodowało konieczność ich wyceny wg wartości rynkowej. W efekcie marża brutto wypracowana na przejętych projektach trafiła do pozostałych przychodów operacyjnych (okazyjne nabycie), zaniżając średni poziom marży brutto Grupy w 2020 r. Bez projektów Polnordu Grupa wypracowała 24% marży brutto na sprzedaży.

Wzrost kosztów ogólnego zarządu z poziomu 26,5 mln PLN do 84 mln PLN w 2020 r. był spowodowany przejęciem kontroli nad Polnordem. Spodziewana redukcja kosztów w związku z procesem restrukturyzacji procesów w Grupie Polnord.

W 2020 r. Grupa Cordia zaraportowała 197,3 mln PLN udział w zysku jednostek konsolidowanych metodą praw własności, z czego 170,1 mln zł dzięki okazjennemu nabyciu akcji Polnordu oraz 19 mln zł udziału w zysku niemieckiej platformy mieszkań na wynajem Argo Properties N.V.

6.20. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Poręczyciela i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego

Wezwanie do zapisywania się na sprzedaż wszystkich pozostałych akcji Polnord SA i podjęcie uchwały w dniu 08.01.2021r. o wycofaniu akcji Polnord SA z obrotu giełdowego.

CORDIA która na dzień sporządzenia sprawozdania za 2020 r. posiadała 92,92% akcji Polnord SA, ogłosiła w dniu 1 grudnia 2020 r. publiczne wezwanie do zapisywania się na sprzedaż pozostałych ok. 7,08% akcji Polnord SA. Celem wezwania było zwiększenie udziału Cordii w Polnord SA do 100% wyemitowanych akcji. Cena w wezwaniu została ustalona na poziomie 3,55 zł za akcję, zgodnie z wymogami ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, oferując znaczny wzrost w stosunku do ostatniej ceny rynkowej.

W dniu 28 stycznia 2021r. w wyniku rozliczenia wezwania CORDIA nabyła 3.278.966 akcji, stanowiących ok. 3,36% głosów i kapitału Polnord SA, zwiększając swój udział do 96,28%.

W dniu 18 lutego 2021 r. CORDIA ogłosiła przymusowy wykup (ang. squeeze-out) pozostałych 3.626.678 (trzy miliony sześćset dwadzieścia sześć tysięcy sześćset siedemdziesiąt osiem) akcji Polnord SA, stanowiących ok. 3,72% kapitału zakładowego Polnord SA, po cenie 3,55 zł za akcję. W dniu 23 lutego 2021r. w wyniku rozliczenia transakcji przymusowego wykupu, CORDIA stała się jedynym akcjonariuszem Polnord SA, tj. posiada 97.543.127 akcji, stanowiących 100 % kapitału zakładowego Polnord SA i 100 % ogólnej liczby głosów w Polnord SA.

Argo

Spółka ARGO Properties N.V. zakończyła pierwszą ofertę publiczną (IPO) w dniu 11 maja 2021 r. pozyskując od inwestorów 54 mln euro przy wycenie przed dofinansowaniem na poziomie 270 mln euro. Cordia zainwestowała w ARGO kolejne 3 mln euro podczas Pierwszej Oferty Publicznej (IPO) i posiada obecnie 15,9% udziałów w spółce. Akcje ARGO będą notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel Awiwie (TASE).

6.21. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Poręczyciela

Tibor Földi	
Zajmowane stanowisko	Prezes Rady Dyrektorów (executive officer)
Termin upływu kadencji	Powołany w dniu 01.01.2019, kadencja - czas nieokreślony
Wiek	45 (20.08.1975)
Opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego	Tibor Földi jest Prezesem Rady Dyrektorów Poręczyciela zajmującej się rozwojem nieruchomości mieszkaniowych. Rozpoczął pracę w Futureal Group w 2000 roku jako dyrektor departamentu nieruchomości mieszkaniowych, a następnie został prezesem deweloperskiej części

	Futureal Group. Uczestniczył w przygotowaniu i rozwoju wszystkich projektów „Cordia”, budując całą strukturę i markę Cordia we współpracy z właścicielami. Cordia Group brała udział w budowie ponad 3000+ mieszkań, podczas gdy obecnie ponad 4000 lokali jest w sprzedaży i budowie, a kolejne 5000+ mieszkań jest w fazie przygotowania. Cordia Group stała się w trakcie jego zarządzania numerem jeden wśród deweloperów mieszkaniowych na Węgrzech i rozszerzyła się na 3 inne kraje. Przed Futureal Group zajmował stanowisko dyrektora finansowego w mniejszej firmie deweloperskiej.
Wykształcenie	Tibor Földi ukończył studia na Uniwersytecie Ekonomicznym w Budapeszcie, Wydział Ekonomii.
Wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem,	
Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej.	
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisyjnego lub likwidacji.	
Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.	
Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu w okresie co najmniej ostatnich 5 lat.	
W okresie ostatnich pięciu lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.	

Darida Pál János	
Zajmowane stanowisko	Członek Rady Dyrektorów
Termin upływu kadencji	Powołany 01.01.2019, kadencja - czas nieokreślony
Wiek	46 (14.12.1974)
Opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego	Darida Pál János jest dyrektorem finansowym Grupy Futureal od 2005 roku. Jest odpowiedzialny za 79 strategii finansowania i zarządzania aktywami Grupy Futureal oraz za ich realizację, również jako członek komitetu inwestycyjnego Grupy Futureal ds. decyzji inwestycyjnych Grupy Futureal. Ponadto jest dyrektorem generalnym Futureal Fund Management Co. od 2005 r. Przez ostatnie 15 lat z powodzeniem zarządzał finansowaniem projektów rozwojowych Cordia Group i Futureal Group. Posiada 20-letnie doświadczenie w branży, zanim dołączył do Cordia Group, pełnił funkcję Head of RE Financing w CIB Bank Zrt. Pan.
Wykształcenie	Darida Pál János studiował na Uniwersytecie Ekonomicznym w Budapeszcie (dziś Corvinus University of Budapest) na Wydziale Ekonomii i Finansów
Wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem,	
Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej.	
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisyjnego lub likwidacji.	
Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.	
Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu w okresie co najmniej ostatnich 5 lat.	
W okresie ostatnich pięciu lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub	

ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

Péter Bódis	
Zajmowane stanowisko	Członek Rady Dyrektorów
Termin upływu kadencji	powołany w dniu 01.08.2020r., kadencja - czas nieokreślony
Wiek	47 lat (25.10.1973)
Opis kwalifikacji i doświadczenia zawodowego	<p>Péter Bódis od lipca 2020r. jest Członkiem Zarządu Polnord SA i członkiem Rady Nadzorczej Fadesa Polnord Polska sp. z o.o.</p> <p>Od sierpnia 2020 jest członkiem Rady Dyrektorów CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság z siedzibą w Budapeszcie.</p> <p>Ma ponad 20 lat doświadczenia w obszarze zarządzania funduszami inwestycyjnymi. Przez większą część kariery zawodowej wspierał należącą do Unicredit, wyspecjalizowaną w zarządzaniu aktywami grupę Pioneer Investments, a także spółki powiązane z Bank of Austria, z których wyrosła – głównie w Wiedniu i Warszawie. W latach 2011-2018 jako wiceprezes zarządu był odpowiedzialny za Pion Zarządzania Aktywami w Pioneer Pekao Investment Management S.A. – najstarszej i największej firmie zarządzającej funduszami na polskim rynku, która ma pod opieką aktywa o łącznej wartości ponad 5 mld euro .</p> <p>Wcześniej spędził 8 lat w wiedeńskim oddziale Pioneer Investments, gdzie zarządzał funduszami inwestycyjnymi na rynkach Europy Wschodniej. Przez ostatni rok pracował jako niezależny doradca finansowy, głównie dla firm działających w sektorze nieruchomości</p>
Wykształcenie	Péter Bódis uzyskał tytuł magistra finansów na Uniwersytecie Nauk Ekonomicznych w Budapeszcie w 1998 r., posiada tytuł Chartered Financial Analyst,
Wskazanie wszystkich spółek prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających	Polnord SA – Członek Zarządu od 01.07.2020r – obecnie Fadesa Polnord Polska sp. z o.o. – Członek Rady Nadzorczej od lipca 2020 - obecnie CORDIA

lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem,

International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen
Működő Részvénytársaság - Członek Rady
Dyrektorów od 01.08.2020r – obecnie
Cordia Development 1 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu -
obecnie
Cordia Development 2 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu -
obecnie
Cordia Development 3 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu -
obecnie
Cordia Development 4 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu -
obecnie
Cordia Development 5 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu -
obecnie
Cordia Development 6 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu -
obecnie
Cordia Development 8 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu -
obecnie
Cordia Development 9 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu -
obecnie
Cordia Development 10 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu -
obecnie
Cordia Partner 2 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu -
obecnie
Cordia Partner 3 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu -
obecnie
Cordia Partner 4 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu -
obecnie
Cordia Partner 5 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu -
obecnie
Cordia Partner 6 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu -
obecnie
Projekt Gdańsk 1 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu -
obecnie
Projekt Warszawa 3 sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu -
obecnie
Cordia Management Poland sp. z o.o. – Wiceprezes
Zarządu - obecnie
Cordia Polska sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie
Cordia Supernova sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu -
obecnie
Cordia Poland Gp one sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu -
obecnie

	Villena sp. z o.o. – Wiceprezes Zarządu - obecnie
Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,	
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisyjnego lub likwidacji.	
Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu w okresie co najmniej ostatnich 5 lat.	
Nie w okresie ostatnich pięciu lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymała sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego,.	

6.22. Dane o strukturze udziałowców Poręczyciela, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu

Struktura udziałowców Poręczyciela przedstawia tabela opisana poniżej.

Wspólnik	Ilość akcji	Procentowy udział w kapitale zakładowym	Ilość głosów	Procentowy udział w głosach na walnym zgromadzeniu
Cordia Holding B.V. <i>(Adres: Prins Hendriklaan 26, 1075BD Amsterdam, przedmiot działalności Holdingi finansowe i usługi administracyjne dla biur)*</i>	17653485	98%	17653485	98%
Finext Consultants Limited	360275	2%	360275	2%
RAZEM	18013760	100,00%	18013760	100,00%

*akcjonariusz Poręczyciela nie sporządza sprawozdań skonsolidowanych.

VII. INFORMACJE DODATKOWE

Emitentowi ani jego dłużnym instrumentom finansowym nie zostały przyznane ratingi kredytowe.

VIII. SPRAWOZDANIA FINANSOWE

Kopia zbadanego przez biegłego rewidenta skonsolidowanego sprawozdania finansowego Poręczyciela za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2020 r. stanowi załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego w pkt 9.9. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 r. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Poniżej zamieszczono podstawowe skonsolidowane dane finansowe Poręczyciela przeliczone na walutę EUR za lata 2019-2020.

Aktywa (EUR, mln)	31.12.2019	31.12.2020
Nieruchomości inwestycyjne	0,0	67,3
Rzeczowe aktywa trwałe	4,9	9,4
Należności długoterminowe	0,0	20,5
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	3,6	58,9
Środki pieniężne o ograniczonej dostępności	6,4	2,5
Należności długoterminowe z tytułu podatku VAT	4,6	1,5
Pozostałe aktywa długoterminowe	1,9	1,2
Suma aktywów trwałych	22,3	164,7
Zapasy	311,5	397,9
Należności handlowe i inne	1,0	7,1
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych	2,6	1,1
Pozostałe aktywa krótkoterminowe	34,7	11,0
Udzielone pożyczki	1,0	14,3
Krótkoterminowe należności z tytułu VAT	11,4	9,5
Środki pieniężne o ograniczonej dostępności	9,3	12,0
Pozostałe aktywa finansowe	0,8	17,8
Środki pieniężne i ekwiwalenty	154,5	182,2
Suma aktywów obrotowych	527,0	653,1
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	0,0	1,7
Suma aktywów	549,3	819,5

Dane przeliczone na EUR na podstawie średniego kursu Narodowego Banku Węgier z dnia 31.12.2019; 100 HUF / EUR 0,3026; oraz z dnia 31.12.2020; 100 HUF / EUR 0,2739

Pasywa (EUR, mln)	31.12.2019	31.12.2020
Kapitał własny	102,3	182,2
Kapitały mniejszości	0,6	7,4
Suma kapitałów własnych	102,9	189,6
Aktywa netto należące do pasywnych inwestorów w funduszach inwestycyjnych	53,0	49,8
Kredyty i pożyczki	42,7	22,8
Obligacji	134,4	235,3
Zobowiązania długoterminowe wobec jednostek powiązanych	0,0	0,0
Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego	0,0	2,9
Pozostałe rezerwy na zobowiązania	0,0	2,3
Wpłaty od nabywców mieszkań	88,1	26,7
Zobowiązania z tytułu leasingu	1,9	19,0
Kwoty zatrzymane z tytułu gwarancji	7,2	3,6
Suma zobowiązań długoterminowych	274,9	313,2
Zobowiązania handlowe i pozostałe	31,2	44,7
Obligacje	0,2	14,5
Zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych	1,6	4,2
Kredyty i pożyczki	34,8	86,8
Wpłaty od nabywców mieszkań	35,4	67,7
Zobowiązania z tytułu leasingu	7,0	28,9
Pozostałe zobowiązania podatkowe	7,6	2,7
Pozostałe rezerwy	0,3	14,2
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0,0	2,6
Suma zobowiązań krótkoterminowych	118,5	266,9
Suma zobowiązań	393,4	580,1
Suma pasywów	549,3	819,5

Dane przeliczone na EUR na podstawie średniego kursu Narodowego Banku Węgier z dnia 31.12.2019; 100 HUF / EUR 0,3026; oraz z dnia 31.12.2020; 100 HUF / EUR 0,2739

Rachunek zysków i strat (EUR, mln)	31.12.2019	31.12.2020
Przychody ze sprzedaży	106,0	194,5
Koszty sprzedaży	-65,1	-159,9
Zysk brutto ze sprzedaży	40,9	34,6
Koszty marketingu i sprzedaży	-8,4	-7,8
Koszty ogólnego zarządu	-8,5	-13,9
Pozostałe koszty operacyjne	-2,2	-6,3
Pozostałe przychody operacyjne	0,3	12,4
Zysk z działalności operacyjnej	22,0	19,1
Przychody z odsetek	0,1	0,5
Pozostałe przychody finansowe	6,2	18,9
Suma przychodów finansowych	6,3	19,4
Koszty odsetkowe	-0,7	-4,1
Pozostałe koszty finansowe	-6,4	-15,0
Suma kosztów finansowych	-7,0	-19,2
Udział w zysku (stracie) jednostek konsolidowanych metodą praw własności	-0,5	44,4
Zysk brutto	20,8	63,6
Podatek dochodowy (część bieżąca)	-1,1	-0,8
Podatek odroczony	0,1	-1,8
Łączny podatek dochodowy	-1,0	-2,6
Zysk netto	19,8	61,0

Dane przeliczone na EUR na podstawie średniego rocznego kursu Narodowego Banku Węgier z 2019; 100 HUF / EUR 0,3074; oraz z roku 2020; 100 HUF / EUR 0,2848

Rachunek przepływów pieniężnych (EUR, mln)	31.12.2019	31.12.2020
Przepływy netto z działalności operacyjnej	-91,1	-88,8
Przepływy netto z działalności inwestycyjnej	-16,4	-37,4
Przepływy netto z działalności finansowej	204,8	170,2
Zmiana salda środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	97,2	44,0

Dane przeliczone na EUR na podstawie średniego rocznego kursu Narodowego Banku Węgier z 2019; 100 HUF / EUR 0,3074; oraz z roku 2020; 100 HUF / EUR 0,2848

IX. ZAŁĄCZNIKI

9.1. Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta

Strona 1 z 5

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 09.07.2021 godz. 10:37:54

Numer KRS: 0000878637

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	19.01.2021		
Ostatni wpis	Numer wpisu	5	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/38783/21/72	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	REGON: 387990215, NIP: 7011014564
3.Firma, pod którą spółka działa	CORDIA POLSKA FINANCE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat WARSZAWA, gmina WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. KOSZYKOWA, nr 61B, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 00-667, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o umowie		
1.Informacja o zawarciu lub zmianach umowy spółki	1	13.01.2021
	2	31.05.2021 R., REP. A NR 2559/2021, NOTARIUSZ ANNA MATLA-PIETRZAK, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA § 2 I § 4
	3	14.06.2021 R., REP. A NR 5938/2021, NOTARIUSZ MONIKA SMAGA, KANCELARIA NOTARIALNA

W WARSZAWIE, DODANO: § 4 PKT 47) I PKT 48), DODANO: § 4 PKT 47) I PKT 48); ZMIANA: § 5
--

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
3.Wspólnik może mieć:	WIĘKSZĄ LICZBĘ UDZIAŁÓW
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	*****
5.Czy obligatoryszce mają prawo do udziałów w zysku?	*****

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane wspólników		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	CORDIA POLSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Imiona	*****
	3.Numer PESEL/REGON	361952614
	4.Numer KRS	0000565787
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	1.000 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 50.000,00 ZŁ
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	TAK

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	50 000,00 ZŁ
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 10 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu	
1.Nazwa organu uprawnionego do	ZARZĄD

reprezentowania podmiotu		
2.Sposób reprezentacji podmiotu		W PRZYPADKU ZARZĄDU JEDNOSOBOWEGO OŚWIADCZENIA W IMIENIU SPÓŁKI SKŁADA CZŁONEK ZARZĄDU. W PRZYPADKU ZARZĄDU SKŁADAJĄCEGO SIĘ Z DWÓCH LUB WIĘKSZEJ LICZBY OSÓB DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI JEST WYMAGANE WSPÓŁDZIAŁANIE DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU ALBO JEDNEGO CZŁONKA ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM.
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	MELANIUK
	2.Imiona	MICHAŁ
	3.Numer PESEL/REGON	74072402518
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	LAPIŃSKI
	2.Imiona	TOMASZ
	3.Numer PESEL/REGON	76052504595
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
3	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	BÓDIS
	2.Imiona	PÉTER
	3.Numer PESEL/REGON	73102515091
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru

Brak wpisów

Rubryka 3 - Prokurenci

Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności

1.Przedmiot przeważającej działalności	1	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDZIEJ
--	---	--

przedsiębiorcy		NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOŚNIEM BUDYNKÓW
	2	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOŚNIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	3	64, 19, Z, POZOSTAŁE POŚREDNICTWO PIENIĘŻNE
	4	64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW
	5	68, 2, , WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	6	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI
	7	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
	8	69, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ RACHUNKOWO-KSIĘGOWA; DORADZTWO PODATKOWE
	9	82, 99, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach
--

Brak wpisów

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej
--

Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy
--

1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2021
---	------------

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 09.07.2021
adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: ekrs.ms.gov.pl

9.2. Ujednolicony i aktualny tekst umowy spółki Emitenta

„UMOWA SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

z dnia 12-01-2021 r.

§ 1

Stawiający:

- 1. WALDEMAR GRELOCH, nr PESEL: 78063004716, adres: POLSKA 03-938 WARSZAWA, ZWYCIĘZCÓW 63 m. 36,*
 - 2. MARTYNA KATARZYNA RYŚ-WILGUS, nr PESEL: 88042216508, adres: POLSKA 02-384 WARSZAWA, WŁODARZEWSKA 30 m. 9,*
- oświadczając, że na podstawie niniejszej umowy zawiązują spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, zwaną dalej "Spółką".*

§ 2

Firma Spółki brzmi: Cordia Polska Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

§ 3

Siedzibą Spółki jest: Warszawa.

§ 4

Przedmiotem działalności Spółki jest:

- 1) 41, 10, Z, realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,*
- 2) 41, 20, Z, roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,*
- 3) 42, 11, Z, roboty związane z budowa dróg i autostrad,*
- 4) 42, 12, Z, roboty związane z budowa dróg szynowych i kolei podziemnej,*
- 5) 42, 13, Z, roboty związane z budowa mostów i tuneli,*
- 6) 42, 99, Z, roboty związane z budowa pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane,*
- 7) 43, 11, Z, rozbiora i burzenie obiektów budowlanych,*
- 8) 43, 12, Z, przygotowanie terenu pod budowę,*
- 9) 43, 13, Z, wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich,*
- 10) 43, 21, Z, wykonywanie instalacji elektrycznych,*
- 11) 43, 22, Z, wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych,*
- 12) 43, 29, Z, wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,*
- 13) 43, 31, Z, tynkowanie,*
- 14) 43, 32, Z, zakładanie stolarki budowlanej,*
- 15) 43, 33, Z, posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian,*
- 16) 43, 34, Z, malowanie i szklenie,*
- 17) 43, 39, Z, wykonywanie pozostałych robót budowlanych, wykończeniowych,*
- 18) 43, 91, Z, wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych,*
- 19) 43, 99, Z, pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane,*
- 20) 64, 19, Z, pozostałe pośrednictwo pieniężne,*
- 21) 64, 91, Z, leasing finansowy,*
- 22) 64, 92, Z, pozostałe formy udzielania kredytów,*
- 23) 64, 99, Z, pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych,*

- 24) 68, 10, Z, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 25) 68.2 wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- 26) 68, 31, Z, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- 27) 68, 32, Z, zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- 28) 69, 20, Z, działalność rachunkowo-księgowa; doradztwo podatkowe,
- 29) 70, 21, Z, stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja,
- 30) 70, 22, Z, pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
- 31) 71.11.Z, działalność w zakresie architektury,
- 32) 71.12.Z, działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne,
- 33) 74.10.Z, działalność w zakresie specjalistycznego projektowania,
- 34) 77, 11, Z, wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek,
- 35) 77, 12, Z, wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli,
- 36) 77, 31, Z, wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń rolniczych,
- 37) 77, 32, Z, wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych,
- 38) 77, 33, Z, wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery,
- 39) 81, 10, Z, działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach,
- 40) 81, 21, Z, niespecjalistyczne sprzątnięcie budynków i obiektów przemysłowych,
- 41) 81, 22, Z, specjalistyczne sprzątnięcie budynków i obiektów przemysłowych,
- 42) 81, 30, Z, działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni,
- 43) 82, 11, Z, działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura,
- 44) 82, 19, Z, wykonywanie fotokopii, przygotowywanie dokumentów i pozostała specjalistyczna działalność wspomagająca prowadzenie biura,
- 45) 82, 30, Z, działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów,
- 46) 82, 99, Z, pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana.
- 47) 70.10.Z działalność firm centralnych (head offices) i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych,
- 48) 64.20.Z działalność holdingów finansowych

§ 5

Kapitał zakładowy Spółki wynosi: 50.000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy zł zero gr) i dzieli się na 1.000 (słownie: jeden tysiąc) udziałów, z których każdy ma wartość nominalną: 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt zł zero gr).

§ 6

Udziały w Spółce obejmują:

- 1) Wspólnik: WALDEMAR GRELOCH nr PESEL: 78063004716, adres: POLSKA 03-938 WARSZAWA, ZWYCIĘZCÓW 63 m. 36 obejmuje 95 (słownie: dziewięćdziesiąt pięć) udziałów o łącznej wartości nominalnej 4.750,00 zł (słownie: cztery tysiące siedemset pięćdziesiąt zł zero gr),
- 2) Wspólnik: MARTYNA KATARZYNA RYŚ-WILGUS nr PESEL: 88042216508, adres: POLSKA 02-384 WARSZAWA, WŁODARZEWSKA 30 m. 9 obejmuje 5 (słownie: pięć) udziałów o łącznej wartości nominalnej 250,00 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt zł zero gr).

§ 7

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

§ 8

- 1. Udziały w Spółce są równe i niepodzielne. Każdy wspólnik może posiadać więcej niż jeden udział.

2. Na każdy udział przypada jeden głos.

3. Udział może być umorzony za zgodą wspólnika w drodze nabycia udziału przez Spółkę.

§ 9

Udziały w Spółce są pokrywane wkładami pieniężnymi.

§ 10

1. Zbycie oraz zastawienie udziału wymaga zgody Spółki.

2. Zastawnik i użytkownik mogą wykonywać prawo głosu z udziału, na którym ustanowiono zastaw lub użytkowanie, jeżeli przewiduje to czynność prawna ustanawiająca ograniczone prawo rzeczowe oraz gdy w księdze udziałów dokonano wzmianki o jego ustanowieniu i o upoważnieniu do wykonywania prawa głosu.

§ 11

1. Spółka może tworzyć kapitały rezerwowe i zapasowy.

2. Zarząd może wypłacić zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy, jeżeli zaistnieją warunki wymagane przepisami prawa, a w szczególności jeżeli spółka posiada wystarczające środki na wypłatę.

§ 12

Organami Spółki są:

1) Zarząd;

2) Zgromadzenie wspólników.

§ 13

1. Zarząd składa się z jednego lub więcej członków powoływanych i odwoływanych uchwałą wspólników. Uchwała wspólników może określać funkcje poszczególnych członków Zarządu.

2. Kadencja członka Zarządu wynosi 5 lat.

3. Mandat członka Zarządu wygasa z chwilą upływu kadencji, odwołania ze składu Zarządu, śmierci albo rezygnacji.

§ 14

W przypadku Zarządu jednoosobowego oświadczenia w imieniu Spółki składa członek Zarządu. W przypadku Zarządu składającego się z dwóch lub większej liczby osób do składania oświadczeń w imieniu Spółki jest wymagane współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z prokurentem.

§ 15

A. W skład pierwszego Zarządu Spółki wspólnicy powołują:

1) MARTYNA KATARZYNA RYŚ-WILGUS nr PESEL: 88042216508, adres: POLSKA 02-384 WARSZAWA, WŁODARZEWSKA 30 m. 9. Funkcja: prezes zarządu.

§ 16

Rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego Spółki nie wymaga uchwały wspólników.

§ 17

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Pierwszy rok obrotowy kończy się w dniu 31 grudnia 2021 roku.”

9.3. Warunki Emisji Obligacji

Warunki Emisji Obligacji zawierają oczywistą pomyłkę w pkt 1.26. pisarską w zakresie podania błędnego odwołania do punktu, w którym zawarto postanowienia dotyczące odsetek, tj. zamiast prawidłowego pkt. 15 w w/w punkcie Warunków Emisji podano pkt. 16.



**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII A
EMITOWANYCH PRZEZ:
CORDIA POLSKA FINANCE SP. Z O.O.
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
(tekst jednolity)**

Firma inwestycyjna

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLESKI

Doradca Prawny:



Niniejszy dokument (zwany dalej: „**Warunkami Emisji**”) określa prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy wynikające z obligacji serii A (dalej zwanych: „**Obligacjami**”), których emitentem jest spółka pod firmą:

Cordia Polska Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Koszykowa 61B, 00-667 Warszawa, wpisana 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, NIP: 7011014564, REGON: 387990215, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 PLN (pięć tysięcy złotych) (dalej zwana: „**Emitentem**”).

1. DEFINICJE

- 1.1. „**Administrator Zabezpieczenia**” oznacza BSWW Trust sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisaną 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 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, o kapitale zakładowym w wysokości: 5.000,00 PLN (pięć tysięcy złotych);
- 1.2. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza spółkę Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.3. „**Agent Techniczny**” oznacza podmiot dokonujący rejestracji Obligacji poprzez konto pośrednika technicznego w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym funkcję Agenta Technicznego pełnić będzie Firma Inwestycyjna;
- 1.4. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.5. „**Dzień Emisji**” oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Depozycie;
- 1.6. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.7. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.8. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.9. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza piąty Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;
- 1.10. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”, „**Wcześniejszy Wykup**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 12.2 Warunków Emisji;
- 1.11. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 12.1 Warunków Emisji;
- 1.12. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
- 1.13. „**Emitent**” oznacza spółkę wskazaną na wstępie;
- 1.14. „**Firma Inwestycyjna**” oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta m.in. usługę oferowania Obligacji zgodnie z Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;

- 1.15. „**Formularz Zapisu**” oznacza prawidłowo wypełniony i podpisany przez adresata Propozycji Nabycia formularz przyjęcia Propozycji Nabycia Obligacji, przy czym dopuszczalnym jest, aby Formularz Zapisu został złożony w postaci elektronicznej;
- 1.16. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.17. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.18. „**Koszty Emisji**” oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia Emisji, w tym wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.19. „**K.C.**” oznacza ustawę z dnia 23 lipca 1964 r. kodeks cywilny (tekst jedn. Dz.U. 2020 poz.1740);
- 1.20. „**K.P.C.**” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz.U. 2020 poz. 1575);
- 1.21. „**Marża**” oznacza 4,25 % w skali roku;
- 1.22. „**Materiały informacyjne**” oznacza: (i) sporządzone zgodnie z MSSF lub krajowymi standardami rachunkowości roczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta oraz sporządzone zgodnie z MSSF roczne skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe Poręczyciela wraz z opinią biegłego rewidenta, zawierające informacje o wysokości Wskaźnika Dźwigni w Ujęciu Skonsolidowanym oraz Stosunku Zadłużenia Netto do Kapitału Własnego Poręczyciela (zgodnie z pkt 13.5.10.1), i informacje niezbędne do ich obliczenia; oraz (ii) sporządzone zgodnie z MSSF półroczne skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe Poręczyciela, zawierające informacje o wysokości ww. wskaźników i informacje niezbędne do ich obliczenia i (iii), sporządzone zgodnie z MSSF lub krajowymi standardami rachunkowości półroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta;
- 1.23. „**MSSF**” oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej;
- 1.24. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą aktualnej wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.25. „**Obligatariusz**” oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
- 1.26. „**Odsetki**” oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji;
- 1.27. „**PLN**”, „**zł**” oznacza złoty - prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.28. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.29. „**Poręczenie**” posiada znaczenie nadane w pkt 10.1.1;
- 1.30. „**Poręczyciel**” oznacza CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság z siedzibą w Budapeszcie, adres: 1082 Budapest, Futo utca 47-53, wpisaną do rejestru sądowego prowadzonego przez Sąd Metropolitarny w Budapeszcie pod numerem: Cg.01-10-048844;
- 1.31. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 1228);
- 1.32. „**Prawo restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku - Prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 814);
- 1.33. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.34. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;

-
- 1.35. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.36. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.37. „**Rozporządzenie prospektowe**” oznacza rozporządzenie parlamentu europejskiego i rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.38. „**Rynek ASO Catalyst**” oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych;
- 1.39. „**Stopa Bazowa**” ma znaczenie nadane w pkt. 15.4.1 Warunków Emisji;
- 1.40. „**Stopa Procentowa**” oznacza dla danego Okresu Odsetkowego Stopę Bazową powiększoną o Marżę;
- 1.41. „**Strona Internetowa Emitenta**” oznacza stronę internetową pod adresem www.cordiapolska.pl;
- 1.42. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.43. „**Umowa Poręczenia**” posiada znaczenie nadane w pkt 10.1.1;
- 1.44. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 1208);
- 1.45. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 328 z późn. zm.);
- 1.46. „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz.U. z 2020 r. poz. 2080 z późn. zm.);
- 1.47. „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza jednostkowe zadłużenie Emitenta (bez podwójnego liczenia) z tytułu:
- (i) pożyczonych środków pieniężnych, udostępnionych przez banki lub inne podmioty i osoby trzecie;
 - (ii) obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych;
 - (iii) kwoty wszelkich zobowiązań z tytułu umów leasingu lub sprzedaży ratalnej, które zgodnie z MSSF są traktowane jako zobowiązania bilansowe (z wyłączeniem, w celu uniknięcia wątpliwości, wszelkich zobowiązań wynikających z (x) opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, (y) umów leasingu lub (z) sprzedaży ratalnej, które zgodnie z MSSF obowiązującym do 1 stycznia 2019 roku nie były traktowane jako zobowiązania bilansowe); oraz
 - (iv) oprocentowanych kwot pozyskanych w ramach innych transakcji, mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki, z wyłączeniem wszelkich zobowiązań z tytułu dostaw i usług, powiększone o wartość udzielonych przez Emitenta, poręczeń, wystawionych weksli i innych tytułów prawnych, które skutkują powstaniem zobowiązań finansowych, do niższej z następujących kwot: (i) bieżącego salda gwarantowanego lub poręczanego zobowiązania albo (ii) maksymalnej wysokości udzielonej gwarancji.
- 1.48. „**Zaświadczenie Depozytowe**” oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie potwierdzające, że Obligacje nim objęte, posiadane przez danego Obligatariusza nie będą przedmiotem obrotu do chwili utraty ważności przez to zaświadczenie albo jego zwrotu przed upływem terminu ważności;
-

- 1.49. „Zgromadzenie Obligatariuszy” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach.
- 2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)**
- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, niemającym postaci dokumentu, podlegającym zarejestrowaniu w Depozycie, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych w sposób i w terminach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji.
- 2.2. Prawa z Obligacji powstają w Dniu Emisji i będą przysługiwać osobom lub podmiotom będącym w danym czasie Obligatariuszami.
- 3. PODSTAWA PRAWNA EMISJI**
- 3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:
- 3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,
- 3.1.2. Uchwały Zarządu Emitenta nr 1/2021 z dnia 8 czerwca 2021 r. w sprawie emisji obligacji serii A.
- 4. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI**
- 4.1. Po odliczeniu Kosztów Emisji środki z Emisji zostaną wykorzystane na działalność deweloperską.
- 5. WARTOŚĆ NOMINALNA**
- 5.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych, z zastrzeżeniem jej obniżenia zgodnie z Warunkami Emisji.
- 6. WIELKOŚĆ EMISJI**
- 6.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 100.000 (sto tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 100.000.000,00 (sto milionów) złotych.
- 7. PRÓG EMISJI**
- 7.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.
- 8. TRYB EMISJI**
- 8.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. b lub d Rozporządzenia prospektowego.
- 8.2. Nabycie Obligacji następuje poprzez rozrachunek transakcji nabycia Obligacji w systemie KDPW na podstawie zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Agenta Technicznego oraz Podmioty Prowadzące Rachunek w sposób określony w § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.
- 9. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI I OBRÓT ZORGANIZOWANY**
- 9.1. Obligacje są zbywalne.
- 9.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjach KDPW.
- 9.3. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.
- 10. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA.**
- 10.1. Zabezpieczenie Obligacji stanowi poręczenie w rozumieniu art. 876 K.C. udzielone przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń.
- 10.1.1. Poręczenie zostało udzielone w dniu 14 czerwca 2021 do sumy równej 125% łącznej wartości nominalnej emitowanych Obligacji tj. do kwoty 125.000.000 PLN (sto dwadzieścia pięć milionów złotych); w przypadku wyemitowania mniejszej liczby Obligacji lub spadku łącznej aktualnej wartości nominalnej niewykupionych Obligacji kwota poręczenia może zostać zmniejszona do

- kwoty nie niższej niż 125% aktualnej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji, co nie będzie stanowić zmiany Warunków Emisji („Poręczenie”, „Umowa Poręczenia”);
- 10.1.2. Poręczenie zostało udzielone na okres do dnia 13 lipca 2025 r.
- 10.1.3. Przed rozpoczęciem Emisji została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń umowa administrowania zabezpieczeniami, na mocy której powierzono Administratorowi Zabezpieczeń m.in. pełnienie dla Poręczenia funkcji administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach („Umowa Administrowania”) – wyciąg z Umowy Administrowania stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji;
- 10.1.4. Poręczenie obejmuje wszelkie zobowiązania pieniężne z Obligacji.
- 10.1.5. Zaspokojenie z Poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela, który w przypadku opóźnienia się w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji przez Emitenta, odpowiadać będzie za dług Emitenta jak dłużnik solidarny.
- 10.1.6. Zgodnie z Umową Poręczenia, w przypadku nie wykonania przez Emitenta jakiegokolwiek świadczenia pieniężnego, o którym mowa w pkt 11.1 Warunków Emisji mimo upływu dodatkowego 14 dniowego terminu, Poręczyciel dokona płatności na pierwsze pisemne żądanie Administratora Zabezpieczenia w terminie 14 dni od jego otrzymania. Do każdego wezwania do zapłaty zostaną dołączone pisemne oświadczenie Administratora Zabezpieczenia opierające się na informacji z powszechnego rejestru prowadzonego przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. dostępny pod adresem <https://rze.info>, że Emitent nie wypłacił (pozostaje w opóźnieniu) Należności Główniej lub Odsetek lub premii.
- 10.2. Ponadto, nie później niż na 7 dni przed Dniem Emisji Poręczyciel złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt 5 K.P.C, co do zobowiązań wynikających z Poręczenia do kwoty równej 125% wartości nominalnej przydzielanych Obligacji (z zastrzeżeniem możliwości późniejszego zmniejszenia tej kwoty w przypadku wyemitowania mniejszej liczby Obligacji lub spadku łącznej aktualnej wartości nominalnej niewykupionych Obligacji - do sumy równej 125% łącznej aktualnej wartości nominalnej niewykupionych Obligacji), przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 13 lipca 2025 r..
- 10.3. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał swoje prawa i obowiązki zgodnie z zasadami określonymi w Umowie Administrowania.
- 10.4. Dla Obligacji może zostać ustanowione dodatkowe zabezpieczenie w postaci poręczenia („Dodatkowe Poręczenie”), z zastrzeżeniem, że:
- 10.4.1. Dodatkowe Poręczenie nie będzie mieć wpływu na Poręczenie i możliwość dochodzenia płatności od Poręczyciela, w szczególności nie zastąpi Poręczenia;
- 10.4.2. Ustanowienie Dodatkowego Poręczenia nie stanowi zobowiązania Emitenta i brak jego ustanowienia nie będzie stanowił naruszenia Warunków Emisji.
- 11. ŚWIADCZENIA EMITENTA**
- 11.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń pieniężnych:
- 11.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 12 – 14 Warunków Emisji;
- 11.1.2. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt. 15 Warunków Emisji; oraz
- 11.1.3. zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt. 14.1.3 Warunków Emisji.

11.2. Obligacje stanowią bezpośrednie, nieodwołalne, bezwarunkowe i niepodporządkowane zobowiązanie Emitenta, są równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia wobec siebie, a także z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w obowiązujących przepisach prawa są równe wobec pozostałych niepodporządkowanych i niezabezpieczonych zobowiązań Emitenta.

12. WYKUP OBLIGACJI

12.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu 15 lipca 2024 r. („Dzień Wykupu”), z zastrzeżeniem pkt. 12.2 Warunków Emisji.

12.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 13 - 14 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”):

12.2.1. na żądanie Obligatariusza, lub

12.2.2. na żądanie Emitenta.

12.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.

12.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt. 15 Warunków Emisji.

12.5. Niezależnie od postanowień powyższych, zgodnie z Ustawą o Obligacjach:

12.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;

12.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania;

12.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

13. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

13.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.

13.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje. Żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zawierać wskazanie odpowiedniej trwającej okoliczności, która wystąpiła i stanowi podstawę żądania wykupu przez Obligatariusza.

13.3. Obligatariusz wraz z żądaniem wcześniejszego wykupu powyżej winien przedstawić Zaświadczenie Depozytowe lub inny przewidziany przepisami prawa dokument potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.

13.4. Zgodnie z ustawą o Obligacjach w przypadku, gdy:

13.4.1. Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

- 13.4.2. Emitent jest w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.
- 13.5. W przypadku gdy wystąpi i trwa którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (Podstawy Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt. 17.1 Warunków Emisji do upływu 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza i temu Obligatariuszowi przysługujące Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:
- 13.5.1. Brak spłaty Zadłużenia Finansowego:
- (i) zostanie zażądana spłata jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego Emitenta, w łącznej wysokości wynoszącej co najmniej 10.000.000 PLN lub równowartość tej kwoty w innej walucie, przed pierwotnie ustalonym terminem wymagalności na skutek naruszenia warunków umowy, zaś Emitent, nie dokona spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w terminie jego wymagalności lub po upływie dodatkowego ustalonego terminu do zapłaty; lub
 - (ii) w terminie wymagalności (lub po upływie dodatkowego ustalonego dla danego Zadłużenia Finansowego terminu do zapłaty), nie zostanie dokonana spłata jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego Emitenta, w łącznej wysokości co najmniej 10.000.000 PLN lub równowartości tej kwoty w innej walucie.
- 13.5.2. Brak płatności zasądzonych kwot:
- Emitent nie zapłaci w wymaganym terminie kwoty w łącznej wysokości co najmniej 10.000.000 PLN lub równowartość tej kwoty w innej walucie, zasądzonej jednym lub więcej prawomocnym orzeczeniem lub ostateczną decyzją administracyjną, od których nie przysługuje środek zaskarżenia;
- 13.5.3. Obstrukcja zgromadzenia obligatariuszy:
- Emitent:
- (i) w terminie 14 dni od dnia złożenia stosownego żądania zgodnie z obowiązującymi przepisami nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania, lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
 - (ii) w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 13.5.4. Egzekucja:
- Nastąpi egzekucja z jakiegokolwiek zabezpieczenia ustanowionego na majątku lub wobec majątku Emitenta, zajęcie w stosunku do aktywów Emitenta, w każdym z powyższych

przypadków o wartości przewyższającej kwotę 10.000.000 PLN (lub jej równowartość w innych walutach).

13.5.5. Brak notowania obligacji w ASO:

W przypadku wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst, zostaną one wycofane z obrotu na tym rynku przed Dniem Wykupu na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.

13.5.6. Niewypłacalność:

- (i) Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego; albo
- (ii) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.

13.5.7. Niewykonywanie obowiązków informacyjnych:

Emitent nie wypełni swoich obowiązków opisanych w pkt. 17 (Dodatkowe obowiązki Emitenta) i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia, z zastrzeżeniem 31 (trzydziestu) jeden dni na usunięcie naruszenia w zakresie obowiązku publikacji półrocznych sprawozdań Finansowych przez Poręczyciela.

13.5.8. Wygaśnięcie Poręczenia

Poręczenie wygasło lub jest bezskuteczne.

13.5.9. Upadłość lub niewypłacalność Poręczyciela

Zgodnie z odpowiednim prawem mającym zastosowanie do Poręczyciela dotyczącym upadłości, restrukturyzacji lub podobnych postępowań (i) Emitent lub Poręczyciel posiadają wiedzę o niewypłacalności Poręczyciela, lub (ii) Poręczyciel złożył wniosek o wszczęcie postępowania upadłościowego, restrukturyzacyjnego lub podobnego;

13.5.10. Zobowiązania Poręczyciela

Poręczyciel nie zastosuje się do poniższych zobowiązań.

13.5.10.1 Zobowiązania

(a) *Zobowiązania Poręczyciela*

1. W przypadku niespełnienia jakiegokolwiek z poniższych warunków, których spełnienie będzie stwierdzane na podstawie najnowszego sprawozdania finansowego Poręczyciela:

- (i) **Wskaźnik Dźwigni w Ujęciu Skonsolidowanym nie przekracza 65%, i/lub**
- (ii) **Stosunek Zadłużenia Netto do Kapitału Własnego Poręczyciela nie przekracza 1,**

nie będą dokonywane żadne Wyплаты Na Rzecz Akcjonariuszy ani Nowe Nabycia.

Ograniczenie to zostanie wprowadzone w życie po dacie opublikowania sprawozdania finansowego Poręczyciela, na podstawie którego zostanie stwierdzone niespełnienie jakiegokolwiek z powyższych dwóch warunków, i będzie obowiązywać do daty opublikowania sprawozdania finansowego, na podstawie którego zostanie stwierdzone spełnienie obydwu z powyższych dwóch warunków.

2. Ponadto, nawet gdy warunki określone w punkcie 1.(i) i punkcie 1.(ii) powyżej są spełnione, obowiązywać będzie dalsze ograniczenie:

Wyplata Na Rzecz Akcjonariuszy nie zostanie dokonana, jeśli w wyniku dokonania tej Wyplaty Na Rzecz Akcjonariuszy łączna kwota wszystkich Wypłat Na Rzecz Akcjonariuszy dokonanych po dacie opublikowania najnowszego sprawozdania finansowego Poręczyciela **przekroczyłaby maksymalną kwotę, jaka mogła zostać wypłacona** w dacie opublikowania najnowszego

sprawozdania finansowego Poręczyciela **bez przekroczenia przez Wskaźnik Dźwigni w Ujęciu Skonsolidowanym lub Stosunek Zadłużenia Netto do Kapitału Własnego Poręczyciela ich odpowiednich limitów** określonych w podpunkcie (i) i podpunkcie (ii) powyżej, co zostanie stwierdzone na podstawie wartości widniejących w najnowszym sprawozdaniu finansowym Poręczyciela przy uwzględnieniu kwoty przewidzianej wypłaty.

Ograniczenie to zostanie wprowadzone w życie po dacie opublikowania sprawozdania finansowego Poręczyciela i będzie obowiązywać do daty opublikowania nowego sprawozdania finansowego, kiedy zostanie obliczony i wprowadzony w życie nowy limit.

Wskaźnik Dźwigni w Ujęciu Skonsolidowanym i Stosunek Zadłużenia Netto do Kapitału Własnego Poręczyciela będzie obliczany na podstawie najnowszego sprawozdania finansowego MSR (przy czym w przypadku Wskaźnika Dźwigni w Ujęciu Skonsolidowanym będzie to skonsolidowane sprawozdanie finansowe, zaś w przypadku Stosunku Zadłużenia Netto do Kapitału Własnego Poręczyciela będzie to jednostkowe sprawozdanie finansowe Poręczyciela) opublikowanego przez Poręczyciela jako Materiał Informacyjny.

Ujawnianie i stwierdzanie spełnienia powyższych zobowiązań będzie stanowić integralną część każdego sprawozdania finansowego Poręczyciela.

W niniejszym pkt (a) stosowane będą następujące definicje:

Wypłata Na Rzecz Akcjonariuszy oznacza:

- (i) wypłatę dywidendy lub zaliczki na poczet dywidendy, wykup akcji własnych, obniżenie kapitału zakładowego lub podobną transakcję na rzecz Akcjonariuszy; i/lub
- (ii) udzielanie pożyczek lub spłatę pożyczek (w tym odsetek i kwoty głównej) na rzecz Akcjonariuszy Kontrolujących lub ich Jednostek Powiązanych, które nie są częścią Grupy Cordia,

ale w każdym przypadku z wyłączeniem jakiegokolwiek wynagrodzenia, dywidendy, udziału w zyskach, programu opcji lub akcji dokonanych w normalnym toku działalności gospodarczej na rzecz lub z korzyścią dla pracowników i członków kierownictwa Grupy Cordia, którzy nie są beneficjentami rzeczywistymi Akcjonariusza Kontrolującego lub ich bliskich krewnych (w języku węgierskim: „*közeli hozzátartozó*”) w rozumieniu § 1 ust. 1 pkt 8:1(1) Kodeksu Cywilnego.

Nowe Nabycie oznacza każde zobowiązanie nowo podjęte przez któregośkolwiek z członków Grupy Cordia, którego skutkiem są nakłady pieniężne na rzecz osób trzecich spoza Grupy Cordia powyżej 1.000.000 EUR na nabycie nieruchomości, udziałów lub akcji, dokonane od opublikowania odpowiedniego sprawozdania finansowego Poręczyciela, z wyjątkiem (i) transakcji wewnętrznych, tj. transakcji z innymi członkami Grupy Cordia oraz (ii) transakcji, które są niezbędne na potrzeby bieżącej działalności, finalizacji lub realizacji bieżących projektów/zabudowy terenów oraz (iii) transakcji wyraźnie zatwierdzonych przez Zgromadzenie Obligatariuszy.

Akcjonariusz Kontrolujący oznacza Akcjonariusza posiadającego ponad 50% akcji wyemitowanych przez Poręczyciela lub posiadającego zdolność i/lub uprawnienia do kierowania sprawami, aktywami, zarządzaniem i/lub polityką Poręczyciela i/lub do kontrolowania składu zarządu Poręczyciela, czy to poprzez posiadanie kapitału z prawem głosu, posiadanie prawa głosu, na mocy porozumienia, przepisów prawa lub w inny sposób.

Grupa Cordia oznacza łącznie Poręczyciela i jego Jednostki Zależne.

Jednostka Powiązana oznacza każdą spółkę, w której Akcjonariusz Kontrolujący posiada, bezpośrednio lub pośrednio, ponad 50% kapitału zakładowego lub praw głosu w odniesieniu do takiej spółki.

Akcjonariusz(e) oznacza akcjonariusza/akcjonariuszy Poręczyciela tj. Cordia Holding B.V (siedziba: Prins Hendriklaan 26, 1075BD Amsterdam, Holandia; nr rej.: 75022923) oraz Finext Consultants Limited (siedziba: Kyriakou Matsi 16, Eagle House, 10th Floor, Agioi Omologites, P.C. 1082, Nikozja, Cypr, nr rej.: HE 187038) w Dacie Emisji.

Jednostki Zależne oznacza podmioty kontrolowane (bezpośrednio lub pośrednio) i posiadane (bezpośrednio lub pośrednio, w całości lub częściowo) przez Poręczyciela, gdzie „kontrola” oznacza (i) nabycie lub kontrolę ponad 50% praw głosu w danym podmiocie, (ii) prawo do powoływania i/lub odwoływania wszystkich lub większości członków zarządu lub innego organu zarządzającego danego podmiotu, uzyskane bezpośrednio lub pośrednio, oraz uzyskane w drodze posiadania kapitału zakładowego, posiadania praw głosu, na podstawie porozumienia lub w inny sposób.

(b) *Wskaźnik Dźwigni w Ujęciu Skonsolidowanym*

Wskaźnik Dźwigni w Ujęciu Skonsolidowanym oznacza wynik zastosowania poniższego wzoru:

Wskaźnik Dźwigni w Ujęciu Skonsolidowanym = (Zadłużenie Skonsolidowane Netto) / (Aktywa Skonsolidowane Razem bez ŚPiAP i PPO)

gdzie:

Zadłużenie Skonsolidowane Netto = ZS - ŚPiAP - ŚPOMD

i

Aktywa Skonsolidowane Razem bez ŚPiAP i PPO = AR - PPO - ŚPiAP - ŚPOMD

gdzie:

ZS = Zadłużenie Skonsolidowane oznacza zadłużenie Grupy Cordia z tytułu kredytów i pożyczek od osób trzecich, w tym kredyty bankowe i obligacje, plus rezerwy na zobowiązania z tytułu gwarancji, poręczenia lub innej umowy o przejęciu odpowiedzialności za takie zobowiązania osób trzecich (które nie są w całości lub w części własnością żadnego członka/z członków Grupy Cordia), z wyłączeniem zadłużenia podporządkowanego Obligacjom;

ŚPiAP = środki pieniężne i inne aktywa pieniężne;

ŚPOMD = środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania co oznacza:

- (i) środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania zdeponowane przez klientów nabywających lokale w projektach realizowanych przez Grupę Cordia,
- plus
- (ii) środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania (inne niż środki pieniężne, o których mowa w punkcie (i) powyżej) zdeponowane na zabezpieczenie części Zadłużenia Skonsolidowanego;

AR = Aktywa Razem oznacza skonsolidowane aktywa razem Grupy Cordia minus (i) prawo do użytkowania aktywów (MSSF 16) oraz (ii) aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego;

PPO = Przychody Przyszłych Okresów oznacza łączną kwotę zaliczek, jakie Grupa Cordia otrzymała od klientów w związku ze sprzedażą aktywów, i które nie zostały dotychczas ujęte jako przychody.

(c) *Stosunek Zadłużenia Netto do Kapitału Własnego Poręczyciela*

Stosunek Zadłużenia Netto do Kapitału Własnego Poręczyciela oznacza wynik zastosowania poniższego wzoru:

$$\text{Stosunek Zadłużenia Netto do Kapitału Własnego Poręczyciela} = (\text{Zadłużenie Netto Emitenta}) / (\text{Kapitał Własny Poręczyciela})$$

gdzie:

Zadłużenie Netto Poręczyciela oznacza Zadłużenie Poręczyciela (obliczone na podstawie jednostkowego sprawozdania finansowego Poręczyciela) minus (i) Środki Pieniężne i Inne Aktywa Pieniężne Poręczyciela oraz (ii) Specjalne Środki Pieniężne o Ograniczonej Możliwości Dysponowania.

Kapitał Własny Poręczyciela oznacza kapitał łączny własny Poręczyciela (obliczony na podstawie jednostkowego sprawozdania finansowego Poręczyciela) plus Podporządkowane Pożyczki od Akcjonariuszy.

Zadłużenie Poręczyciela oznacza kredyty i pożyczki zaciągnięte przez Poręczyciela od podmiotów spoza Grupy Cordia, w tym kredyty bankowe i obligacje, plus rezerwy na zobowiązania z tytułu gwarancji, poręczenia lub innej umowy o przejęciu odpowiedzialności za takie zobowiązania osób trzecich (które nie są w całości lub w części własnością żadnego z członków Grupy Cordia), z wyłączeniem zadłużenia podporządkowanego Obligacjom.

Środki Pieniężne i Inne Aktywa Pieniężne oznacza środki pieniężne i inne aktywa pieniężne Poręczyciela.

Specjalne Środki Pieniężne o Ograniczonej Możliwości Dysponowania oznacza środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania zabezpieczające Zadłużenie Poręczyciela.

Podporządkowane Pożyczki od Akcjonariuszy oznacza zadłużenie zaciągnięte przez Poręczyciela od Akcjonariusza Kontrolującego lub jego Jednostek Powiązanych w pełni podporządkowane Obligacjom.

13.5.10.2 Naprawienie

(a) *Sposoby naprawienia*

Poręczyciel może naprawić jakiekolwiek naruszenie wskazane w pkt 13.5.10.1 (a) w następujący sposób:

- (A) w wypadku Wypłat Na Rzecz Akcjonariuszy, w drodze wniesienia wkładu na podwyższony kapitał zakładowy Poręczyciela lub otrzymania Podporządkowanej Pożyczki od Akcjonariuszy co najmniej w kwocie, w jakiej taka Wypłata Na Rzecz Akcjonariuszy była niezgodna z pkt (a) (Zobowiązania Poręczyciela);
- (B) w wypadku Nowych Nabyć, w drodze przywrócenia pierwotnej sytuacji lub odsprzedaży nabytego składnika majątkowego, który został nabyty niezgodnie z Warunkiem (a) (Zobowiązania Poręczyciela), osobie trzeciej spoza Grupy Cordia po cenie sprzedaży nie niższej niż pierwotna cena kupna powiększona o powiązane poniesione koszty oraz otrzymania tej ceny sprzedaży lub otrzymania przez Poręczyciela wkładu na podwyższony kapitał zakładowy Poręczyciela lub otrzymania Podporządkowanej Pożyczki od Akcjonariuszy w wysokości co najmniej tej ceny kupna.

(b) *Okres naprawczy*

Poręczyciel może naprawić powyższe naruszenie w okresie dziewięćdziesiąt (90) dni od daty wystąpienia.

13.6. Przed dokonaniem czynności, która stanowiłaby jedną z Podstaw Wcześniejszego Wykupu, powyżej, Emitent może zwołać Zgromadzenie Obligatariuszy w celu podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na

dokonanie takiej czynności. Po podjęciu uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy, dokonanie takiej czynności przez Emitenta nie będzie stanowiło Podstawy Wcześniejszego Wykupu.

14. WCEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA

14.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, na koniec IV i V Okresu Odsetkowego, na następujących zasadach:

14.1.1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu.

14.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na Dzień Płatności Odsetek, który przypada nie wcześniej niż po upływie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu.

14.1.3. Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu w Dniu Płatności Odsetek za dany Okres Odsetkowy Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy dodatkowo premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji (Należność Główna lub część Należności Głównej w przypadku, o którym mowa w pkt 14.1.5), będących przedmiotem danego Wcześniejszego Wykupu, zgodnie z poniższym harmonogramem:

- w Dniu Płatności Odsetek za IV Okres Odsetkowy - 0,50 %,
- w Dniu Płatności Odsetek za V Okres Odsetkowy - 0,25 %.

14.1.4. Wykonanie przez Emitenta Wcześniejszego Wykupu nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.

14.1.5. Wcześniejszy wykup może również zostać zrealizowany poprzez obniżenie wartości nominalnej Obligacji.

15. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

15.1. Płatność Odsetek

15.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).

15.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.

15.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

15.2. Naliczanie Odsetek

15.2.1. Odsetki będą naliczane za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej) od wartości nominalnej Obligacji w danym czasie.

15.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

- (i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
- (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

15.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy 13 stycznia 2022 roku (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego wskazanym w tabeli w pkt. 15.2.4 (łącznie z tym dniem).

15.2.4. Ustala się następujące okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących dniach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia)	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem)
-----------------------------	--	---

1.	Dzień Emisji	13 stycznia 2022 r.
2.	13 stycznia 2022 r.	13 lipca 2022 r.
3.	13 lipca 2022 r.	13 stycznia 2023 r.
4.	13 stycznia 2023 r.	13 lipca 2023 r.
5.	13 lipca 2023 r.	13 stycznia 2024 r.
6.	13 stycznia 2024 r.	15 lipca 2024 r.

15.2.5. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji łącznie.

15.3. Wysokość Odsetek

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

- O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,
 - Opr - oznacza Stopę Procentową,
 - N - oznacza aktualną wartość nominalną jednej Obligacji,
 - LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu),
- po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

15.4. Ustalanie Stopy Procentowej

- 15.4.1. Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 6M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 6-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.
- 15.4.2. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa („Dzień Ustalenia Stopy Procentowej”).
- 15.4.3. Jeżeli Stopa Procentowa nie będzie mogła być ustalona według opisanych wyżej zasad, wówczas zostanie ustalona na podstawie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej podanej przed Dniem Ustalenia Stopy Procentowej przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.
- 15.4.4. Agent Kalkulacyjny będzie sporządzał tabele odsetkowe i przysyłał je do Emitenta.
- 15.4.5. W przypadku wprowadzenia Obligacji na Rynek ASO Catalyst i udzielenia odpowiedniego upoważnienia przez Emitenta, Agent Kalkulacyjny zobowiązuje się wgrywać tabele odsetkowe do systemu 4BrokerNet – GPW w postaci odpowiednich plików, zgodnie z regulacjami tego systemu..

16. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

- 16.1. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą w złotych.
- 16.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem

- przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności. W szczególności wysokość Odsetek może być ograniczona przez przepisy określające wysokość odsetek maksymalnych wynikających z czynności prawnych.
- 16.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek Obligatariusza, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.
- 16.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane w dacie zlecenia przelewu na rachunek Obligatariusza.
- 16.5. W przypadkach niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach wynikających z Warunków Emisji (w szczególności w przypadku zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali inne Dni Ustalenia Praw, w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.
- 16.6. Emitent ma prawo odmówić lub wstrzymać wypłatę Obligatariuszowi Należności Głównej lub Odsetek w przypadkach, w których Emitent uprawniony będzie do złożenia Należności Głównej lub Odsetek do depozytu sądowego.
- 17. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA**
- 17.1. Niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie dwóch Dni Roboczych od uzyskania informacji Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w pkt. 12.5, pkt. 13.4, pkt. 13.5 Warunków Emisji w przypadku, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 (trzy) dni, w trybie przewidzianym dla publikacji Materiałów Informacyjnych w pkt. 17.2 Warunków Emisji.
- 17.2. Bez uszczerbku dla wszelkich dodatkowych wymogów przewidzianych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, Materiały Informacyjne oraz inne informacje dla Obligatariuszy będą publikowane na Stronie Internetowej Emitenta lub innej, która ją zastąpi, a po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO, również zgodnie z regulaminem Rynku ASO.
- 17.3. Sprawozdania finansowe Poręczyciela będą publikowane w następujących terminach: roczne wraz z raportami rocznymi do końca maja (zbadane), raporty półroczne – do końca września.
- 18. PRZEDAWNIE**
- 18.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach z upływem 10 lat.
- 19. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA**
- 19.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.
- 20. ZAWIADOMIENIA**
- 20.1. Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta lub innej, która ją zastąpi.
- 20.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta.
- 21. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY**

- 21.1. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 21.2. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji pod warunkiem, że Emitent wyrazi zgodę na taką zmianę.
- 21.3. Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.

22. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 22.1. W sprawach związanych z Obligacjami, spółka pod firmą Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie działająca jako Firma Inwestycyjna, Agent Techniczny i jako Agent Kalkulacyjny działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji. Firma Inwestycyjna nie pełni funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 78 i n. Ustawy o Obligacjach, ani nie jest zobowiązany do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta.
- 22.2. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.
- 22.3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Firmy Inwestycyjnej – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej.

23. ZAŁĄCZNIKI

Następujące załączniki stanowią integralną część Warunków Emisji: wyciąg z Umowy Administrowania.

Warszawa, dnia 5 lipca 2021 r.

Za Emitenta

Imię i nazwisko	Michał Melaniuk	Tomasz Łapiński
stanowisko	Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu
podpis		

9.4. Pełny tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji

Uchwała nr 1/2021

Zarządu GJS64 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie
(przy czym w dniu 31.05.2021r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło w sprawie
m.in. zmiany firmy Spółki na: Cordia Polska Finance Spółka
z ograniczoną odpowiedzialnością, niezarejestrowana jeszcze w KRS)
z dnia 8 czerwca 2021 roku
w sprawie emisji obligacji serii A

§ 1.

Zarząd spółki pod firmą GJS64 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie
(nowa firma: Cordia Polska Finance Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) dalej: „Spółka”, działając
na podstawie art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz.
1208, dalej jako „Ustawa o Obligacjach”) postanawia co następuje:

1. Spółka wyemituje nie więcej niż 100.000 (sto tysięcy) zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej „A”, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (tysiąc złotych i 00/100) każda obligacja i łącznej wartości nominalnej do 100.000.000,00 PLN (sto milionów złotych i 00/100), o cenie emisyjnej jednej obligacji równej jej wartości nominalnej, oprocentowanych według stopy procentowej równej w skali roku stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę, przy czym wysokość marży zostanie ostatecznie określona przez Zarząd Spółki na podstawie złożonych zapisów na obligacje, o terminie wykupu przypadającym nie później niż w dniu 15 lipca 2024 roku (dalej: „Obligacje”);
2. Obligacje będą zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Cordia International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság z siedzibą w Budapeszcie, adres: 1082 Budapeszt, Futo utca 47-53, wpisaną do rejestru sądowego prowadzonego przez Sąd Metropolitarny w Budapeszcie pod numerem: Cg.01-10-048844;
3. Obligacje zostaną zaoferowane w trybie art. 33 ust. 1 Ustawy o Obligacjach bez konieczności sporządzania prospektu lub memorandum informacyjnego, za pośrednictwem firmy inwestycyjnej Michael / Ström Dom Maklerski S.A.;
4. Pozostałe parametry emisji Obligacji zostaną ustalone przez Zarząd Spółki w warunkach emisji Obligacji oraz propozycji nabycia Obligacji.

§ 2.

Uchwała stanowi jednocześnie upoważnienie dla Spółki do zawarcia z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie umowy lub umów o rejestrację Obligacji.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Zarząd Spółki:

Michał Melaniuk – Prezes Zarządu

Péter Bódis – Wiceprezes Zarządu

Tomasz Łapiński – Wiceprezes Zarządu



**Resolution No. 1 /2021
of the Management Board
of Cordia Polska Finance sp. z o.o.
dated 5 July 2021**

*on conditional allocation of series A bonds,
fixing the final margin and the consolidated
text of the terms and conditions of the issue of
series A bonds*

The Management Board of the company incorporated under the name Cordia Polska Finance sp. z o.o. with headquarters in Warsaw (the "Company"), in relation to the resolution of the Management Board of the Company no. 1/2021 dated 8 June 2021 on the offer new issued bonds of the Company up to the amount of PLN 100,000,000, and in connection with the end of the process of collecting offers concerning subscription for series A bonds issued by the Company (the "Bonds")

resolves as follows:

§1

The Management Board hereby decides to allot the Bonds on the condition of the final settlement of the purchase of Bonds as part of the issuance by the Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. with headquarters in Warsaw ("KDPW") due to the execution of settlement instructions on the terms and conditions specified below:

1. the number of allotted Bonds 68,797 (sixty-eight thousand seven hundred ninety-seven);
2. the nominal value per Bond: PLN 1,000 (one thousand zlotys);
3. the aggregate nominal value of the allotted Bonds: PLN 68,797,000 (sixty-eight million seven hundred ninety-seven thousand);
4. the specified margin for the Bonds amounts to 4.25% (four per cent

**Uchwała nr 1/ 2021
Zarządu**

**Cordia Polska Finance sp. z o.o.
z dnia 5 lipca 2021 roku**

*w sprawie warunkowego przydziału
obligacji serii A, ustalenia ostatecznej
wysokości marży oraz tekstu jednolitego
warunków emisji obligacji serii A*

Zarząd spółki pod firmą Cordia Polska Finance Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Spółka”), w nawiązaniu do uchwały Zarządu Spółki nr 1/2021 z dnia 8 czerwca 2021 roku w sprawie oferty nowej emisji obligacji Spółki do łącznej kwoty 100.000.000 PLN, oraz w związku z zakończeniem procesu przyjmowania ofert nabycia obligacji serii A emitowanych przez Spółkę („Obligacje”)

uchwała, co następuje:

§1

Zarząd Spółki niniejszym postanawia dokonać przydziału Obligacji pod warunkiem ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia Obligacji w ramach emisji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie ("KDPW") na skutek realizacji instrukcji rozrachunku na warunkach wskazanych poniżej:

1. liczba przydzielonych Obligacji 68 797 (sześćdziesiąt osiem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt siedem);
2. wartość nominalna jednej Obligacji: 1.000 PLN (jeden tysiąc PLN);
3. łączna wartość nominalna przydzielonych Obligacji: 68 797 000 (sześćdziesiąt osiem milionów siedemset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy);
4. dookreślona marża dla Obligacji wynosi 4,25% (cztery procenta 25/100) w skali roku, przy pozostałych

- | | |
|---|--|
| <p>25/100) per annum, with the remaining terms of the Bonds issue unchanged;</p> <p>5. the planed date of allotment of the Bonds: 15 July 2021.</p> | <p>warunkach emisji Obligacji nie zmienionych;</p> <p>5. Planowana data dokonania o przydziału Obligacji: 15 lipca 2021 r.</p> |
|---|--|

§2

In addition the Management Board hereby decides to:

- | | |
|--|---|
| <p>1. authorize Michael / Ström Brokerage House S.A. acting as the offeror (the "Brokerage House") to prepare a list of bondholders with an indication of the number of Bonds taken up by each bondholder,</p> <p>2. through the Brokerage House, notify, in the manner and on the terms described in the proposal to purchase the Bonds, the entities listed in the bondholders' list regarding the acceptance of their offers for the purchase of Bonds and the allotment of Bonds,</p> <p>3. establish the consolidated text of the Terms and Conditions of Bonds</p> | <p>1. upoważnić Michael / Ström Dom Maklerski S.A. pełniącego funkcję oferującego („Dom Maklerski”) do sporządzenia listy obligatariuszy wraz ze wskazaniem liczby Obligacji objętych przez każdego z obligatariuszy,</p> <p>2. za pośrednictwem Domu Maklerskiego powiadomić w trybie i na zasadach opisanych w Propozycji Nabycia Obligacji podmioty wymienione w liście obligatariuszy o przyjęciu złożonych przez nich ofert nabycia Obligacji oraz o przydziale im Obligacji,</p> <p>3. ustanowić tekst jednolity Warunków Emisji Obligacji.</p> |
|--|---|

§3

This resolution shall enter into force upon its adoption.

§3

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

Michał Melaniuk – President of the Management Board / Prezes Zarządu

Tomasz Łapiński – Wiceprezes Zarządu / Vice-President of the Management Board

Péter Bódis – Wiceprezes Zarządu / Vice-President of the Management Board

9.5. Umowa poręczenia



BSWW legal & tax

Poland

UMOWA PORĘCZENIA

THE SURETYSHIP AGREEMENT

zawarta dnia 14 czerwca 2021 r.

concluded on June 14th 2021

pomiędzy:

by and between:

BSWW Trust sp. z o.o.

z siedzibą w Warszawie

jako „Administrator Zabezpieczeń”, „BSWW Trust”

BSWW Trust sp. z o.o.

with its seat in Warsaw

as „Collateral Agent”, „BSWW Trust”

act legal offices

Amsterdam
Bratislava
Bucharest
Budapest
Frankfurt
Madrid
Milan
Prague
Vienna
Warsaw

i

and

CORDIA International
Ingatlanfejlesztő Zártkörűen
Működő Részvénytársaság

z siedzibą w Budapeszcie

jako „Poręczyciel”

CORDIA International
Ingatlanfejlesztő Zártkörűen
Működő Részvénytársaság

with its seat in Budapest

as „Surety”

1 / 12

Bieniak Smoluch Wielhorski Wojnar i Wspólnicy sp.k.
Chmielna 73 • 00-801 Warszawa • KRS: 0000560692 • NIP: 701-048-75-56
T +48 22 420 59 59 • F +48 22 420 59 60

actlegal.com
actlegal-bsww.com

Umowa poręczenia z dnia 14 czerwca 2021 roku

The suretyship agreement of June 14th 2021

Spis treści

1.	INTERPRETACJA	4
2.	OŚWIADCZENIA STRON	4
3.	PORĘCZENIE	6
4.	ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI	7
5.	CZAS TRWANIA PORĘCZENIA	7
6.	PODDANIE SIĘ EGZEKUCJI	7
7.	WYKONANIE PORĘCZENIA	8
8.	WYŁĄCZENIE REGRESU	9
9.	ZAWIADOMIENIA	9
10.	PRZENIESIENIE PRAW I OBOWIĄZKÓW	11
11.	ZMIANY UMOWY	11
12.	PRAWO WŁAŚCIWE, SĄD WŁAŚCIWY, WERSJE JĘZYKOWE	11
13.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	12
14.	ZAŁĄCZNIKI	12

Table of contents

1.	INTERPRETATION	4
2.	REPRESENTATIONS OF THE PARTIES	4
3.	SURETYSHIP	6
4.	SCOPE OF LIABILITY	7
5.	DURATION OF THE SURETYSHIP	7
6.	SUBMISSION TO ENFORCEMENT	7
7.	ENFORCEMENT OF THE SURETYSHIP	8
8.	EXCLUSION OF THE RECOURSE	9
9.	NOTIFICATIONS	9
10.	TRANSFER OF RIGHTS AND OBLIGATIONS	11
11.	AMENDMENTS TO THE AGREEMENT	11
12.	APPLICABLE LAW, COMPETENT COURT, LANGUAGE VERSIONS	11
13.	FINAL PROVISIONS	12
14.	ATTACHMENTS	12

2 / 12

wersja do podpisu / execution version



Umowa poręczenia z dnia 14 czerwca 2021 roku

The suretyship agreement of June 14th 2021

NINIEJSZA UMOWA PORĘCZENIA („Umowa”) została zawarta w Warszawie dnia 14 czerwca 2021 roku przez i pomiędzy:

THIS SURETYSHIP AGREEMENT (“Agreement”) was concluded in Warsaw on June 14th 2021 by and between:

(I) spółką pod firmą **BSWW Trust** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisaną 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 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 368475590, kapitał zakładowy: 5.000,00 złotych, zwaną dalej „Administratorem Zabezpieczeń” lub „BSWW Trust”, reprezentowaną przez:

Stanisława Bagińskiego - Prezesa Zarządu;

oraz

(II) spółką pod firmą **CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** z siedzibą w Budapeszcie, adres: 1082 Budapest, Futo utca 47-53, wpisaną do rejestru sądowego prowadzonego przez sąd metropolitalny w Budapeszcie pod numerem: Cg.01-10-048844, dalej zwaną „Poręczycielem”, reprezentowaną przez:

Petera Bodis – pełnomocnika (któremu został przypisany następujący numer PESEL:) działającego na podstawie pełnomocnictwa z dnia 9 czerwca 2021 r. sporządzonego w formie węgierskiego aktu notarialnego przez Dr Davida Lehel, zastępcę Dr Adama Toth, notariusza w Budapeszcie, za numerem 11063/K/875/2021/2, opatrzonego klauzulą Apostille z dnia 10 czerwca 2021 r. wydaną przez Węgierską Izbę Notariuszy Prawa Cywilnego (numer: A01/2021/5409/2); kopia pełnomocnictwa stanowi Załącznik P do Umowy;

Administrator Zabezpieczeń i Poręczyciel zwani są w dalszej części Umowy jako „Strony”, a każda z nich indywidualnie jako „Strona”.

STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

(I) a company **BSWW Trust** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością with its registered office in Warsaw, address: Chmielna 73, 00-801 Warsaw (Poland), entered into register of entrepreneurs kept by District Court for the capital city of Warsaw, XII Commercial Division of the National Court Register under No. 0000505020, NIP (fiscal number): 5252584345, REGON (statistical number): 368475590, share capital: PLN 5,000, hereinafter referred to as the „Collateral Agent” or „BSWW Trust”, represented by:

Stanisław Bagiński – President of the Management Board

and

(II) a company under the name **CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság**, with its registered office in Budapest, address: 1082 Budapest, Futo utca 47-53, entered into of the Court of Registration kept by the Metropolitan Court (Budapest) under company registration number: Cg.01-10-048844, hereinafter referred to as: „Surety”, represented by:

Peter Bodis - attorney-in-fact (who has been assigned the following PESEL number: acting on the basis of the power of attorney dated June 9th, 2021, drawn up in the form of a Hungarian notarial deed by Dr. David Lehel, a substitute of Dr. Adam Toth, notary public in Budapest, under number 11063/K/875/2021/2, with an Apostille clause dated June 10th, 2021 issued by the Hungarian Chamber of Civil Law Notaries (number: A01/2021/5409/2); a copy of the power of attorney is attached as Attachment P to this Agreement;

Collateral Agent and Surety hereinafter referred to as “Parties”, and each of them individually as the “Party”.

PARTIES AGREED AS FOLLOWS:

3 / 12

wersja do podpisu / execution version

Umowa poręczenia z dnia 14 czerwca 2021 roku

The suretyship agreement of June 14th 2021**1. INTERPRETACJA**

W Umowie:

- 1.1. jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, słowa występujące w liczbie mnogiej obejmują te same słowa w liczbie pojedynczej i odwrotnie;
- 1.2. spis treści i nagłówki służą wyłącznie wygodzie i nie należy ich brać pod uwagę podczas interpretowania Umowie.

2. OŚWIADCZENIA STRON

2.1. Strony oświadczają, co następuje:

- 2.1.1. spółka **GJS64, spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Koszykowa 61B, 00-667 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000878637, NIP: 7011014564, REGON: 387990215 („Emitent”), na podstawie uchwały zarządu Emitenta nr 1/2021 z dnia 8 czerwca 2021 r., podjęła decyzję o emisji do 100.000 (sto tysięcy) zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą „A”, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych) każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 100.000.000,00 PLN (sto milionów złotych i 00/100), oprocentowanych w wysokości WIBOR 6M + marża (marża zostanie ustalona w ramach budowania księgi popytu na obligacje) („Obligacje”), dla których prawa i obowiązki Emitenta oraz obligatariuszy zostały określone w dokumencie pt. „Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez Cordia Polska Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie” („Warunki Emisji”);
- 2.1.2. w dniu 31 maja 2021 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Emitenta podjęło uchwałę m.in. w sprawie zmiany firmy Emitenta na następującą: **Cordia Polska Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** – wniosek o rejestrację zmiany firmy Emitenta został złożony do Rejestru Przedsiębiorców, przy czym

1. INTERPRETATION

In the Agreement:

- 1.1. In the Agreement, unless the context otherwise requires, any words occurring in the plural comprise the same words in the singular, and vice versa;
- 1.2. the table of context and headings in the Agreement shall serve for convenience only and they should not be taken into consideration while interpreting the Agreement.

2. REPRESENTATIONS OF THE PARTIES

2.1. Parties represent that:

- 2.1.1. a company **GJS64, spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** (limited liability company) with its registered seat in Warsaw, ul. Koszykowa 61B, 00-667 Warsaw, entered into the register of entrepreneurs maintained by the District Court for the capital city of Warsaw, XII Commercial Division of the National Court Register, under the KRS number: 0000878637, NIP no. (fiscal number): 7011014564, REGON no. (statistical number): 387990215 (the “Issuer”), on the basis of the resolution of the Issuer’s management board No 1/2021 of June 8th 2021, decided to issue up to 100.000 (one hundred thousand) secured, bearer bonds, A-series, with the nominal value of PLN 1.000.00 (one thousand and 00/100) each bond and total nominal value of PLN 100,000,000.00 (one hundred million and 00/100 Polish zloty) with interest of WIBOR 6M + margin (the margin to be fixed under a book building for the bonds) (the “Bonds”) with the rights and duties of the issuer and bondholders outlined in a document: „Terms and conditions of issuance of A-series bonds by Cordia Polska Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością with its seat in Warsaw” („Terms and Conditions”);
- 2.1.2. on May 31st, 2021 The Extraordinary General Meeting of Shareholders of the Issuer adopted a resolution on changing the Issuer’s business name to the following: **Cordia Polska Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** - an application for the registration of the change of the Issuer’s business name was submitted to the Register

4 / 12

wersja do podpisu / execution version



Umowa poręczenia z dnia 14 czerwca 2021 roku

The suretyship agreement of June 14th 2021

- przedmiotowa zmiana będzie skuteczna z chwilą jej rejestracji w Rejestrze Przedsiębiorców;
- 2.1.3. zgodnie z Warunkami Emisji, jednym z zabezpieczeń Obligacji ma być poręczenie ustanawiane na podstawie niniejszej Umowy;
- 2.1.4. na podstawie umowy administrowania zabezpieczeniami zawartej pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń w dniu 14 czerwca 2021 r., Emitent ustanowił BSWW Trust administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. z dnia 18 czerwca 2020 r. - Dz.U. z 2020 r. poz. 1208 ze zm.), dla poręczenia udzielanego na podstawie niniejszej umowy;
- 2.1.5. Administrator Zabezpieczeń wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu poręczenia i niniejszej umowy we własnym imieniu, lecz na rachunek wszystkich obligatariuszy Obligacji.
- 2.2. Poręczyciel, mając świadomość, że Administrator Zabezpieczeń w pełni polega na jego oświadczeniu i zapewnieniach, niniejszym oświadcza i zapewnia, iż:
- 2.2.1. Poręczyciel sprawuje kontrolę nad Emitentem. W celu umożliwienia uzyskania finansowania przez Emitenta, Poręczyciel pragnie zabezpieczyć wiarytelności wynikające z Obligacji poprzez ustanowienie poręczenia na podstawie Umowy, na prawie polskim, zgodnie z przepisami polskiego Kodeksu cywilnego;
- 2.2.2. przed zawarciem umowy zapoznał się z Warunkami Emisji;
- 2.2.3. jest mu znany stan ekonomiczny Emitenta;
- 2.2.4. posiada zdolność oraz jest uprawniony i upoważniony do zaciągnięcia i wypełnienia zobowiązań oraz wykonania praw wynikających z niniejszej Umowy oraz pozostałych dokumentów, które zostaną podpisane w związku z jej zawarciem;
- 2.2.5. zaciągnięcie zobowiązań wynikających z Umowy i podpisanie Umowy zostało dokonane zgodnie z wszystkimi mającymi zastosowanie przepisami i wewnętrznymi regulacjami Poręczyciela i stanowią one
- of Entrepreneurs, whereas the change in question will be effective upon its registration in the Register of Entrepreneurs;
- 2.1.3. in accordance with Terms and Conditions, a suretyship provided under this Agreement, is to serve as collateral of the Bonds;
- 2.1.4. on the basis of a collateral administration agreement concluded between Issuer and Collateral Agent on June 14th 2021, Issuer appointed BSWW Trust as a collateral agent within the meaning of article 29 of the Polish Act on Bonds of January 15th 2015 (unified text of June 18th 2020 – Journal of Laws 2020, item 1208 as amended) – for the suretyship provided hereunder;
- 2.1.5. Collateral Agent exercises the rights and obligations of the creditor under the suretyship and Agreement in its own name, but on behalf of holders of the Bonds.
- 2.2. Surety, being aware that the Collateral Agent fully relies on its representations and warranties, hereby represents and warrants as follows:
- 2.2.1. Surety controls Issuer. In order to allow Issuer to obtain the financing, Surety wishes to secure claims arising from the Bonds by issuing the suretyship hereunder, under Polish Law, in accordance with the provisions of Polish Civil Code;
- 2.2.2. it perused the contents of the Terms and Conditions prior to the conclusion of hereof;
- 2.2.3. it is aware of Issuer's financial situation;
- 2.2.4. has the ability and is entitled and authorized to assume and perform obligations and rights arising from this Agreement and other documents that shall be executed in connection hereto;
- 2.2.5. taking up of obligations arising from the Agreement and signing of the Agreement has been made in accordance with all the applicable provisions and internal regulations of Surety and constitute binding, legally

5/12

wersja do podpisu / execution version



Umowa poręczenia z dnia 14 czerwca 2021 roku

The suretyship agreement of June 14th 2021

- | | |
|--|--|
| <p>ważne, prawnie skuteczne i wykonalne zobowiązania Poręczyciela;</p> <p>2.2.6. nie jest wymagane podjęcie żadnych innych czynności (w tym także uzyskanie jakichkolwiek zgód, zezwoleń, upoważnień lub dokonanie jakichkolwiek zgłoszeń lub rejestracji) w celu wykonania zobowiązań wynikających z Umowy;</p> <p>2.2.7. nie toczy się wobec niego żadne postępowanie przed jakimkolwiek sądem lub organem państwowym lub samorządowym, które mogłoby istotnie i niekorzystnie wpłynąć na zgodność niniejszej Umowy z prawem, jej moc obowiązującą albo ważność zabezpieczeń ustanowionych na jej podstawie;</p> <p>2.2.8. zawarcie i wykonanie niniejszej Umowy nie stanowi ani nie spowoduje naruszenia jakiegokolwiek przepisu prawa, zasad ani regulacji, ani też żadnego wyroku, orzeczenia, postanowienia, decyzji, zakazu ani zezwolenia obowiązującego w stosunku do Poręczyciela lub jego majątku;</p> <p>2.2.9. zawarcie i wykonanie niniejszej Umowy nie stanowi oraz nie spowoduje naruszenia jakichkolwiek wiążących Poręczyciela lub obciążających jego majątek praw i roszczeń osób trzecich, czy to bezwarunkowych, czy warunkowych.</p> <p>3. PORĘCZENIE</p> <p>3.1. <u>Poręczyciel</u>, na zasadzie art. 876 i następnych Kodeksu Cywilnego, <u>zobowiązuje się</u>, nieodwołalnie, względem Administratora Zabezpieczeń, wykonującego na podstawie art. 29 Ustawy o Obligacjach prawa i obowiązki wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy posiadających Obligacje, <u>wykonać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta</u>, które będą wynikać z Obligacji, tj. zobowiązania do zapłaty należności z tytułu wykupu Obligacji i zapłaty oprocentowania od Obligacji („Zobowiązania Zabezpieczone”), na wypadek, gdyby Emitent powyższych zobowiązań nie wykonał, mimo upływu terminu ich wymagalności („Poręczenie”).</p> <p>3.2. Ponadto, w ramach Poręczenia, Poręczyciel nieodwołalnie zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Administratora Zabezpieczeń wszelkich</p> | <p>effective and enforceable obligations of Surety;</p> <p>2.2.6. no other action is necessary (including also the obtaining of any permits, consents, approvals, authorizations or making any applications or registrations) in order to perform Surety's undertakings or other obligations arising from the Agreement;</p> <p>2.2.7. it is not a party to any proceedings before any court or other state or local authority that may adversely affect the Agreement's compliance with law or its validity or the validity of any securities established hereunder;</p> <p>2.2.8. the conclusion and the execution hereof shall not cause the violation of any law provisions, rules and regulations and any court judgment, court rulings or court decisions or any injunction or permission binding upon Surety or its assets;</p> <p>2.2.9. the conclusion and execution hereof shall not constitute the violation of any rights and claims, conditional or not, of third parties that are binding (unconditional or conditional) upon Surety or its assets.</p> <p>3. SURETYSHIP</p> <p>3.1. <u>Surety</u>, pursuant to Article 876 of the Polish Civil Code and those that follow, <u>undertakes</u> irrevocably and unconditionally, in favor of the Collateral Agent who acts in its own name but for the benefit of the holders of the Bonds, <u>to fulfill all the monetary obligations of Issuer</u> that shall arise from Bonds, i.e. obligations consisting in the payment of liabilities arising from the redemption of the Bonds and in the payment of interest accrued on the Bonds (the "Secured Obligations"), if Issuer does not fulfill the abovementioned obligations, despite the expiry of their due date (the "Suretyship").</p> <p>3.2. Moreover, under the Suretyship, Surety irrevocably undertakes to pay to Collateral Agent all the documented costs and expenses that</p> |
|--|--|

6 / 12

wersja do podpisu / execution version



Umowa poręczenia z dnia 14 czerwca 2021 roku

The suretyship agreement of June 14th 2021

udokumentowanych kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w związku z dochodzeniem Zobowiązań Zabezpieczonych („Zwrot Kosztów”).

Collateral Agent has incurred in connection with the enforcement of the Secured Obligations ("Reimbursement of Costs").

3.3. Administrator Zabezpieczeń niniejszym przyjmuje powyższe Poręczenie oraz zobowiązanie Poręczyciela do Zwrotu Kosztów.

3.3. Collateral Agent hereby accepts the above Suretyship and an obligation of Surety regarding Reimbursement of Costs.

4. ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI

4. SCOPE OF LIABILITY

4.1. Zakres odpowiedzialności Poręczyciela wynikający z Umowy ograniczony jest do kwoty w wysokości 125.000.000,00 PLN (sto dwadzieścia pięć milionów złotych i 00/100).

4.1. The liability of Surety that arises therefrom shall be limited to the amount up to PLN 125,000,000.00 (one hundred and twenty-five million and 00/100 Polish złoty).

4.2. Zaspokojenie z Poręczenia nastąpi z całego majątku Poręczyciela, który w przypadku opóźnienia się w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji przez Emitenta odpowiadać będzie za dług Emitenta jak dłużnik solidarny.

4.2. A satisfaction of claims under Suretyship will take against assets of Surety who – in case of delay in payments under the Terms and Conditions by Issuer - will be responsible for Issuer's debt as joint and several debtor.

4.3. W przypadku gdy:

4.3. In case:

4.3.1. łączna liczba wyemitowanych Obligacji będzie mniejsza niż 100.000 (sto tysięcy), lub

4.3.1. a total number of all issued Bonds is lower than 100,000 (one hundred thousand), or

4.3.2. po wyemitowaniu Obligacji - nastąpi obniżenie łącznej aktualnej wartości nominalnej wszystkich niewykupionych Obligacji

4.3.2. upon the issuance of Bonds - there shall be a decrease in the total current nominal value of all outstanding Bonds

wówczas – na pisemny wniosek Poręczyciela - Administrator Zabezpieczeń i Poręczyciel zawrą aneks do Umowy, na podstawie którego odpowiedzialność Poręczyciela określona w pkt 4.1 powyżej zostanie obniżona do kwoty stanowiącej 125 % łącznej aktualnej wartości nominalnej wszystkich wyemitowanych i niewykupionych Obligacji. Przedmiotowy aneks zostanie zawarty nie później niż w terminie 10 (dziesięć) dni roboczych od dnia złożenia wniosku przez Poręczyciela, o którym mowa w zdaniu poprzednim.

then - at a written request of Surety – Collateral Agent and Surety will conclude annex hereto, on the basis of which the liability of Surety referred to in point 4.1 above will be reduced to the amount representing 125 % of total current nominal value of all issued and outstanding Bonds. The annex will be concluded no later than 10 (ten) working days from the date of the request referred to in the previous sentence.

5. CZAS TRWANIA PORĘCZENIA

5. DURATION OF THE SURETYSHIP

Poręczenie udzielane jest na okres do dnia 13 lipca 2025 r.

Suretyship is granted for a period until July 13th 2025.

6. PODDANIE SIĘ EGZEKUCJI

6. SUBMISSION TO ENFORCEMENT

6.1. Poręczyciel potwierdza, iż stosownie do treści Warunków Emisji, zobowiązuje się do złożenia na

6.1. Surety confirms that pursuant to the Terms of Conditions it undertakes to make a declaration of

7 / 12

wersja do podpisu / execution version



Umowa poręczenia z dnia 14 czerwca 2021 roku

The suretyship agreement of June 14th 2021

- rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z niniejszego Poręczenia, do kwoty 125.000.000,00 PLN (sto dwadzieścia pięć milionów złotych i 00/100), a Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do dnia 13 lipca 2025 r.
- 6.2. Złożenie oświadczenia o poddaniu się egzekucji, o którym mowa powyżej nastąpi nie później niż 7 (siedem) dni przed Dniem Emisji (w rozumieniu Warunków Emisji).
- 6.3. Koszty zawarcia i wykonania Umowy, jak i oświadczenia o poddaniu się egzekucji, ponosi Emitent.
- 6.4. W przypadku gdy:
- 6.4.1. łączna liczba wyemitowanych Obligacji będzie mniejsza niż 100.000 (sto tysięcy), lub
- 6.4.2. po wyemitowaniu Obligacji - nastąpi obniżenie łącznej aktualnej wartości nominalnej wszystkich niewykupionych Obligacji
- wówczas – na pisemny wniosek Poręczyciela – Administrator Zabezpieczeń zwróci Poręczycielowi akt notarialny obejmujący oświadczenie, o którym mowa w pkt 6.1 („Pierwotne Oświadczenie”) w zamian za nowe oświadczenie Poręczyciela o poddaniu się egzekucji („Nowe Oświadczenie”). Nowe Oświadczenie będzie co do zasady zgodne z Pierwotnym Oświadczeniem, przy czym kwota do jakiej będzie poddawać się egzekucji Poręczyciel zostanie zmniejszona do kwoty stanowiącej 125 % łącznej aktualnej wartości nominalnej wszystkich wyemitowanych i niewykupionych Obligacji.
- 6.5. Opisana w pkt 6.4 powyżej procedura będzie mogła być stosowana wielokrotnie, w każdym przypadku wystąpienia któregośkolwiek ze zdarzeń opisanych w pkt 6.4.1 i 6.4.2 powyżej.
7. WYKONANIE PORĘCZENIA
- 7.1. Poręczyciel zobowiązuje się wykonać wymagalne Zobowiązania Zabezpieczone na pierwsze pisemne wezwanie Administratora Zabezpieczeń
- submission to enforcement, in favor of Collateral Agent, in the form of a Polish notarial deed, within the meaning of Article 777(1)(5) of the Polish Code of Civil Procedure in order to secure the claims arising from Suretyship up to the maximum amount of PLN 125,000,000.00 (one hundred and twenty-five million and 00/100 Polish zloty) and Collateral Agent will be authorized to file an application for an enforcement clause until July 13th 2025.
- 6.2. Surety will make a declaration of submission to enforcement mentioned above not later than 7 (seven) days before the Issue Date (as defined in the Terms of Issue).
- 6.3. The costs of conclusion and execution hereof, including the cost of making the statement of submission to enforcement, shall be covered by Issuer.
- 6.4. In case:
- 6.4.1. a total number of all issued Bonds is lower than 100.000 (one hundred thousand), or
- 6.4.2. upon the issuance of Bonds - there shall be a decrease in the total current nominal value of all outstanding Bonds
- then - at a written request of Surety – Collateral Agent will return a notarial deed covering a declaration of submission to enforcement referred to in point 6.1 (the “Primary Declaration”), in exchange for a new declaration of submission to enforcement made by Surety (the “New Declaration”). New Declaration will be substantially consistent with Primary Declaration save that the amount up to which Surety is subject to enforcement, will be reduced to the amount representing 125 % of total current nominal value of all issued and outstanding Bonds.
- 6.5. The procedure described in paragraph 6.4 above may be used repeatedly, whenever any of the events described in 6.4.1 and 6.4.2 above occurs
7. ENFORCEMENT OF THE SURETYSHIP
- 7.1. Surety shall be obliged to perform the due and payable Secured Obligations at the first written demand of Collateral Agent (the “Notice”), in

8/12

wersja do podpisu / execution version



Umowa poręczenia z dnia 14 czerwca 2021 roku

The suretyship agreement of June 14th 2021

- („Wezwanie”) w sytuacji, gdy Emitent nie wykona Zobowiązań Zabezpieczonych. Wezwanie to będzie wskazywało:
- case Issuer does not fulfill its Secured Obligations. The Notice shall specify:
- 7.1.1. kwotę, której zapłaty Administrator Zabezpieczeń żąda;
 - 7.1.1. an amount demanded by Collateral Agent;
 - 7.1.2. termin dokonania płatności, przy czym wskazany termin płatności nie może być krótszy niż 14 (czternastu) dni od daty otrzymania takiego wezwania przez Poręczyciela;
 - 7.1.2. a time limit for payment, provided that the time limit shall not be less than 14 (fourteen) days after receiving such notice by Surety;
 - 7.1.3. numer rachunku bankowego, na który należy dokonać płatności.
 - 7.1.3. a bank account number where payments should be done.
 - 7.2. W ramach każdego Wezwania Administrator Zabezpieczeń złoży oświadczenie, iż należności objęte danym Wezwaniem nie zostały zapłacone przez Emitenta pomimo upływu co najmniej 14 (czternastu) dni od dnia, w którym Emitent winien dokonać płatności danego świadczenia.
 - 7.2. As a part of each Notice, Collateral Agent will make a statement that receivables covered by a given Notice have not been paid by Issuer despite the lapse of at least 14 (fourteen) days from the date on which the receivables should be paid by Issuer.
 - 7.3. Zapłatę kwoty wskazanej w Wezwaniu uważa się za dokonaną w dniu uznania nią rachunku bankowego wskazanego w Wezwaniu.
 - 7.3. The payment of the amount specified in the Notice shall be deemed to have been paid on the day it is credited in the bank account specified in the Notice.
 - 7.4. Płatność kwoty wskazanej w Wezwaniu winna być dokonana w walucie PLN.
 - 7.4. The payment of the amount specified in the Notice shall be made in PLN.
 - 7.5. Wezwanie do zapłaty spełniające powyższe wymogi uważa się za wystarczające powiadomienie Poręczyciela co do konieczności spełnienia Zobowiązań Zabezpieczonych, których Emitent nie wykonał w całości lub w części w dniu jego otrzymania przez Poręczyciela.
 - 7.5. The Notice of payment meeting the abovementioned requirements shall be regarded as a sufficient notice of Surety as to the need of fulfilling obligations arising from the Secured Obligations, that Issuer did not fulfill entirely or partly on the day of its receipt by Surety.
- 8. WYŁĄCZENIE REGRESU**
- 8. EXCLUSION OF THE RECOURSE**
- W razie wykonania przez Poręczyciela któregośkolwiek z zobowiązań Emitenta, co do których Poręczyciel składa poręczenie w niniejszej Umowie, Poręczyciel zobowiązuje się nie kierować wobec Emitenta roszczeń regresowych z tytułu wykonanych przez Poręczyciela zobowiązań Emitenta, wynikających z Obligacji, do czasu spełnienia w całości świadczeń z Obligacji.
- If Surety fulfills any of Issuer's obligations that are the object of the Suretyship specified herein, Surety shall be obliged not to issue against Issuer any recourse claims arising from the discharge of Issuer's obligations by Surety until all of the obligations arising from Bonds are discharged.
- 9. ZAWIADOMIENIA**
- 9. NOTIFICATIONS**
- 9.1. Wszelkie zawiadomienia, wezwania lub inna korespondencja przekazywana związane z Umową (dalej zwane: „Korespondencją”) powinny mieć formę pisemną pod rygorem nieważności i powinny być doręczane
- 9.1. Any notifications, summons and other mail (hereinafter: „Correspondence”) served in connection with this Agreement shall be in writing, otherwise null and void, and shall be served on the Party on the service address

9 / 12

wersja do podpisu / execution version



Umowa poręczenia z dnia 14 czerwca 2021 roku

The suretyship agreement of June 14th 2021

- odpowiedniej Stronie na jej adres do doręczeń wskazany w pkt 9.2 poniżej, z zastrzeżeniem pkt 9.3 i 9.4.
- 9.2. Strony ustalają następujące adresy do doręczeń Korespondencji:
- 9.2.1. dla Administratora Zabezpieczeń:
BSWW Trust sp. z o.o.
ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa
- 9.2.2. dla Poręczyciela:
CORDIA International Ingatlanfejlesztő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1082 Budapest, Futo utca 47-53
- 9.3. Dopuszcza się zmianę adresu do doręczeń Stron. O każdej zmianie adresu Strona zobowiązana jest poinformować wszystkie pozostałe Strony na piśmie pod rygorem nieważności, z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, przy czym adres do doręczeń zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 9.4. Jeżeli dana Strona nie powiadomi pozostałych Stron na piśmie o zmianie adresu dla doręczeń zgodnie z pkt 9.3, Korespondencja powinna być doręczana na adres wskazany w pkt 9.2 Umowy lub inny, który został uprzednio zmieniony zgodnie z pkt 9.3.
- 9.5. Korespondencja powinna być doręczana w jeden z niżej wymienionych sposobów: (i) osobiście, (ii) pocztową przesyłką listową poleconą, (iii) za pośrednictwem kuriera lub (iv) w inny sposób za pośrednictwem odbioru.
- 9.6. Za dzień otrzymania zawiadomienia przez którąkolwiek Stronę Umowy będzie uważany:
- 9.6.1. w przypadku doręczenia osobiście – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) 7 (siódmy) dzień następujący po dniu bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;
- 9.6.2. w przypadku przesyłki listowej poleconej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień pierwszego awizowania, albo (iii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki albo (iv) dzień dokonania przez operatora pocztowego
- indicated in clause 9.2, subject to the provisions of clause 9.3 and 9.4.
- 9.2. Parties indicate the following addresses for service of correspondence:
- 9.2.1. for Collateral Agent:
BSWW Trust sp. z o.o.
ul. Chmielna 73, 00-801 Warsaw
- 9.2.2. for Surety:
CORDIA International Ingatlanfejlesztő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1082 Budapest, Futo utca 47-53
- 9.3. The change of service address shall be admissible. The Party is obliged to notify the other Party of every change of the service address in writing, otherwise null and void, at least 7 (seven) days in advance and the service address shall be within the territory of Poland.
- 9.4. If the Party fails to notify the other Party on the change of correspondence address in writing in accordance with clause 9.3, the Correspondence shall be delivered to address set out in clause 9.2 or other as amended in accordance with clause 9.3.
- 9.5. Correspondence shall be served on the Party in one of the following ways: (i) personally, (ii) by registered mail, (iii) via courier or (iv) in any other way with return receipt requested.
- 9.6. Correspondence is considered to be the delivered to the Parties:
- 9.6.1. if served personally – (i) on the day of the actual service or (ii) on the day Correspondence was rejected by the addressee or (iii) on the seventh day following the unsuccessful service, if service is impossible due to addressee's absence or due to any other reason caused by the addressee;
- 9.6.2. if served by registered mail – (i) on the day of the actual service or (ii) on the day when first mail advice was delivered or (iii) on the day Correspondence was rejected by the addressee or (iv) on the day the postal

10 / 12

wersja do podpisu / execution version



Umowa poręczenia z dnia 14 czerwca 2021 roku

The suretyship agreement of June 14th 2021

- adnotacji „adresat nieznan” lub adnotacji „adresat nieobecny”;
- 9.6.3. w przypadku przesyłki kurierskiej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata, albo (iii) 7 (siódmy) dzień następujący po dniu dokonania przez firmę kurierską adnotacji w przedmiocie braku możliwości doręczenia przesyłki z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;
- 9.6.4. w przypadku doręczenia w inny sposób za potwierdzeniem odbioru - (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) 7 (siódmy) dzień następujący po dniu bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okazało się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata.
- 9.6.3. if served via courier – (i) on the day of the actual service or (ii) on the day Correspondence was rejected by the addressee or (iii) on the seventh day following when the courier company confirms that service is impossible due to addressee's absence or due to any other reason caused by the addressee;
- 9.6.4. if served in any other way with return receipt requested - (i) on the day of the actual service or (ii) on the day Correspondence was rejected by the addressee or (iii) on the seventh day following the unsuccessful service, if service is impossible due to addressee's absence or due to any other reason caused by the addressee.
- 10. PRZENIESIENIE PRAW I OBOWIĄZKÓW**
- Żadna ze Stron bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony nie może dokonać jakichkolwiek czynności prowadzących do przeniesienia na inne podmioty jakichkolwiek praw lub zobowiązań wynikających z Umowy.
- 10. TRANSFER OF RIGHTS AND OBLIGATIONS**
- Without the other Party's prior written consent, a Party shall not do anything that may result in the transfer onto other parties of any rights and obligations under this Agreement.
- 11. ZMIANY UMOWY**
- Wszelkie zmiany Umowy mogą być dokonane jedynie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
- 11. AMENDMENTS TO THE AGREEMENT**
- Any and all amendments to the agreement shall be in writing otherwise null and void.
- 12. PRAWO WŁAŚCIWE. SĄD WŁAŚCIWY. WERSJE JĘZYKOWE**
- 12.1. Umowa podlega prawu polskiemu.
- 12.2. Wszelkie spory każdorazowo wynikające z niniejszej Umowy, Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego miejscowo dla siedziby Administratora Zabezpieczeń.
- 12.3. Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch (2) wersjach językowych: angielskiej i polskiej. W przypadku rozbieżności pomiędzy wersjami językowymi, rozstrzygająca jest wersja w języku angielskim.
- 12. APPLICABLE LAW. COMPETENT COURT. LANGUAGE VERSIONS**
- 12.1. The Agreement is subject to Polish law.
- 12.2. Any and all disputes arising from this Agreement shall be settled by the common court having jurisdiction over the seat of Collateral Agent.
- 12.3. This Agreement was prepared in two (2) language versions. In the case of a discrepancy between two or more language versions, the English language text shall prevail.

11/12

wersja do podpisu / execution version




Umowa poręczenia z dnia 14 czerwca 2021 roku

The suretyship agreement of June 14th 2021**13. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

13.1. Jeśli którekolwiek z postanowień Umowy jest lub stanie się sprzeczne z prawem, nieważne lub niewykonalne, nie pociągnie to za sobą sprzeczności z prawem, nieważności lub niewykonalności żadnego z pozostałych postanowień Umowy. W razie wystąpienia sprzeczności z prawem, nieważności lub niewykonalności Strony będą negocjować w dobrej wierze zgodę na zastąpienie danego postanowienia takim, które będzie zgodne z prawem, ważne i wykonalne, oraz które pociągnie za sobą skutki ekonomiczne jak najbliższe tym powodowanym przez zmieniane postanowienie.

13.2. Umowę sporządzono i podpisano w 2 (dwóch) jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

14. ZAŁĄCZNIKI

Następujące załączniki stanowią integralną część Umowy:

- Załącznik P - kopia pełnomocnictwa udzielonego przez Poręczyciela z dnia 9 czerwca 2021 r.

13. FINAL PROVISIONS

13.1. Should any provision of the Agreement be or become unlawful, invalid or unenforceable, it will not result in any unlawfulness, invalidity or unenforceability of any of the other provisions of the Agreement. In the event of any unlawfulness, invalidity or unenforceability, the Parties shall negotiate in good faith the consent to replace a given provision with one that will be lawful, valid and enforceable, and which will have economic effects as close as possible to those caused by the amended provision.

13.2. Agreement was drawn up and signed in 2 (two) identical counterparts, one for each of Parties.

14. ATTACHMENTS

The following Attachments form an integral part of the Agreement:

- Attachment P - a copy of power of attorney granted by Surety, dated June 9th, 2021.

Podpisy / Signatures**Collateral Agent:**

Podpis / Signature:

Imię i nazwisko / Name:


Stanowisko / Title


Stanisław Bagiński
Prezes Zarządu / President of the Management Board**Surety:**

Podpis / Signature:

Imię i nazwisko / Name:

Stanowisko / Title


Peter Bodis
pełnomocnik / attorney-in-fact

12 / 12

wersja do podpisu / execution version

Dr. Tóth Ádám
Közjegyzői Iroda
Budapest IX., 3. sz.
1092 Budapest, Ráday utca 34. 1. em. 8.



1461 Bp. Pf. 230.
+36 (1) 476 0270, +36 (1) 476 0158
notar@notar.hu
www.notar.hu
KRID: 342479118 (MOKKIT)

Deed number: 11063/K/875/2021/2
Language License number: 2/2015

Certified Copy
NOTARIAL DEED

Before me, Dr. Dávid Lehel, acting in my capacity as Deputy Notary employed by Dr. Ádám Tóth, Notary of the 3rd seat of the 9th district of Budapest, on the date hereunder, at the registered office of CORDIA International Zrt (Futó utca 47-53, 7th floor, 1082 Budapest), appeared, as Client: -----

CORDIA INTERNATIONAL INGATLANFEJLESZTŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG (abbreviated name: CORDIA International Zrt), a private limited company, incorporated and existing under the laws of Hungary, registered with the Registrar of Companies under registration number 01-10-048844, having its registered office at Futó utca 47-53, 7th floor, 1082 Budapest, duly represented by **TIBOR FÖLDI**, born

who identified himself to me by means of the identity card No. _____, whose address was proved by the address card No. _____, acting in his capacity as Chairman of the Board of Directors, with independent right of representation which was proved by the Extract from the Registrar of Companies.-----

The Client declared that he did know the English language. -----

The Client was informed by the Notary of the provisions of Act XLI of 1991 on Notaries concerning identity verification, in particular of the purpose, method and content of the verification; of the obligation of the notary to refuse to proceed, and his duty of notification; and furthermore, of handling of data obtained in the course of the verification.-----

Upon the request of the Client, the following legal statement has been recorded in this notarial deed by the Notary, on the basis of the written draft provided by the Client. -----

-----**POWER OF ATTORNEY**-----

by **CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság**, with its registered office in Budapest, address: 1082 Budapest, Futó utca 47-53, registered by the Court of Registration of the Metropolitan Court (Budapest) under company registration number 01-10-048844, hereinafter referred to as: „Cordia”.-----

1. Cordia represents that:-----

1.1. A company controlled indirectly through Cordia Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, with its registered office in Warsaw, ul. Koszykowa 61B, 00-667 Warsaw, entered in the register of entrepreneurs kept by the District Court for the Capital City of Warsaw, XII Commercial Division of the National Court Register under the number KRS: 0000565787, NIP: 5252623134, REGON: 361952614, by Cordia, i.e. company **GJS64 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** (*limited liability company*), with its registered seat in Warsaw, ul. Koszykowa 61B, 00-667 Warsaw, entered into the register of entrepreneurs maintained by the District Court for the capital city of Warsaw, XII Commercial Division of the National Court Register, under the KRS number: 0000878637, NIP no. (*fiscal number*): 7011014564, REGON no. (*statistical number*): 387990215 (the "**Issuer**"), is planning to issue up to **100,000** (one hundred thousand) secured, bearer bonds, A-series, with the nominal value of **PLN 1,000.00** (one thousand Polish zloty) each bond and total nominal value of **PLN 100,000,000.00** (one hundred million Polish zloty), with interest of WIBOR 6M + margin (the margin to be fixed under a book building for the bonds) (the "**Bonds**");-----

1.2. On **May 31, 2021**, the Extraordinary General Meeting of Shareholders of the Issuer adopted a resolution on changing the Issuer's business name to the following: **Cordia Polska Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** - an application for the registration of the change of the Issuer's business name was submitted to the Register of Entrepreneurs, whereas the change in question will be effective upon its registration in the Register of Entrepreneurs;-----

1.3. The Bonds are to be issued under the Polish law;-----

1.4. Company **BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**, with its registered office in Warsaw, address: Chmielna 73, 00-801 Warsaw (Poland), entered into register of entrepreneurs kept by District Court for the capital city of Warsaw, XII Commercial Division of the National Court Register under No. 0000505020, NIP (*fiscal number*): 5252584345, REGON (*statistical number*): 368475590, share capital: PLN 5,000, hereinafter referred to as the "**Collateral Agent**" or "**BSWW Trust**", is to be appointed by the Issuer as a collateral agent within the meaning of article 29 of the Polish Act on Bonds of January 15th 2015 (unified text of June 18th 2020 – Journal of Laws 2020, item 1208 as amended) – for securities provided to secure the Bonds;-----

1.5. The Collateral Agent exercises the rights and obligations of the creditor under the suretyship agreement in its own name, but on behalf of holders of the Bonds;-----

1.6. The following suretyship provided by Cordia is to serve as collateral of the Bonds:-----

1.6.1. **Cordia (as surety)**, pursuant to Article 876 of the Polish Civil Code and those that follow, **will undertake** irrevocably and unconditionally, in favor of the Collateral Agent who acts in its own name but for the benefit of the holders of the Bonds, **to fulfil all the monetary obligations of the Issuer** that shall arise from the Bonds, i.e. obligations consisting in the payment of liabilities arising from the redemption of the Bonds and in the payment of interest accrued on the Bonds (the "**Secured Obligations**"), if the Issuer does not fulfil the abovementioned obligations, despite the expiry of their due date (the "**Suretyship**");-----

1.6.2. The Suretyship shall be granted up to **PLN 125,000,000.00** (one hundred and twenty-five million Polish zloty), for a period until **July 13th 2025**; -----

1.6.3. Under the Suretyship, the Surety will irrevocably undertake to pay to the Collateral Agent all the documented costs and expenses that the Collateral Agent has incurred in connection with the enforcement of the Secured Obligations; -----

1.7. Moreover, in connection with the Suretyship, Cordia will make a declaration of submission to enforcement, in favor of the Collateral Agent, in the form of a Polish notarial deed, within the meaning of Article 777(1)(5) of the Polish Code of Civil Procedure, in order to secure the claims arising from the Suretyship up to the maximum amount of **PLN 125,000,000.00** (one hundred and twenty-five million Polish zloty) and the Collateral Agent will be authorized to file an application for an enforcement clause until **July 13th 2025** (**„Declaration of Submission to Enforcement**"). -----

2. Cordia hereby grants Mr Peter Bodis, with PESEL (the "**Proxy**") the power of attorney to: -----

2.1. conclude on behalf of Cordia an agreement on establishing the Suretyship with the Collateral Agent; -----

2.2. make the Declaration of Submission to Enforcement; -----

under terms and conditions at the discretion of the Proxy, subject to terms and conditions specified in point 1.5 and 1.6 above. -----

3. The Proxy is authorized to: -----

3.1. amend the agreement on establishing the Suretyship with the Collateral Agent within the scope of reducing the maximum amount to which the Surety is granted, i.e. reducing it to the amount constituting **125%** of the total current nominal value of all issued and unredeemed Bonds; and -----

3.2. submit subsequent declarations of submission to enforcement, the content of which is -----

generally consistent with the Declaration of Submission to Enforcement, whenever the amount up to which the Surety will submit to enforcement shall be reduced to an amount equal to **125%** of the total current nominal value of all of the issued and outstanding Bonds.--

4. The Proxy is authorized to perform all activities and submit all declarations or representations necessary to achieve the above-mentioned purposes of this power of attorney.-----

5. The Power of Attorney shall be governed by the Polish law.-----

6. The Power of Attorney shall expire on 31 August 2021.-----

-----**GENERAL CLAUSE TO THE NOTARIAL DEED**-----

I, the said Deputy Notary, after having ascertained the capacity and authority of the Client to perform legal acts, and his real intent, as well as informed him on the essence and legal consequences of the legal transaction included herein, prepared this deed, and read it aloud before the Client. -----

Starting time of the reading out: 14:37; time of completing the reading out: 14:47. -----


After the reading out, the Client declared that the content of this deed fully represented his true intent and declaration; respectively, he signed the deed before me by his own hand. -----

Dated in Budapest, this 9th (ninth) day of June in the year of 2021 (two thousand and twenty-one). -----

Tibor Földi m.p. CORDIA International Zrt; Dr Dávid Lehel m.p. Deputy Notary L.S. -----

I do hereby certify that this Certified Copy is identical with the Notarial Deed made under case number above, stored in the archives of the Notary. -----

Dated in Budapest, this 9th (ninth) day of June in the year of 2021 (two thousand and twenty-one). -----


Dr Dávid Lehel
Deputy Notary



APOSTILLE

(Convention de la Haye du 5 octobre 1961)

1. Ország: **MAGYARORSZÁG**
Country: **HUNGARY**

Ezt a közokiratot
This public document

2. Írta alá: **Dr. Lehel Dávid István**
Has been signed by:

3. Minőségében eljárva: **közjegyző helyettes /**
Acting in the capacity of: **Notary Substitute**

4. Az okirat pecsétjével
(bélyegzőlenomatával) van ellátva: **dr. Tóth Ádám József közjegyző /**
bears the seal/stamp of: **Notary**

Tanúsítja
Certified

5. Helység: **Budapest**
At:

6. Időpont: **2021. 06. 10.**
(év) (hónap) (nap)
Date: (year) (month) (day)

7. Kiállító: **Magyar Országos Közjegyzői Kamara**
By: **Hungarian Chamber of Civil Law Notaries**

8. Ügyszám: **A01/2021/5409/2**
No.:

9. Pecsét (bélyegzőlenomat)
Seal/Stamp:

10. Aláírás:
Signature:




dr. Molnár Ágnes
jogi szakreferens



9.6. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji

Kancelaria Notarialna
Monika Smaga Notariusz
Al. Jerozolimskie 81 lok. 11.01, piętro 11
02-001 Warszawa
tel.: (0-22) 826 23 21, 826 23 07

WYPIS

Repertorium A numer 6160/2021

AKT NOTARIALNY

Dnia siedemnastego czerwca roku dwa tysiące dwudziestego pierwszego (17.06.2021) przed **Moniką Smagą, notariusz w Warszawie**, prowadzącą Kancelarię Notarialną w Warszawie przy Alejach Jerozolimskich numer 81 lokal 11.01, przybyłą do budynku przy ulicy Koszykowej numer 61B w Warszawie, stawił się:-----

Péter Bódis, :

władający językiem polskim,-----

- działający przy niniejszym akcie notarialnym w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **Cordia International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** z siedzibą w Budapeszcie (adres: 1082 Budapest, Futó utca 47-53), wpisanej do rejestru sądowego prowadzonego przez sąd metropolitalny w Budapeszcie pod numerem: Cg.01-10-048844, zwanej w dalszej części aktu również jako „**Cordia International**” lub „**Poręczyciel**” - jako pełnomocnik uprawniony do samodzielnej reprezentacji tej spółki, na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego w języku angielskim, udokumentowanego aktem notarialnym sporządzonym w dniu 9 czerwca 2021 roku przez Dr. Dávida Lehela, działającego w charakterze zastępcy notarialnego (numer uprawnień do wykonywania czynności w języku angielskim: 2/2015) w kancelarii Dr. Ádáma Tóth, notariusza w IX dzielnicy Budapesztu, za numerem Repertorium 11063/K/875/2021/2, opatrzonego klauzulą apostille sporządzoną w języku angielskim i węgierskim w dniu 10 czerwca 2021 roku, za numerem A01/2021/5409/2 przez Węgierską Krajową Izbę Notarialną w Budapeszcie, okazanych przy niniejszym akcie notarialnym, jednocześnie zapewniając, że pełnomocnictwo powyższe nie wygasło, nie zostało zmienione, ani odwołane, a reprezentowana przez niego spółka nie została postawiona w stan likwidacji, nie toczy się w stosunku do niej żadne postępowanie upadłościowe, układowe ani żadne postępowanie restrukturyzacyjne ani też nie zostały podjęte żadne czynności mające na celu wszczęcie wyżej wymienionych postępowań.-----

Tożsamość Stawającego notariusz stwierdziła na podstawie okazanego dokumentu tożsamości, zaś dane niewynikające z tego dokumentu na podstawie złożonego oświadczenia.

**OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI
W TRYBIE ART. 777 §1 PKT 5)
KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO**

§ 1

Stawający działający w imieniu i na rzecz Cordia International oświadcza, że: -----

1. spółka pod firmą **Cordia Polska Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (uprzednio działająca pod firmą: GJS64 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) (adres: ulica Koszykowa numer 61B, 00-667 Warszawa, NIP: 7011014564, REGON: 387990215), wpisana 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 („Emitent”), jest kontrolowana przez Cordia International pośrednio, tj. poprzez spółkę pod firmą **Cordia Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: ulica Koszykowa numer 61B, 00-667 Warszawa, NIP: 5252623134, REGON: 361952614), wpisaną 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: 0000565787, -----
2. w dniu 8 (ósmym) czerwca 2021 (dwa tysiące dwudziestego pierwszego) roku zarząd Emitenta podjął uchwałę nr 1/2021 w sprawie emisji obligacji serii A („Uchwała w sprawie emisji”), na mocy której postanowił wyemitować do 100.000 (sto tysięcy) zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą „A”, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych) każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 100.000.000,00 PLN (sto milionów złotych), oprocentowanych według stopy procentowej równej w skali roku stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę, przy czym: (i) „WIBOR 6M” oznacza ustaloną z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 6-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) (ii) finalna wartość marży zostanie ustalona w ramach budowania księgi popytu na przedmiotowe obligacje) („Obligacje”), -----
dla których prawa i obowiązki Emitenta i obligatariuszy określone zostały w dokumencie „Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez Cordia Polska

Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie" („Warunki Emisji”), z których to Warunków Emisji m.in. wynika, że: -----

- 2.1. Obligacje zostaną zaoferowane w trybie art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 roku, poz. 1208 ze zm.) – „Ustawa 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, -----
- 2.2. prawa z Obligacji powstaną w tzw. „Dniu Emisji”, tj. w dniu w którym takie prawa z Obligacji zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonych przez spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, -----
- 2.3. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia świadczeń na rzecz obligatariuszy polegających na: -----
- 2.3.1. wykupie Obligacji zgodnie z pkt 12 -14 Warunków Emisji; -----
- 2.3.2. zapłacie Odsetek (Oprocentowania), zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji; -----
- 2.3.3. zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt. 14.1.3 Warunków Emisji; -----
- 2.4. wykup Obligacji nastąpi w dniu **15 (piętnastym) lipca 2024 (dwa tysiące dwudziestego czwartego) roku („Dzień Wykupu”)**, przy czym wykup Obligacji może nastąpić również w dniu ustalonym zgodnie z pkt 13-14 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”), tj.:-----
- 2.4.1. na żądanie obligatariusza, -----
- 2.4.2. na żądanie Emitenta, -----
- 2.4.3. z mocy prawa:-----
- (I) w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
- (ii) w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania,-----

- 2.5. wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz obligatariusza za każdą Obligację **Należności Główniej**, tj. w odniesieniu do jednej Obligacji - kwoty równej aktualnej wartości nominalnej jednej Obligacji, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji,---
- 2.6. zgodnie z pkt 14.1.3 Warunków Emisji, z tytułu dokonywania przez Emitenta wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, co jest dopuszczalne najwcześniej na koniec IV-go i V-go Okresu Odsetkowego, Emitent zobowiązany jest wypłacić Obligatariuszom dotatkowo premie liczoną jako procent od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego wcześniejszego wykupu, zgodnie z poniższym harmonogramem i wartościami:-----
- 2.6.1. w Dniu Płatności Odsetek za IV Okres Odsetkowy - **0,50 %**;-----
- 2.6.2. w Dniu Płatności Odsetek za V Okres Odsetkowy - **0,25 %**.-----
- 2.7. Odsetki będą naliczane za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany w pkt 2.10 poniżej) od wartości nominalnej Obligacji w danym czasie. -----
- 2.8. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:-----
- 2.8.1. Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo -----
- 2.8.2. Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem);-----
- 2.9. pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy dnia **trzynastego stycznia roku dwa tysiące dwudziestego drugiego (13-01-2022)** (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego wskazanym w tabeli w pkt 2.10 poniżej; -----
- 2.10. ustalono następujące okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących dniach wskazanych w poniższej tabeli: -----

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji	13 stycznia 2022 r.
2.	13 stycznia 2022 r.	13 lipca 2022 r.
3.	13 lipca 2022 r.	13 stycznia 2023 r.

4.	13 stycznia 2023 r.	13 lipca 2023 r.
5.	13 lipca 2023 r.	13 stycznia 2024 r.
6.	13 stycznia 2024 r.	15 lipca 2024 r.

2.11. z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu;-----

2.12. spółka pod firmą **BSWW Trust** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, (adres: ulica Chmielna numer 73, 00-801 Warszawa, NIP: 5252584345, REGON: 147161309), wpisana 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 0000505020, kapitał zakładowy: 5.000,00 złotych, zwana dalej „Administratorem Zabezpieczeń” lub „BSWW Trust” ma pełnić funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, dla zabezpieczeń ustanawianych na zabezpieczenie Obligacji; -----

2.13. zgodnie z pkt 10.1 Warunków Emisji, Obligacje mają być zabezpieczone między innymi poręczeniem udzielonym przez Cordia International, o którym mowa w §2 poniżej, a ponadto zgodnie z pkt 10.2 Warunków Emisji Cordia International ma złożyć na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do zobowiązań wynikających z przedmiotowego poręczenia – jest to oświadczenie objęte niniejszym aktem notarialnym, -----

co potwierdza okazana przy niniejszym akcie notarialnym Uchwała w sprawie emisji wraz z tekstem Warunków Emisji z dnia **piętnastego czerwca roku dwa tysiące dwudziestego pierwszego (15-06-2021)**. -----

3. w dniu **czternastym czerwca roku dwa tysiące dwudziestego pierwszego (14-06-2021)** Emitent i BSWW Trust zawarli umowę administrowania zabezpieczeniami, na mocy której Emitent ustanowił BSWW Trust administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, dla poręczenia, o którym mowa w § 2 poniżej; zgodnie z przedmiotową umową oraz Ustawą o Obligacjach Administrator Zabezpieczeń wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu poręczenia we własnym imieniu, lecz na rachunek wszystkich obligatariuszy Obligacji. -----

§ 2

Stawający działający w imieniu i na rzecz Cordia International oświadcza, że w dniu **czternastym czerwca roku dwa tysiące dwudziestego pierwszego (14-06-2021)** Cordia International zawarła z Administratorem Zabezpieczeń umowę poręczenia („Umowa Poręczenia”), z której wynika, że:-----

1. Cordia International, na zasadzie art. 876 i następnych Kodeksu Cywilnego, zobowiązała się, nieodwołalnie, względem Administratora Zabezpieczeń, wykonującego na podstawie art. 29 Ustawy o Obligacjach prawa i obowiązki wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy posiadających Obligacje, wykonać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta, które będą wynikać z Obligacji, tj. zobowiązania do zapłaty należności z tytułu wykupu Obligacji i zapłaty oprocentowania od Obligacji („Zobowiązania Zabezpieczone”), na wypadek, gdyby Emitent powyższych zobowiązań nie wykonał, mimo upływu terminu ich wymagalności („Poręczenie”); -----
2. Poręczenie zostało udzielone do kwoty w wysokości **125.000.000,00 PLN** (sto dwadzieścia pięć milionów złotych), na okres do dnia **trzynastego lipca roku dwa tysiące dwudziestego piątego (13-07- 2025)**; -----
3. w ramach Poręczenia, Cordia International nieodwołalnie zobowiązała się do zapłaty na rzecz Administratora Zabezpieczeń wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w związku z dochodzeniem Zobowiązań Zabezpieczonych; -----
4. w związku z Poręczeniem Cordia International złoży 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 Poręczenia, do kwoty **125.000.000,00 PLN** (sto dwadzieścia pięć milionów złotych), a Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do dnia **trzynastego lipca roku dwa tysiące dwudziestego piątego (13-07- 2025)**. -----

§ 3

1. Stawający działający w imieniu i na rzecz Cordia International oświadcza, że **Cordia International poddaje się na rzecz Administratora Zabezpieczeń**, tj. spółki pod firmą BSWW Trust sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek obligatariuszy, **egzekucji z całego swojego majątku** w trybie art. 777 §1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty **125.000.000,00 PLN** (sto dwadzieścia pięć milionów złotych), w zakresie wynikających z Umowy Poręczenia opisanej w §2 powyżej obowiązku: -----
 - 1.1. zapłaty za każdą Obligację w Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego, stosownie do pkt 12.4 Warunków Emisji w zw. z pkt 13 i 14 Warunków Emisji, za każdą Obligację Należności Główniej (tj. w odniesieniu do jednej Obligacji - kwoty równej aktualnej wartości nominalnej jednej Obligacji) wraz z należnymi a niezapłaconymi Odsetkami wyliczonymi zgodnie z

go,
zeń,
zki
ych
ędą
pu
nia
nie

(sto
oku

z do
nych
n w

tor
kucji
ażań
pięć
nie o
stego

za, że
n, tj.
iej do
KRS
uszy,
leksu
a pięć
j w §2

szego,
nków
jednej
igacji)
dnie z

- pkt 15 Warunków Emisji oraz ewentualnymi odsetkami za opóźnienie; --
- 1.2. zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt 14.1.3 Warunków Emisji;-----
- 1.3. zapłaty wszelkich udokumentowanych kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w związku z dochodzeniem Zobowiązań Zabezpieczonych;-----
- zaś zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie powyższych obowiązków do zapłaty, jest:-----

- (I) wezwanie Poręczyciela przez Administratora Zabezpieczeń do zapłaty zaległych kwot, o których mowa w pkt 1.1 - 1.3 powyżej („Wezwanie”), przy czym takie Wezwanie powinno:-----
- (a) być wysłane lub doręczane w inny sposób na adres Poręczyciela wskazany w komparycji niniejszego aktu; -----
- (b) wzywać do zapłaty zaległych kwot w terminie co najmniej **14 (czternastu) dni** od dnia doręczenia Poręczycielowi takiego Wezwania, ze wskazaniem wysokości tych kwot i numeru rachunku bankowego, na który powinna nastąpić płatność; -----
- (c) mieć formę pisemną z podpisem notarialnie poświadczonym i zostać: (i) doręczone Poręczycielowi pocztą za pocztowym potwierdzeniem nadania, lub (ii) doręczone Poręczycielowi w inny sposób - za potwierdzeniem odbioru; -----
- (d) dowodem doręczenia, o którym mowa w pkt (c)(i) powyżej, będzie pocztowe potwierdzenie nadania przesyłki poleconej w rozumieniu art. 3 i 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 roku, poz. 1041), na adres Poręczyciela wskazany w komparycji niniejszego aktu, przy czym doręczenie, o którym mowa w pkt (c)(i) powyżej uznaje się za dokonane po upływie **7 (siedmiu) dni roboczych** od dnia nadania takiej przesyłki poleconej -----

oraz-----

- (II) **upływ terminu** na zapłatę zaległych kwot w terminie wskazanym przez Administratora Zabezpieczeń w Wezwaniu -----
- przy czym prowadzenie egzekucji na podstawie niniejszego aktu notarialnego poprzedzone będzie oświadczeniem Administratora Zabezpieczeń z podpisem notarialnie lub urzędowo poświadczonym o bezskutecznym upływie terminu zapłaty przez Poręczyciela kwot do

zapłaty wskazanych w Wezwaniu, na rachunek bankowy wskazany w Wezwaniu.-----

2. Stawający działający w imieniu i na rzecz Cordia International oświadcza, że Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do wszczęcia i prowadzenia egzekucji przeciwko Cordia International w imieniu własnym, lecz na rzecz obligatariuszy, do kwoty wskazanej w ust. 1 powyżej, w stosunku do całości lub dowolnej części należności, przy czym jeżeli Administrator Zabezpieczeń zdecyduje się dochodzić należności częściami, wówczas w odniesieniu do każdej części należności może prowadzić egzekucję niezależnie na podstawie niniejszego aktu. -----
3. Stawający działający w imieniu i na rzecz Cordia International oświadcza, że Administrator Zabezpieczeń może wystąpić wielokrotnie o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi notarialnemu w terminie do dnia **trzynastego lipca roku dwa tysiące dwudziestego piątego (13-07-2025)**. -----

§ 4

Notariusz poinformowała Stawającego o treści art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. i art. 786 § 1 k.p.c. -----

§ 5

Wypisy tego aktu można wydawać również Administratorowi Zabezpieczeń.-----

§ 6

Koszty tego aktu ponosi Emitent. -----

§ 7

Koszty związane ze sporządzeniem niniejszego aktu wynoszą:-----

1) wynagrodzenie notariusza na podstawie §2, §3, §5, §11 i §17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 1473) w kwocie-----
-----**-1.000,00 zł**

2) podatek od towarów i usług (23%) należny od powyższego wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146aa ust. 1 pkt 1), ust. 1a i st. 3 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 106 ze zm.) w kwocie-----
-----**-230,00 zł**

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.-----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Na oryginale właściwe podpisy Stawających i Notariusz.

y w

, że

enia

zecz

lub

zeń

żdej

wie

i, że

zuli

ipca

i § 1

00 zł

zenia

a i st.

y: Dz.

1,00 zł

raz z

Wypis niniejszy wydany został *Spółce*

Pobrano:

1) wynagrodzenie notariusza na podstawie §12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 1473) w kwocie-----48,00 zł

2) podatek od towarów i usług (23%) należny od powyższego wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146aa ust. 1 pkt 1), ust. 1a i ust. 3 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 106 ze zm.) w kwocie-----11,04 zł

Repertorium A Nr *6163* /2021 Warszawa, dnia 17 czerwca 2021 roku.*Michael Ström*
NOTARIUSZ

9.7. Umowy z Administratorem Zabezpieczeń

UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI
- dla obligacji serii A emitowanych przez GJS64 Sp. z o.o.
(nowa nazwa: Cordia Polska Finance Sp. z o.o. dotychczas niezarejestrowana)

zawarta dnia: 14 czerwca 2021 r.

pomiędzy:

BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
(„Administrator Zabezpieczeń”)

i

GJS64 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
(nowa nazwa: Cordia Polska Finance Sp. z o.o.) („Emitent”)



Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii A

Spis Treści

1.	DEFINICJE.....	3
2.	PRZEDMIOT UMOWY.....	6
3.	UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ.....	6
4.	ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ.....	8
5.	UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ.....	9
6.	WYNAGRODZENIE.....	9
7.	OBOWIĄZYWANIE UMOWY.....	10
8.	OBOWIĄZKI EMITENTA.....	12
9.	ZAWIADOMIENIA.....	12
10.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE.....	13
11.	Załączniki.....	14
	Załącznik nr 1 do Umowy Administrowania - wzór Instrukcji Egzekucyjnej.....	15
	Załącznik nr 2 do Umowy Administrowania – kopia Warunków Emisji.....	16
	Załącznik nr 3 do Umowy Administrowania - wzór Zawiadomienia.....	17
	Podpisy.....	18

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii A

NINIEJSZA UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI („Umowa”) została zawarta w Warszawie dnia 14 czerwca 2021 r. przez i pomiędzy:

- (I) spółką pod firmą **BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisaną 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 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, o kapitale zakładowym w wysokości: 5.000,00 PLN (pięć tysięcy złotych i 00/100), (dalej: „Administrator Zabezpieczeń” lub „BSWW Trust”), reprezentowaną przez:

Stanisława Bagińskiego – Prezesa Zarządu

- (II) spółką pod firmą **GJS64 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** (nowa nazwa **Cordia Polska Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**) z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Koszykowa 61B, 00-667 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000878637, NIP: 7011014564, REGON: 387990215, o kapitale zakładowym: 5.000,00 PLN (pięć tysięcy złotych i 00/100) (dalej: „Emitent”), reprezentowaną przez:

Michała Melaniuka – Prezesa Zarządu

Tomasza Łapińskiego – Wiceprezesa Zarządu

Administrator Zabezpieczeń oraz Emitent zwani są w dalszej części Umowy jako „Strony”, a każda z nich indywidualnie jako „Strona”.

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- (A) zgodnie z uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 8 czerwca 2021 r. w sprawie emisji obligacji serii A i na podstawie Warunków Emisji, Emitent zamierza wyemitować do **100.000** (stu tysięcy) obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej **1.000,00 PLN** (jeden tysiąc złotych i 00/100) każda oraz łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji w wysokości do **100.000.000,00 PLN** (sto milionów złotych i 00/100) („Obligacje”);
- (B) zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji wiarytelności Obligatariuszy wynikające z Obligacji zostaną zabezpieczone Zabezpieczeniami;
- (C) intencją Stron jest pełnienie przez BSWW Trust w stosunku do Zabezpieczeń funkcji administratora zabezpieczeń, zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach.

STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

1. DEFINICJE

W niniejszej Umowie:

Agent Kalkulacyjny

oznacza Michael / Ström Dom Maklerski Spółkę Akcyjną z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 134, 02-305 Warszawa, wpisaną 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 0000347507, kapitał zakładowy 881.591,49 PLN opłacony w całości, NIP: 525-24-72-215;

3/18

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii A

Grupa Emitenta	oznacza podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości;
Instrukcje Egzekucyjne	<p>oznacza instrukcje Obligatariuszy Instruujących lub instrukcję Obligatariusza Instruującego skierowane/skierowaną do Administratora Zabezpieczeń, sporządzone zasadniczo według wzoru stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy, każdorazowo w odpowiedzi na dane Zawiadomienie, wskazujące/wskazującą, które z potencjalnych czynności zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności z Zabezpieczeń opisanych przez Administratora Zabezpieczeń w Zawiadomieniu, powinny w ocenie danego Obligatariusza Instruującego zostać podjęte, oraz zawierające/zawierającą potwierdzenie gotowości do zabezpieczenia kosztów podjęcia takich czynności; "Instrukcja Egzekucyjna" oznacza którąkolwiek z nich; do Instrukcji Egzekucyjnej powinny być każdorazowo dołączone, pod rygorem braku jej uznania przez Administratora Zabezpieczeń:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) dokumenty potwierdzające umocowanie osób podpisujących do reprezentowania Obligatariusza, (ii) oryginał dokumentu wystawionego zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzający, iż każdy Obligatariusz Instruujący jest posiadaczem Obligacji, (iii) oświadczenie, że Obligatariusz należy albo nie należy do Grupy Emitenta;
Instrukcje Wiążące	ma znaczenie nadane w pkt 3.4.5;
Kodeks Postępowania Cywilnego	oznacza Kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 r. (tj. z dnia 7 sierpnia 2020 r. - Dz.U. z 2020 r. poz. 1575 ze zm.);
Obligacje	ma znaczenie nadane w lit. A preambuły Umowy;
Obligatariusz	<p>oznacza każdą osobę lub podmiot, której prawa z Obligacji są zapisane na Rachunku Papierów Wartościowych, lub – w odniesieniu do Rachunku Zbiorczego – każdą osobę lub podmiot wskazaną przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako osobę lub podmiot uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym, działającą w odniesieniu do Warunków Emisji i Obligacji przez posiadacza Rachunku Zbiorczego, zwaną/zwany dalej indywidualnie „Obligatariuszem”, przy czym przez:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) „Rachunek Papierów Wartościowych” rozumie się rachunek papierów wartościowych w rozumieniu Ustawy o Obrocie; (ii) „Rachunek Zbiorczy” rozumie się rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii A

Obligatariusze Instruujący	oznacza Obligatariuszy, którzy przekazali Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne, a "Obligatariusz Instruujący" oznacza którąkolwiek z takich osób;
Oświadczenie Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji	oznacza – w związku z udzieleniem poręczenia na podstawie Umowy Poręczenia – oświadczenie Poręczyciela o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego, co do zobowiązań Poręczyciela wynikających z Poręczenia, złożone na rzecz Administratora Zabezpieczeń zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, do maksymalnej kwoty zabezpieczenia wyrażonej w PLN równej 125 % łącznej wartości nominalnej przydzielonych Obligacji;
Poręczyciel	oznacza spółkę pod firmą <u>CORDIA International Ingatlanfejesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság</u> z siedzibą w Budapeszcie, adres: 1082 Budapeszt, Futo utca 47-53, wpisaną do rejestru sądowego prowadzonego przez sąd metropolitalny w Budapeszcie pod numerem: Cg.01-10-048844;
Skorygowana Wartość Obligacji	oznacza łączną aktualną wartość nominalną tych z nieumorzonych Obligacji, których posiadacze złożyli Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne, z wyłączeniem łącznej aktualnej wartości nominalnej Obligacji posiadanych przez podmioty z Grupy Emitenta;
Umowa Poręczenia	oznacza umowę poręczenia (w rozumieniu art. 876 Kodeksu Cywilnego) za wierzytelności pieniężne Obligatariuszy w stosunku do Emitenta wynikające z Obligacji, do maksymalnej kwoty równej 125% łącznej wartości nominalnej oferowanych Obligacji, o treści uprzednio zaakceptowanej przez Administratora Zabezpieczeń, która zostanie zawarta pomiędzy Poręczycielem a Administratorem Zabezpieczeń;
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj.: Dz. U. z 2018, poz. 483, z późniejszymi zmianami);
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę o obrocie instrumentami finansowymi z dnia 29 lipca 2005 r. (tj. z dnia 22 stycznia 2021 r.; Dz.U. z 2021 r. poz. 328 ze zm.);
Ustawa o Rachunkowości	oznacza ustawę o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (tj. z dnia 17 grudnia 2020 r. - Dz.U. z 2021 r. poz. 217 ze zm.);
Warunki Emisji lub WEO	oznacza dokument pt. „ <i>Warunki emisji obligacji serii A wyemitowanych przez Cordia Polska Finance sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie</i> ” stanowiący warunki emisji w rozumieniu art. 5 ust. 1 Ustawy o Obligacjach mające zastosowanie do Obligacji, którego kopia stanowi <u>Załącznik nr 2</u> do niniejszej Umowy;
Wierzytelności	oznacza istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym

5/18



prawem, w tym w szczególności roszczenia o wykup Obligacji oraz o zapłatę wszelkich odsetek (w tym również odsetek za opóźnienie), roszczeń oraz premii, łącznie z kosztami egzekucji, wynagrodzeniem Administratora Zabezpieczeń, wpłaconymi zaliczkami, kosztami dochodzenia roszczeń i wszelkimi innymi powiązanymi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi – szczegółowy zakres wierzytelności zostanie określony w dokumencie, na podstawie którego zostanie ustanowione dane Zabezpieczenie;

Zabezpieczenia oznaczają łącznie Umowę Poręczenia oraz Oświadczenie Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji, a Zabezpieczenie oznacza każde z nich z osobna w zależności od kontekstu;

Zawiadomienie ma znaczenie nadane w pkt 3.4.2.

2. PRZEDMIOT UMOWY

- 2.1. Emitent niniejszym ustanawia BSWW Trust administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, dla Umowy Poręczenia oraz Oświadczenia Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji ustanawianych na zabezpieczenie Obligacji i tym samym upoważnia Administratora Zabezpieczeń do wykonywania względem takich zabezpieczeń praw i obowiązków wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a BSWW Trust zgadza się na ustanowienie go administratorem zabezpieczeń.
- 2.2. Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że nie zachodzą w stosunku do niego okoliczności wyłączające możliwość pełnienia funkcji administratora zabezpieczeń, o których mowa w art. 80 ust. 2 w zw. z art. 29 *in fine* Ustawy o Obligacjach.
- 2.3. Administrator Zabezpieczeń zapoznał się z Warunkami Emisji i projektami dokumentów Zabezpieczenia Obligacji i akceptuje ich treść.

3. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

- 3.1. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do:
 - 3.1.1. zabezpieczenia Wierzytelności Zabezpieczeniami;
 - 3.1.2. wykonywania we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela, wynikających z przepisów prawa oraz Zabezpieczeń;
 - 3.1.3. dokonania innych działań i czynności w zakresie egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności, niezbędnych do prawidłowego wykonania Umowy oraz dokumentów ustanawiających lub związanych z Zabezpieczeniami.
- 3.2. Emitent nie jest uprawniony do wydawania Administratorowi Zabezpieczeń wiążących poleceń lub instrukcji, co do wykonywania przez niego obowiązków wynikających z Umowy lub z przepisów prawa.
- 3.3. Administrator Zabezpieczeń ma jedynie takie obowiązki, które są lub będą wyraźnie określone w Warunkach Emisji, Umowie oraz dokumentach ustanawiających Zabezpieczenia.
- 3.4. Administrator Zabezpieczeń będzie realizował swoje uprawnienia wskazane powyżej i wynikające z Umowy i dokumentów ustanawiających Zabezpieczenia w wykonaniu pisemnych Instrukcji Egzekucyjnych, na zasadach określonych poniżej:
 - 3.4.1. w przypadku gdyby Emitent nie wykonał zobowiązań wynikających z Obligacji mimo upływu terminu ich wymagalności, Administrator Zabezpieczeń w pierwszej

kolejności (bez konieczności uzyskiwania instrukcji, o których mowa w punktach poniżej) wezwie pisemnie Poręczyciela do zapłaty zaległych kwot („Wezwanie”), przy czym:

- (i) w zakresie weryfikacji braku wykonania przez Emitenta zobowiązań z Obligacji mimo upływu terminu ich wymagalności, Administrator Zabezpieczeń będzie się opierał na informacjach dostępnych w powszechnym rejestrze prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie dostępnego pod adresem <https://rze.info> (lub innym, który go zastąpi);
- (ii) Administrator Zabezpieczeń skieruje do Poręczyciela Wezwanie niezwłocznie po upływie **14 (czternastu) dni** od dnia, w którym dane zobowiązania z Obligacji zostały wskazane w rejestrze opisanym powyżej, jako zobowiązania wymagalne, ale nie wykonane przez Emitenta;
- (iii) w Wezwaniu Administrator Zabezpieczeń wskaże Poręczycielowi **14-dniowy** (czternastodniowy) termin na dokonanie płatności (*termin liczony od daty otrzymania takiego wezwania przez Poręczyciela*).

3.4.2. w dalszej kolejności (tj. po dokonaniu czynności, o których mowa w pkt 3.4.1 powyżej) Administrator Zabezpieczeń poinformuje Obligatariuszy o czynnościach, zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności z Zabezpieczeń, które w danych okolicznościach może podjąć oraz wynikających z nich kosztach, a także poinformuje Obligatariuszy o możliwości złożenia Instrukcji Egzekucyjnej wskazując jednocześnie termin w jakim takie Instrukcje Egzekucyjne powinny zostać złożone („Zawiadomienie”, a Zawiadomienie zostanie sporządzone zasadniczo według wzoru stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszej Umowy), przy czym:

- (i) wraz z Zawiadomieniem Administrator Zabezpieczeń udostępni formularz/wzór Instrukcji Egzekucyjnej, wskazujący możliwe do wykonania czynności;
- (ii) Zawiadomienie może zostać opublikowane na stronie internetowej Administratora Zabezpieczeń lub może zostać przekazane Obligatariuszom w inny sposób, według uznania Administratora Zabezpieczeń w szczególności: (i) za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. i podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych; (ii) na adresy e-mail uprzednio udostępnione przez Obligatariuszy w celu kontaktowania się z nimi; (iii) podmiotom, które zgłoszą się do Administratora Zabezpieczeń i wykażą swój status Obligatariusza;

3.4.3. Instrukcja Egzekucyjna powinna zostać przekazana Administratorowi Zabezpieczeń w formie pisemnej w terminie wskazanym w Zawiadomieniu.

3.4.4. Instrukcje Egzekucyjne, przekazane po upływie terminu wskazanego w Zawiadomieniu nie będą brane pod uwagę przez Administratora Zabezpieczeń przy ustalaniu większości, o której mowa w pkt 3.4.5 poniżej.

3.4.5. W przypadku, w którym podjęcie danej czynności rekomendują Instrukcje Egzekucyjne złożone przez Obligatariuszy reprezentujących większość co najmniej **50%** Skorygowanej Wartości Obligacji, instrukcje takie wiążą Administratora Zabezpieczeń i jest on zobowiązany do ich wykonania („Instrukcje Wiążące”).

3.4.6. Przy braku dyspozycji od odpowiednich Obligatariuszy Instruujących pozwalającej na ustalenie Instrukcji Wiążącej, Administrator Zabezpieczeń ma prawo (lecz nie obowiązek) podejmować działania leżące w jego ocenie w najlepszym interesie tych Obligatariuszy Instruujących.

- 3.5. Niezależnie od ewentualnego odmiennego postanowienia Umowy, Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do podjęcia ani zaniechania żadnej czynności, jeśli, według zasadnej, obiektywnej oraz racjonalnej opinii, stanowiłoby to lub mogłoby stanowić naruszenie bezwzględnie obowiązującego przepisu prawa, bądź też naruszenie zobowiązania do zachowania poufności. Na zasadne żądanie danego Obligatariusza Administrator Zabezpieczeń wskaże na piśmie rodzaj naruszenia, jakie wywołałoby jego działanie lub zaniechanie wskazane w poprzednim zdaniu.
- 3.6. Administrator Zabezpieczeń może powstrzymać się od działania zgodnie z instrukcjami złożonymi przez danych Obligatariuszy Instruującymi do czasu otrzymania od Emitenta lub danych Obligatariuszy zabezpieczenia kosztów, jakie może ponieść.
- 3.7. Jeżeli Administrator Zabezpieczeń po otrzymaniu Instrukcji Wiążących nie będzie dysponował niezbędnymi środkami do pokrycia związanych z tym kosztów, wezwie Obligatariuszy do ich uiszczenia wskazując wysokość wpłaty, rachunek bankowy na który powinna nastąpić oraz termin do jej uiszczenia.
- 3.8. W przypadku w którym Administrator Zabezpieczeń nie otrzyma od Obligatariuszy środków niezbędnych do pokrycia kosztów czynności podejmowanych w wykonaniu Instrukcji Wiążących może wstrzymać się od ich wykonania i w takim wypadku nie ponosi odpowiedzialności za skutki faktyczne ani prawne takiego zaniechania, w tym związane z uchybieniem terminom procesowym lub utratą możliwości wykonania takich czynności w późniejszym terminie.

4. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

- 4.1. Administrator Zabezpieczeń nie będzie ponosić odpowiedzialności za żadne działanie (lub zaniechanie), jeśli jego działanie (lub powstrzymanie się od działania) jest zgodne z Instrukcją Wiążącą.
- 4.2. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za:
- 4.2.1. adekwatność, rzetelność lub kompletność informacji (ustnych lub pisemnych) przekazywanych Administratorowi Zabezpieczeń w związku z Umową lub dokumentami Zabezpieczenia;
 - 4.2.2. możliwość odzyskania kwot należnych z tytułu Wierzytelności;
 - 4.2.3. rzetelność oświadczeń składanych przez Emitenta lub jakiegokolwiek inny podmiot ustanawiający Zabezpieczenia.
- 4.3. Administrator Zabezpieczeń nie będzie ponosił odpowiedzialności za wady prawne Zabezpieczeń, a także za ich ewentualny wpływ na skuteczność Zabezpieczeń i możliwość zaspokojenia z nich Wierzytelności.
- 4.4. W przypadku, gdyby wykonywanie funkcji Administratora Zabezpieczeń wymagało dostarczenia przez Emitenta lub Obligatariusza w określonym terminie informacji lub dokumentów, to wobec ich niedostarczenia na czas (mimo zawiadomienia Emitenta lub Obligatariusza o takiej potrzebie dokonanej przez Administratora Zabezpieczeń z wyprzedzeniem co najmniej 5 dni roboczych), Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie funkcji Administratora Zabezpieczeń.
- 4.5. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za żadne działanie podjęte lub zaniechane przez niego na podstawie lub w związku z Umową lub dokumentami Zabezpieczeń i w ich ramach, chyba że takie działanie lub zaniechanie były spowodowane rażącym niedbalstwem lub winą umyślną po jego stronie.

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii A

- 4.6. Odpowiedzialność Administratora Zabezpieczeń wobec Emitenta z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy ograniczona jest do 20-krotności otrzymanego przez Administratora Zabezpieczeń wynagrodzenia netto (tj. bez kwoty podatku od towarów i usług), chyba że takie działanie lub zaniechanie były spowodowane rażącym niedbalstwem lub winą umyślną po jego stronie.
- 4.7. Strony wzajemnie ograniczają odpowiedzialność wynikającą z Umowy do wysokości szkody rzeczywiściej (*damnum emergens*).
- 4.8. Emitent zobowiązuje się zwolnić Administratora Zabezpieczeń z jakichkolwiek obowiązków świadczenia na rzecz podmiotów innych niż Emitent z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Emitenta, także w przypadku wypowiedzenia Umowy przez Administratora Zabezpieczeń.

5. UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ

- 5.1. W przypadku uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń zaspokojenia z któregośkolwiek z Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń dokona odpowiedniego rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji tego Zabezpieczenia Obligacji, przy czym kwoty te zostaną przeznaczone przez Administratora Zabezpieczeń:
 - 5.1.1. w pierwszej kolejności – na zapłatę lub na poczet zapłaty wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń określonego w pkt 6 Umowy jak również niezapłaconych udokumentowanych opłat, kosztów i wydatków Administratora Zabezpieczeń;
 - 5.1.2. w drugiej kolejności – na zapłatę lub na poczet zapłaty kosztów i wydatków każdego Obligatariusza Instruującego poniesionych w związku z zabezpieczeniem Administratorowi Zabezpieczeń kosztów zgodnie z pkt 3.6 Umowy;
 - 5.1.3. w trzeciej kolejności – na poczet zaspokojenia Wierzytelności przysługujących Obligatariuszom – na rzecz Obligatariuszy proporcjonalnie do wielkości Wierzytelności, jaką posiadał każdy z Obligatariuszy w stosunku do Emitenta, przy czym Administrator Zabezpieczeń;
 - (i) przekaże tak obliczone kwoty Obligatariuszom Instruującym oraz Obligatariuszom, którzy zgłosili się do rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji Zabezpieczenia Obligacji i wykazali swój status świadectwem depozytowym w terminie do 3 miesięcy od dnia uzyskania kwoty z realizacji Zabezpieczenia Obligacji;
 - (ii) kwoty nieprzekazane Obligatariuszom zgodnie z punktem poprzedzającym złoży do depozytu sądowego;
 - 5.1.4. w czwartej kolejności – na zwrot nadwyżki na rzecz Emitenta.
- 5.2. Jeżeli względem Wierzytelności wystąpią przesłanki uprawniające Administratora Zabezpieczeń do złożenia do depozytu sądowego kwot uzyskanych z zaspokojenia z Zabezpieczenia, Administrator Zabezpieczeń złoży odpowiednią część tak uzyskanych kwot do depozytu sądowego.

6. WYNAGRODZENIE

- 6.1. Emitent zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Administratora Zabezpieczeń:
 - 6.1.1.

9/18



Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii A

6.1.2.

6.2.

6.3.

6.4.

6.5.

6.5.1.

6.5.2.

7. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

7.1. Umowa zostaje zawarta na czas określony – do dnia, w którym wystąpi późniejsze ze zdarzeń:

7.1.1. nastąpi zaspokojenie wszelkich Wierzytelności;

7.1.2. nastąpi wygaśnięcie ostatniego z Zabezpieczeń.

7.2. Strony uprawnione są do wypowiedzenia Umowy na następujących zasadach:

7.2.1. Administrator Zabezpieczeń – z zachowaniem 30- (trzydziesto) dniowego okresu wypowiedzenia w razie niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Umowy;

- 7.2.2. Emitent - z zachowaniem 30-(trzydziesto) dniowego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jednak wyłącznie na następujących zasadach:
- (i) wyłącznie w przypadku powierzania funkcji Administratora Zabezpieczeń innemu podmiotowi po uprzednim uzyskaniu zgody wszystkich Obligatariuszy;
 - (ii) ze skutkiem wypowiedzenia nie wcześniej niż na dzień rozpoczęcia obowiązywania nowej umowy dotyczącej administrowania Zabezpieczeniami, zawartej z nowym Administratorem Zabezpieczeń, wybranym zgodnie z pkt (i) powyżej;
- 7.2.3. Emitent – ze skutkiem natychmiastowym – po wygaśnięciu Wierzytelności.
- 7.3. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez Administratora Zabezpieczeń zgodnie z postanowieniami pkt 7.2.1 powyżej, Administrator Zabezpieczeń wykonuje swoje prawa i obowiązki do czasu zawarcia przez Emitenta umowy z nowym administratorem Zabezpieczeń. Ponadto, Administrator Zabezpieczeń niezwłocznie powiadomi o tym Agenta Kalkulacyjnego (w rozumieniu Warunków Emisji) oraz Obligatariuszy. Strony ustanowią osobę trzecią wskazaną zgodnie z punktem 7.4 do pełnienia obowiązków. W takim przypadku Administrator Zabezpieczeń może pisemnie wezwać Emitenta do ustanowienia osoby trzeciej wskazanej przez wszystkich Obligatariuszy nowym administratorem Zabezpieczeń. Emitent zobowiązuje się, że w terminie 1 miesiąca od daty otrzymania takiego wezwania:
- 7.3.1. zawrze z ww. osobą trzecią umowę, na mocy której ustanowi ją nowym administratorem Zabezpieczeń,
 - 7.3.2. osoba trzecia, z którą Emitent zawrze umowę, o której mowa w punkcie poprzedzającym zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę, na mocy której na tą osobę trzecią przeniesione zostaną Zabezpieczenia.
- 7.4. Jeżeli jakiegokolwiek Obligacji zostały wyemitowane i pozostają niewykupione, niniejsza Umowa nie może zostać wypowiedziana lub rozwiązana w inny sposób niż opisany w powyższych punktach. Strony jednak zobowiązują się do wypowiedzenia lub rozwiązania w inny sposób niniejszej Umowy, jeżeli:
- 7.4.1. zgromadzenie Obligatariuszy podejmie stosowną uchwałę w tym przedmiocie lub
 - 7.4.2. zostaną zawarte jednobrzmiące porozumienia pomiędzy wszystkimi Obligatariuszami oraz Emitentem dotyczące zwolnienia Administratora Zabezpieczeń z jego obowiązków wynikających z Umowy lub dokumentów ustanawiających Zabezpieczenie (w zakresie i na warunkach przewidzianych w ww. uchwale lub porozumieniach).
- 7.5. W przypadku wypowiedzenia Umowy zgodnie z postanowieniami pkt 7.4 Strony niezwłocznie powiadomią o tym Agenta Kalkulacyjnego oraz Obligatariuszy. Strony ustanowią osobę trzecią wskazaną zgodnie z punktem 7.4 do pełnienia obowiązków w zakresie przewidzianym w niniejszej Umowie, chyba że zgromadzenie Obligatariuszy lub Obligatariusze w jednobrzmiących porozumieniach z Emitentem postanowią inaczej (w takim przypadku Strony zastosują się do ich instrukcji). Strony zobowiązują się, że w terminie 1 (jednego) miesiąca od daty otrzymania takiego wezwania:
- 7.5.1. Emitent zawrze z ww. osobą trzecią umowę, na mocy której ustanowi ją nowym administratorem Zabezpieczeń,
 - 7.5.2. osoba trzecia, z którą Emitent zawrze umowę, o której mowa w punkcie poprzedzającym zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę, na mocy której na tę osobę trzecią przeniesione zostaną Zabezpieczenia.



8. OBOWIĄZKI EMITENTA

Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Zabezpieczeń, że:

- 8.1. zawiadomi Administratora Zabezpieczeń niezwłocznie po powzięciu wiadomości o tym, że w stosunku do jakiegokolwiek Zabezpieczenia wszczęte zostało postępowanie egzekucyjne;
- 8.2. na żądanie Administratora Zabezpieczeń, podejmie wszelkie czynności oraz przekaze wszelkie dokumenty niezbędne w związku z realizacją Umowy lub zaspokojeniem z którekolwiek Zabezpieczenia;
- 8.3. nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od otrzymania pisemnego żądania, przekaze Administratorowi Zabezpieczeń wszelkie posiadane informacje odnośnie wypełniania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, przy czym z żądaniem takim Administrator Zabezpieczeń nie będzie zwracał się do Emitenta bez uzasadnionych przyczyn;
- 8.4. o ile będzie to niezbędne dla prawidłowego wykonania Umowy, udzieli Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich niezbędnych pełnomocnictw, o treści i zakresie wspólnie uzgodnionym przez Strony;
- 8.5. będzie przedstawiał Administratorowi Zabezpieczeń, na jego żądanie wyjaśnienia dotyczące stanu prawnego lub faktycznego dotyczącego każdego z Zabezpieczeń;
- 8.6. nie później niż 4 (cztery) Dni Robocze od powzięcia uchwały w sprawie likwidacji Emitenta lub uprawomocnienia się orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o takim zdarzeniu;
- 8.7. nie później niż 4 (cztery) Dni Robocze od złożenia przez Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości lub o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o treści takiego wniosku i jego zasadności;
- 8.8. będzie niezwłocznie powiadamiał Administratora Zabezpieczeń o wszelkich zdarzeniach mogących mieć negatywny wpływ na zaspokojenie Wierzytelności.

9. ZAWIADOMIENIA

- 9.1. Wszelkie zawiadomienia, wezwania lub inna korespondencja („Korespondencja”) przekazywane w związku z Umową będą ważne o ile będą miały formę pisemną pod rygorem nieważności i powinny być doręczane odpowiedniej Stronie na jej adres do doręczeń wskazany w komparycji Umowy, z zastrzeżeniem pkt 9.2. i 9.3. Umowy.
- 9.2. Dopuszcza się zmianę adresów do doręczeń Korespondencji. O każdej zmianie adresu Strona zobowiązana jest poinformować drugą Stronę na piśmie pod rygorem nieważności, z co najmniej 7- (siedmio) dniowym wyprzedzeniem, przy czym adres do doręczeń Korespondencji zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 9.3. Jeżeli dana Strona Umowy nie powiadomi drugiej Strony na piśmie, o zmianie adresu do doręczeń zgodnie z pkt 9.2. Umowy, Korespondencja powinna być doręczana na adres, o którym mowa w pkt 9.1 lub inny, który został zmieniony zgodnie z pkt 9.2. Umowy.
- 9.4. Korespondencja powinna być doręczana odpowiedniej Stronie w jeden z niżej wymienionych sposobów: (i) osobiście, (ii) pocztową przesyłką listową poleconą lub (iii) za pośrednictwem kuriera lub (iv) w inny sposób za potwierdzeniem odbioru.
- 9.5. Za dzień otrzymania Korespondencji przez każdą ze Stron będzie uważany:
 - 9.5.1. w przypadku doręczenia osobiście – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień drugiej bezskutecznej próby doręczenia przesyłki (przy czym pomiędzy jedną a drugą próbą

- doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze), jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;
- 9.5.2. w przypadku przesyłki listowej poleconej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień, w którym upłynie 7 dni od pierwszego awizowania, a przesyłka nie zostanie podjęta w tym terminie albo (iii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki albo (iv) dzień dokonania przez operatora pocztowego adnotacji „adresat nieznan” lub adnotacji „adresat wyprowadził się”;
- 9.5.3. w przypadku przesyłki kurierskiej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata, albo (iii) dzień dokonania przez firmę kurierską adnotacji w przedmiocie braku możliwości doręczenia przesyłki z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata, przy czym kurier podejmie próbę doręczenia dwukrotnie, a pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze;
- 9.5.4. w przypadku doręczenia za pośrednictwem poczty elektronicznej – dzień wysłania wiadomości e-mail i jej przyjęcia przez serwer odbiorcy;
- 9.5.5. w przypadku doręczenia w inny sposób za potwierdzeniem odbioru - (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata, przy czym wybrany podmiot podejmie próbę doręczenia dwukrotnie, a pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze.

10. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 10.1. Umowa podlega prawu polskiemu.
- 10.2. Każda ze Stron może powierzyć funkcję Administratora Zabezpieczeń innemu podmiotowi wyłącznie zgodnie z punktem 7 Umowy.
- 10.3. Jeżeli jakiegokolwiek Obligacje zostały wyemitowane i pozostają niewykupione, żadnej ze Stron nie przysługuje prawo przenoszenia, w całości lub w części, wierzytelności lub zobowiązań wynikających z Umowy na jakiegokolwiek osoby trzecie bez zgody Obligatariuszy (wyrażonej przez wszystkich Obligatariuszy na piśmie lub w formie stosownej uchwały zgromadzenia Obligatariuszy).
- 10.4. Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 10.5. Sądy właściwe miejscowo dla Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy będą właściwe dla rozstrzygania wszelkich sporów wynikających z niniejszej Umowy lub z nią związanych (w tym sporów dotyczących istnienia, ważności lub rozwiązania niniejszej Umowy).
- 10.6. Wprowadzone nagłówki służą wyłącznie wygodzie i nie będą miały wpływu na interpretację Umowy, chyba że nagłówek jest pojęciem zdefiniowanym. W przypadku wątpliwości, Umowę należy interpretować w ten sposób, iż odniesienia do jednego rodzaju gramatycznego obejmują odniesienia do wszystkich rodzajów gramatycznych, a odniesienia do liczby pojedynczej obejmują odniesienia do liczby mnogiej i odwrotnie.
- 10.7. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie Umowy zostanie uznane za nieważne lub bezskuteczne, pozostała część Umowy będzie nadal ważna i skuteczna, chyba, że z okoliczności będzie wynikać, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością Umowa nie zostałaby zawarta. W przypadku gdyby poszczególne zapisy Umowy uniemożliwiały realizację jej celu lub obowiązków i uprawnień Stron z niej wynikających, Strony podejmą w dobrej wierze negocjacje i działania w celu takiej zmiany Umowy, aby poszczególne prawa i obowiązki oraz cel Umowy były możliwe do zrealizowania.



Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii A

- 10.8. Umowa została sporządzona w 2 (dwóch) jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
- 10.9. Emitent jest uprawniony do publikacji niniejszej Umowy na stronie internetowej wskazanej przez Emitenta zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji.
- 10.10. Strony i Agent Kalkulacyjny mogą ujawniać w każdym czasie informacje i dokumenty dotyczące Emitenta, Administratora Zabezpieczeń, niniejszej Umowy, Zabezpieczenia oraz Wierzytelności Obligatariuszom oraz potencjalnym Obligatariuszom (w tym inwestorom zamierzającym nabyć Obligacje), innym współnikom lub udziałowcom Emitenta oraz wierzycielom Emitenta. Agent Kalkulacyjny może ujawniać wyżej opisane informacje w takim samym zakresie jak Strony.

11. ZAŁĄCZNIKI

Następujące załączniki stanowią integralną część Umowy:

- 11.1. Załącznik nr 1 – wzór Instrukcji Egzekucyjnej;
- 11.2. Załącznik nr 2 – kopia Warunków Emisji;
- 11.3. Załącznik nr 3 – wzór Zawiadomienia.

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii A

Załącznik nr 1 do Umowy Administrowania - wzór Instrukcji Egzekucyjnej

Instrukcja Egzekucyjna

[miejscowość], [data]

Od: [●] ("Obligatariusz")

Do: [●] („Administrator Zabezpieczeń")

Dotyczy: Obligacji serii A wyemitowanych przez GJS64 Sp. z o.o. (nowa nazwa: Cordia Polska Finance sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie ("Emitent") na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 8 czerwca 2021 r. w sprawie emisji obligacji serii A ("Warunki Emisji").

Szanowni Państwo,

W odpowiedzi na Zawiadomienie od Administratora Zabezpieczeń składamy Instrukcję Egzekucyjną oraz dołączamy kopię [dokumentu depozytowego] / [świadcstwa depozytowego] potwierdzającego status Obligatariusza oraz liczbę posiadanych Obligacji.

Oświadczamy, że z tytułu posiadanych przez nas Obligacji wystąpił i trwa brak zapłaty kwoty wymagalnej. W związku z tym zwracamy się o podjęcie działań mających na celu zaspokojenie z Umowy Poręczenia oraz Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.

Jednocześnie oświadczamy, że możemy uczestniczyć w kosztach postępowania mającego na celu realizację zaspokojenia z Zabezpieczenia Obligacji pod warunkiem, że koszty te nie zostaną pokryte przez Emitenta, oraz zostaną nam zwrócone w wyniku zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia, jeżeli z zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia pozyskane zostaną wystarczające środki na taki zwrot.

Wszelkie pojęcia pisane wielką literą w niniejszym dokumencie mają znaczenia przypisane im w Umowie Administrowania, z zastrzeżeniem pojęć zdefiniowanych w treści niniejszego dokumentu.

Niniejsze zawiadomienie podlega prawu polskiemu.

W imieniu Obligatariusza:

Podpis:

Imię i nazwisko: [●]

Stanowisko: [●]

Załączniki:

- [dokument depozytowy wystawiony przez Depozytariusza] / [Świadcstwo depozytowe, o którym mowa w art. 9 Ustawy o Obrocie]
- [wydruk informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym (tj. z dnia 8 grudnia 2020 r.; Dz.U. z 2021 r. poz. 112 ze zm.) lub inny wypisy z właściwego rejestru (np. rejestru funduszy inwestycyjnych) dotyczące Obligatariusza i innych podmiotów, jeżeli działają w imieniu Obligatariusza]
- [kopie dokumentów potwierdzających umocowanie osób podpisujących niniejszy formularz, jeżeli osoby te nie są ujawnione w rejestrach, o których mowa powyżej].

15 / 18

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii A

Załącznik nr 2 do Umowy Administrowania – kopia Warunków Emisji

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii A

Załącznik nr 3 do Umowy Administrowania - wzór Zawiadomienia

Zawiadomienie

[miejscowość], [data]

Od: ☒ („Administrator Zabezpieczeń“)

Dotyczy: Obligacji serii A („Obligacje”) wyemitowanych przez GJS64 Sp. z o.o. (nowa nazwa: Cordia Polska Finance sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie („Emitent”) na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 8 czerwca 2021 r. w sprawie emisji obligacji serii A („Warunki Emisji“)

Dotyczy: Obligatariuszy Obligacji.

Szanowni Państwo,

Zgodnie z pkt 3.4 Umowy Administrowania i pkt 10.1.6 Warunków Emisji, zawiadamiamy Państwa, iż z uwagi na brak wykonania przez Emitenta zobowiązań z Obligacji mimo upływu terminu ich wymagalności, wezwaliśmy Poręczyciela do zapłaty zaległych kwot, przy czym:

- (i) wezwanie zostało wysłane do Poręczyciela w dniu ☒ r. w następujący sposób ☒ [wpisać: (i) osobiście, (ii) pocztową przesyłką listową poleconą, (iii) za pośrednictwem kuriera lub (iv) w inny sposób za pośrednictwem odbioru];
- (ii) w wezwaniu został wskazany Poręczycielowi **14-dniowy** (czternastodniowy) termin na dokonanie płatności (termin liczony od daty otrzymania takiego wezwania przez Poręczyciela).

W przypadku, gdy Poręczyciel nie wykona zobowiązań wynikających z Umowa Poręczenia w zakresie i terminach wskazanych w Wezwaniu, będziemy dalej dochodzić zaspokojenia z Umowy Poręczenia i Oświadczenia Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego jeżeli otrzymamy taką rekomendację w ramach Instrukcji Egzekucyjnych (wg wzoru załączonego do Umowy Administrowania) przekazanych nam od Obligatariuszy reprezentujących większość co najmniej **50 %** Skorygowanej Wartości Obligacji.

W zakresie wysokości kosztów związanych z podjęciem przez Administratora Zabezpieczeń czynności wyżej wskazanych wskazujemy, co następuje: ☒ [do uzupełnienia w zależności od sytuacji]

Wszelkie pojęcia pisane wielką literą w niniejszym dokumencie mają znaczenia przypisane im w Umowie Administrowania, z zastrzeżeniem pojęć zdefiniowanych w treści niniejszego dokumentu.

Niniejsze zawiadomienie podlega prawu polskiemu.

W imieniu BSWW Trust sp. z o.o.:

Podpis:

Imię i nazwisko: ☒Stanowisko: ☒

17 / 18



Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji serii A

Podpisy

Za Emitenta:

Podpis:

Imię i
nazwisko:

MICHAŁ MELNIUK

Stanowisko:

PREZES ZARZĄDU

Podpis:

Imię i
nazwisko:

TOMASZ ŁAPIŃSKI

Stanowisko:

VICEPREZES ZARZĄDU

Za Administratora Zabezpieczeń:

Podpis:

Imię i
nazwisko:

Stanisław Bagiński

Stanowisko:

Prezes Zarządu

9.8. Definicje i objaśnienia skrótów

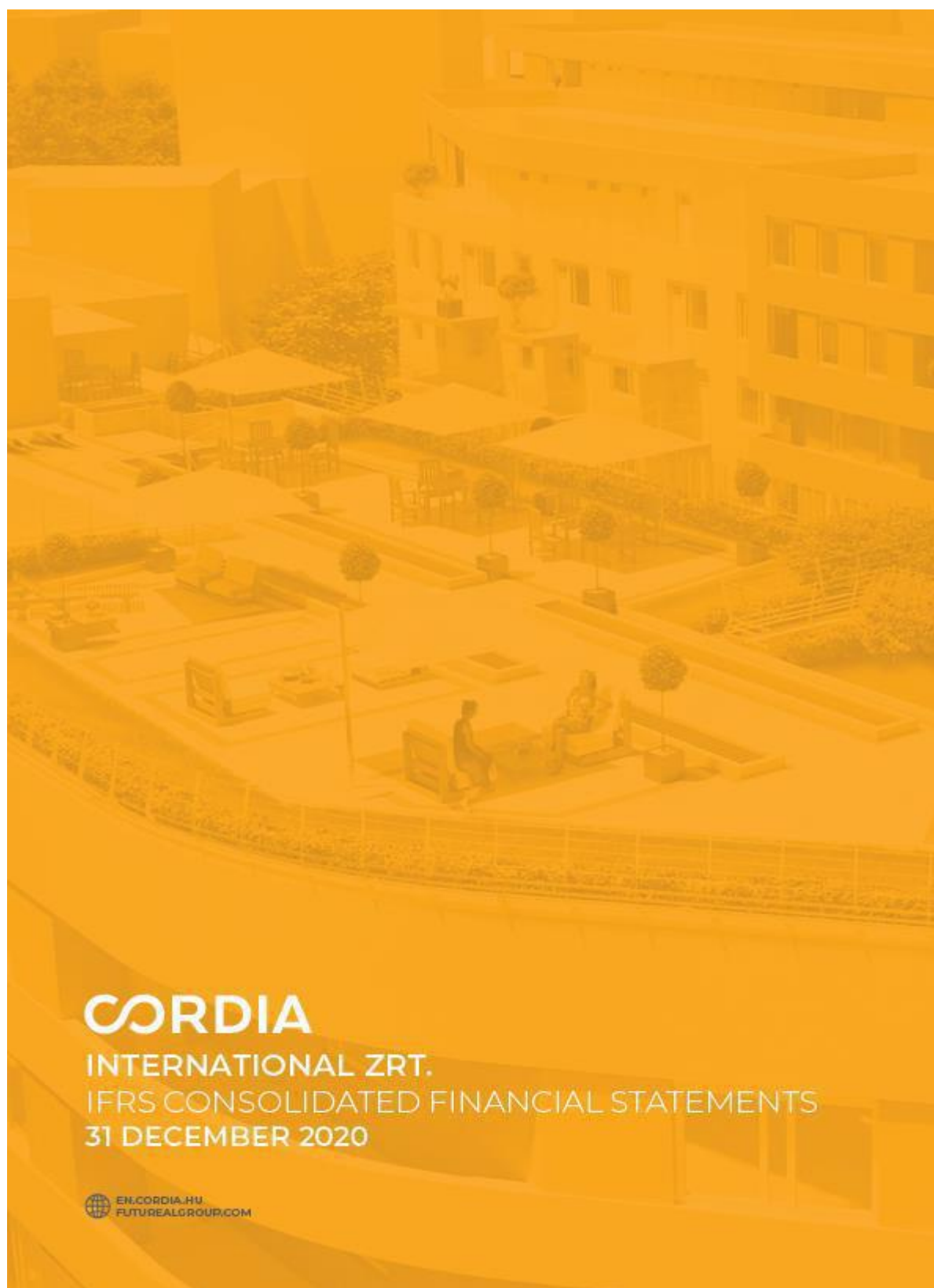
Administrator Zabezpieczenia	oznacza BSWW Trust sp. z .o.o. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, o kapitale zakładowym w wysokości: 5.000,00 PLN (pięć tysięcy złotych);
BET Xbond	oznacza wielostronną platformę obrotu (MTF) prowadzoną przez giełdę papierów wartościowych w Budapeszcie zgodnie z definicją art. 4 par 1. Punkt 22 Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie rynków instrumentów finansowych oraz zmieniająca dyrektywę 2002/92/WE i dyrektywę 2011/61/UE Tekst mający znaczenie dla EOG.
COVID-19	Oznacza ostrą chorobę zakaźną układu oddechowego wywołana zakażeniem wirusem SARS-CoV-
Emitent, Spółka	oznacza Cordia Polska Finance spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Koszykowa 61B, 00-667 Warszawa, wpisana 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, NIP: 7011014564, REGON: 387990215, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 PLN (pięć tysięcy złotych)
EUR	oznacza prawny środek płatniczy w państwach Europejskiej Unii Monetarnej
Firma Inwestycyjna	oznacza Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
GPW	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
GPW Benchmark S.A.	oznacza GPW Benchmark Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, podmiot odpowiedzialny za administrację procesem opracowywania stawek referencyjnych WIBID i WIBOR i udostępnianie danych obejmujących wartości stawek referencyjnych
Grupa Cordia	oznacza łącznie Poręczyciela i jego Jednostki Zależne
Jednostki Zależne	oznacza podmioty kontrolowane (bezpośrednio lub pośrednio) i posiadane (bezpośrednio lub pośrednio, w całości lub częściowo) przez Poręczyciela, gdzie „kontrola” oznacza (i) nabycie lub kontrolę ponad 50% praw głosu w danym podmiocie, (ii) prawo do powoływania i/lub odwoływania wszystkich lub większości członków zarządu lub innego organu zarządzającego danego podmiotu, uzyskane bezpośrednio lub pośrednio, oraz uzyskane w drodze posiadania kapitału zakładowego, posiadania praw głosu, na podstawie porozumienia lub w inny sposób
KDPW	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;

Klient Indywidualny	oznacza podmiot nie będący Klientem Instytucjonalnym;
Klient Instytucjonalny	oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt. 39b) lit. a) – h) Ustawy o Obrocie;
KNF	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego w Warszawie
Kodeks Cywilny	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zmianami
MSSF	oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej
Obligacje, Obligacje serii A	oznacza obligacje serii A Emitenta o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda;
Obligatariusz	oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
Odsetki, Oprocentowanie	oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji;
Okres Odsetkowy	oznacza okres od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do następnego Dnia Płatności Odsetek (włącznie), z zastrzeżeniem, że w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na podstawie pkt 15 ostatni okres odsetkowy może mieć inną długość;
PKB	oznacza Produkt Krajowy Brutto
PLN, zł, złoty	oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej
Poręczyciel, CORDIA	oznacza CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság z siedzibą w Budapeszcie, adres: 1082 Budapest, Futo utca 47-53, wpisaną do rejestru sądowego prowadzonego przez Sąd Metropolitarny w Budapeszcie pod numerem: Cg.01-10-048844;
Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie
Rachunek Zbiorczy	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie
Regulacje KDPW	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
Regulamin ASO GPW	oznacza regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.)
Rozporządzenie MAR, Rozporządzenia 596/2014	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady

	<i>i dyrektywy KNF 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE Tekst mający znaczenie dla EOG</i>
Rozporządzenie prospektowe	<i>oznacza rozporządzenia parlamentu europejskiego i rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;</i>
Sprawozdanie Finansowe	<i>oznacza półroczne skonsolidowane oraz roczne zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta, a w przypadku, gdy Emitent nie ma obowiązku sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego - jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta, sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości obowiązującymi Emitenta</i>
Szczegółowe Zasady Działania KDPW	<i>oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;</i>
Ustawa o Obligacjach	<i>oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1208);</i>
Ustawa o Obrocie	<i>oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 89 ze zm.);</i>
Ustawa o Ofercie	<i>oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2019 r. poz. 693 z późn. zm.);</i>
Warunki Emisji	<i>oznacza Warunki Emisji Obligacji serii A, których treść stanowi Załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego</i>
WIBOR	<i>oznacza Warsaw Interbank Offer Rate - stopa procentowa, po jakiej banki udzielają pożyczek innym bankom</i>
Zadłużenie Finansowe	<p><i>oznacza jednostkowe zadłużenie Emitenta (bez podwójnego liczenia) z tytułu:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>(i) pożyczonych środków pieniężnych, udostępnionych przez banki lub inne podmioty i osoby trzecie;</i> <i>(ii) obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych;</i> <i>(iii) kwoty wszelkich zobowiązań z tytułu umów leasingu lub sprzedaży ratalnej, które zgodnie z MSSF są traktowane jako zobowiązania bilansowe (z wyłączeniem, w celu uniknięcia wątpliwości, wszelkich zobowiązań wynikających z (x) opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, (y) umów leasingu lub (z) sprzedaży ratalnej, które zgodnie z MSSF obowiązującym do 1 stycznia 2019 roku nie były traktowane jako zobowiązania bilansowe); oraz</i> <i>(iv) oprocentowanych kwot pozyskanych w ramach innych transakcji, mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki, z wyłączeniem wszelkich zobowiązań z tytułu dostaw i usług, powiększone o wartość udzielonych przez Emitenta, poręczeń, wystawionych weksli i innych tytułów prawnych, które skutkują powstaniem zobowiązań finansowych, do niższej z następujących kwot: (i) bieżącego salda</i>

gwarantowanego lub poręczanego zobowiązania albo (ii) maksymalnej wysokości udzielonej gwarancji.

9.9. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Poręczyciela



CONTENTS

CONTENTS	1
Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income	2
Consolidated Statement of Financial Position	3
Consolidated Statement of Changes in Equity	5
Consolidated Statement of Cash Flows	6
Summary of significant accounting policies and other explanatory notes	8
1. Background and business of the Company	8
2. Basis of preparation and measurement	9
3. Significant accounting policies	13
4. Interests in other entities	28
5. Group composition	36
6. Revenue	42
7. Cost of sales	43
8. Selling and marketing expenses	43
9. Administrative expenses	44
10. Breakdown of expenses by nature	45
11. Other income	45
12. Other expenses	46
13. Finance income and expense	46
14. Income tax	48
15. Intangible assets	49
16. Investment properties	50
17. Property, plant and equipment	51
18. Long-term receivables from third parties	53
19. Interests in joint-ventures and associates	54
20. Other Assets	56
21. VAT receivables	56
22. Inventory	57
23. Financial assets and financial liabilities	59
24. Receivables from related parties	61
25. Loan receivable	61
26. Trade and other receivables	61
27. Cash and cash equivalents	64
28. Loans and borrowings	65
29. Customer advances received	69
30. Liabilities to related parties	70
31. Trade and other payables	71
32. Amount withheld for guarantees	72
33. Leasing Liabilities	72
34. Provision	74
35. Bonds	75
36. Shareholders' equity	80
37. Non-controlling interests	81
38. Net assets attributable to non-controlling investment unit holders	81
39. Fair value estimation of financial assets and liabilities	81
40. Commitments and contingencies	82
41. Related parties	85
42. Financial risk management, objectives and policies	85
43. Capital management	88
44. Segment report	89
45. Other information	96
46. Subsequent events	97

Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

For the period ended 31 December

<i>In thousands of Hungarian Forints (THUF)</i>	<i>Note</i>	2020	2019
Revenue	6	68,289,499	34,478,395
Cost of sales	7	(56,149,873)	(21,186,226)
Gross profit		12,139,626	13,292,169
Selling and marketing expenses	8	(2,738,159)	(2,744,181)
Administrative expenses	9	(4,864,567)	(2,762,183)
Net gain/loss from fair valuation of investment and development properties		(8,384)	0
Other expenses	12	(2,198,850)	(714,242)
Other income	11	4,368,806	91,825
Operating profit		6,698,472	7,163,388
Interest income		163,618	35,764
Other financial income		6,634,681	2,003,255
Finance income	13	6,798,299	2,039,019
Interest expense		(1,456,953)	(218,403)
Other financial expense		(5,282,612)	(2,075,173)
Finance expense	13	(6,739,565)	(2,293,576)
Net finance income/(expense)	13	58,734	(254,557)
Share of profit/(loss) in associate and joint venture	5 (b), 19	15,587,554	(146,460)
Profit before taxation		22,344,760	6,762,371
Current income tax	14	(273,829)	(368,002)
Deferred tax		(634,387)	38,877
Income tax expense		(908,216)	(329,125)
Profit for the period		21,436,544	6,433,246
Exchange differences on translating foreign operations net of tax and subsequently recycled to profit and loss		(129,473)	361,249
Other comprehensive income/(loss)		(129,473)	361,249
Total comprehensive income for the period, net of tax		21,307,071	6,794,495
Total profit/(loss) for the period attributable to:			
owners of the parent		20,826,896	7,453,022
non-controlling interests		609,648	(1,019,776)
Total profit/(loss) for the period		21,436,544	6,433,246
Total comprehensive income attributable to:			
owners of the parent		20,684,287	7,814,271
non-controlling interests		622,784	(1,019,776)
Total comprehensive income for the period, net of tax		21,307,071	6,794,495

Consolidated Statement of Financial Position

<i>In thousands of Hungarian Forints (THUF)</i>	<i>Note</i>	31.12.2020	31.12.2019
Assets			
Non-current assets			
Intangible assets		179,229	196,905
Investment properties	16	24,566,409	0
Property, plant and equipment	17	3,431,034	1,625,914
Long-term receivables from third parties	18	7,481,045	9,486
Long-term receivables from related parties		0	1,010
Investments accounted for using equity method	19	21,488,755	1,177,459
Deferred tax assets		613,380	127,714
Restricted cash		895,826	2,100,120
Long-term VAT receivables		558,783	1,526,564
Other long-term assets		449,302	613,036
Goodwill	5	461,570	0
Total non-current assets		60,125,333	7,378,208
Current assets			
Inventory	22	145,294,754	102,954,301
Trade and other receivables	26	2,594,586	328,946
Short-term receivables from related parties	24	412,769	846,049
Other short-term assets	20	4,011,324	11,468,750
Income tax receivables		46,605	58,410
Loan receivables	25	5,230,000	342,963
Short-term VAT receivables	21	3,456,349	3,782,709
Restricted cash		4,389,570	3,062,290
Other financial assets	23	6,505,491	277,833
Cash and cash equivalents	27	66,534,808	51,070,192
Total current assets		238,476,256	174,192,443
Disposal group of assets classified as held for sale			
Assets classified as held for sale		610,533	0
Total disposal group of assets classified as held for sale		610,533	0
Total		299,212,122	181,570,651

Consolidated Statement of Financial Position (cont'd)

<i>In thousands of Hungarian Forints (THUF)</i>	<i>Note</i>	31.12.2020	31.12.2019
Equity¹			
Shareholders' equity			
Share capital	36	18,013,760	9,897,492
Share premium	36	13,461,608	8,690,521
Currency translation reserve		375,653	505,126
Other reserves		(286,680)	(286,680)
Retained earnings		34,952,514	15,011,843
Equity attributable to equity holders of the parent		66,516,855	33,818,302
Non-controlling interests	37	2,700,530	208,384
Total equity		69,217,385	34,026,686
Net assets attributable to non-controlling investment unit holders			
	38	18,196,884	17,514,452
Liabilities¹			
Non-current liabilities			
Loans and borrowings	28	8,308,903	14,108,026
Bonds	35	85,925,646	44,421,137
Deferred tax liabilities		1,046,149	4,875
Other provision	34	843,515	0
Customer advances	29	9,746,064	29,104,998
Lease liabilities	33	6,921,749	632,638
Amounts withheld for guarantees	32	1,301,097	2,393,654
Other long-term liabilities		250,465	196,521
Total non-current liabilities		114,343,588	90,861,849
Current liabilities			
Trade and other payables	31	16,328,131	10,314,925
Bonds	35	5,280,690	68,892
Short-term liabilities to related parties	30	1,549,807	542,695
Loans and borrowings	28	31,708,301	11,506,888
Customer advances	29	24,722,164	11,705,108
Lease liabilities	33	10,565,727	2,328,719
Other tax liabilities		987,592	2,500,935
Other provision	34	5,173,497	102,151
Income tax liabilities		180,408	97,351
Other short-term liabilities		957,948	0
Total current liabilities		97,454,265	39,167,664
Total liabilities		211,797,853	130,029,513
Total		299,212,122	181,570,651

¹ Excluding net assets attributable to non-controlling investment unit holders.

Consolidated Statement of Changes in Equity

For the period ended 31
December 2020

Attributable to the equity holders of the parent

<i>In thousands of Hungarian Forints (THUF)</i>	<u>Share capital</u>	<u>Share premium</u>	<u>Currency translation reserve</u>	<u>Other reserves</u>	<u>Retained earnings</u>	<u>Total</u>	<u>Non-controlling interests</u>	<u>Total equity</u>
Balance at 1 January 2019	9,252,912	592,166	143,877	(234,382)	7,117,547	16,872,120	86,823	16,958,943
Profit/(loss) for the year	0	0	0	0	7,453,022	7,453,022	33,386	7,486,408
Other comprehensive income/(loss)	0	0	361,249	0	0	361,249	0	361,249
Proceeds from shares issues	644,580	8,098,355	0	0	0	8,742,935	0	8,742,935
Other change in reserves	0	0	0	(52,298)	0	(52,298)	0	(52,298)
Non-controlling interests arising on acquisition	0	0	0	0	0	0	88,175	88,175
Redemption of non-controlling interests	0	0	0	0	441,274	441,274	0	441,274
Transactions with owners	644,580	8,098,355	361,249	(52,298)	7,894,296	16,946,182	121,561	17,067,743
Balance at 1 January 2020	9,897,492	8,690,521	505,126	(286,680)	15,011,843	33,818,302	208,384	34,026,686
Proceeds from shares issues	7,431,040	4,570,090	0	0	0	12,001,130	0	12,001,130
Reclassification due to legal changes	685,228	200,997	0	0	(886,225)	0	0	0
Profit/(loss) for the year	0	0	0	0	20,826,896	20,826,896	(72,784)	20,754,112
Other comprehensive income/(loss)	0	0	(129,473)	0	0	(129,473)	0	(129,473)
Non-controlling interests arising on acquisition	0	0	0	0	0	0	2,564,930	2,564,930
Transactions with owners	8,116,268	4,771,087	(129,473)	0	19,940,671	32,698,553	2,492,146	35,190,699
Balance at 31 December 2020	18,013,760	13,461,608	375,653	(286,680)	34,952,514	66,516,855	2,700,530	69,217,385

The significant movements in the equity items presented above are explained in details in Note 36.

*Please also refer to Note 38 about Net assets attributable to non-controlling investment unit holders.

Consolidated Statement of Cash Flows

For the period ended 31 December

In thousands of Hungarian Forints (THUF)

	Note	2020	2019
Adjustments to reconcile profit before for taxation to net cash used in operating activities:			
Profit/(loss) before taxation for the period		22,344,760	6,762,371
Adjustments to reconcile profit before for taxation to net cash used in operating activities:			
Depreciation	15, 17	721,526	504,285
Other non-cash movements*		622,690	568,872
Profit on sale of investment property	16	(10,137)	0
(Profit)/loss on sale of tangible and intangible assets	11	(24,960)	(56,518)
Net finance (income)/expense	13	58,734	254,557
Increase in inventory	22	(1,130,368)	(40,906,278)
Share of (Profit)/loss in joint ventures and associates	19	(15,587,554)	146,460
Decrease/(increase) in trade and other receivables	24, 26	(7,015,922)	923,993
(Decrease)/increase in liabilities to related parties	30	299,439	(786,133)
Change in other long-term assets		1,142,319	(8,470,402)
(Decrease)/increase in other long term liabilities		157,991	0
Increase in trade and other payables	26	(50,133)	7,603,720
Increase in short-term loan receivables	25	(8,093,718)	(342,963)
Increase/(decrease) in provision	34	(1,245,421)	102,151
Increase/(decrease) in advances received	29	(19,596,588)	5,046,300
Interest paid	28, 35	(3,501,147)	(650,498)
Income tax paid	14	(278,456)	(347,863)
Net cash from/(used in) operating activities		(31,186,945)	(29,647,946)
Cash flows from/(used in) investing activities			
Consideration paid for the acquisition of POLNORD group	5	(7,615,691)	0
Consideration paid for other acquisitions	5	(3,697,687)	(10,487,932)
Cash of acquired subsidiaries	5	8,030,351	1,510,746
Acquisitions of tangible and intangible assets	15, 17	(625,309)	(262,024)
Sale of tangible and intangible assets	15, 17	129,100	25,843
Proceeds from sale of investment property	16	140,482	0
Increase of long-term loan receivables		0	101
Repayment of short-term loan receivables	25	3,205,697	3,296,947
Repayment of long-term loan receivables		0	1,130,988
Interest received		41,049	35,765
Dividend recieved from joint-venture	19, 30	1,215,698	0
Purchase of investment in associate	5	(13,133,136)	0
Purchase of investments in joint ventures	19	(824,898)	(594,119)
Net cash from/(used in) investing activities		(13,134,344)	(5,342,776)

Consolidated Statement of Cash Flows (cont'd)

For the period ended 31 December

In thousands of Hungarian Forints (THUF)

	Note	2020	2019
Cash flows from/(used in) financing activities			
Proceeds from loans and borrowings	28	33,908,390	22,820,096
Repayment of loans and borrowings	28	(21,216,379)	(11,467,294)
Capital increase	36	12,001,130	8,742,935
Proceeds from bonds issue	35	41,573,805	44,236,063
Repayment and redemption of bonds	35	(5,765,177)	0
Purchase of non-controlling shares	37	35,791	0
Redemption of non controlling shares and investment notes		0	10,058,175
Repayment of lease liability	33	(663,392)	(7,490,178)
Repayment of other long term liabilities		(88,263)	(279,227)
Net cash from financing activities		59,785,905	66,620,570
Net change in cash and cash equivalents		15,464,616	31,629,848
Cash and cash equivalents at beginning of the year		51,070,192	19,440,344
Cash and cash equivalents at end of the period	27	66,534,808	51,070,192

*The other non-cash movements derive mainly from foreign exchange differences, leasing accounting and gains on acquisitions.

Summary of significant accounting policies and other explanatory notes

1. Background and business of the Company

Company name: Cordia International Private Limited Company ('Cordia International Zrt.')

Headquarter: 7th floor, 47-53 Futó street, 1082 Budapest

Company registration number: 01-10-048844

Statistical number: 25558098-6810-114-01

Tax registration number: 25558098-2-42

Cordia International Private Limited Company ('the Company'), a Hungarian private limited company with its statutory seat in Budapest, Hungary, was established as of 27 April 2016 by Futureal Property Group Kft.

The core business of the company is to develop residential properties and then sale residential units.

The registered office is located at 47-53 Futó street, Budapest, Hungary. The Company (together with its Hungarian, Polish, Romanian, Spanish and UK subsidiaries 'the Group'), is active in the development and sale of units, primarily apartments, in multi-family residential real-estate projects to individual customers in Hungary, in Poland, in Romania, in Spain and in the United Kingdom.

As of 31 December 2019 and 2020 the Company had the following owners:

- Cordia Holding B.V. - 98% (place of business: 3030, Prins Hendriklaan 26, 1075BD Amsterdam)
- Finext Consultants Limited - 2% (place of business: Kyriakou Matsi 16, Eagle House, 10th Floor, Agioi Omologites, P.C. 1082, Nicosia, Cyprus)

The ultimate controlling parties have not been changed during 2020. Gábor Futó (as the major shareholder) together with his parents, are the ultimate beneficial owners of CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zrt. with its registered office in Budapest, Hungary. The ultimate consolidating entity is FR Group B.V. A list of the companies from which the financial data are included in this Consolidated Financial Statements and the extent of ownership and control are presented in Note 4.

Change on the composition of the Board of Directors

Mr Tomasz Lapinski resigned from his position as the member of the Board of Directors of the Company as of 1 August 2020 and Mr Péter Bódis has been appointed by the General Meeting as new member of the Board of Directors as of 1 August 2020 for indefinite period.

Mr Péter Bódis has spent over 20 years in the investment fund management industry. In most of his career, he worked at UniCredit's investment management arm, Pioneer Investments and its preceding companies under Bank Austria. Between 2011 and 2018, he was Chief Investment Officer and Vice President of the Management Board at Pioneer Investments' Polish unit in Warsaw. Prior to that, he spent 8 years at Pioneer Investments' Vienna office, managing investment funds dedicated to Eastern Europe. He started his career in 1997 at Creditanstalt Securities' asset management department in Budapest. Mr Bódis earned his master's degree in Finance from the Budapest University of Economic Sciences in 1998, holds the Chartered Financial Analyst title and speaks 5 languages (English, German, Polish, Russian, Hungarian).

2. Basis of preparation and measurement

(a) Basis of preparation and statement of compliance

The consolidated financial statements of Cordia International Group have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS) as adopted by the European Union (EU) and interpretations issued by the IFRS Interpretations Committee (IFRIC). The financial statements are for the group consisting of Cordia International Plc and its subsidiaries.

The consolidated financial statements have been prepared on a going concern basis, meaning it will continue in operation for the foreseeable future and will be able to realize assets and discharge liabilities in the normal course of its operations. The consolidated financial statements were authorized by the Boards of Directors of Cordia International on the 18th May 2021.

The parent company and the subsidiaries operating in Hungary prepare their separate financial statements according to the Hungarian Accounting Standards 2000. C. (the HAS). The parent company prepares a separate IFRS financial statements for bond holders information purposes. The subsidiaries operating in Poland prepare their separate financial statements in accordance with accounting policies specified in the Polish Accounting Act dated 29 September 1994 with subsequent amendments and the regulations issued based on that Act (all together: 'Polish Accounting Standards'). The subsidiaries operating in Romania prepare their separate financial statements in accordance with accounting policies specified in Accounting Law no. 82/1991 with subsequent amendments and the regulations issued based on that Act (all together: 'Romanian Accounting Standards'). The subsidiaries operating in Spain prepare their separate financial statements in accordance with accounting policies specified in 'Plan General de Contabilidad 2008 (PGC2008)'. The subsidiaries operating in the United Kingdom prepare their separate financial statements in accordance with FRS 102, The Financial Reporting Standard applicable in the UK and Republic of Ireland and the requirements of the Companies Act 2006 as applicable to companies subject to the small companies regime. Some of the regulations in the Hungarian, Polish, Spanish, Romanian or British accounting standards are different from IFRS. These consolidated financial statements include a number of adjustments not included in the books of account of the Group entities, which were made in order to bring the financial statements of those entities to conformity with IFRSs as adopted by EU.

The preparation of consolidated financial statements in conformity with IFRS requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires management to exercise its judgement in the process of applying the Group's accounting policies. Changes in assumptions may have a significant impact on the consolidated financial statements in the period the assumptions changed. Management believes that the underlying assumptions are appropriate. The areas involving a higher degree of judgement or complexity, or areas where assumptions and estimates are significant to the consolidated financial statements are disclosed in Note 3.

The accounting policies adopted are consistent with those of the previous financial year and corresponding interim reporting period, please see Note 3.

A number of new or amended standards became applicable for the current reporting period:

- Definition of a Business (Amendments to IFRS 3)
- Definition of Material (Amendments to IAS 1 and IAS 8)
- Interest Rate Benchmark Reform (Amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7)
- Amendments to References to Conceptual Framework in IFRS Standards
- Covid-19-Related Rent Concessions – amendments to IFRS 16

The above amendments and improvements to IFRSs do not impact the annual consolidated financial statements of the Group.

Seasonality of operations has no significant impact on the consolidated financial statements information.

(b) Basis of measurement

The consolidated financial statements have been prepared on a going concern basis, applying a historical cost convention, except for the measurement of those financial assets that have been measured at fair value through profit or loss. The methods used to measure fair values for the purpose to prepare the consolidated financial statements are discussed further in Note 23.

(c) Functional and presentation currency

Items included in the financial statements of each of the Group's entities are measured using the currency of the primary economic environment in which the entity operates (the "functional currency"). The consolidated financial statements are presented in thousands of Hungarian Forint, which is the parent company's functional currency and the Group's presentation currency.

(d) Basis of consolidation

These Consolidated Financial Statements comprise the financial statements of the Company and its subsidiaries as at 31 December 2020. Control is achieved when the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee and has the ability to affect those returns through its power over the investee. Specifically, the Group controls an investee if, and only if, the Group has:

- power over the investee (i.e. existing rights that give it the current ability to direct the relevant activities of the investee);
- exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investee;
- the ability to use its power over the investee to affect its returns.

The Group re-assesses whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control. Consolidation of a subsidiary begins when the Group obtains control over the subsidiary and ceases when the Group loses control of the subsidiary. Assets, liabilities, income and expenses of a subsidiary acquired or disposed of during the year are included in the consolidated financial statements from the date the Group gains control until the date the Group ceases to control the subsidiary.

Profit or loss and each component of other comprehensive income (OCI) are attributed to the equity holders of the parent of the Group and to the non-controlling interests, even if this results in the non-controlling interests having a deficit balance.

Majority of the Group companies have 31 December as their year-end. In case a subsidiary has different financial year-end then for consolidation purposes its most recent financial statements were adjusted for the effects of significant transactions or events that occur between the date of those financial statements and the date of the consolidated financial statements in line with requirements in IFRS10 par. B93.

Consolidated financial statements are prepared using uniform accounting policies for similar transactions. Accounting policies of subsidiaries have been changed where necessary to ensure consistency with the policies adopted by the Group. Inter-company transactions, balances and unrealized gains or losses on transactions between Group companies are fully eliminated, except where there are indications for impairment.

A change in the ownership interest of a subsidiary, without a loss of control, is accounted for as an equity transaction. If the Group loses control over a subsidiary, it derecognizes the related assets (including goodwill), liabilities, non-controlling interest and other components of equity while any resultant gain or loss is recognized in profit or loss. Any investment retained is recognized at fair value.

Where property is acquired, via corporate acquisitions or otherwise, management considers the substance of the assets and activities of the acquired entity in determining whether the acquisition represents the acquisition of a business. Where such acquisitions are not judged to be an acquisition of a business, they are not treated as business combinations. Rather, the cost to acquire the corporate entity is allocated between the identifiable assets and liabilities of the entity based on their relative fair values at the acquisition date. Such transactions or events do not give rise to goodwill. As these transactions meet the exception definition as of IAS 12.15.b deferred tax related to the acquisition is not recognized at the transaction date. In case the transaction is between parties under common control the difference between the fair value of the assets and liabilities acquired and the consideration paid is accounted for in the other capital if it arose from a transaction with owners in their capacity as owners based on the analysis of the substance.

Otherwise, in case an acquired subsidiary or group of assets meets the definition of "business" as defined by IFRS 3 the Group applies the acquisition method to account for business combinations. In this case the consideration transferred is the fair values of the assets transferred, the liabilities incurred to the former owners of the acquiree and the equity interests issued by the Group. The consideration transferred includes the fair value of any asset or liability resulting from a contingent consideration arrangement. Identifiable assets acquired and liabilities and contingent liabilities assumed in a business combination are measured initially at their fair values at the acquisition date. The Group recognizes any non-controlling

interest in the acquiree on an acquisition-by-acquisition basis, either at fair value or at the non-controlling interest's proportionate share of the recognized amounts of acquiree's identifiable net assets. Acquisition-related costs are expensed as incurred.

If the business combination is achieved in stages, the acquisition date carrying value of the acquirer's previously held equity interest in the acquiree is re-measured to fair value at the acquisition date; any gains or losses arising from such re-measurement are recognized in profit or loss.

Any contingent consideration to be transferred by the Group is recognized at fair value at the acquisition date. Subsequent changes to the fair value of the contingent consideration that is deemed to be an asset or liability is recognized in profit or loss. Contingent consideration that is classified as equity is not re-measured, and its subsequent settlement is accounted for within equity.

Joint arrangements:

Investments in joint arrangements are classified as either joint operations or joint ventures depending on the contractual rights and obligations of each investor. The Group has assessed the nature of its joint arrangements and determined them to be joint ventures. Joint ventures are accounted for using the equity method.

Under the equity method of accounting, interests in joint ventures are initially recognised at cost and adjusted thereafter to recognise the Group's share of the post-acquisition profits or losses and movements in other comprehensive income.

Unrealised gains on transactions between the Group and its joint ventures are eliminated to the extent of the Group's interest in the joint ventures. Unrealised losses are also eliminated unless the transaction provides evidence of an impairment of the asset transferred. Accounting policies of the joint ventures have been changed where necessary to ensure consistency with the policies adopted by the Group.

(e) Use of estimates and critical judgments

The Group estimates and judgements are continually evaluated and are based on historical experience as adjusted for current market conditions and other factors.

Management makes estimates and assumptions concerning the future. The resulting accounting estimates will, by definition, seldom equal the related actual results.

Revenue recognition

IFRS 15, Revenue from Contracts with Customers (issued in May 2014 and effective for the periods beginning on or after 1 January 2018):

(i) Capitalization of incremental costs to obtain a contract

- Cordia Group has already (before the adaptation of IFRS 15) capitalized variable sales commission of real estate agents in case those commissions can be directly linked to the specific sales contract in the previous year's consolidated financial statements. Capitalized sales commission is recognized as other asset and reversed to cost of sales upon transferring the control of property to the customer and recording the revenue.

(ii) Recognizing revenue

- IFRS 15 changed the indicators required to be assessed in order to determine, when revenue shall be recognized. In case of Cordia Group, based on IFRS 15.35 revenue shall be recognized at a point time. This is the point, when control over the property is transferred to the customer.

Based on IFRS 15.38, there are five indicators that a customer has obtained control of an asset:

- The entity has a present right to payment.
- The customer has legal title.
- The customer has physical possession.
- The customer has the significant risks and rewards of ownership.
- The customer has accepted the asset.

(iii) Significant financing component

Notwithstanding the provisions of IFRS 15 para 61, a contract with a customer would not have a significant financing component if the difference between the promised consideration and the cash selling price of the good or service arises for reasons other than the provision of finance to either the customer or the entity, and the difference between those amounts is proportional to the reason for the difference.

Cordia Group believes that the customer pays in advance to ensure purchase of the apartment. This is the market practice and significant majority of the apartments are sold before completion of the projects. Selling price in case of paying in advance is not lower than the price that would be paid upon completion. Cordia Group believes that based on these arguments, payments are not made in advance to provide financing, therefore no significant financing component exists. Therefore transition to IFRS 15 had no impact on the financial statements.

Write-down revaluating the inventory:

The company internally assesses the net realizable value of the inventory and decreases the value when the net realizable value is lower than the cost amount. In view of the situation in the Hungarian, Polish, Spanish, English and Romanian property market in which the Group operates, during the year ended 31 December 2020 and 31 December 2019 the Group performed an inventory review with regard to its valuation to net realizable value based on the valuation report issued by the independent property valuation expert. As a result, during the years ended 31 December 2020 and 31 December 2019, the Group did not make any write-down adjustment. The Group examined a possible write-down on inventory for each project separately, according to the projection of revenues net of cost of sales.

Subsidiaries with less than 50% ownership held by the GroupFinext BP SICAV-SIF

As of 31 December 2020, the Group owns less than 50% of the investment units only in Finext BP SICAV-SIF, but it is capable of controlling the entities through the rights provided by its shares. As of 31 December 2019, in Finext Funds BP SICAV-SIF the Group owned less than 50% of the investment unit, but it was capable of controlling the entity through the rights provided by its shares. This means that funds issued two classes of investment units, where the ones owned by the Group allow it to control the entities as required by IFRS 10 (i.e. all the major decisions are to be decided by Cordia International). Please also refer to Note 4 (c) about net assets attributable to non-controlling investment unit holders of these fund.

Korporacja Budowlana DOM SA

KB DOM SA is a related party of the recently acquired Polnord S.A. In the opinion of the Polish Financial Supervision Authority ("PFSA"), the course of general meetings of KB DOM SA in 2016-2019 show that Polnord S.A. has had the ability to control KB DOM SA despite not having the majority of votes in the share capital of KB DOM SA. On these general meetings Polnord S.A. was present but other shareholders were not, so Polnord SA had the majority of the votes. In the opinion of PFSA, this confirms that Polnord S.A. has had the ability to exercise control over KB DOM SA and consequently needs to consolidate it as a subsidiary into Polnord S.A.'s consolidated financial statement in 2019 in accordance with par. 20 of IFRS 10 despite Polnord SA holds only 34.65% of shares in KB DOM S.A. (41.25% of voting rights taking into consideration the treasury shares of KB DOM SA Eventually Polnord S.A. fulfilled the recommendation from PFSA.

3. Significant accounting policies

The principal accounting policies applied in the preparation of these consolidated financial statements are set out below. These policies have been consistently applied to all years presented, unless otherwise stated.

(a) Foreign currency

Foreign currency transactions are translated into the functional currency using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions. Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of such transactions and from the translation at year-end exchange rates of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are recognized in the profit or loss for the year except for the exchange gains and losses related to cash flow hedges or hedges for qualified investments which shown in other comprehensive income. Foreign exchange gains and losses that relate to borrowings and cash and cash equivalents are presented net in the income statement within finance expense and finance income respectively, unless they are capitalized as explained in Note 3 (i) ("Borrowing costs"). All other foreign exchange gains and losses are presented net also in the income statement within finance expense and finance income respectively.

Non-monetary items that are measured in terms of historical cost in a foreign currency are translated using the exchange rates as at the dates of the initial transactions.

IAS 21 requires entities to translate foreign currency monetary items outstanding at the end of balance sheet date using the closing rate. The closing rate is the spot exchange rate at the balance sheet date.

A foreign currency transaction is recorded, on initial recognition, at the spot exchange rate between the functional currency and the foreign currency at the date of the transaction. This process is known as 'translation' – that is, financial data denominated in one currency is expressed in terms of another currency.

The date of transaction is the date on which the transaction first qualifies for recognition in accordance with IFRS. For revenues, expenses, gains and losses, the spot exchange rate at the dates on which those elements are recognised should be used; however, this might be impracticable in practice. Management might, therefore, use a rate that approximates to the actual rate (such as an average rate).

(b) Revenue

Revenue is recorded based on IFRS 15 from 1 January 2018.

Below the accounting policy for IFRS 15 is described based on the 5-step model.

Identifying the contract

An agreement between two or more parties that creates enforceable rights and obligations meets the definition of a contract in the revenue standard. A contract can be written, oral, or implied by Cordia Group's customary business practices.

Cordia Group's customary business practices is to have always written contracts with customers.

The following criteria should be met before Cordia Group accounts for a contract with a customer:

- a. the contract has been approved (in writing, orally, or in accordance with other customary business practices) and the parties are committed to perform their respective obligations,
- b. the entity can identify each party's rights;
- c. the entity can identify the payment terms;
- d. the contract has commercial substance; and
- e. it is probable that the entity will collect the consideration to which it is entitled for transferring the goods and services to the customer.

Cordia Group believes that the criteria above is met in case of all its written customer contracts.

Identify the performance obligations

Performance obligations are the unit of account for the purposes of applying the revenue standard, and they therefore determine when and how revenue is recognised.

A performance obligation is a promise to provide a distinct good or service or a series of distinct goods or services. At contract inception, Cordia Group assesses the goods or services promised to a customer, and identifies each promise to transfer as either:

- a. a good or service (or a bundle of goods or services) that is distinct; or
- b. a series of distinct goods or services that are substantially the same and that have the same pattern of transfer to the customer.

Promises in a contract can be explicit, or implicit if they create a valid expectation that the entity will provide a good or service based on the entity's customary business practices, published policies or specific statements.

A series of distinct goods or services provided over a period of time is a single performance obligation if the distinct goods or services are substantially the same and have the same pattern of transfer to the customer. A series of distinct goods or services has the 'same pattern of transfer' if both of the following criteria are met:

- a. each distinct good or service meets the criteria to be a performance obligation satisfied over time; and
- b. the same measure of progress towards complete satisfaction of the performance obligation is used.

A good or service that is promised to a customer is distinct if:

- a. the customer can benefit from the good or service, either on its own or together with other resources that are readily available to the customer (that is, the good or service is capable of being distinct); and
- b. the entity's promise to transfer the good or service to the customer is separately identifiable from other promises in the contract (that is, the promise to transfer the good or service is distinct within the context of the contract).

Cordia Group considers each property (i.e. apartment, parking lot, storage) as one performance obligation. Cordia Group transfers the control to the customer over the properties at the same time. Services are not sold together with the properties. Based on this, Cordia Group treats properties in each customer contract as a single performance obligation, because separation would not have an impact on the financial statements.

Determining the transaction price

The transaction price in a contract reflects the amount of consideration that Cordia Group expects to be entitled to in exchange for goods or services transferred. The transaction price includes only those amounts to which the entity has rights under the present contract and excludes amounts collected on behalf of third parties. The consideration promised in a contract with a customer might include fixed amounts, variable amounts, or both. Contractually stated prices for goods or services might not represent the amount of consideration that Cordia Group expects to be entitled to as a result of its customary business practices with customers.

Allocating the transaction price to separate performance obligations

The transaction price should be allocated to each separate performance obligation, or distinct good or service, so that revenue is recorded at an amount that depicts the amount of consideration that the entity expects to be entitled to in exchange for transferring the promised goods or services.

The transaction price should be allocated to each performance obligation based on the relative stand-alone selling prices of the goods or services being provided to the customer.

Recognizing revenue

Revenue is recognised when or as performance obligations are satisfied by transferring control of a promised good or service to a customer.

Control either transfers over time or at a point in time. Management needs to determine, at contract inception, whether control of a good or service transfers to a customer over time or at a point in time. If the performance obligation is not satisfied over time, it is satisfied at a point in time.

Revenue is recognised over time if any of the following three criteria are met:

- a. the customer simultaneously receives and consumes the benefits provided by the entity's performance as the entity performs;
- b. the entity's performance creates or enhances an asset that the customer controls as the asset is created or enhanced; or
- c. the entity's performance does not create an asset with an alternative use to the entity, and the entity has an enforceable right to payment for performance completed to date.

A performance obligation is satisfied at a point in time if none of the criteria for satisfying a performance obligation over time are met. The guidance on control should be considered, to determine when the performance obligation is satisfied by transferring control of the good or service to the customer. In addition, there are five indicators that a customer has obtained control of an asset:

- The entity has a present right to payment.
- The customer has legal title.
- The customer has physical possession.
- The customer has the significant risks and rewards of ownership.
- The customer has accepted the asset. [IFRS 15 para 38]

Based on the indicators above, Cordia Group recognizes revenue based on date of transferring the control of the properties to the customers. Please see the detailed accounting policy in Note 3 (e) about critical judgments.

Other considerations

Cordia Group capitalises the incremental costs of obtaining a contract with a customer if it expects to recover those costs. However, costs to obtain a customer do not include payments to customers.

Cordia Group capitalizes variable sales commission of real estate agents in case those commissions can be directly linked to the specific sales contract. Capitalized sales commission is recognized as other asset and reversed to cost of sales upon transferring the property to the customer and recording the revenue.

Advances received related to pre-sales of residential units, which represent deferred income, are deferred when they do not meet the criteria to be recognized as revenue. When they subsequently meet these criteria, they are recognized as revenue.

Other revenues include rental income, service charges and management charges from properties. Revenue from service and management charges is measured at the fair value of the consideration received or receivable, and amounts disclosed as net of rebates and VAT.

Rental income from operating leases is recognized on a straight-line basis over the lease term. When the Group provides incentives to its tenants, the cost of incentives is recognized over the lease term, on a straight-line basis, as a reduction of rental income. Revenues from the early termination of operating leases recognized at the date of occurrence.

(c) Interest income and expense

Interest income and expense are recognized within 'finance income' and 'finance expense' in profit or loss using the effective interest rate method, except for borrowing costs relating to qualifying assets, which are capitalized as part of the cost of that asset. The Group has chosen to capitalize borrowing costs on all qualifying assets irrespective of whether they are measured at fair value or not. Properties built in residential property development projects are considered to be qualifying assets for the Group.

The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a financial asset or financial liability and of allocating the interest income or interest expense over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash payments or receipts throughout the expected life of the financial instrument, or a shorter period where appropriate, to the net carrying amount of the financial asset or financial liability. When calculating the effective interest rate, the Group estimates cash flows considering all contractual terms of the financial instrument (for example, pre-payment options) but does not consider future credit losses. The calculation includes all fees and points paid or received between parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate, transaction costs and all other premiums or discounts.

(d) Current and deferred income tax

The tax expense for the period comprises current and deferred tax. Tax is recognized in the income statement, except to the extent that it relates to items recognized directly in other comprehensive income or equity - in which case, the tax is also recognized in other comprehensive income or equity.

The Group based on the operation of the mother company considers the following taxes as income tax defined by IAS 12:

- corporate income tax;
- local business tax;
- innovation duty.

The current income tax charge is calculated on the basis of the tax laws enacted or substantively enacted at the date of the statement of financial position. Management periodically evaluates positions taken in tax returns with respect to situations in which applicable tax regulation is subject to interpretation, and establishes provisions where appropriate on the basis of amounts expected to be paid to the tax authorities.

Deferred income tax is provided in full, using the liability method, on temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts in the consolidated financial statements. However, deferred income tax is not accounted for if it arises from initial recognition of an asset or liability in a transaction other than a business combination that at the time of the transaction affects neither accounting nor taxable profit or loss. Deferred income tax is determined using tax rates (and laws) that have been enacted or substantially enacted by the date of the statement of financial position and are expected to apply when the related deferred income tax asset is realized or the deferred income tax liability is settled.

Deferred income tax assets are recognized to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the temporary differences can be utilized.

Deferred income tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right to offset current tax assets against current tax liabilities and when the deferred income taxes assets and liabilities relate to income taxes levied by the same taxation authority on either the same taxable entity or different taxable entities where there is an intention to settle the balances on a net basis.

The Group established a tax-efficient legal structure, as the property development funds and subfunds are not obliged to pay income taxes under the current laws and regulations, therefore the Group's effective tax rate is low (please see effective tax reconciliation in Note 14).

(e) Investment Properties

Property that is held for long-term rental yields or for capital appreciation or both, and that is not occupied by the companies in the consolidated Group, is classified as investment property. Investment property also includes property that is being constructed or developed for future use as investment property.

Investment property is measured initially at its cost, including related transaction costs and where applicable borrowing costs.

After initial recognition, investment property is carried at fair value. Investment property that is being redeveloped for continuing use as investment property, or for which the market has become less active, continues to be measured at fair value. Investment property under construction is measured at fair value if the fair value is considered to be reliably determinable. Investment properties under construction for which the fair value cannot be determined reliably, but for which the Company expects the fair value of the property will be reliably determinable when construction is completed, are measured at cost less impairment until the fair value becomes reliably determinable or construction is completed - whichever is earlier.

Subsequent expenditure is capitalised to the asset's carrying amount only when it is probable that future economic benefits associated with the expenditure will flow to the Group and the cost of the item can be measured reliably. All other repairs and maintenance costs are expensed when incurred.

Changes in fair values are recognised in the income statement. Investment properties are derecognised when they have been disposed of. Where the Group disposes of a property at fair value in an arm's length transaction, the carrying value immediately prior to the sale is adjusted to the transaction price, and the adjustment is recorded in the income statement within net gain from fair value adjustment on investment property.

If an investment property becomes owner occupied, it is reclassified as property, plant and equipment. Its fair value as at the date of reclassification becomes its cost for subsequent accounting purposes.

If an item of owner-occupied property becomes an investment property because its use has changed, any difference resulting between the carrying amount and the fair value of this item as at the date of transfer is treated in the same way as a revaluation under IAS 16. Any resulting increase in the carrying amount of the property is recognised in the income statement to the extent that it reverses a previous impairment loss, with any remaining increase recognised in other comprehensive income and increased directly to equity in revaluation surplus within equity. Any resulting decrease in the carrying amount of the property is initially charged in other comprehensive income against any previously recognised revaluation surplus, with any remaining decrease charged to the income statement.

Where an investment property undergoes a change in use, such as commencement of development with a view to sell, the property is transferred to inventories. A property's deemed cost for subsequent accounting as inventories is its fair value at the date of change in use.

(f) Property and equipment***i. Recognition and measurement***

Items of property and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and accumulated impairment losses. Cost includes expenditures that are directly attributable to the acquisition of the asset. The cost of self-constructed assets includes the cost of materials and direct labor, any other costs directly attributable to bringing the asset to a working condition for its intended use, and the costs of dismantling and removing the items and restoring the site on which they are located.

When significant parts of property, plant and equipment are required to be replaced in intervals, the Group recognizes such parts as individual assets with specific useful lives and depreciation, respectively. Likewise, when a major inspection is performed, its cost is recognized in the carrying amount of the plant and equipment as a replacement if the recognition criteria are satisfied. All other repair and maintenance costs are recognized in the statement of comprehensive income as incurred.

ii. Depreciation

Depreciation is calculated on the straight-line basis over the estimated useful life of each component of an item of property and equipment.

Depreciation, based on a component approach, is calculated using the straight-line method to allocate the cost over the assets' estimated useful lives, as follows:

- Buildings: 50 years;
- Equipment's: 7 years;
- Fixtures and fittings: 7 years.

The assets' residual values and useful lives are reviewed, and adjusted if appropriate, at least at each financial year-end. Leased assets are depreciated over the shorter of the lease term and their useful lives. Land is not depreciated.

When parts of an item of property and equipment have different useful lives, they are accounted for as separate items (major components) of property and equipment.

Depreciation methods, useful lives and residual values are reassessed at the reporting date, and adjusted prospectively since the beginning of the following year, if appropriate.

(g) Recognising and measuring goodwill or a gain from a bargain purchase

Goodwill is defined as "an asset representing the future economic benefits arising from other assets acquired in a business combination that are not individually identified and separately recognised".

Goodwill is measured, at the acquisition date, as the amount by which the figure at 1 exceeds the figure at 2 below:

1. The aggregate of:

- The fair value of consideration transferred.
- The amount of any non-controlling interest recognised.
- In a business combination achieved in stages, the acquisition date fair value of the acquirer's previously held equity interest in the acquiree.

2. The assets and liabilities recognised in accordance with IFRS 3 (see para 29.88 onwards). [IFRS 3 para 32].

A gain on a bargain purchase occurs where the consideration, non-controlling interest and the previously held interest are less than the value of the identifiable net assets. A gain on a bargain purchase is immediately recognised by the acquirer in profit or loss. [IFRS 3 para 34]

Acquisition costs

Acquisition-related costs are considered separate transactions and are not part of the consideration transferred. Acquisition-related costs represent services that have been rendered to and consumed by the acquirer. They are accounted for as an expense when the acquirer consumes the related service. [IFRS 3 para 53]

Measurement period

The acquirer has a period of time, referred to as the 'measurement period', to finalise the accounting for a business combination. The measurement period ends on the earlier of the date when the acquirer receives the information that it needs (or determines that it cannot obtain the information) and one year after the acquisition date.

(h) Impairment of non-financial assets

The carrying amounts of the Group's non-financial assets, are reviewed at each reporting date to determine whether there is any indication of impairment. If any such indication exists then the asset's or a cash generating unit's recoverable amount is estimated.

An impairment loss is recognized if the carrying amount of an asset or a cash generating unit exceeds its recoverable amount.

The recoverable amount of an asset or a cash generating unit is the greater of its value in use and its fair value less costs to sell. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset.

Impairment losses recognized in prior periods are assessed at each reporting date for any indications that the loss has decreased or no longer exists. An impairment loss is reversed if there has been a change in the estimates used to determine the recoverable amount. An impairment loss is reversed only to the extent that the asset's carrying amount does not exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation or amortization, if no impairment loss had been recognized.

(i) Leases

This section summarizes the accounting policies related to IFRS 16 Leases. The group leases various offices, parking places and cars. Rental contracts are typically made for fixed periods of 4 to 10 years but may have extension options. Lease terms are negotiated on an individual basis and contain a wide range of different terms and conditions. The lease agreements do not impose any covenants, but leased assets may not be used as security for borrowing purposes.

The group has adopted IFRS 16 simplified method retrospectively from 1 January 2019, but has not restated comparatives for the 2018 reporting period, as permitted under the specific transitional provisions in the standard. The reclassifications and the adjustments arising from the new leasing rules are therefore recognised in the opening balance sheet on 1 January 2019.

Until the 2018 financial year, leases of property, plant and equipment were classified as operating leases. Payments made under operating leases (net of any incentives received from the lessor) were charged to profit or loss on a straight-line basis over the period of the lease.

From 1 January 2019, leases are recognised as a right-of-use asset and a corresponding liability at the date at which the leased asset is available for use by the group. Each lease payment is allocated between the liability and finance cost. The finance cost is charged to profit or loss over the lease period so as to produce a constant periodic rate of interest on the remaining balance of the liability for each period. The right-of-use asset is depreciated over the shorter of the asset's useful life and the lease term on a straight-line basis.

Assets and liabilities arising from a lease are initially measured on a present value basis. Lease liabilities include the net present value of the following lease payments:

- fixed payments (including in-substance fixed payments), less any lease incentives receivable
- variable lease payment that are based on an index or a rate
- amounts expected to be payable by the lessee under residual value guarantees
- the exercise price of a purchase option if the lessee is reasonably certain to exercise that option,
- payments of penalties for terminating the lease, if the lease term reflects the lessee exercising that option .

The lease payments are discounted using the interest rate implicit in the lease. If that rate cannot be determined, the lessee's incremental borrowing rate is used, being the rate that the lessee would have to pay to borrow the funds necessary to obtain an asset of similar value in a similar economic environment with similar terms and conditions.

Right-of-use assets are measured at cost comprising the following:

- the amount of the initial measurement of lease liability
- any lease payments made at or before the commencement date less any lease incentives received
- any initial direct costs, and
- restoration costs.

Payments associated with short-term leases and leases of low-value assets are wholly immaterial.

Extension and termination options are included in a number of property and equipment leases across the group. These terms are used to maximise operational flexibility in terms of managing contracts. The majority of extension and termination options held are exercisable only by the group and not by the respective lessor.

The Group separates lease components and service components of a contract, and applies the lease accounting requirements only to the lease components.

The group does not provide residual value guarantees in relation to equipment leases.

Rights of perpetual usufruct of land (Poland)

On 20 July 2018, the Act on the transformation of perpetual usufruct of land developed for residential purposes into ownership of that land came into force. In respect of land on which as of 1 January residential buildings were built for which an occupancy permit had been issued prior to that date, the perpetual usufruct of that land shall be transformed into ownership of that land. As regards land developed with multi-family residential buildings that have not been commissioned before 1 January 2019, the conversion date for such properties will be the day on which the decision permitting the occupancy of the building becomes final.

The Group is legally released from the debt arising from the obligation to pay perpetual usufruct fees or transformation fees only upon the legal (notarised) transfer to the buyer of the interest in the land appurtenant to the unit sold.

From 1 January 2019, costs related to lease of perpetual usufruct of land are recognized as inventories for the duration of the property project development. Before implementation of IFRS 16, these fees were expensed as incurred. Since these fees related to the land, no depreciation is recorded on these right-of-use assets.

The related lease liability is recognised under short-term liabilities.

Until the time of transfer of the above mentioned ownership, land-related lease liabilities remain on the balance sheet of the Group. At the time of handover of the unit (which is also the time of recognition of the revenue from the sale of the unit), the portion of the asset related to the lease is transferred from Inventory to Receivables from the customer, in the amount corresponding to the recognised land-related lease liability.

Until the time of transfer of the ownership to the customer, both the receivable and the liability are recognised as a short-term receivable or liability, because they will be settled through the transfer to the customer within the "operating cycle". At the date of ownership transfer to the buyer, land-related lease liability and the related receivables from the buyer of the unit are reversed from the accounting records.

The Group has decided to present right-of-use assets within the same item in which the relevant underlying assets would be presented if they were owned by the Group (as lessee).

In applying IFRS 16 for the first time, the group has used the following practical expedients permitted by the standard:

- the use of a single discount rate to a portfolio of leases with reasonably similar characteristics
- reliance on previous assessments on whether leases are onerous
- the exclusion of initial direct costs for the measurement of the right-of-use asset at the date of initial application, and
- the use of hindsight in determining the lease term where the contract contains options to extend or terminate the lease.

(j) Inventories of residential units

Inventories consist of multi-family residential real estate projects to individual customers.

Inventories are measured at the lower of cost and net realizable value. The cost of inventories includes expenditure incurred relating to the construction of a project. Costs relating to the construction of a project are included in inventories of residential units as follows: costs incurred relating to projects or a phase of a project which are not available for sale (work in progress), costs incurred relating to units unsold associated with a project.

Project construction costs include:

- land or leasehold rights for land;
- construction costs paid to the general contractor building the residential project;
- planning and design costs;
- borrowing costs to the extent they are directly attributable to the development of the project (see accounting policy (p));
- professional fees attributable to the development of the project;
- construction overheads and other directly related costs.

Inventory is recognized as a cost of sales in the statement of comprehensive income when the sale of residential units is recognized.

(k) Borrowing costs

Borrowing costs directly attributable to the inventory of properties which necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale, are capitalized as part of the cost of the respective assets.

The interest capitalized is calculated using the Group's weighted average cost of borrowings after adjusting for borrowings associated with specific developments. Where borrowings are associated with specific developments, the amount capitalized equals the gross interest incurred on those borrowings. Interest is capitalized as from the commencement of the development work until the date of completion. The capitalization of borrowing costs is suspended if there are prolonged periods when development activity is interrupted.

To the extent that an entity borrows funds generally and uses them for the purpose of obtaining a qualifying asset, the entity shall determine the amount of borrowing costs eligible for capitalisation by applying a capitalisation rate to the expenditures on that asset. The capitalisation rate shall be the weighted average of the borrowing costs applicable to all borrowings of the entity that are outstanding during the period. However, an entity shall exclude from this calculation borrowing costs applicable to borrowings made specifically for the purpose of obtaining a qualifying asset until substantially all the activities necessary to prepare that asset for its intended use or sale are complete. The amount of borrowing costs that an entity capitalises during a period shall not exceed the amount of borrowing costs it incurred during that period.

All other borrowing costs are recognized in profit or loss in the period in which they are incurred.

(I) Financial instruments

As described previously, the Group applies IFRS 9 for accounting of financial instruments from 1 January 2018.

Classification and measurement**Financial assets**

All financial assets under IFRS 9 are to be initially recognised at fair value, plus or minus (in the case of a financial asset not at FVTPL) transaction costs that are directly attributable to the acquisition of the financial instrument.

IFRS 9 has two measurement categories: amortised cost and fair value. Movements in fair value are presented in either profit or loss or other comprehensive income (OCI), subject to certain criteria being met, as described below.

If the financial asset is a debt instrument (or does not meet the definition of an equity instrument in its entirety), management should consider the following assessments in determining its classification:

- The entity's business model for managing the financial asset.
- The contractual cash flows characteristics of the financial asset.
- A financial asset should be subsequently measured at amortised cost if both of the following conditions are met:
 - the financial asset is held within a business model whose objective is to hold financial assets in order to collect contractual cash flows; and
 - the contractual terms of the financial asset give rise, on specified dates, to cash flows that are solely payments of principal and interest (SPPI) on the principal amount outstanding; 'principal' and 'interest'.
- A financial asset should be subsequently measured at FVOCI if both of the following conditions are met:
 - the financial asset is held within a business model whose objective is achieved by both holding financial assets in order to collect contractual cash flows and selling financial assets; and
 - the contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are SPPI.

If the financial asset does not pass the business model assessment and SPPI criteria, or the fair value option is applied it is measured at FVTPL. This is the residual measurement category.

Cordia Group's business model refers to how an entity manages its financial assets in order to generate cash flows. IFRS 9 prescribes two business models: holding financial assets to collect contractual cash flows; and holding financial assets to collect contractual cash flows and selling. FVTPL is the residual category which is used for financial assets that are held for trading or if a financial asset does not fall into one of the two prescribed business models.

Investments in equity instruments are always measured at fair value. Equity instruments that are held for trading (including all equity derivative instruments, such as warrants and rights issues) are required to be classified at FVTPL, with dividend income recognised in profit or loss.

For all other equities within the scope of IFRS 9, management has the ability to make an irrevocable election on initial recognition, on an instrument-by-instrument basis, to present changes in fair value in OCI rather than profit or loss.

Cordia Group's financial assets are debt instruments that are measured at amortized cost because those are held within a business model whose objective is to hold financial assets in order to collect contractual cash flows and contractual term of the financial asset gives rise to cash flows that pass the SPPI test.

Financial liabilities

Cordia Group recognises a financial liability when it first becomes a party to the contractual rights and obligations in the contract. It is, therefore, necessary to measure those contractual rights and obligations on initial recognition. All financial liabilities in IFRS 9 are initially recognised at fair value, minus (in the case of a financial liability that is not at FVTPL) transaction costs that are directly attributable to issuing the financial liability.

There are two measurement categories for financial liabilities: fair value, and amortised cost. Financial liabilities are measured at amortised cost, unless they are required to be measured at FVTPL or an entity has opted to measure a liability at FVTPL.

Trade receivables that do not have a significant financing component are initially measured at their transaction price. A similar concept is commonly applied to short-term trade payables where the effect of discounting would be immaterial, consistent with the requirements of paragraph 8 of IAS 8.

Transaction costs are incremental costs that are directly attributable to the acquisition, issue or disposal of a financial asset or financial liability. An incremental cost is one that would not have been incurred if the entity had not acquired, issued or disposed of the financial instrument.

Transaction costs include fees and commissions paid to agents (including employees acting as selling agents), advisers, brokers and dealers, levies by regulatory agencies and securities exchanges, and transfer taxes and duties. Transaction costs do not include debt premiums or discounts, financing costs or internal administrative or holding costs.

The amortised cost of a financial asset or financial liability is defined as the amount at which the financial asset or financial liability is measured at initial recognition minus the principal repayments, plus or minus the cumulative amortisation using the effective interest method of any difference between that initial amount and the maturity amount and, for financial assets, adjusted for any loss allowance.

All the financial liabilities of the Group are kept at amortized cost.

Offsetting financial assets and financial liabilities

Financial assets and liabilities are offset and presented in the statement of financial position as a net amount when the Group currently has a legally enforceable right to offset the recognized amounts, and there is an intention to settle on a net basis or realize the asset and settle the liability simultaneously.

Impairment of financial assets

Cordia Group applies IFRS 9 impairment model to:

- investments in debt instruments measured at amortised cost;
- investments in debt instruments measured at fair value through other comprehensive income (FVOCI);
- all loan commitments not measured at fair value through profit or loss;
- financial guarantee contracts to which IFRS 9 is applied and that are not accounted for at fair value through profit or loss; and
- lease receivables that are within the scope of IFRS 16, 'Leases', trade receivables and contract assets within the scope of IFRS 15 that give rise to a conditional right to consideration.

The model does not apply to investments in equity instruments.

The entity follows the rules of IFRS 9 outlines a 'three-stage' model ('general model') for impairment based on changes in credit quality since initial recognition:

Stage 1 includes financial instruments that have not had a significant increase in credit risk since initial recognition or that (at the option of the entity) have low credit risk at the reporting date. For these assets, 12-month expected credit losses ('ECL') are recognised and interest revenue is calculated on the gross carrying amount of the asset (that is, without deduction for credit allowance). 12-month ECL are the ECL that result from default events that are possible within 12 months after the reporting date. It is not the expected cash shortfalls over the 12-month period but the entire credit loss on an asset, weighted by the probability that the loss will occur in the next 12 months.

Stage 2 includes financial instruments that have had a significant increase in credit risk since initial recognition (unless they have low credit risk at the reporting date and this option is taken by the entity) but that do not have objective

evidence of impairment. For these assets, lifetime ECL are recognised, but interest revenue is still calculated on the gross carrying amount of the asset. Lifetime ECL are the ECL that result from all possible default events over the maximum contractual period during which the entity is exposed to credit risk. ECL are the weighted average credit losses, with the respective risks of a default occurring as the weights.

Stage 3 includes financial assets that have objective evidence of impairment at the reporting date. For these assets, lifetime ECL are recognised and interest revenue is calculated on the net carrying amount (that is, net of credit allowance).

Many of the Group's financial assets are inter-company loans within the scope of IFRS 9 might not require a material impairment provision to be recognised, because:

- they are repayable on demand and the lender expects to be able to recover the outstanding balance of the loan if demanded;
- they are low credit risk, so 12-month expected credit losses can be calculated, which might not be material; or
- they have not had a significant increase in credit risk since the loan was first recognised, or have a remaining life of less than 12 months, so 12-month expected credit losses are calculated, which, as noted above, might not be material.

Where inter-company loans do not meet any of the three criteria above, lifetime expected credit losses will need to be calculated, which are more likely not to give rise to a material impairment provision.

For trade receivables, contract assets and lease receivables Cordia Group applies simplifications eliminate the need to calculate 12-month ECL and to assess when a significant increase in credit risk has occurred.

For trade receivables or contract assets that do not contain a significant financing component, the loss allowance should be measured at initial recognition and throughout its life at an amount equal to lifetime ECL. As a practical expedient, a provision matrix is be used to estimate ECL for these financial instruments

(m) Trade and other receivables

Financial assets recognized in the consolidated statement of financial position as trade receivables are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortized cost calculated with the effective interest rate less provision for impairment.

(n) Receivables from related parties

Financial assets recognized in the consolidated statement of financial position as receivables from related parties consist of contract amount receivable in the normal business activity for goods and services, as well as loans granted to affiliates. Receivables from related parties are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortized cost calculated with the effective interest rate less provision for impairment. Receivables from related parties are classified as current assets if the payment term is less than 12 months, in any other cases they are classified as non-current assets.

(o) Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents in the statement of financial positions comprise cash at banks and on hand, short-term deposits with an original maturity of three months or less, except for collateralized deposits, treasury bills if those are considered highly liquid assets with no significant risk furthermore the advance payment received from customers for project financing purposes if withdraw process is considered perfunctory.

The restricted cash classified as cash equivalent are related to cash received from customers as advance payment for financing the projects and the cash withdrawn from the project loan facilities. The banks providing loan financing have light restriction over these funds to secure their loan facility however the approval process to use these funds are considered perfunctory.

Cordia's model of operations assumes that instead of using payments received from customers directly to cover the development costs, majority of the cash received is deposited at accounts with restricted use as cash securing construction

loans received. The banks allow however for full or partial the use of such funds, (sometimes subject to utilization fees) and these balances are presented as cash and cash equivalents in the financial information.

The control over the use of the deposited sums is always with Cordia based upon the agreement between the respective bank and Cordia and such action of unlocking deposited cash can take place in due time after such decision of Cordia management, i.e. without any unnecessary delay (but in any case not later than within a few banking days). This means, that the cash, which is deposited in the accounts with some restrictions applicable, can be fully and immediately exploited by the subsidiaries in order to net with the pre-agreed financial liabilities (e.g. bank loans) as well as to finance the relevant costs of the projects co-financed by the customers buying apartments.

The overdrafts are shown in current liabilities in borrowings line.

(p) Equity

i. Share capital

Share capital includes the proceeds received from the issue of ordinary shares on the nominal value in exchange for cash.

ii. Share premium

Share premium includes the excess of proceeds received from the issue of shares over the nominal value of shares. Shares issuance costs are deducted from the share premium.

iii. Currency translation reserve

Exchange differences arising on translation of the entities with different functional currency are recognized in currency translation reserve

iv. Other reserves

Any difference between the consideration given and the aggregate book value of the assets and liabilities of the acquired entity during an asset acquisition made between entities under common control are included other reserve.

v. Retained Earnings

The cumulated profit and loss attributable to the owners of the parent.

(q) Borrowings

Borrowings are recognized initially at fair value, net of transaction costs incurred. Borrowings are subsequently stated at amortized cost; any difference between the proceeds (net of transaction costs) and the redemption value is recognized as finance cost over the period of the borrowings using the effective interest method.

Fees paid on the establishment of loan facilities are recognized as transaction costs of the loan to the extent that it is probable that some or all of the facility will be drawn down (and should be calculated with in the effective interest calculation and the amortized cost of the loan). In this case, the fee is deferred until the draw-down occurs. To the extent there is no evidence that it is probable that some or all of the facility will be drawn down, the fee is capitalized as a prepayment for liquidity services and amortized over the period of the facility to which it relates.

(r) Bonds

Bonds are initially recognised at fair value, net of transaction costs incurred then subsequently measured at amortised cost. Any difference between the proceeds (net of transaction costs) and the redemption amount is recognised in profit or loss over the period of the borrowings using the effective interest method.

Borrowings are removed from the balance sheet when the obligation specified in the contract is discharged, cancelled or expired. The difference between the carrying amount of a financial liability that has been extinguished or transferred to another party and the consideration paid, including any noncash assets transferred or liabilities assumed, is recognised in profit or loss as financial income or finance costs.

Based on IAS23 general and specific borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset are capitalised during the period of time that is required to complete and prepare the asset for its intended use or sale. Qualifying assets are assets that necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale.

Investment income earned on the temporary investment of specific borrowings, pending their expenditure on qualifying assets, is deducted from the borrowing costs eligible for capitalisation.

(s) Amounts withheld for guarantees

Amounts withheld for guarantees is the contractual amount that the Group withholds from the vendor's final invoice at the time of delivery. The remaining amount serves as a security for the Cordia Group's warranty rights. At the end of the warranty period, the remaining amount is paid to the contractor, provided that it has not been used up previously to cover the warranty claims of the developer due to non-contractual delivery. Amounts, where the expected payment date is after the balance sheet date by more than 1 year are presented among non-current liabilities. The Group believes, that – since the payment date is generally within 2 years – the impact of discounting would be wholly immaterial, therefore presents these balances using the contractual amounts.

(t) Trade and other payables

Trade payables are contract amount payable in the normal business activity for goods and services. Trade payables are classified as current liabilities if the payment term is less than 12 months, in any other cases they are classified as non-current liability.

Trade and other payables are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.

(u) Liabilities to related parties

Liabilities to related parties are contract amount payable in the normal business activity for goods and services, as well as loans payable to affiliates. Liabilities to related parties are classified as current liabilities if the payment term is less than 12 months, in any other cases they are classified as non-current liability.

Liabilities to related parties are recognized initially at fair value and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.

(v) Dividend distribution

Dividend distribution to the parent company's shareholders is recognized as a liability in the Group's consolidated financial statements in the period in which the dividends are approved.

(w) Fair Value

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date. The fair value measurement is based on the presumption that the transaction to sell the asset or transfer the liability takes place either:

- in the principal market for the asset or liability, or
- in the absence of a principal market, in the most advantageous market for the asset or liability.

The principal or the most advantageous market must be accessible to by the Group.

The fair value of an asset or a liability is measured using the assumptions that market participants would use when pricing the asset or liability, assuming that market participants act in their economic best interest.

A fair value measurement of a non-financial asset takes into account a market participant's ability to generate economic benefits by using the asset in its highest and best use or by selling it to another market participant that would use the asset in its highest and best use.

The Group uses valuation techniques that are appropriate in the circumstances and for which sufficient data are available to measure fair value, maximizing the use of relevant observable inputs and minimizing the use of unobservable inputs.

All assets and liabilities for which fair value is measured or disclosed in the financial statements are categorized within the fair value hierarchy, described as follows, based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement as a whole:

- Level 1: quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities;
- Level 2: inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (i.e., as prices) or indirectly (i.e., derived from prices);
- Level 3: inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs).

For assets and liabilities that are recognized in the financial statements on a recurring basis, the Group determines whether transfers have occurred between Levels in the hierarchy by re-assessing categorization (based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement as a whole) at the end of each reporting period.

4. Interests in other entities

(a) Group structure

The details of the Hungarian, Polish, Spanish, English and Romanian entities whose financial statements have been included in these Consolidated Financial Statements, the percentage of ownership and voting rights held by the Company and the classification of investments as at 31 December 2020 and 2019, are presented in the table.

The projects managed by the companies are in various stages of development ranging from being in the process of acquiring land for development to projects which are completed or near completion.

Cordia Global 1 and Cordia Global 4 development sub-funds handed over all of the residential units related to their projects therfor the legal entities have been liquidated.

Entity name	Place of operation	Share of ownership & voting rights at		Nature of relationship		Referred as
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	
Villena Sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	PVIL
Cordia Zyrardów Sp. z.o.o.	Poland	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	PZYR
Cordia Management Poland Sp. z.o.o.	Poland	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	PFMA
Cordia Polska Sp. z.o.o.	Poland	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	PWA1
Cereman Vagyonkezelő Zrt.	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	CER
Cordia Lands Investment Ltd.	Nicosia, Cyprus	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	CLI
Cordia Development 1 Ingatlanbefektetési Alap	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	CD1
Cordia Development 2 Ingatlanbefektetési Alap	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	CD2
Cordia Global 1 Ingatlanbefektetési Részalap	Hungary	N/A	100%	N/A	Subsidiary	CG1
Cordia Global 2 Ingatlanbefektetési Részalap	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	CG2
Cordia Global 3 Ingatlanbefektetési Részalap	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	CG3
Cordia Global 4 Ingatlanbefektetési Részalap	Hungary	N/A	100%	N/A	Subsidiary	CG4
Cordia Global 5 Ingatlanbefektetési Részalap	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	CG5
Cordia Ingatlanbefektetési Alap	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	ACIA
Cordia Management Szolgáltató Kft.	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	CMA
Cordia New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	CNA
Sasad Resort 2 Kft	Hungary	72.50%	72.50%	Subsidiary	Subsidiary	SR2
Cordia Poland GP One SP. z.o.o.	Poland	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	PGP1
Projekt Warszawa 1 Cordia Poland GP One Spółka z.o.o.	Poland	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	PPW1
Projekt Warszawa 2 Cordia Partner 3 Sp. z o.o. Sp.k.	Poland	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	PPW2
Projekt Warszawa 3 Cordia Partner 5 Sp. z o.o. Sp.k.	Poland	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	PPW3
Projekt Kraków 1 Cordia Partner 3 Spółka z o.o. Sp.k.	Poland	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	PPK1
Cordia Central Ingatlanfejlesztő Kft.	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	CCI
Cordia Real Estate Funds Luxembourg SICAV-RAIF /previously FINEXT Funds LUX One	Luxembourg	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	FFL1
Cordia Global 6 Ingatlanbefektetési Részalap	Hungary	50%	50%	Joint-venture	Joint-venture	CG6
Cordia Global 7 Ingatlanbefektetési Részalap	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	CG7

Entity name	Place of operation	Share of ownership & voting rights at		Nature of relationship		Referred as
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	
Cordia Global 8 Ingatlanbefektetési Részalap	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	CG8
Cordia Global 9 Ingatlanbefektetési Részalap	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	CG9
Cordia Global 10 Ingatlanbefektetési Részalap	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	CG10
Cordia Global 11 Ingatlanbefektetési Részalap	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	CG11
Cordia Global 12 Ingatlanbefektetési Részalap	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	CG12
Cordia Global 13 Ingatlanbefektetési Részalap	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	CG13
Cordia Global 14 Ingatlanbefektetési Részalap	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	CG14
Cordia Global 15 Ingatlanbefektetési Részalap	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	CG15
Cordia Global 16 Ingatlanbefektetési Részalap	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	CG16
Cordia Global 17 Ingatlanbefektetési Részalap	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	CG17
Cordia Global 18 Ingatlanbefektetési Részalap	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	CG18
Cordia Global 19 Ingatlanbefektetési Részalap	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	CG19
Cordia Global 20 Ingatlanbefektetési Részalap	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	CG20
Cordia Munkavállalói Rész tulajdonosi Program Szervezet	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	CMR
CDS-Cordia Development Services Srl	Romania	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	RCDS
Cordia Parcului Residential Project Srl	Romania	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	RCPR
Cordia Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	Hungary	70%	70%	Subsidiary	Subsidiary	CBI
Cordia FM Társasházkezelő Kft	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	COR
Cordia New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	Hungary	70%	70%	Subsidiary	Subsidiary	CNT
Cordia New Homes Kft	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	CNH
Finext Funds BP SICAV-SIF	Luxembourg	20%	20%	Subsidiary	Subsidiary	FFLB
Cordia Romania Holding One Kft.	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	CR1
Cordia Romania Holding Two Kft.	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	CR2
Cordia Development 3 Spółka z.o.o.	Poland	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	PCD3
Cordia Development 4 Spółka z.o.o.	Poland	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	PCD4
Cordia Development 5 Spółka z.o.o.	Poland	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	PCD5
Cordia Development 1 Spółka z.o.o.	Poland	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	PCPO
Projekt Warszawa 5 Cordia Partner 2 spółka z.o.o.	Poland	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	PPW5
Projekt Kraków 2 Cordia Partner 2 spółka z.o.o.	Poland	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	PPK2
Projekt Kraków 3 Cordia Partner 2 spółka z.o.o.	Poland	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	PPK3
Cordia Dante Project SRL	Romania	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	RDAN
Cordia Navigatorilor Project SRL	Romania	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	RNAV
Cordia Corarilor Development SRL	Romania	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	RCOR
Cordia Project Services SPV3 SRL	Romania	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	RPS3
Cordia Project Development SPV2 SRL	Romania	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	RPD2
Cordia Project Real Estate Development SPV4 S.R.L.	Romania	100%	N/A	Subsidiary	N/A	RPD4

Entity name	Place of operation	Share of ownership & voting rights at		Nature of relationship		Referred as
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	
Cordia Project Real Estate Development SPV5 S.R.L.	Romania	100%	N/A	Subsidiary	N/A	RPS5
Cordia Partner 2 Spółka z.o.o.	Poland	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	PCP2
Cordia Partner 3 Spółka z.o.o.	Poland	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	PCP3
Cordia Partner 4 Spółka z.o.o.	Poland	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	PCP4
Cordia Development 2 Spółka z.o.o.	Poland	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	PCD2
Cordia Development 10 Sp. z.o.o.	Poland	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	PD10
Cordia Development 6 Sp. z.o.o.	Poland	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	PCD6
Cordia Development 8 Sp. z.o.o.	Poland	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	PCD8
Cordia Development 9 Sp. z.o.o.	Poland	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	PCD9
Cordia Europe Holding Kft.	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	CEH
Cordia Global 21 Ingatlanbefektetési Részalap	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	CG21
Cordia Global 22 Ingatlanbefektetési Részalap	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	CG22
Cordia Global 23 Ingatlanbefektetési Részalap	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	CG23
Cordia Global 24 Ingatlanbefektetési Részalap	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	CG24
Cordia Global 25 Ingatlanbefektetési Részalap	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	CG25
Cordia Global 26 Ingatlanbefektetési Részalap	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	CG26
Cordia Global 27 Ingatlanbefektetési Részalap	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	CG27
Cordia Global 28 Ingatlanbefektetési Részalap	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	CG28
Cordia Global 29 Ingatlanbefektetési Részalap	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	CG29
Cordia Global 30 Ingatlanbefektetési Részalap	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	CG30
Cordia Partner 5 Sp. z.o.o.	Poland	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	PCP5
Cordia Partner 6 Sp. z.o.o.	Poland	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	PCP6
Projekt Kraków 4 Cordia Partner 2 Sp. z.o.o. Sp.k	Poland	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	PCPH
Projekt Trójmiasto 1 Cordia Partner 2 Sp. z.o.o. Sp.k	Poland	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	PPT1
Projekt Warszawa 6 Cordia Partner 2 Sp. z.o.o. Sp.k	Poland	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	PPW6
Projekt Warszawa 7 Cordia Partner 2 Sp. z.o.o. Sp.k	Poland	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	PPW7
Cordia Project Company Sociedad Limitada	Spain	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	SCPC
Cordia Holdco Fuengirola SL/ previously Cordia Development Services Company SL	Spain	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	SCDS
Cordia Iberia Holding Sociedad Limitada	Spain	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	SCIH
Cordia Marbella Project Company, S.L.	Spain	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	SCMP
Cordia Development Company SL	Spain	90%	90%	Subsidiary	Subsidiary	SCDC
Cordia Fuengirola Development Company Sociedad Limitada	Spain	90%	90%	Subsidiary	Subsidiary	SCFD
Cordia Spain Holding Kft.	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	CPM
Univerzo CG13 Kft.	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	C13K
Kertész CG15 Kft.	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	C15K
GrandCorvin2 CG19 Kft.	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	C19K
Futó CG21 Kft.	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	C21K

Entity name	Place of operation	Share of ownership & voting rights at		Nature of relationship		Referred as
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	
Millenium Residence Első Ütem CG22 Kft.	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	C22K
Millenium Residence Második Ütem CG23 Kft.	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	C23K
Finext Optimum 2 értékpapír alapok alapja részalap	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	FOP2
Projekt Kraków 5 Cordia Partner 2 Sp. z o.o. Sp.k	Poland	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	PPK4
Projekt Kraków 6 Cordia Partner 2 Sp. z o.o. Sp.k	Poland	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	PPK6
Projekt Trójmiasto 2 Cordia Partner 2 Sp. z o.o. Sp.k	Poland	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	PPT2
Projekt Warszawa 8 Cordia Partner 2 Sp. z o.o. Sp.k	Poland	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	PPW8
Projekt Warszawa 9 Cordia Partner 2 Sp. z o.o. Sp.k	Poland	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	PPW9
Cordia Romania Holding A Kft.	Hungary	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	CMH
European Residential Investments Vagyonkezelő Kft.	Hungary	100%	N/A	Subsidiary	N/A	ERI
Finext Global 1. Ingatlanforgalmazó Részalap	Hungary	100%	N/A	Subsidiary	N/A	FG1
Argo Properties N.V.	Germany	18%	N/A	Associate	N/A	ARGO
Cordia Supernova Sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	PCW1
Projekt Gdansk 1 Cordia Partner 6 Spółka z o.o. Sp.k.	Poland	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	PPW4
Projekt Kraków 7 Cordia Partner 2 Sp. z o.o. Sp.k.	Poland	100%	100%	Subsidiary	Subsidiary	PPK7
Polnord SA	Poland	92.92%	N/A	Subsidiary	N/A	PNSA
FPP Powsin Sp. z o.o.	Poland	45.53%	N/A	Join venture	N/A	PFP1
FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.	Poland	45.53%	N/A	Join venture	N/A	PFP2
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	Poland	45.53%	N/A	Join venture	N/A	PFPP
Haffner Apart Sp. z o.o.	Poland	92.92%	N/A	Subsidiary	N/A	PHAA
Haffner Park Sp. z o.o.	Poland	92.92%	N/A	Subsidiary	N/A	PHAP
Hydrosspol Sp. z o.o. w likwidacji	Poland	27.88%	N/A	Associate	N/A	PHYD
Korporacja Budowlana DOM SA	Poland	32,20% 41.25%%	N/A	Subsidiary	N/A	PKBD
Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. w restrukturyzacji	Poland	32,20% 41.25%%	N/A	Subsidiary	N/A	PKBD rest
Cogilco Polonia Sp. z o. o.	Poland	32,20% 41.25%%	N/A	Subsidiary	N/A	Cogilco
KBD Prefabrykacja Sp. z o. o.	Poland	32,20% 41.25%%	N/A	Subsidiary	N/A	KBD
Polnord Spółka Akcyjna Finanse S.j.	Poland	92.92%	N/A	Subsidiary	N/A	PNAF
Polnord Apartamenty Sp. z o.o.	Poland	92.92%	N/A	Subsidiary	N/A	PNAP
Polnord Brama Wilanowska Sp. z o.o.	Poland	92.92%	N/A	Subsidiary	N/A	PNBW
Polnord Construction Sp. z o.o.	Poland	92.92%	N/A	Subsidiary	N/A	PNCO
Polnord Gdańsk Dwa Tarasy Sp. z o.o.	Poland	92.92%	N/A	Subsidiary	N/A	PNGD
Polnord Haffnera 1 Sp. z o.o.	Poland	92.92%	N/A	Subsidiary	N/A	PNHA
Polnord Inwestycje Sp. z o.o. S.j.	Poland	92.92%	N/A	Subsidiary	N/A	PNI2
Polnord inwestycje Sp. z o.o. Łódź City	Poland	92.92%	N/A	Subsidiary	N/A	PNIC
Polnord Inwestycje Sp. z o.o.	Poland	92.92%	N/A	Subsidiary	N/A	PNIN
Polnord Olsztyn Tęczowy Las Sp. z o.o.	Poland	92.92%	N/A	Subsidiary	N/A	PNOT
Polnord Rezydencje Sp. z o.o.	Poland	92.92%	N/A	Subsidiary	N/A	PNRE
Polnord Szczecin Ku Słońcu Sp. z o.o.	Poland	92.92%	N/A	Subsidiary	N/A	PNSK
Polnord Warszawa-Ząbki Neptun Sp. z o.o.	Poland	92.92%	N/A	Subsidiary	N/A	PNWZ

Entity name	Place of operation	Share of ownership & voting rights at		Nature of relationship		Referred as
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	
Osiedle Innova Sp. z o.o.	Poland	45.53%	N/A	Join venture	N/A	POSI
Stroj Dom ZSA (Rosja)	Russia	92.92%	N/A	Subsidiary	N/A	PSDO
Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	Poland	46.46%	N/A	Join venture	N/A	PSK1
Stacja Kazimierz III Sp. z o.o.	Poland	46.46%	N/A	Join venture	N/A	PSK2
Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. SK	Poland	46.46%	N/A	Join venture	N/A	PSK3
Śródmieście Wilanów Sp. z o.o.	Poland	92.92%	N/A	Subsidiary	N/A	PSRW
Wilanów Office Park-bud. B1 Sp. z o.o.	Poland	92.92%	N/A	Subsidiary	N/A	PWO1
Wilanów Office Park-bud. B3 Sp. z o.o.	Poland	92.92%	N/A	Subsidiary	N/A	PWO2
Cordia UK Holdings Limited	United Kingdom	100%	N/A	Subsidiary	N/A	UCUK
Cordia Blackswan Property Limited	United Kingdom	100%	N/A	Subsidiary	N/A	UCBH
Cordia Blackswan Holdings Limited	United Kingdom	97%	N/A	Subsidiary	N/A	UCBP
Blackswan Property Limited	United Kingdom	97%	N/A	Subsidiary	N/A	UBSP
Blackswan Developments (The Gothic) Limited	United Kingdom	97%	N/A	Subsidiary	N/A	UBDG
Blackswan (Bradford Works) Limited	United Kingdom	97%	N/A	Subsidiary	N/A	UBSB
Blackswan Developments (Barr Street) Limited	United Kingdom	97%	N/A	Subsidiary	N/A	UBDB
Cordia Blackswan (Thorp) Limited	United Kingdom	97%	N/A	Subsidiary	N/A	UCBT

Please refer to Note 5 for the list of newly acquired entities.

Please also refer to Note 3(a) about critical judgments and significant accounting policies.

(b) Interests in joint-ventures and associates

Set out below is the joint ventures and associates of the group as at 31 December 2020. The entity listed below have share capital consisting solely of ordinary shares, which are held directly by the group.

Entity name	Place of operation	Share of ownership & voting rights at		Nature of relationship	Measurement method
		31.12.2020	31.12.2019		
Cordia Global 6 Alap	Hungary	50%	50%	Joint venture	Equity method
Argo Properties N.V	Germany	18.00%	0%	Associate	Equity method
FPP Powsin Sp. z o.o.	Poland	45.53%	0%	Joint venture	Equity method
FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o.	Poland	45.53%	0%	Joint venture	Equity method
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	Poland	45.53%	0%	Joint venture	Equity method
Hydrosspol Sp. z o.o. w likwidacji	Poland	27.88%	0%	Associate	Equity method
Osiedle Innova Sp. z o.o.	Poland	45.53%	0%	Joint venture	Equity method
Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	Poland	46.46%	0%	Join venture	Equity method
Stacja Kazimierz III Sp. z o.o.	Poland	46.46%	0%	Join venture	Equity method
Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. SK	Poland	46.46%	0%	Join venture	Equity method

(c) Net assets attributable to non-controlling investment unit holders

As described previously, the Group had controlling investment in two investment funds as of 31 December 2020 and 31 December 2019, namely Cordia Real Estate Funds Luxembourg SICAV-RAIF Sub-Fund (previously known as Finext Funds One SICAV-SIF) and Finext Real Estate Opportunities Budapest SICAV-SIF Sub-Fund. At the financial year-end besides the Group, there were only other non-controlling investors as owners of Finext Real Estate Opportunities Budapest SICAV-SIF Sub-Fund.

The two sub-funds operate under a similar scheme in which, the funds' life is limited and pre-determined upon establishment. The funds issue two classes of investment notes in form of shares, Class C is owned by the Group, Class P is purchased by the non-controlling investors. The two share classes provide different rights and they have different risk profile. Based on the funds' prospectus, repayment of the original investments and distributions of profits and losses are to be made as follows:

- First, original investments into Class P and Class C shares shall be returned pro-rata and pari passu. Potential losses are therefore suffered pro-rata, based on the invested capital.
- After distributions equal to the invested capital to all unit holders, the potential profits are not distributed on pro-rata basis but in different proportions, with such proportions changing based on IRR achieved by the Class P unitholders versus pre-agreed IRR hurdles.

The Group does not provide any guarantee on the return on the capital invested by the non-controlling investment unit holders. In case the projects in the fund generate losses, the losses are shared between the Group and the non-controlling investment unit holders on a pro-rata basis up to the amount of the capital invested. Each parties' liability is limited to the amount of capital invested in the fund.

The Group has no unconditional obligation to pay back any amount invested by the non-controlling investment unit holders, however – after the completion of any project in the fund – the generated free cash shall be returned to the investors and the Group has no sole right to decide about potential reinvestments into potential new projects. Therefore the Management believes that presenting these balances among general liabilities or among the Group equity would be misleading and it would not provide a fair picture about the financial position of the Group. Based on the above, and based on the industry practice, net asset attributable to non-controlling investment unit holders are disclosed on a separate line in the consolidated statement of financial position.

Please see below the movements in the balances during the period.

In thousands of Hungarian Forints (HUF)

Balance 31 December 2018	16,286,632
Investment made by non-controlling investment unit holders	9,970,000
Redemption	(7,490,178)
Profit / (Loss) attributable to non-controlling parties	(1,053,162)
Other change in non-controlling interests	(198,840)
Balance 31 December 2019	17,514,452
Profit / (Loss) attributable to non-controlling parties	682,432
Closing balance 31 December 2020	18,196,884

At each period end, the Group calculates the profit distribution to be paid out on finished projects to non-controlling investment unit holders and presents the balance among net assets attributable to non-controlling investment unit holders. Please see below the most important financial information regarding Finext Real Estate Opportunities Budapest SICAV-SIF Sub-Fund. Please note, that these figures are based on the stand-alone statutory financial statements, therefore consolidation adjustments are not included. In their stand-alone statutory financial statements, the fund measures its investments in other entities within the Group at fair value with gains and losses recognized through the P&L.

31.12.2020

**Finext Funds BP
SICAV-SIF**

In thousands of Hungarian Forints (HUF)

Current assets	8,237,616
Current liabilities	39,784
Current net assets	8,197,832
Non-current assets*	29,305,749
Non-current liabilities	0
Non-current net assets	29,305,749
Net assets	37,503,581
Accumulated net assets attributable to non-controlling Class P investment unit holders	18,196,884

*Majority of Non-current assets represent the investments in subsidiaries.

For the period ended 31 December 2020

Finext Funds BP SICAV-SIF

In thousands of Hungarian Forints (HUF)

Revenue	0
Profit for period	7,084,522
Other comprehensive income	0
Total comprehensive income	7,084,522
Profit allocated	1,416,904
Dividends paid	0

For the period ended 31 December 2020

Finext Funds BP SICAV-SIF

In thousands of Hungarian Forints (HUF)

Cash flow from operating activities	(399,722)
Cash flow from investing activities	(1,393,720)
Cash flow from financing activities	0
Net change in cash and equivalents	(1,793,442)

31.12.2019

**Finext Funds BP
SICAV-SIF**

In thousands of Hungarian Forints (HUF)

Current assets	7,587,299
Current liabilities	18,379
Current net assets	7,568,920
Non-current assets*	22,850,138
Non-current liabilities	0
Non-current net assets	22,850,138
Net assets	30,419,058
Accumulated net assets attributable to non-controlling Class P investment unit holders	17,514,452

*Majority of Non-current assets represent the investments in subsidiaries.

2019

Finext Funds BP SICAV-SIF

In thousands of Hungarian Forints (HUF)

Revenue	0
Profit for period	3,321,876
Other comprehensive income	0
Total comprehensive income	3,321,876
Profit allocated	(1,494,436)
Dividends paid	0

2019

Finext Funds BP SICAV-SIF

In thousands of Hungarian Forints (HUF)

Cash flow from operating activities	(1,494,436)
Cash flow from investing activities	0
Cash flow from financing activities	9,970,000
Net change in cash and equivalents	8,475,564

(d) Non-controlling interests

Movements in non-controlling interests during the year ended 31 December 2019 and 31 December 2020 are as follows:

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	<i>Note</i>	2020	2019
Opening balance		208,384	86,823
Comprehensive income/(loss) attributable to non-controlling interests		(72,784)	33,386
Non-controlling interest arising on acquisition	5	2,564,930	88,175
Closing balance		2,700,530	208,384

5. Group composition

(a) Change in group structure

In comparison to 31 December 2019 there were the following changes in the group structure.

Newly established entities:

Entity name	Place of operation	Voting rights	Nature of relationship
European Residential Investments	Hungary	100%	Subsidiary
Cordia UK Holdings Limited	United Kingdom	100%	Subsidiary
Cordia Blackswan Holdings Limited	United Kingdom	97%	Subsidiary
Cordia Blackswan Property Limited	United Kingdom	97%	Subsidiary
Cordia Blackswan (Thorp) Limited	United Kingdom	97%	Subsidiary
Cordia Project Real Estate Development SPV4 S.R.L.	Romania	100%	Subsidiary
Cordia Project Real Estate Development SPV5 S.R.L.	Romania	100%	Subsidiary

Cordia International Zrt. acquired the following entities in 2020.

Newly acquired entities:

Entity name	Place of operation	Voting rights	Nature of relationship
Argo Properties N.V.	Germany	18,00%	Associate
Polnord S.A.	Poland	92,92%	Subsidiary
Blackswan Property Limited	United Kingdom	97%	Subsidiary
Blackswan Developments (The Gothic) Limited	United Kingdom	97%	Subsidiary
Blackswan (Bradford Works) Limited	United Kingdom	97%	Subsidiary
Blackswan Developments (Barr Street) Limited	United Kingdom	97%	Subsidiary
Finext Global 1. Ingatlanforgalmazó Részalap	Hungary	100%	Subsidiary

Closed entities:

Cordia Global 1 Ingatlanbefektetési Részalap and Cordia Global 4 Ingatlanbefektetési Részalap, 100% subsidiaries operated in Hungary have ceased operation after successfully closed Kapás 21 and Rózsa55 projects and sold all residential units.

(b) Significant acquisitions

Argo Properties N.V.

On 24th March 2020 European Residential Investment Vagyonkezelő Kft. a wholly owned subsidiary of the Company entered into a share sale and purchase agreement as Buyer with Futuereal Holding B.V. (a sister company) as Seller in regard of the sale and purchase of 2,492,910 shares representing 20.6% ownership of ARGO Properties N.V. ("ARGO"). Argo is a Dutch company operating in Germany. Purchase price of the stock package is EUR 34,400,000. By this transaction the Company launches its new business line of residential leasing / residential investments. ARGO is a dynamically growing company buying residential leasing properties. ARGO currently owns properties at Berlin Leipzig, Dresden and Magdeburg. In order to finance its ambition growth plans Argo and its shareholders decided in August 2020 to increase its capital further. Cordia Group has contributed in the capital increase less than its proportionate share therefore its interest decreased from 20,6% to 18% by the end of the year. ARGO Properties N.V. completed an initial public offering (IPO) on 11 May 2021 raising EUR 54m from investors at a pre-money valuation of EUR 270m. Cordia invested further EUR 3 million in ARGO during the IPO and now holds a 15.9% stake in the company. ARGO's shares will be listed on the Tel Aviv Stock Exchange (TASE).

Polnord S.A:

The Company has successfully accomplished the acquisition of new shares issued by Polnord Spółka Akcyjna (a public listed company, well established and focused on the residential projects in Poland). Based on the share-purchase agreement executed in December 2019, the Company purchased 63,668,800 (sixty three million six hundred sixty eight thousand eight hundred) newly issued T-Series Shares representing 65.27% of the POLNORD's share capital and 65.27% of total voting rights (following the capital increase). The purchase price was PLN 2.12 per 1 share.

On February 10th 2020 as a result of the registration of the share capital increase Cordia International Zrt. has completed the acquisition of 63,668,800 (sixty three million six hundred sixty eight thousand eight hundred) T-Series Shares representing 65.27% of the POLNORD's share capital and 65.27% of total voting rights. Cordia purchased 373,309 number of shares of POLNORD from the market which represents 0.39% of total shares by which reached a 65,66% ownership. Despite Cordia became the leading shareholder the operational control was not yet obtained by which Polnord was classified as associate from consolidation perspective.

The cost of an associate acquired in stages is measured as the sum of the fair value of the interest previously held plus the fair value of any additional consideration transferred as of the date when the investment became an associate. As this method is based on the analogy with the revised IFRS 3 guidance on step acquisition of subsidiaries, any acquisition-related costs are expensed in the period in which the costs are incurred. All the consideration was paid in cash.

<i>In thousands of Hungarian Forints (THUF)</i>	<i>10th February 2020</i>
Fair Value of Polnord consolidated Net Asset	36,619,117
Cordia Ownership	65.66%
Proportionate share from Polnord Net Asset	24,043,836
Consideration paid	10,560,242
Bargain Gain on Polnord as associate	13,483,594

Polnord SA had poor liquidity position and was close to insolvency therefore decided to increase its share capital. The Company has acquired the newly issued stocks through a public tender by which acquired nearly 66% of total voting rights. The purchase price was paid fully in cash.

The abovementioned bargain gain appears on 'Share of profit/(loss) in associate and joint venture' PnL line.

(c) Acquisition of NCI and Subsidiary

Pursuant to Polish law, i.e. Article 74.1. of the Act of 29 July 2005 on Public Offering and Conditions Governing the Introduction of Financial Instruments to Organised Trading, and on Public Companies, and also fulfilling its obligation under Article 73.2.1 of the Act, on 14 February 2020, the Company announced a tender offer for the sale of the remaining

approximately 34.34% of the shares in Polnord for the price per share of PLN 3.55 (the "Tender Offer"). Upon the conclusion of the Tender Offer and in connection with the settlement thereof, on 9 April 2020, the Company purchased 26,595,374 shares in Polnord for the purchase price of PLN 3.55 per share. Therefore, the Company increased its stake in Polnord from 64,042,109 shares (approximately 65.66% of the share capital) prior to the settlement of the Tender Offer to 90,637,483 shares (approximately 92.92% of the share capital of Polnord). The Company **took over operational control** over Polnord as of 10th of April, when Cordia representatives were authorised to represent also Polnord towards third parties. As of 24th of April 2020, the extraordinary meeting of shareholders of Polnord appointed – following instructions from the Company - new supervisory board members, which day after appointed also Cordia's representatives to the management board of Polnord. All the consideration transferred was paid in cash.

<i>In thousands of Hungarian Forints (THUF)</i>	<i>9th April 2020</i>
Fair Value of Polnord consolidated Net Asset	36,403,662
Cost of purchasing shares from public call	7,528,145
Remaining Non-Controlling Interest (7,08%)	2,515,344
Investment in associate	24,044,065
Bargain Gain on Polnord as subsidiary	2,316,108

The fair value of previously held interest is calculated based on quoted share price.

The abovementioned bargain gain appears on 'Other Income' PnL line.

Identifiable assets acquired and liabilities assumed

The following table summarises the recognised amounts of assets acquired and liabilities assumed at the date of acquisition of POLNORD Group.

In thousands of Hungarian Forints (THUF)

Assets	
Intangible assets	20,740
Investment properties	20,969,899
Property, plant and equipment	2,028,626
Long-term receivables from third parties	7,272,548
Investments accounted for using equity method	4,214,689
Deferred tax assets	950,995
Other long-term assets	10,804
Goodwill	1,262
Inventory	39,387,086
Trade and other receivables	3,587,736
Other current assets	26,024
Income tax receivables	135,008
Restricted cash	638,529
Cash and cash equivalents	7,878,587
Liabilities	
Deferred tax liabilities	1,050,345
Bonds	10,649,570
Provision	7,160,257
Lease liabilities	13,069,625
Other liabilities	378,538
Trade and other payables	4,187,794
Loans and borrowings	770,857
Customer advances	13,254,710
Short-term liabilities to related parties	197,150
Total identifiable net assets acquired	36,403,662

Measurement period:

Based on IFRS3.45 The measurement period ends as soon as the acquirer receives the information it was seeking about facts and circumstances that existed as of the acquisition date or learns that more information is not obtainable. However, the measurement period shall not exceed one year from the acquisition date.

The Group considers the accounting for business combination of POLNORD complete.

Acquisition in the United Kingdom

Cordia International Zrt., as a latest milestone of its international expansion strategy, has acquired 97% of the UK developer Blackswan Group through Cordia Blackswan Holdings Limited subsidiary of the group in September 2020. The Blackswan Group consisted four companies: Blackswan Property Limited, Blackswan (Bradford Works) Limited, Blackswan Developments (The Gothic) Limited and Blackswan Developments (Barr Street) Limited. Cordia financed the transaction by using funds collected from the bond issuance under National Bank of Hungary's Bond Funding for Growth Scheme. The acquisition allows Blackswan to deliver projects across the West Midlands. The acquisition is considered and accounted as business combination.

Details of the purchase consideration, the net assets acquired and goodwill as follows:

<i>In thousands of Hungarian Forints (THUF)</i>	<i>1st September 2020</i>
Fair Value of Blackswan consolidated Net Asset	459,837
Cordia Ownership	97%
Non controlling interest proportionate share from Fair Value of Blackswan Net Asset	13,795
Consideration transferred	906,307
Goodwill	460,265

Purchase consideration includes

<i>In thousands of Hungarian Forints (THUF)</i>	
Cash paid	129,650
Contingent consideration	776,657
Total purchase consideration	906,307

Identifiable assets acquired and liabilities assumed

The following table summarises the recognised amounts of assets acquired and liabilities assumed at the date of acquisition of Blackswan Group.

<i>In thousands of Hungarian Forints (THUF)</i>	<i>1st September 2020</i>
Assets	
Property, plant and equipment	1,681
Inventory	2,242,994
Trade and other receivables	373,425
Other current assets	76,390
Loan receivables	234
Other taxes receivables	984
Cash and cash equivalents	5,853
Liabilities	
Deferred tax liabilities	54,453
Lease liabilities	1,022,917
Loans	1,012,588
Related party liabilities	27,215
Trade and other payables	119,421
Other tax liabilities	714
Other short-term liabilities	4,416
Total identifiable net assets acquired	459,837

The goodwill is attributable to the local market presence and knowledge. The Blackswan Group has additional pipeline projects, from which the group can start its expansion in Birmingham. The brand does not qualify for separate recognition and the goodwill will not be deductible for tax purposes.

Contingent consideration recognized at acquisition

In the event that certain pre-determined conditions are met additional contingent consideration amounts are payable. The Group has included 736,860 thousand HUF as contingent consideration, which represents its fair value at the date of acquisition. At 31 December 2020 there was no change in the amount of contingent consideration other than revaluation of the contracted amount in GBP.

The group has agreed to pay additional consideration of 352,818 thousands HUF if the total expected trade receivable amount from the ongoing project before acquisition is collected. This amount is the net proceeds of Blackswan Property Limited related to this one particular project. The amount is equal to the contracted proceeds less the corporation tax payable by the company on the proceeds.

In the event that certain funding and pre-sales criteria of the Barrstreet and Bradford projects are met, additional consideration may be payable in the amount of 45,767 thousands HUF and 59,696 thousand HUF. The amount will be adjusted with the difference of the actual profit margin and the estimated profit margin of the projects.

Additional consideration may be payable upon completion of the Gothic Commercial Unit. The group will grant the Gothic Commercial Unit Lease to the Seller with the discount of 278,579 thousands HUF below expected market price.

Acquired trade receivables

The fair value and the gross contractual amount of acquired trade receivables was 373,346 THUF at acquisition date. No loss allowance was recognised related to the trade receivables amount. The receivable amount is related to one project, which was completed by Blackswan Property Management before the acquisition and the amount was expected to be fully collectable. The total outstanding amount has been received after reporting date.

Accounting policy choice for non-controlling interests

The group recognises non-controlling interests in an acquired entity either at fair value or at the non-controlling interest's proportionate share of the acquired entity's net identifiable assets. This decision is made on an acquisition-by-acquisition basis. For the non-controlling interests in Blackswan Group, the group elected to recognise the non-controlling interests at its proportionate share of the acquired net identifiable assets.

Revenue and profit contribution

The acquired business contributed other revenues of 110,588 thousand HUF and net profit of 30,937 thousand HUF to the group for the period from 1 September to 31 December 2020.

If the acquisition had occurred on 1 January 2020, consolidated pro-forma revenue and loss for the year ended 31 December 2020 would have been 24,254 THUF and 9,826 THUF respectively. These amounts have been calculated using the subsidiary's results and adjusting them for differences in the accounting policies between the group and the subsidiary.

Purchase consideration – cash outflow

Outflow of cash to acquire subsidiary, net of cash acquired

In thousands of Hungarian Forints (THUF)

Cash consideration	129,650
Less: Balances acquired	
Cash	5,853
Net outflow of cash – investing activities	123,797

Acquisition-related costs

The Group incurred acquisition-related costs of 144,937 thousands HUF on legal fees, agency fees and due diligence costs. These costs have been included in 'administrative expenses'.

Settlement of pre-existing relationship

There was no pre-existing relationship between the acquired entities and the group.

UK audit exemption

The following direct and indirect subsidiaries of the Company, incorporated in the United Kingdom, are exempt from the requirements of an audit of individual accounts for the period ended 31 December 2020 by virtue of the guarantee provided by the Company under s479A of Companies Act 2006.

Company name	Company reg. no.
Blackswan Property Limited	0819 8235
Blackswan Developments (Barr Street) Limited	1051 4504
Blackswan Developments (The Gothic) Limited	1123 2837
Blackswan (Bradford Works) Limited	1188 2508
Cordia UK Holdings Limited	1279 3732
Cordia Blackswan Holdings Limited	1279 5323
Cordia Blackswan Property Limited	1279 6392
Cordia Blackswan (Thorp) Limited	1307 0819

Acquisition of Finext Global 1 Real Estate Sub-fund

As of 28 September the Group acquired Finext Global 1 real estate sub-fund (FG1) from a sister company. The transaction was at market price. Majority of its assets are investment properties from which rental revenue is generated. The Fair Value of investment properties owned by the subsidiary at acquisition date is around EUR 10 million.

6. Revenue

For the period ended 31 December

<i>In thousands of Hungarian Forints (THUF)</i>	2020	2019
Revenue from sale of real estate	65,748,915	33,631,034
Other revenue	2,540,584	847,361
Total revenue	68,289,499	34,478,395

Revenue from sales of real estate is recognized at point in time and consists of sale of residential units and related parking lots and storage. Other revenue includes revenues from rental and service charge, as well as assignment fees for the purchase right of a land plot. Revenues from service and rental charges are recognized over time, other fees are recorded at a point in time.

During the financial year 2020, the Group finished six projects in Hungary, six in Poland and started to hand over the apartments to its customers. Revenue was also recognized from delivering apartments on projects finished in the previous period.

The revenue increase reflects the progress in finishing more and more projects but also the revenue recognized in the newly acquired Polnord subsidiary. From the six projects in Poland four projects were acquired through Polnord.

For the period ended 31 December

<i>In thousands of Hungarian Forints (THUF)</i>	Cordia group without Polnord	Polnord	Total 2020
Revenue from sale of real estate	45,738,989	20,009,926	65,748,915
Other revenue	1,603,289	937,295	2,540,584
Total revenue	47,342,278	20,947,221	68,289,499

The Group has delivered 1,750 residential units to its customers during the financial year 2020, out of which 961 units were delivered in Hungary and 789 units were delivered in Poland, while during 2019 the relevant results amount to 843 apartments to its customers of which 560 units were delivered in Hungary and 283 units were delivered in Poland.

Please refer also to Note 41 about related party transactions.

For the period ended 31 December

<i>In thousands of Hungarian Forints (THUF)</i>	2020	2019
Opening balance of capitalized variable sales commissions	533,085	426,173
Increase	347,633	406,533
Amortization	(301,820)	(299,621)
Closing balance of capitalized variable sales commissions	578,898	533,085

Capitalized variable sales commission are presented among other short-term assets.

Please refer also to Note 40 about investment commitments, and contracted sales, and Note 44 about the sales breakdown by segment.

7. Cost of sales

For the period ended 31 December

<i>In thousands of Hungarian Forints (THUF)</i>	2020	2019
Cost of sales of main activities	54,798,984	21,175,967
Cost of sales of other revenue	1,350,889	10,259
Total cost of sales	56,149,873	21,186,226

Under IFRS the inventories are measured at the lower of cost and net realisable value. However the recently acquired Polnord assets were recognized at fair value in line with IFRS3 para18. Since the projects were already at or close to delivery phase with very high presale ratio the projects had low risk factor and uncertainty which resulted in a fair-value uplift by which the expected gain was realized through bargain gain instead of gross margin. Later in the normal operating cycle the uplifted inventory of finished projects were transferred to cost of sales. In financial year on consolidated level an average of 24% gross margin was realized on cordia projects excluding projects acquired through Polnord.

For the period ended 31 December

<i>In thousands of Hungarian Forints (THUF)</i>	Cordia group without Polnord	Polnord	Total 2020
Cost of sales of main activities	35,170,541	19,628,443	54,798,984
Cost of sales of other revenue	806,462	544,427	1,350,889
Total cost of sales	35,977,003	20,172,870	56,149,873

8. Selling and marketing expenses

For the year ended 31 December

<i>In thousands of Hungarian Forints (THUF)</i>	2020	2019
Advertising	737,645	1,095,831
Sales and other	2,000,514	1,648,350
Total selling and marketing expenses	2,738,159	2,744,181

The majority of selling and marketing expenses is related to advertising residential properties under construction. Sales and other costs includes all the sales costs not directly related and not incremental to a specific customer contract. Incremental sales bonuses are capitalized as "Other current assets" in an amount of THUF 578,898 as of 31 December 2020 (THUF 533,085 as of 31 December 2019).

For the period ended 31 December

<i>In thousands of Hungarian Forints (THUF)</i>	Cordia group without Polnord	Polnord	Total 2020
Advertising	713,839	23,806	737,645
Sales and other	1,868,135	132,379	2,000,514
Total selling and marketing expenses	2,581,974	156,185	2,738,159

9. Administrative expenses

For the year ended 31 December

<i>In thousands of Hungarian Forints (THUF)</i>	2020	2019
Personnel expenses and external services	3,938,614	2,351,515
Materials and energy	102,140	58,218
Depreciation	554,189	198,466
Bank fees and other charges	269,624	153,984
Total administrative expenses	4,864,567	2,762,183

Personnel expenses are related to staff of the Hungarian, Polish, Romanian, Spanish and the British management companies (Cordia Management Szolgáltató Kft., Cordia Management Poland Sp. Z.o.o., Cordia Development Services Srl., Polnord S.A. and Blackswan Property Limited). This does not include construction and engineering staff costs, which are capitalized as inventory.

Personnel expenses include also the payments to the key management team responsible for development of the residential projects made via participation in the earnings generated by relevant subsidiaries or funds dedicated to particular investments. These expenses are not capitalized to inventories and are disclosed as personnel expenses.

The personnel expenses and external services increased due to the acquisition of Polnord.

For the period ended 31 December

<i>In thousands of Hungarian Forints (THUF)</i>	Cordia group without Polnord	Polnord	Total 2020
Personnel expenses and external services	2,813,685	1,124,929	3,938,614
Materials and energy	72,488	29,652	102,140
Depreciation	511,695	42,494	554,189
Bank fees and other charges	200,437	69,187	269,624
Total administrative expenses	3,598,305	1,266,262	4,864,567

10. Breakdown of expenses by nature

For the year ended 31 December

In thousands of Hungarian Forints (THUF)

	2020	2019
Employee benefits expenses	1,600,721	1,061,166
Material type expenditures	5,447,816	4,246,732
Depreciation and amortization	554,189	198,466
Total	7,602,726	5,506,364

Material type expenditures consist of Selling and Marketing related services provided by external suppliers in the amount of HUF 2,738,159 thousand, externally provided General Administrative type services in the amount of HUF 2,337,893 thousand and of Bank Fees, material and Energy Costs in the amount of HUF 371,764 thousand.

For the period ended 31 December

In thousands of Hungarian Forints (THUF)

	Cordia group without Polnord	Polnord	Total 2020
Employee benefits expenses	1,037,456	563,265	1,600,721
Material type expenditures	4,631,128	816,688	5,447,816
Depreciation and amortization	511,695	42,494	554,189
Total	6,180,279	1,422,447	7,602,726

11. Other income

For the year ended 31 December

In thousands of Hungarian Forints (THUF)

	2020	2019
Bargain purchase gain on acquisition of controlling share in Polnord	2,316,106	0
Net gain (loss) on investment property and property, plant and equipment sold	24,960	0
Reversal of provision	1,632,467	0
Other	395,273	91,825
Total other income	4,368,806	91,825

See detailed calculation of the Bargain Gain on the acquisition of Polnord in Note 5 (c).

The reversal of provision is related to the balances and transactions in the recently acquired Polnord group. See detailed movement schedule at note 34.

12. Other expenses

For the year ended 31 December

In thousands of Hungarian Forints (THUF)

	2020	2019
Taxes	139,262	103,292
Fines, penalties, default interest and compensation	219,011	194,294
Creation of a provision	1,103,162	0
Write-downs on receivables	158,251	0
Other	579,164	416,656
Total other expense	2,198,850	714,242

Other expenses increased significantly comparing to previous year due to the recently acquired Polnord subsidiary mainly on provision creation and receivable write-down lines.

See detailed provision movement schedule at note 34.

The write-downs on receivables is connected with Polnord plot in Olsztyn, because part of the plot was taken over by city. The compensation from the City was written down in accordance with the principle of prudence.

Other category contains investment property related expense HUF 58 million, warranty repairs HUF 90 million, costs incurred from court procedures in Polnord HUF 22 million and warranty repairs in the amount of HUF 7 million, compensation HUF 77 million.

13. Finance income and expense

Finance expense include those finance expenses that are not capitalized – directly nor indirectly – to the inventories. Cost of the bank financing, if relates to securing the needs of the asset under development (work in progress) are typically capitalized (directly) to the particular asset. Part of the finance expense related to bonds issued by the Company is indirectly capitalized to the inventories, as the funds raised by the Company via the bonds issues are used – among the other needs – for financing of the properties acquisition and their preparations and development.

Other finance income and cost is mainly related to realized foreign exchange differences on borrowing and trade payables.

Interest expense is recognized mainly for bank loans and non-capitalizable interest of bonds. Please also refer to Note 28 about loans.

For the year ended 31 December 2020

In thousands of Hungarian Forints (THUF)

	2020
Interest income	163,618
Other finance income	6,634,681
Finance income	6,798,299
Interest expense	182,988
Bond interest expense	1,273,965
Other finance expense	5,282,612
Finance expense	6,739,565
Net finance income / (expense)	58,734

For the year ended 31 December 2019

In thousands of Hungarian Forints (THUF)

2019

Interest income	35,764
Other finance income	2,003,255
Finance income	2,039,019
Interest expense	218,403
Other finance expense	2,075,173
Finance expense	2,293,576
Net finance income / (expense)	(254,557)

14. Income tax

For the year ended 31 December	2020	2019
<i>In thousands of Hungarian Forints (THUF)</i>		
Current tax		
Current period	253,272	368,002
Taxation in respect of previous periods	20,557	0
Total current tax expense / (benefit)	273,829	368,002
Deferred tax		
Origination and (reversal) of temporary differences	702,552	(38,877)
Tax losses utilized / (recognized)	(68,165)	0
Total deferred tax expense / (benefit)	634,387	(38,877)
Total income tax expense / (benefit)	908,216	329,125
Reconciliation of effective tax rate		
For the year ended 31 December	2020	2019
<i>In thousands of Hungarian Forints (THUF)</i>		
Profit / (loss) for the year	21,436,544	6,433,246
Total income tax expense / (benefit)	908,216	329,125
Profit / (loss) before income tax	22,344,760	6,762,371
Expected income tax using the Hungarian tax rate (9%)	2,011,028	608,613
Tax effect of:		
Impact of other income taxes ¹	66,986	58,757
Non-taxable profit ²	(1,188,265)	(348,640)
Other differences ³	18,467	10,395
Tax expense for the period	908,216	329,125
Effective tax rate	4%	5%

¹ This line mainly includes the impact of Hungarian local business tax, which is also classified as income tax based on IAS 12.

² Hungarian investments funds are not subject to income tax. Bargain gain realized on acquisition is a non-taxable item.

³ Other differences contain non-deductible expenses, impacts of different tax rates used at foreign entities and foreign exchange differences. None of these items are material separately.

15. Intangible assets

For the year ended 31 December 2020	Software	Intellectual property and rights	Total
<i>In thousands of Hungarian Forints (THUF)</i>			
Cost or deemed cost			
Balance at 1 January	75,537	266,538	342,075
Acquisition	19,266	5,205	24,471
Additions	10,911	45,681	56,592
Sales and disposals	(299)	(80)	(379)
Closing balance	105,415	317,344	422,759
Depreciation and impairment losses			
Balance at 1 January	34,826	112,009	146,835
Acquisition	3,323	407	3,730
Depreciation for the period	36,138	57,990	94,128
Sales and disposals	(62)	(45)	(107)
Closing balance	74,225	170,361	244,586
Currency Translation Adjustment	1,020	36	1,056
Carrying amounts			
At 1 January	42,353	154,552	196,905
Closing balance	32,210	147,019	179,229

The increase in intangible assets consists of the normal office software and the implementation of IT systems and increase due to acquisition of Polnord. All intangible assets have finite useful lives and they are amortized using the straight-line method. Average useful life is 3 years.

For the year ended 31 December 2019	Software	Intellectual property and rights	Total
<i>In thousands of Hungarian Forints (THUF)</i>			
Cost or deemed cost			
Balance at 1 January	19,433	237,351	256,784
Additions	56,104	29,281	85,385
Sales and disposals	0	94	94
Closing balance	75,537	266,538	342,075
Depreciation and impairment losses			
Balance at 1 January	9,984	58,944	68,928
Depreciation for the period	24,842	53,111	77,953
Sales and disposals	0	46	46
Closing balance	34,826	112,009	146,835
Currency Translation Adjustment	1,642	23	1,665
Carrying amounts			
At 1 January	9,449	178,407	187,856
Closing balance	42,353	154,552	196,905

16. Investment properties

Based on IAS40 Investment property is a real estate (land, building or part of a building or both) owned or leased, treated as a source of income from rents or held due for capital appreciation.

The Group acquired investment properties as part of the acquisition of POLNORD. These are land plots hold for capital appreciation.

At the moment of initial recognition, investment properties are measured at the purchase price or production cost, taking into account the costs of the transaction. After the initial recognition of the property, based on the accounting policy choice of the Group it is using the fair value model and measures all investment properties at fair value, except when the entity is unable to reliably and regularly measure the fair value of the investment property.

The valuation of investment properties are usually carried out once a year as at the balance sheet date, primarily on the basis of reports prepared by independent appraisers who have appropriate experience and qualifications in the field of valuation of this type of property. Information presented by experts - assumptions and model adopted for the valuation - are reviewed by the Management Board. This analysis includes a review of changes in fair value from the previous measurement.

Due to the acquisition of Polnord, all the assets (including investment property) were re-evaluated. All owned investment properties have been appraised with the involvement of external appraisers (Ernst & Young sp. Z o.o. Corporate Finance sp. K.). The market values of the properties have been estimated using the comparative approach, the average price adjustment method or the pairwise comparison method.

In accordance with the IFRS 13 standard, all resulting fair value estimates for investment and development properties are included in level 3 of the fair value hierarchy.

Acquisition of Finext Global 1 real estate sub-fund

The group acquired Finext Global 1 real estate sub-fund (FG1) from a sister company. The transaction was at market price. Majority of its assets are investment properties from which rental revenue is generated. The Fair Value of investment properties owned by the subsidiary at acquisition date is around EUR 10 million.

For the period ended 31 December

In thousands of Hungarian Forints (HUF)

	2020
Opening balance	0
Acquisition	24,519,831
Increases / (decreases)	(130,345)
Revaluation of investment property to fair value	(12,391)
Translation differences	189,314
Closing balance	24,566,409

Amounts recognised in PL for investment and development properties

For the year ended 31 December

In thousands of Hungarian Forints (HUF)

	2020
Rental income from operating lease	24,120
Direct operating expenses	(68,875)
Leasing interest	(384,731)
Fair value gain recognised	(6,943)
Profit from sale of investment and development property	10,137
Amounts recognised in PL for investment and development properties	(426,292)

There were no investment properties in the prior year.

17. Property, plant and equipment

For the year ended 31 December 2020

<i>In thousands of Hungarian Forints (THUF)</i>	Buildings	Machinery and vehicles	Furniture, fittings and equipment	Assets under construction	Land Rights of perpetual usufruct	Total
Cost or deemed cost						
Balance at 1 January	1,529,573	105,635	571,799	55,177	0	2,262,184
Acquisition	1,319,333	404,839	59,226	128,340	227,063	2,138,801
Additions	142,340	164,881	142,945	142,502	0	592,668
Sales and disposals	(82,494)	(27,361)	(17,732)	0	0	(127,587)
Capitalization	0	0	0	(224,806)	0	(224,806)
Closing balance	2,908,752	647,994	756,238	101,213	227,063	4,641,260
Depreciation and impairment losses						
Balance at 1 January	315,180	39,140	285,128	0	0	639,448
Depreciation charge for the period	374,098	102,188	145,402	0	1,980	623,668
Sales and disposals	0	(13,176)	(10,787)	0	(475)	(24,438)
Closing balance	689,278	128,152	419,743	0	1,505	1,238,678
Currency Translation Adjustment	16,779	6,840	3,784	195	854	28,452
Carrying amounts						
At 1 January	1,215,193	67,096	288,167	55,458	0	1,625,914
Closing balance	2,236,253	526,682	340,279	101,408	226,412	3,431,034

For the year ended 31 December 2019	Buildings	Machinery and vehicles	Furniture, fittings and equipment	Assets under construction	Total
<i>In thousands of Hungarian Forints (THUF)</i>					
Cost or deemed cost					
Balance at 1 January	1,394,065	100,702	479,429	7,017	1,981,213
Additions	135,508	4,933	110,358	298,959	549,758
Sales and disposals	0	0	17,988	0	17,988
Capitalization				250,799	250,799
Closing balance	1,529,573	105,635	571,799	55,177	2,262,184
Depreciation and impairment losses					
Balance at 1 January	25,533	15,274	180,022	0	220,829
Depreciation charge for the period	289,647	23,866	112,820	0	426,333
Sales and disposals	-	-	7,714	0	7,714
Closing balance	315,180	39,140	285,128	0	639,448
Currency Translation Adjustment	800	601	1,496	281	3,178
Carrying amounts					
At 1 January	322,814	37,546	299,407	7,017	666,784
Closing balance	1,215,193	67,096	288,167	55,458	1,625,914

The following table shows the movements of Right of use assets included within Property, plant and equipment tables above:

For the year ended 31 December	2020	2019
<i>In thousands of Hungarian Forints (THUF)</i>		
Cost or deemed cost		
Balance at 1 January	1,179,764	1,093,600
Acquisition	747,010	0
Additions to right of use assets	126,474	86,164
Termination of contracts	(56,252)	0
Closing balance	1,996,996	1,179,764
Depreciation and impairment losses		
Balance at 1 January	285,309	285,309
Depreciation charge for right of use assets	352,358	0
Termination of contracts	0	0
Closing balance	637,667	285,309
Carrying amounts		
At 1 January	894,455	808,291
Closing balance	1,359,329	894,455

Impairment loss

In the years ended 31 December 2020 and 31 December 2019, the Group did not recognize any impairment loss with respect to property and equipment.

18. Long-term receivables from third parties

For the period ended 31 December

In thousands of Hungarian Forints (THUF)

	2020	2019
Claim against the City of Warsaw (Case 10H)	4,433,355	0
Claim against Pol-Aqua S.A. (not paid rent for the office building)	1,919,545	0
Amounts kept in the escrow account in connection with the sale of office buildings	1,008,880	0
Receivables from long-term deposits (office rental)	98,399	0
Other	20,866	9,486
Total Long-term receivables from third parties	7,481,045	9,486

This balance has increased due to the acquisition of Polnord Group. The balances were recognized on fair value at acquisition date. Claims and receivables are considered recoverable by the Management.

The so called 10H case is Polnord's claim against the Town Hall of Warsaw. On 28 June 2013 Polnord SA's subsidiary tabled a motion with the Mayor of the Capital City of Warsaw, pursuant to Article 98, paragraphs. (1) and (3) of the Real Property Management Act, for undertaking negotiations on determination and payment of indemnities for plots of land, located in the district of Wilanów in the City of Warsaw, with the total area of 10 hectares, allocated for public roads ("the Plots of Land"). On July 29th 2020 the Head of Legionowo County has issued a decision determining a compensation for plots of land comprising an area of 8.4 ha in the sum of PLN 49.5 Million. With respect to the remaining properties, proceedings are still pending in relation to the value of the appraisal.

19. Interests in joint-ventures and associates

The investment in its joint-ventures increased (proportionally with the other investor) in 2020 as below. For the period between 10th of February to the 9th of April Polnord Group was considered an associate from consolidation perspective. See detailed description at Note 5.

Investments in joint-ventures and associates

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	2020	2019
Cordia Global 6 Ingatlanbefektetési Részalap	1,083,641	1,177,460
Argo Properties N.V.	15,237,313	N/A
Group of Stacja Kazimierz	2,191,932	N/A
Group of Fadesa	2,975,869	N/A
Total investment value at year end	21,488,755	1,177,460

Share of profit/(loss) in associate and joint venture

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	2020	2019
Bargain Gain on Polnord as associate	13,483,594	0
Share of profit and loss		
Cordia Global 6 Ingatlanbefektetési Részalap	196,181	(146,460)
Argo Properties N.V.	1,506,419	0
Stacja Kazimierz	60,832	0
Fadesa	137,382	0
Other	203,146	0
Total share of profit and loss in associate and joint venture	15,587,554	(146,460)

Cordia Global 6 development sub-fund

Cordia Global 6 Ingatlanbefektetési Részalap entity consists projects named Marina Life 1 and 2. The entity is jointly controlled with a partner which is another Hungarian legal entity operating in the real estate industry.

Cordia Global 6

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	2020	2019
Opening	1,177,460	729,800
Change in investments	70,000	594,120
Profit/(Loss) attributable to Group	196,181	(146,460)
Yield received from the joint venture	(360,000)	0
Closing carrying amount	1,083,641	1,177,460

Argo Properties N.V.

Cordia Group acquired 20,6% of the shares in Argo Properties N.V. by which it obtained significant influence. In order to finance its ambition growth plans Argo and its shareholders decided in August 2020 to increase its capital further. Cordia Group has contributed in the capital increase less than its proportionate share therefore its interest decreased from 20.6% to 18% by the end of the year. The Group still considers to have significant influence in Argo.

In thousands of Hungarian Forints (HUF)

Opening	0
Purchase of investments	13,133,136
Profit or (Loss) attributable to the Group	1,506,419
Foreign currency translation difference	597,758
Closing carrying amount	15,237,313

Stacja Kazimierz

The Stacja Kazimierz project is carried out jointly with Grupa Holdingowa Waryński S.A. Throughout Polnord S.A. Cordia Group is holding 50% directly in Stacja Kazimierz I Sp. z o.o., Stacja Kazimierz II Sp. z o.o. and Kazimierz Station III Sp. z o.o. Sp. k.

In thousands of Hungarian Forints (HUF)

Opening	0
Purchase of investments	2,131,100
Profit or (Loss) attributable to the Group	60,832
Closing carrying amount	2,191,932

Fadesa:

Polnord S.A. is holding 49% directly in Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. and 49% indirectly (via Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.) in FPP Powsin Sp. z o.o., Osiedle Innova Sp. z o.o., FPP Osiedle Moderno Sp. z o.o. The company was established jointly with the Spanish developer Martinsa Fadesa. The company plans to start the implementation of the Villa Botanica investment.

In thousands of Hungarian Forints (HUF)

Opening	0
Purchase of investments	2,838,487
Profit or (Loss) attributable to the Group	137,382
Closing carrying amount	2,975,869

20. Other Assets

For the year ended 31 December

In thousands of Hungarian Forints (HUF)

	2020	2019
Advance payment for acquisition of investments in subsidiaries	1,944,588	10,472,932
Advances and prepayments made for inventories	780,795	313,425
Advances and prepayments made for services	439,198	629,258
Other prepaid expenses	452,010	588,141
Other current assets	598,880	0
Other	0	78,030
Total closing balance	4,215,471	12,081,786
Closing balance includes:		
Other long-term assets	204,147	613,036
Other short-term assets	4,011,324	11,468,750
Total closing balance	4,215,471	12,081,786

Balances presented as other assets are not a financial assets based on IFRS 9.

21. VAT receivables

Other tax receivables contains each year the receivables coming from different non-income tax type of taxes. The majority is VAT, balances from other taxes are not material. Since the Companies paid significant input VAT for their purchases and currently output VAT is not significant.

Based on the Hungarian legislation, in case advances from customers, VAT shall be paid by the Company upon receiving the advance from the customer. This amount is shown as other asset and it is deductible from the VAT payable upon invoicing the final invoice to the customer (i.e. upon handing over the finished apartments). Since finalizing the construction projects takes more than one year, the VAT related to project to be completed after 31 December 2021 is classified as non-current.

VAT receivables mainly contain VAT receivable relating to customer advance payments. Similarly to restricted cash, now Management's expectation is that these amounts may be realized within the normal operating cycle, therefore these balances are presented under current asset as at 31 December 2020.

22. Inventory

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	Closing balance 31.12.2020	Closing balance 31.12.2019
<i>Lands and Acquisition costs</i>	53,230,385	43,088,118
<i>Construction and Engineering costs</i>	44,323,765	46,190,554
<i>Planning</i>	3,643,598	2,846,612
<i>Borrowing costs</i>	2,552,146	1,358,735
<i>Other, including capitalized VAT</i>	3,260,612	3,248,666
Work in progress	107,010,506	96,732,685
<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	Closing balance 31.12.2020	Closing balance 31.12.2019
Finished goods	33,350,862	4,013,992
<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	Closing balance 31.12.2020	Closing balance 31.12.2019
Goods for resale	230,669	146,809
<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	Closing balance 31.12.2020	Closing balance 31.12.2019
Advances for delivery of goods	214,988	0
<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	Closing balance 31.12.2020	Closing balance 31.12.2019
Rights of perpetual usufruct of land (lease)	4,505,874	2,060,815
<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	Closing balance 31.12.2020	Closing balance 31.12.2019
Write-down	(18,145)	0
<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	Closing balance 31.12.2020	Closing balance 31.12.2019
Total inventories at the lower of cost or net realizable value	145,294,754	102,954,301

Inventories are valued at the lower of cost and net realizable value. Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale. The valuation of inventory is as follows:

As at 31 December		
<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	2020	2019
Net realizable value exceeding cost	144,761,058	102,954,301
Valued at net realizable value*	533,696	0
Total inventory	145,294,754	102,954,301

*These inventories had to be impaired to net realizable value since their costs exceeded their net realizable value.

Group performed an inventory review with regard to its valuation to net realizable value based on the valuation report issued by the independent property valuation expert. As a result, during the period ended 31 December 2020, the Group recognized impairment in the amount of HUF 18 million. The Group examined a possible write-down on inventory for each project separately, according to the projection of revenues net of cost of sales.

For information about future commitments to the general contractor for construction services related to inventory construction, see Note 40.

Inventory is pledged and used to secure bank loans.

23. Financial assets and financial liabilities

This note provides information about the group's financial instruments, including:

- an overview of all financial instruments held by the group
- specific information about each type of financial instrument.

The group holds the following financial instruments:

For the year ended 31 December 2020

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	Financial assets at FV through P/L	Financial assets at amortized cost	Total
Non-current financial assets			
Long term bank deposits		204,602	204,602
Other long term receivables		7,488,121	7,488,121
Other long term financial assets		33,477	33,477
Restricted cash		895,826	895,826
Total Non-current financial assets	0	8,622,026	8,622,026
Current financial assets			
Other short-term financial assets	6,231,886	273,605	6,505,491
Restricted Cash		4,389,570	4,389,570
Short-term receivables from related parties		412,769	412,769
Trade and other receivables less Other tax receivables		2,583,923	2,583,923
Loan receivable		5,230,000	5,230,000
Cash and cash equivalents		66,534,808	66,534,808
Total Current financial assets	6,231,886	79,424,675	85,656,561
Total financial assets	6,231,886	88,046,701	94,278,587

The Restricted Cash relating to the payments that were deposited in escrow accounts by the customers purchasing premises in the projects of the Cordia Group.

The Other short-term financial assets value increased at year end due to purchase of discount treasury bill with maturity in August 2021.

For the year ended 31 December 2019:

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	Financial assets at FV through P/L	Financial assets at amortized cost	Total
Non-current financial assets			
Long-term receivables from related parties		1,010	1,010
Loans receivables from third parties		9,486	9,486
Restricted cash		2,100,120	2,100,120
Current financial assets			
Securities (Other short-term financial assets)	277,833	0	277,833
Restricted Cash		3,062,290	3,062,290
Short-term receivables from related parties		846,049	846,049
Trade and other receivables		328,946	328,946
Loan receivable		342,963	342,963
Cash and cash equivalents		51,070,192	51,070,192
Total financial assets	277,833	57,761,056	58,038,889

For the year ended 31 December 2020

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	Financial liabilities at amortized cost	Total
Non-current financial liabilities		
Loans and borrowings	8,308,903	8,308,903
Bond	85,925,646	85,925,646
Lease liabilities	6,921,749	6,921,749
Amount withheld for guarantees	1,301,097	1,301,097
Total Non-current financial liabilities	102,457,395	102,457,395
Current financial liabilities		
Trade and other payables	16,328,131	16,328,131
Loans and borrowings	31,708,301	31,708,301
Short-term liabilities to related parties	1,549,807	1,549,807
Bond	5,280,690	5,280,690
Lease liabilities	10,565,727	10,565,727
Total Current financial liabilities	65,432,656	65,432,656
Total financial liabilities	167,890,051	167,890,051

For the year ended 31 December 2019

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	Financial liabilities at amortized cost	Total
Non-current financial liabilities		
Loans and borrowings	14,108,026	14,108,026
Amount withheld for guarantees	2,393,654	2,393,654
Bond	44,421,137	44,421,137
Lease liabilities	632,638	632,638
Total Non-current financial liabilities	61,555,455	61,555,455
Current financial liabilities		
Trade and other payables	10,314,925	10,314,925
Loans and borrowings	11,506,888	11,506,888
Short-term liabilities to related parties	542,695	542,695
Bond	68,892	68,892
Lease liabilities	2,328,719	2,328,719
Total Current financial liabilities	24,762,119	24,762,119
Total financial liabilities	86,317,574	86,317,574

24. Receivables from related parties

The table below presents the breakdown of receivables from the related parties:

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	31.12.2020	31.12.2019
Trade receivables	196,785	137,501
Accrued revenue	211,499	603,179
Other receivables	4,485	106,379
Total closing balance	412,769	847,059
Closing balance includes:		
Current assets	412,769	846,049
Non-current assets	0	1,010
Total closing balance	412,769	847,059

As of 31 December 2020 and 2019 The Group has not provided loan to related parties.

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	31.12.2020	31.12.2019
HUF	396,683	580,002
EUR	13,460	121,051
PLN	2,626	146,006
Total closing balance	412,769	847,059

25. Loan receivable

The Parent company provided a short term interest free loan facility to Pedrano Construction Kft. and Pedrano Homes Kft. who are the general contractors in numerous Hungarian projects and are considered strategic partners. The provided amount can not exceed the consolidated liability of the Group to Pedrano therefore it is considered fully recoverable and so the Group did not account any impairment. The loan is constantly repaid by the borrower as the liabilities of the subsidiaries are settled.

26. Trade and other receivables

The table below presents the breakdown of trade and other receivables:

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	31.12.2020	31.12.2019
Gross trade receivables	1,031,902	214,966
Decreased by impairment	(74,936)	(4,940)
Net trade receivables	956,966	210,026
Vendor overpayment	8,770	0
Accrued revenue	538,007	66,788
Accrued interest	3,003	0
Advances for the acquisition of real estate	87,219	0
Other taxes receivables	51,458	0
Other receivables	949,163	52,132
Total trade and other receivables	2,594,586	328,946

This balance has increased due to the acquisition of Polnord Group. The balances were recognized on fair value at acquisition date. Trade and other receivables are considered recoverable by the Management.

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	Cordia without Polnord	Polnord	Total
Gross trade receivables	201,349	830,553	1,031,902
Decreased by impairment	-3,564	-71,372	-74,936
Net trade receivables	197,785	759,181	956,966
Accrued revenue	538,007	0	538,007
Accrued interest	3,003	0	3,003
Other receivables	37,438	911,725	949,163
Advances for the acquisition of real estate	0	87,219	87,219
Vendor overpayment	8,770	0	8,770
Other taxes receivables	10,659	40,799	51,458
Total trade and other receivables	795,662	1,798,924	2,594,586

Accrued revenue consist receivable in the amount of HUF 446 million from previously finished project in one of the recently acquired British subsidiary.

The polish State Treasury took over a land plot owned by Polnord to execute the road investment project involving the Warsaw Southern Ring Road. Other receivables consist HUF 464 million receivable related to this case.

The other receivable balance contains a guarantee retention for prefabricated items in the amount of HUF 312 million originated in the recently acquired KB DOM SA polish subsidiary.

Classification as trade and other receivables

Trade receivables are amounts due from customers for goods sold or services performed in the ordinary course of business. Loans and other receivables are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market. If collection of the amounts is expected in one year or less they are classified as current assets. If not, they are presented as noncurrent assets. Trade receivables are generally due for settlement within 30 days and therefore are all classified as current. The group's impairment and other accounting policies for trade and other receivables are outlined in different notes respectively.

Other receivables

These amounts generally arise from transactions outside the usual operating activities of the group. Interest may be charged at commercial rates where the terms of repayment exceed six months. Collateral is not normally obtained. The non-current other receivables are due and payable within three years from the end of the reporting period.

The following tables presents the maturity of trade receivables:

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>		Cordia without Polnord	Polnord	Total at YE
Trade receivables				
Overdue	Not	49,109	103,843	152,952
	1-30 days	8,158	36,249	44,407
	31-90 days	39,240	146,953	186,193
	91-364 days	87,245	52,963	140,208
	365+ day	17,597	490,545	508,142
Total closing balance		201,349	830,553	1,031,902

The aged trade receivable balances are increased due to the acquisition of Polnord group. The trade receivables were recognized at fair value at acquisition.

From the trade receivables overdue more than 365 days the most significant is a receivables balance of the subsidiary KB DOM SA in the amount of HUF 239 million. The subsidiary is in the process of restructuring, annexes and compensation are signed between KB DOM SA and its customers. Part of the receivables balance was compensated and settled after the balance sheet date and the lawyers are on the opinion that the amounts are recoverable. The aged balance over one year also contains a receivables HUF 87 million from PHN WILANÓW Sp. z o.o., which is connected with sale of offices to PHN Wilanów. The remaining balance contains mainly receivables from client after sale of apartments and advance payments for several projects.

From the overdue trade receivables HUF 110 million is related to Cordia FM, the subsidiary mainly provides services for condominiums. HUF 200 million is related to Polnord acquisition, the amount is receivables from client after sale of apartments and advance payments for several projects.

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>		31.12.2019
Trade receivables		
Overdue	Not	210,026
	1-30 days	0
	31-90 days	0
	91-364 days	0
	365+ day	4,940
Total closing balance		214,966

As at 31 December		
<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>		
	31.12.2020	31.12.2019
Opening	8,588	6,950
Impairment loss	66,348	1,638
Reversal of impairment	0	0
Closing impairment balance	74,936	8,588

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	31.12.2020	31.12.2019
HUF	196,472	175,985
EUR	60,538	26,425
PLN	1,867,795	49,652
RON	12,053	76,884
GBP	457,728	0
Total closing balance	2,594,586	328,946

27. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash at bank and in hand, short-term deposits or other highly liquid short-term financial instrument which are freely available for the Group and customer advances (restricted cash) available for project financing. Cash at bank earns interest at floating rates based on daily bank deposit rates. Short-term deposits have a duration varying between one day and three months depending on the immediate cash requirements of the Group. As at 31 December 2020 and 31 December 2019, they earn interest at the respective short-term deposit rates.

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	31.12.2020	31.12.2019
Cash at bank and in hand	21,142,495	28,319,935
Short-term bank deposit	27,190,272	10,000,000
Discount treasury bill	7,476,572	2,299,968
Restricted cash	10,725,469	10,450,289
Total cash and cash equivalents	66,534,808	51,070,192

The total amount of cash and cash equivalents was denominated in the following currencies:

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	31.12.2020	31.12.2019
EUR	7,750,300	2,677,768
PLN	14,507,790	2,810,885
HUF	44,065,299	45,465,384
RON	155,329	115,236
GBP	40,481	0
USD	15,609	0
Other	0	919
Total cash and cash equivalents	66,534,808	51,070,192

There is no pledge over cash and cash equivalents.

28. Loans and borrowings

The table below presents the movement in loans and borrowings from third parties:

For the period ended 31 December

In thousands of Hungarian Forints (HUF)

2020

Opening balance	25,614,914
Acquisitions	1,430,274
New bank loan drawdown	33,908,390
Loan repayments	(21,164,559)
Other changing (FX, other)	228,185
Total closing balance	40,017,204

For the year ended 31 December

In thousands of Hungarian Forints (HUF)

2019

Opening balance	10,069,298
Acquisitions	0
New bank loan drawdown	22,694,512
Loan repayments	(4,078,605)
Other changing (FX, other)	(3,070,291)
Total closing balance	25,614,914

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	31.12.2020	31.12.2019
Closing balance includes:		
Current liabilities	31,708,301	11,506,888
Non-current liabilities	8,308,903	14,108,026
Total closing balance	40,017,204	25,614,914

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	31.12.2020	31.12.2019
HUF	32,531,735	23,425,487
EUR	4,156,544	0
RON	2,793,234	0
PLN	78,648	2,189,427
GBP	457,043	0
Total closing balance	40,017,204	25,614,914

Conditions of significant bank loans:

As at the period ended 31 December 2020:

Legal entity	Bank	Loan Type	Maturity	Loan currency	Loan facility in currency	Withdrawn loan amount in THUF	Interest rate base
CG3	Takarék Kereskedelmi Bank Zrt.	Construction loan	2021.03.12	HUF	4,730,000,000	3,715,604	BUBOR 1M+margin
CG3	Takarék Kereskedelmi Bank Zrt.	VAT Loan	2021.03.12	HUF	100,000,000	60,965	BUBOR 1M+margin
CG5	Takarék Kereskedelmi Bank Zrt.	Construction loan	2021.09.26	HUF	3,030,000,000	2,367,364	BUBOR 1M+margin
CG5	Takarék Kereskedelmi Bank Zrt.	VAT loan	2021.09.26	HUF	100,000,000	24,229	BUBOR 1M+margin
CG9	K&H Bank Zrt.	Land loan	2021.09.30	HUF	2,700,000,000	1,865,931	BUBOR 1M+margin
CG9	K&H Bank Zrt.	VAT loan	2021.09.30	HUF	150,000,000	-	BUBOR 1M+margin
CG10	OTP Bank Nyrt.	Construction	2022.03.31	HUF	4,610,000,000	3,766,906	BUBOR 1M+margin
CG12	K&H Bank Zrt.	Construction loan	2021.09.30	HUF	7,500,000,000	7,308,067	BUBOR 1M+margin
CG12	K&H Bank Zrt.	VAT loan	2021.09.30	HUF	150,000,000	54,247	BUBOR 1M+margin
CG13	Takarék Kereskedelmi Bank Zrt.	Construction loan	2024.02.09	HUF	6,951,289,000	653,356	BUBOR 1M+margin
CG13	Takarék Kereskedelmi Bank Zrt.	VAT loan	2024.02.09	HUF	150,000,000	2,721	BUBOR 1M+margin
CG17	Takarék Kereskedelmi Bank Zrt.	Construction loan	2022.04.02	HUF	5,580,000,000	4,449,990	BUBOR 1M+margin
CG17	Takarék Kereskedelmi Bank Zrt.	VAT loan	2022.04.02	HUF	100,000,000	91,036	BUBOR 1M+margin
CG18	OTP Bank Nyrt.	Construction loan	2021.12.31	HUF	7,260,000,000	6,292,004	BUBOR 1M+margin
CG18	OTP Bank Nyrt.	VAT loan	2021.12.31	HUF	200,000,000	67,929	BUBOR 1M+margin
CG27	CIB Bank Zrt.	Construction loan	2027.02.03	HUF	3,250,000,000	1,811,385	BUBOR 6M+margin
KB DOM	ING	Construction loan	2019.09.30	PLN	9,775,000	775,060	WIBOR 3M+margin
PPK2	Alior Bank	Construction loan	2022.09.30	PLN	53,281,304	-	WIBOR 3M+margin
PPK2	Alior Bank	VAT loan	2022.04.30	PLN	2,000,000	-	WIBOR 3M+margin
PPW2	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	Construction loan	2022.06.30	PLN	61,725,000	1,835,670	WIBOR 3M+margin
PPW2	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	VAT loan	2022.06.30	PLN	3,000,000	181,637	WIBOR 3M+margin
PPW4	Alior Bank	Construction loan	2023.08.15	PLN	41,455,546	-	WIBOR 3M+margin
PPW4	Alior Bank	VAT loan	2022.12.15	PLN	1,500,000	-	WIBOR 3M+margin
RCPR	OTP Bank Nyrt.	Construction loan	2023.03.31	EUR	11,060,000	2,903,689	EURIBOR 3M+margin
RCPR	OTP Bank Romania S.A.	VAT loan	2022.09.30	RON	4,779,800	78,648	ROBOR 3M+margin
RCPR	OTP Bank Romania S.A.	Construction loan	2023.03.31	EUR	4,740,000	1,245,405	EURIBOR 3M+margin
RCPR	OTP Bank Nyrt.	Construction loan	2023.03.31	EUR	8,120,000	-	EURIBOR 3M+margin
RCPR	OTP Bank Romania S.A.	VAT loan	2023.03.31	RON	1,000,000	-	ROBOR 3M+margin
RCPR	OTP Bank Romania S.A.	Construction loan	2023.03.31	EUR	3,480,000	-	EURIBOR 3M+margin
UBDG	HSBC Bank plc	UK COVID Bounceback loan	2021.11.09	GBP	50,000	20,308	Free
UBSP	HSBC Bank plc	UK COVID Bounceback Loan	2021.10.07	GBP	50,000	20,308	Free
Total of fully consolidated entities						39,592,459	

No bank covenants were breached. The bank loans are secured by real estate property mortgages.

Conditions of significant borrowings from partners:

As at the period ended 31 December 2020:

Legal entity	Partner	Loan Type	Maturity	currency	Loan facility	Withdrawn loan amount in THUF	Interest rate base
SCDC	OTERO PATRIMONIAL, S.L	Loan from partner	2025.05.31	EUR	20,401	7,449	EURIBOR 6M
UBDG	Kandler Investments	Loan from previous owner	2021.12.31	GBP	875,110	355,435	Free
UBSP	Marcus Hawley	Pre-acquisition loan	2021.12.31	GBP	4,702	1,910	Free
UCBH	Marcus Hawley	Construction loan	2030.09.03	GBP	145,465	59,082	Free
Total of fully consolidated entities						423,876	
PSK2	Jointly from Polnord Finanse 50% and MS Waryński50%	Operative financing	2021.12.31	PLN	160,000	12,686	5%
Total including JVs and associates						436,562	

The remaining balance of Loans and borrowings are overdrafts in Polish entities in the amount of 869 thousands HUF.

As at the year ended 31 December 2019:

Legal entity	Bank	Loan Type	Maturity	Loan currency	Loan facility in currency	Withdrawn loan amount in THUF	Interest rate base
CG8	OTP Bank Nyrt.	Construction loan	2020.03.30	HUF	5,700,000,000	1,951,339	BUBOR 1M+margin
CG8	OTP Bank Nyrt.	VAT loan	2020.03.30	HUF	200,000,000	0	BUBOR 1M+margin
CG7	OTP Bank Nyrt.	Construction loan	2020.03.30	HUF	2,000,000,000	1,434,068	BUBOR 1M+margin
CG3	Takarék Kereskedelmi Bank Zrt.	Construction loan	2020.03.16	HUF	2,600,000,000	1,930,539	BUBOR 1M+margin
CG3	Takarék Kereskedelmi Bank Zrt.	VAT loan	2020.03.16	HUF	100,000,000	4,160	BUBOR 1M+margin
CG3	Takarék Kereskedelmi Bank Zrt.	Construction loan	2020.03.16	HUF	4,730,000,000	3,075,112	BUBOR 1M+margin
CG3	Takarék Kereskedelmi Bank Zrt.	VAT loan	2020.03.16	HUF	100,000,000	48,285	BUBOR 1M+margin
CG5	Takarék Kereskedelmi Bank Zrt.	Construction loan	2020.11.26	HUF	3,030,000,000	1,022,580	BUBOR 1M+margin
CG5	Takarék Kereskedelmi Bank Zrt.	VAT loan	2020.11.26	HUF	100,000,000	15,406	BUBOR 1M+margin
CG11	Takarék Kereskedelmi Bank Zrt.	Construction loan	2021.10.26	HUF	5,335,000,000	1,124,130	BUBOR 1M+margin
CG11	Takarék Kereskedelmi Bank Zrt.	VAT loan	2021.10.26	HUF	100,000,000	57,660	BUBOR 1M+margin
CD2	Takarék Kereskedelmi Bank Zrt.	Construction loan	2020.10.08	HUF	5,620,000,000	4,206,592	BUBOR 1M+margin
CD2	Takarék Kereskedelmi Bank Zrt.	VAT loan	2020.10.08	HUF	100,000,000	70,506	BUBOR 1M+margin
CG10	Sberbank Magyarország Zrt.	Construction loan	2022.03.25	HUF	1,300,000,000	885,740	BUBOR 1M+margin
CG18	OTP Bank Nyrt.	Construction loan	2021.12.31	HUF	7,260,000,000	1,856,540	BUBOR 1M+margin
CG18	OTP Bank Nyrt.	VAT loan	2021.12.31	HUF	200,000,000	54,752	BUBOR 1M+margin
CG17	Takarék Kereskedelmi Bank Zrt.	Construction loan	2022.04.02	HUF	5,580,000,000	1,867,629	BUBOR 1M+margin
CG17	Takarék Kereskedelmi Bank Zrt.	VAT loan	2022.04.02	HUF	100,000,000	69,316	BUBOR 1M+margin
CG9	KERESKEDELMi ÉS HITELbank ZRT.	Construction loan	2021.09.30	HUF	2,700,000,000	475,588	BUBOR 1M+margin
CG9	KERESKEDELMi ÉS HITELbank ZRT.	VAT loan	2021.09.30	HUF	150,000,000	778	BUBOR 1M+margin
CG12	KERESKEDELMi ÉS HITELbank ZRT.	Construction loan	2021.09.30	HUF	7,500,000,000	3,254,650	BUBOR 1M+margin
CG12	KERESKEDELMi ÉS HITELbank ZRT.	VAT loan	2021.09.30	HUF	150,000,000	18,738	BUBOR 1M+margin
PPK1	PKO Bank Polski	Construction loan	2021.08.31	PLN	24,800,000	370,964	WIBOR 3M+margin
PPK1	PKO Bank Polski	VAT loan	2021.08.31	PLN	1,000,000	35,315	WIBOR 3M+margin
PPW1	Santander Bank	Construction loan	2022.06.19	PLN	46,901,525	1,780,823	WIBOR 1M+margin
PPW3	PKO Bank Polski	Construction loan	2022.06.30	PLN	61,725,000	0	WIBOR 3M+margin
PPW3	PKO Bank Polski	VAT loan	2022.06.30	PLN	3,000,000	0	WIBOR 3M+margin
Total of fully consolidated entities						25,611,210	
CG6	OTP Bank Nyrt.	Construction loan	2021.09.30	HUF	10,230,720,000	3,287,026	BUBOR 1M+margin
CG6	OTP Bank Nyrt.	VAT loan	2021.09.30	HUF	400,000,000	53,847	BUBOR 1M+margin
Total including JVs and associates						28,952,083	

No bank covenants were breached. The bank loans are secured by real estate property mortgages.

29. Customer advances received

The table below presents the project level breakdown of the liability originated from customer advances received.:

In thousands of Hungarian Forints (HUF)

	Project name	31.12.2020	31.12.2019
CD1	Corvin Átrium	0	880
CD2	Thermal Zugló 3	900,995	2,717,965
CG1	Kapás 21	0	75,226
CG10	Sasad Hilltop	1,550,554	1,192,212
CG11	Grand Corvin	1,962,160	3,619,833
CG12	Marina Portside	2,492,479	1,583,568
CG13	Universo	2,872,428	2,820,664
CG16	Termál Zugló 4	44,538	0
CG17	Young City 3	1,313,395	765,586
CG18	Akadémia Garden	2,473,457	1,372,184
CG19	Grand Corvin 2	6,704,261	6,480,881
CG2	Corvin Átrium 2	0	913,816
CG3	Young City	1,722,044	1,429,614
CG3	Young City 2	16,510	2,017,741
CG4	Rózsa55	0	1,326,021
CG5	Grand'Or	1,206,862	968,666
CG7	Marina Garden	251,972	7,805,922
CG8	Sasad Resort Hill	114,871	1,204,576
CG8	Sasad Resort Sun	151,217	1,193,490
CG9	Centropolitan	951,192	737,951
COR	N/A	22,727	62,747
RCPR	Parcului201	1,582,726	675,464
RCPR	Parcului202	47,491	0
PPK1	Lotniczówka	235,140	489,104
PCW1	Supernova	0	66,804
PPW1	Zielone Bemowo 1	0	517,817
PPW1	Zielone Bemowo 2	3,988,201	715,039
PPW2	Horyzont Praga	1,414,926	44,696
PPW3	Jerozolimska	11,497	0
PPK3	Bokszerska	11,894	11,639
PPW4	Jaškowa Dolina	3,172	0
PPK2	Jerozolimska	36,449	0
PNAP	Fotoplastykon II	82,904	N/A
PNAP	Fotoplastykon III	35,515	N/A
PNAP	Studio Morena	197,637	N/A
PNBW	Wilania	578,001	N/A
PNRE	Wiktorja	1,198,656	N/A
PSRW	Wioletta	182,691	N/A
Other	N/A	109,666	0
Total of fully consolidated entities		34,468,228	40,810,106

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>			
	Project name	31.12.2020	31.12.2019
CG6	Marina Life	2,383,084	1,843,563
CG6	Marina Life 2	1,580,904	982,397
PFPP	Innova Concept	5,137,379	N/A
Total including JVs and associates		43,569,595	43,636,066

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>			
		31.12.2020	31.12.2019
Closing balance includes:			
	Current customer advance	24,722,164	11,705,108
	Non-current customer advance	9,746,064	29,104,998
Total closing balance		34,468,228	40,810,106

30. Liabilities to related parties

The table below presents the breakdown of liabilities to the related parties:

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>			
		31.12.2020	31.12.2019
	Trade payables	151,103	264,349
	Loan	0	51,820
	Accrued expenses payables	543,030	226,526
	Advance dividends received	855,674	0
Total closing balance		1,549,807	542,695

The dividend was paid to Polnord by one of its joint venture, Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. Sp. k.

Closing balance includes:			
	Current liabilities	1,549,807	542,695
	Non-current liabilities	0	0
Total closing balance		1,549,807	542,695

The table below presents the movement in loans and borrowings:

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>		2020
Opening balance		51,820
	New loan drawdown	0
	Loan repayments	(55,057)
	Other changing (revaluation, other correction)	3,237
Total closing balance		0

At the reporting date The Group did not provide loan to related parties outside of the consolidation group.

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	31.12.2020	31.12.2019
HUF	352,221	316,169
EUR	341,912	226,526
PLN	855,674	0
RON	0	0
GBP	0	0
Total closing balance	1,549,807	542,695

31. Trade and other payables

The table below presents the breakdown of trade and other payables:

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	31.12.2020	31.12.2019
Trade payables	14,018,481	9,955,599
Accrued expenses	1,173,342	187,217
Other payables	702,465	172,109
Deferred income	433,843	0
Closing balance	16,328,131	10,314,925

The carrying amounts of trade and other payables are considered to be the same as their fair values, due to their short-term nature.

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	31.12.2020	31.12.2019
HUF	10,792,813	7,421,751
EUR	968,573	139,437
PLN	3,936,781	2,159,543
RON	503,958	591,631
GBP	121,608	2,563
USD	4,398	0
Total closing balance	16,328,131	10,314,925

32. Amount withheld for guarantees

Amounts withheld for guarantees is the contractual amount that the Group withholds from the vendor's final invoice at the time of delivery. The remaining amount serves as a security for the Cordia Group's warranty rights. At the end of the warranty period, the remaining amount is paid to the contractor, provided that it has not been used up previously to cover the warranty claims of the developer due to non-contractual delivery. Amounts, where the expected payment date is after the balance sheet date by more 1 year are presented among non-current liabilities. The Group believes, that – since the payment date is generally within 2 years – the impact of discounting would be wholly immaterial, therefore presents these balances using the contractual amounts.

33. Leasing Liabilities

This note provides information for leases where the group is a lessee.

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	2020	2019
Opening balance	2,961,357	2,426,990
Acquisition	14,092,875	0
Recognition of new lease liability	197,956	822,000
Derecognition of lease liability	(55,728)	(8,406)
Interest expense	719,799	59,802
Foreign exchange difference	82,495	0
Currency translation adjustment	152,114	0
Repayment of lease liability	(663,392)	(339,029)
Total closing balance	17,487,476	2,961,357
Closing balance includes:		
Short-term lease liabilities	10,565,727	632,638
Long-term lease liabilities	6,921,749	2,328,719
Total closing balance	17,487,476	2,961,357

The leasing liabilities are related to the following categories in 2020:

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	Cordia group without Polnord	Polnord	Total 2020
Leasing liability related to property, plant and equipments (offices and cars)	780,750	479,467	1,260,217
Leasing liability related to investment property	0	9,452,875	9,452,875
Leasing liability related to inventory	1,040,025	0	1,040,025
Leasing liability related to rights of perpetual usufruct of land within inventory	2,160,097	3,574,262	5,734,359
Total closing balance of leasing liabilities	3,980,872	13,506,604	17,487,476

The statement of profit or loss shows the following amounts relating to leases except for depreciation charges of Right of use assets:

	<i>Note</i>	2020	2019
<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>			
Interest expense	13	719,799	59,802
Expense relating to short-term leases			285,308
Expense relating to leases of low-value assets that are not shown above as short-term leases		0	0
Expense relating to variable lease payments not included in lease liabilities		0	0

The total cash outflow for leases in 2019 was 345,110 thousand HUF and 558,407 thousand HUF in 2020.

34. Provision

For the period ended 31 December

In thousands of

Hungarian Forints (THUF)

2020

Provision for severance pays, retirement benefits, holidays and similar	142,478
Provisions for warranties	506,302
Provisions for legal claims	527,860
Provisions for onerous contract	818,184
Provision for the right of perpetual usufruct of land (interest and principal)	3,926,379
Other	95,809
Total provision	6,017,012

Most of the provisions are acquired with the acquisition of Polnord group.

Provision for warranty repairs are recognised in relation to development projects in the subsidiaries of Polnord S.A.

The provision created for legal claims is related to housing associations' claim against Polnord projects in Szczecin, Olsztyn and Tricity.

The onerous contract provision is for liabilities and litigations in relation to a vacant space in Polnord's subsidiary office building.

Polish subsidiaries are parties in litigations with the National Support Centre for Agriculture involvement, related to perpetual usufruct of land in area of the Warsaw's Wilanów District and the connected annual fees for which the Group has provision as the right of perpetual usufruct of land.

In thousands of Hungarian Forints (HUF)

31.12.2020

31.12.2019

Closing balance includes:

Current liabilities	5,173,497	102,151
Non-current liabilities	843,515	0
Total closing balance	6,017,012	102,151

Movements in provision during the financial year

For the period ended 31 December 2020

<i>In thousands of Hungarian Forints (THUF)</i>	Employee related provision	Warranties	Legal claims	Onerous contract	Perpetual usufruct)	Other	Total
Carrying amount at start of year	9,936	0	0	0	0	92,215	102,151
Acquired through business combination	657,140	269,958	438,017	2,045,185	3,749,951	0	7,160,251
					Charged/credited to profit or loss		
Additional provision recognised	88,653	271,814	88,066	650,810	151,427	3,580	1,254,350
Unused amounts reversed	(215,862)	(38,694)	(1,584)	(1,192,298)	0	0	(1,448,438)
Unwinding of discount	0	0	0	0	0	0	0
Amounts used during the year	(399,167)	0	0	(692,923)	0	0	(1,092,090)
Currency Translation Adjustment	1,778	3,224	3,361	7,410	25,001	14	40,788
Carrying amount at end of year	142,478	506,302	527,860	818,184	3,926,379	95,809	6,017,012

35. Bonds

The Group has carried out a successful bond issue on 5 November 2019 (Cordia 2026/I). The financial settlement date is 7 November 2019, the maturity is 7 November 2026. The amount of funds raised is HUF 44.4 billion. The capitalization rate equals to the effective interest rate of the Bonds.

The Group has successfully issued a new bond series named "CORDIA2030/I HUF" on the 27 July 2020. The issue consisted of 720 Bonds. Each Bond have been issued in Hungarian forint and with a face value of HUF 50,000,000 (fifty million Hungarian forint). Total Face Value of the Bonds issued is HUF 36,000,000,000 (i.e. thirty-six billion Hungarian forint). The term of the Bonds is a ten-year period commencing on the Issue Date and ending on 27 July 2030.

On 10 December 2020 a tap issuance was performed on the bond series named "CORDIA2030/I HUF" with the same conditions. The tap issuance consisted of 80 Bonds with a total face value of HUF 4,000,000,000 (i.e. four billion Hungarian forint).

The table below presents the movement in bond related liabilities:

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	31.12.2020
Opening balance	44,490,029
Increase due to acquisition	10,649,570
Proceeds from bond loans	41,450,840
Repayment of bond loans	(2,851,269)
Redemption	(2,913,908)
Effective interest	2,469,743
Interest payment	(2,124,218)
Other	35,549
Total closing balance	91,206,336

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	31.12.2020	31.12.2019
Closing balance includes:		
Current liabilities	5,280,690	68,892
Non-current liabilities	85,925,646	44,421,137
Total closing balance	91,206,336	44,490,029

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	31.12.2020	31.12.2019
HUF	86,262,488	44,490,029
PLN	4,943,848	0
Total closing balance	91,206,336	44,490,029

Bond terms and conditions

Cordia International has carried out a successful bond issue on 5 November 2019 (Cordia 2026/I).

In 2020 Cordia International has successfully issued a new bond series named "CORDIA2030/I HUF" on the 27 July 2020. On 10 December 2020, a tap issuance was performed on the bond series named "CORDIA2030/I HUF" with the same conditions.

Please see the bond conditions summarised below.

Bond series	Cordia 2026/I	Cordia 2030/I	Cordia 2030/I tap issuance
ISIN code	HU0000359211	HU0000359773	HU0000359773
Date of issuance	November 7, 2019	July 27, 2020	July 27, 2020
Maturity	November 7, 2026	July 27, 2030	July 27, 2030
Face value	44,000,000,000 HUF	36,000,000,000 HUF	4,000,000,000 HUF
Bond issued	880	720	80
Face value/Bond	50,000,000 HUF	50,000,000 HUF	50,000,000 HUF
Coupon	Fixed 4%	Fixed 3%	Fixed 3%
Coupon payment frequency	Semi-annually	Semi-annually	Semi-annually
Coupon payment date	November 7, May 8	January 27, July 27	January 27, July 27

Bond terms and conditions of bond series Cordia 2026/I:

Amortisation, Redemption and Purchases:

Each Bond shall be repaid by the Issuer at HUF 7,333,333 (per Bond) and payable semi-annually on the last five (5) Coupon Payment Dates, being 7 May 2024, 7 November 2024, 7 May 2025, 7 November 2025 and on 7 May 2026 and at HUF 7,333,335 as the Final Redemption Amount due and payable on 7 November 2026, being the last Coupon Payment Date, which is also the Maturity Date.

Bond terms and conditions of bond series Cordia 2030/I:

Amortisation, Redemption and Purchases:

Each Bond shall be repaid by the Issuer at HUF 5,000,000 (per Bond) and payable semi-annually on the last six (6) Coupon Payment Dates, being 27 July 2027, 27 January 2028, 27 July 2028, 27 January 2029, 27 July 2029, 27 January 2030 and and at HUF 20,000,000 as the Final Redemption Amount due and payable on 27 July 2030, being the last Coupon Payment Date, which is also the Maturity Date.

Valuation of the Bond liability

The fair value of bond liability was determined by reference to the average bid of commercial institutions which is considered as a level 1 information in the fair value hierarchy.

Bonds are initially recognised at fair value, net of transaction costs incurred then subsequently measured at amortised cost. Any difference between the proceeds (net of transaction costs) and the redemption amount is recognised in profit or loss over the period of the borrowings using the effective interest method.

Issuer undertakings:

No Shareholder Distributions and no New Acquisition shall be made in case any of the following conditions are not met, calculated on the basis of the most recently published financial statements of the Issuer:

- (i) the Consolidated Leverage Ratio does not exceed 65 %, and
- (ii) the Issuer Net Debt to Equity Ratio does not exceed 1.

(i) The Consolidated Leverage Ratio (tested on the basis of the Group Consolidated Financial Statements)

Consolidated Leverage Ratio = (Net Consolidated Debt) / (Total Consolidated Assets net of Cash & Customer Advances)

Net Consolidated Debt = CD - C - RC

Total Consolidated Assets net of Cash & Customer Advances = TA - CA - C - RC

CD = Consolidated Debt meaning the third party loans and borrowings of Cordia Group, including bank loans and bonds, plus provisions related to obligations by reason of any guarantee, suretyship or other liability agreement for such obligations of third parties (that are not fully or partially owned by any member(s) of Cordia Group), but not including any debt that is subordinated to the Bonds;

C = Cash and Cash Equivalents;

RC = Restricted Cash meaning

- (i) restricted cash deposited by customers purchasing premises in the projects of the Cordia Group, plus
- (ii) restricted cash (other than the cash under point (i) above) deposited in order to secure part of the Consolidated Debt;

TA = Total Assets meaning the consolidated total assets of Cordia Group less (i) right to use assets (IFRS 16) and (ii) deferred tax assets;

CA = Customer Advances meaning the total amount of the advances received by Cordia Group from customers with respect to sale of assets, which have not yet been recognized as revenues.

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	31.12.2020	31.12.2019
Consolidated Debt (CD)	137,240,527	70,207,094
Cash and Cash Equivalents (C)	66,534,808	51,070,192
Restricted cash (RC)	376,375	271,496
Net Consolidated Debt	70,329,369	18,865,406
Total Assets (TA)	285,935,228	181,570,651
Customer Advances (CA)	34,468,228	40,810,106
Cash and cash equivalents (C)	66,534,808	51,070,192
Restricted cash (RC)	376,375	271,496
Total Consolidated Assets net of Cash & Customer Advances	184,555,817	89,418,857
Consolidated Leverage Ratio	38.11%	21.10%

Bond related Issuer Undertakings were fulfilled both at current reporting date and in previous periods as well.

(ii) The Issuer Net Debt to Equity Ratio (tested on the basis of the Company's Separate Financial Statement)

Issuer Net Debt to Equity Ratio = (Net Issuer Debt) / (Issuer Equity)

Issuer Debt means the loans and borrowings of the Issuer from entities outside of Cordia Group, including bank loans and bonds, plus provisions related to obligations by reason of any guarantee, suretyship or other liability agreement for such obligations of third parties (that are not fully or partially owned by members of the Cordia Group), but not including any debt that is subordinated to the Bonds.

Subordinated Shareholder Loans means the debt incurred by the Issuer from the Controlling Shareholder or its Related Parties that are fully subordinated to the Bonds.

Issuer Equity means the total equity of the Issuer (as evidenced on the stand-alone financial statements of the Issuer), plus Subordinated Shareholder Loans;

Issuer Net Debt means Issuer Debt (as evidenced on the stand-alone financial statements of the Issuer) less (i) Cash and Cash Equivalents of the Issuer and (ii) Special Restricted Cash;

Special Restricted Cash means the restricted cash securing the Issuer Debt.

Cash and Cash Equivalents means the cash and cash equivalents of the Issuer.

The calculation presented below is based on the IFRS Separate Financial Statements of Cordia International Zrt.

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	31.12.2020	31.12.2019
Share capital	18,013,760	9,897,492
Share premium	13,461,608	8,690,521
Foreign currency translation reserve	335,303	0
Retained earnings	61,833,826	34,347,479
Issuer Equity	93,644,497	52,935,492

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	31.12.2020	31.12.2019
Bank Loans	0	0
Bonds (non-current)	85,925,646	44,421,137
Bonds (current)	336,842	68,891
Provision	0	0
Issuer Debt	86,262,488	44,490,028
Cash and Cash Equivalents	30,582,651	16,043,682
Special Restricted Cash	0	0

Issuer Net Debt	55,679,837	28,446,346
Issuer Net Debt to Equity Ratio	0.59	0.54

Bond related Issuer Undertakings were fulfilled both at current reporting date and in previous periods as well.

Polnord Bond description:

Due to the acquisition of POLNORD bond liability increased with the following bonds.

Seria	Nominal value	Coupon	Issuance Date	Maturity Date	Coupon Payment Date
NS10	18,000 KPLN	Wibor 3m + margin	29.09.2017	29.09.2020	quarterly
Series D	30,000 KPLN	Wibor 6m + margin	18.12.2015	31.12.2020	semi-annually
Series P**	36,750 KPLN	Wibor 3m + margin	07.03.2018	07.03.2021	quarterly
Series MB3	40,000 KPLN	Wibor 6m + margin	22.06.2018	22.06.2021	semi-annually

In September, 2020, in line with the maturity date, the Company redeemed series NS10 bonds in the amount of PLN 18 mln.

In September, 2020 the Company redeemed part of the series D bonds in the amount of PLN 7.5 mln.

Series P bonds was purchased by Cordia International Zrt., therefore there is no bond liability on group level.

As of the reporting date the following bonds are consolidated.

Seria	Nominal value	Coupon	Issuance Date	Maturity Date	Coupon Payment Date
Series D	22,500 KPLN	Wibor 6m + margin	18.12.2015	31.12.2020	semi-annually
Series MB3	40,000 KPLN	Wibor 6m + margin	22.06.2018	22.06.2021	semi-annually

Based on the conditions of bond series MB3 in each reporting period Polnord shall test the ratio of Net debt to Equity. The Ratio shall not exceed 70% on the Check Date.

Issuer Net Debt to Equity Ratio = (Net Issuer Debt) / (Issuer Equity)

Issuer Equity - mean total equity indicated in Polnord S.A. published Consolidated Financial Report prepared in accordance with IFRS.

Issuer Debt - mean indicated in Polnord S.A. published Consolidated Financial Report balance sheet or off-balance sheet obligation to pay the amount indicated in this report, resulting from a loan or lease agreement, factoring, bonds, granted surety or guarantee, accession to a debt or takeover liabilities or other financial liabilities resulting from the concluded derivative transaction which is not a security in 1: 1 (one to one) ratio of another transaction concluded by the Issuer or another entity covered by the Report Financial in the ordinary course of business.

Issuer Net Debt - mean Issuer Debt less (i) Cash and Cash Equivalents of the Issuer and (ii) Special Restricted Cash (up to 50 mln PLN)

As at 31.12.2020 Net Debt to Equity Ratio was 0 based POLNORD published consolidated financial statement.

36. Shareholders' equity

Share capital

As at 31 December 2019 the parent company's share capital was EUR 32,000,000 (9,897,492 thousands HUF) consisting of ordinary shares with nominal value of EUR 1 in the number of 32,000,000. All shares are fully paid. Ordinary shares provide the rights to the holders on a pro-rata basis.

As of 1st January 2020 the parent company changed its statutory book keeping currency from EUR to HUF which resulted in translating share capital and share premium to HUF. The effects of this legal change has been presented in the equity movement schedule.

The Shareholders of the Company have unanimously voted for increasing the capital of the Company by HUF 12,001,129,600. The capital increase has taken place by issuing 7,431,040 pieces of ordinary shares of a par value of HUF 1,000 each, at an issue value of HUF 1,615/share with rights identical to the existing ordinary shares of the Company, thus the registered capital of the Company increases by HUF 7,431,040,000 equalling to HUF 18,013,760,000. The amount exceeding the sum of the registered capital of the Company will be accounted for capital reserve. As of date of this report, the shareholders have fully paid the new shares by injecting HUF 12,001,129,600 to the Company.

31.12.2020		
Company	Nominal value of shares (THUF)	Ownership percentage
Cordia Holding B.V.	17,653,485	98.00%
Finext Consultants Limited	360,275	2.00%
Total	18,013,760	100.00%

Other reserves

In thousands of Hungarian Forints (HUF)

31.12.2020	
Closing balance	(286,680)

The effect of the acquisitions accounted for using the predecessor method is recorded in other reserves. There was no transaction effecting other reserve in current period.

37. Non-controlling interests

Movements in non-controlling interests during the period ended 31 December 2020 are as follows:

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	2020
Opening balance	208,384
Comprehensive income/(loss) attributable to non-controlling interests	(72,784)
Non-controlling interest arising on acquisition	2,564,930
Redemption of shares owned by non-controlling interest	0
Closing balance	2,700,530

38. Net assets attributable to non-controlling investment unit holders

Just as in the previous period, this line represents the investment of the non-controlling investment unit holders in the investment subfund subsidiaries out of which only Finext Funds BP SICAV-SIF had such non-controlling investment unit holders.

Please see below the movements in the balances during the period.

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	
Opening	17,514,452
Investment made by non-controlling investment unit holders	0
Change in net assets attributable to non-controlling investment unit holders*	682,432
Redemption of investment units of non-controlling investment unit holders	0
Closing carrying amount	18,196,884

At each period end, the Group calculates the profit distribution to be paid out on finished projects to non-controlling investment unit holders and presents the balance in the statement of financial position among net assets attributable to non-controlling investment unit holders instead of non-controlling interests.

39. Fair value estimation of financial assets and liabilities

One of the financial asset that is measured at fair value through profit or loss in the consolidated financial statements is another investment, that is not material in neither reporting period (the fair value of the listed investment is HUF 247,252 thousands at the current period end of 31. December 2020 and was HUF 258,092 thousands at 2019 year-end respectively). The remaining financial asset, which is measured at fair value in the amount of HUF 5,984,634 thousands is discount treasury bill with the maturity date in August 2021.

All other financial assets and liabilities are measured at amortized cost. Furthermore, there are no non-financial assets or liabilities that are measured at fair value.

The fair value of the financial assets and liabilities measured at amortized cost approximates their carrying value, as they are loans and receivables either with variable interest rate (e.g. in case of borrowings) or short-term receivables and liabilities, where the time value of money is not material (e.g. in case of related party loans).

The fair value of bond liability was determined by reference to the average bid of commercial institutions which is considered as a level 1 information in the fair value hierarchy.

40. Commitments and contingencies

Investment commitments:

The amounts in the table below present uncharged investment commitments of the Group in respect of construction services to be rendered by the general contractors:

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	Project name	31.12.2020	31.12.2019
CD2	Thermal Zugló 3	0	1,487,768
CG3	Young City 2	0	1,221,385
CG5	Grand'Or	305,912	1,203,964
CG7	Marina Garden	0	151,647
CG8	Sasad Resort Hill	0	132,059
CG9	Centropolitan	327,959	1,842,943
CG10	Sasad Hilltop	0	2,680,487
CG11	Grand Corvin	0	1,859,910
CG12	Marina Portside	1,096,163	4,985,279
CG13	Univerzo	4,150,894	2,272,687
CG16	Thermal Zugló 4	3,778,957	0
CG17	Young City 3	762,344	3,207,031
CG18	Akadémia Garden	987,411	4,318,705
CG19	Grand Corvin 2	8,888,570	0
PPK1	Lotniczówka	0	745,263
PPK2	Jerozolimska	3,326,523	0
PPW1	Zielone Bemowo 2	0	2,270,558
PPW3	Kopalniana	3,985,235	0
PPW4	Jaskowa Dolina 1	2,682,509	0
PPW4	Jaskowa Dolina 2	3,105,661	0
PPW2	Horyzont Praga	949,553	3,413,607
PNRE	Wiktoria	49,985	N/A
PSRW	Wioletta	540,049	N/A
RCPR	Parcului202	4,302,187	2,872,227
Total of fully consolidated entities		39,239,912	34,665,520
CG6	Marina Life	0	2,262,760
CG6	Marina Life 2	992,072	3,572,100
PSK3	Stacja Kazimierz 5	2,311,491	N/A
PFP2	Innova Concept	179,188	N/A
Total including JVs and associates		42,722,663	40,500,380

Unutilized construction loans:

The table below presents the list of the construction loan facilities including VAT loan facility, which the Company arranged for in conjunction with entering into loan agreements with the banks in order to secure financing of the construction and other outstanding costs of the ongoing projects. The amounts presented in the table below include the unutilized part of the bank loans available to the Company:

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	Project name	31.12.2020	31.12.2019
CD2	Thermal Zugló 3	0	1,442,902
CG3	Young City	0	95,840
CG3	Young City 2	665,781	1,706,603
CG5	Grand'Or	738,407	2,092,014
CG7	Marina Garden	0	565,932
CG8	Sasad Resort Sun	0	3,948,661
CG9	Centropolitan	984,069	2,373,634
CG10	Sasad Hilltop	843,094	414,260
CG11	Grand Corvin	0	2,673,273
CG12	Marina Portside	287,685	4,376,611
CG13	Universo	6,445,212	0
CG17	Young City 3	1,138,975	3,743,055
CG18	Akadémia Garden	1,100,066	5,548,708
CG27	Marina City	1,438,615	N/A
PPW1	Zielone Bemowo 2	0	1,858,267
PCW1	Supernova	0	1,595,544
PPK1	Lotniczówka	0	5,022,013
PPK2	Jerozolimska	4,383,255	0
PPW2	Horyzont Praga	3,114,738	0
PPW4	Jaškowa Dolina	3,405,945	0
RCPR	Parcului201	1,900,047	N/A
RCPR	Parcului202	4,600,638	N/A
Total of fully consolidated entities		31,046,527	37,457,317
CG6	Marina Life	0	1,974,487
CG6	Marina Life 2	0	5,315,360
Total including JVs and associates		31,046,527	44,747,164

Contingent receivables - contracted sales not yet recognized:

The table below presents amounts to be received from the customers having bought apartments from Cordia and its subsidiary companies and which are based on the value of the sale and purchase agreements signed with the clients until 31 December 2020 after deduction of payments received at reporting date (such payments being presented in the Consolidated Statement of Financial Position as customer advances):

*In thousands of Hungarian
Forints (HUF)*

Legal entity	Project name	Contracted sales	Contingent receivables	Contingent receivables
		31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
CD2	Thermal Zugló 3	2,010,707	1,188,968	4,991,242
CG1	Kapás 21	0	0	264,913
CG10	Sasad Hilltop	5,462,360	4,003,791	2,988,948
CG11	Grand Corvin	4,643,910	2,777,649	4,356,892
CG12	Marina Portside	9,304,716	6,977,807	4,462,496
CG13	Univerzo	3,304,125	606,380	661,536
CG16	Thermal Zugló 4	266,579	224,614	0
CG17	Young City 3	4,718,711	3,490,577	1,969,152
CG2	Corvin Átrium 2	0	0	419,228
CG3	Young City	52,001	52,001	3,100,414
CG3	Young City 2	4,290,034	4,290,034	5,110,681
CG4	Rózsa55	0	0	522,117
CG5	Grand'Or	4,532,939	3,326,077	2,994,436
CG7	Marina Garden	462,882	225,645	2,871,487
CG8	Sasad Resort Hill	410,948	302,412	3,020,974
CG8	Sasad Resort Sun	414,702	272,137	2,881,681
CG9	Centropolitan	2,521,160	1,621,318	1,924,279
CG18	Akadémia Garden	9,211,913	6,875,988	3,722,851
CG19	Grand Corvin 2	6,867,414	716,118	553,112
RCPR	Parcului201	6,620,070	5,038,257	1,583,573
PPW1	Zielone Bemowo 1	0	0	125,218
PPW1	Zielone Bemowo 2	4,956,543	982,614	1,486,543
PCW1	Supernova	0	0	251,560
PPW2	Horyzont Praga	2,844,924	1,439,585	353,070
PPK1	Lotniczówka	280,337	45,197	578,998
PPK2	Jerozolimska	184,963	183,761	0
PNAP	Fotoplastikon I	3,286	3,286	N/A
PNAP	Fotoplastikon II	157,842	76,719	N/A
PNAP	Fotoplastikon III	86,297	50,888	N/A
PNAP	Studio Morena	242,699	47,122	N/A
PNRE	Wiktoria	1,312,047	117,104	N/A
PNBW	Wilania	829,383	255,926	N/A
PSRW	Wioletta	385,205	216,046	N/A
Other	Other	141,226	129,991	N/A
Total of fully consolidated entities		76,519,923	45,538,012	51,195,401

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>		Contracted sales	Contingent receivables	Contingent receivables
Legal entity	Project name	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
CG6	Marina Life	5,643,558	4,407,510	4,790,559
CG6	Marina Life 2	5,877,937	4,399,975	2,728,569
PFPP	Ostoja Wilanów B2	167,698	101,296	N/A
PSK3	Stacja Kazimierz III	67,461	67,461	N/A
PFP2	Innova Concept	2,430,411	357,807	N/A
Total including JVs and associates		90,706,988	54,872,061	58,714,529

41. Related parties

Transactions with key management personnel

During the financial year the Group recognized a total net sales revenue in the amount of HUF 89,629 thousand by delivering two residential units to key management personnel. The transactions occurred on arm's length basis.

Key Management Board personnel compensation

Apart from the compensation listed below, there were no further benefits, including share based payments granted to key management personnel that were granted during 2020. Key management personnel compensation can be presented as follows:

As at 31 December	2020	2019
<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>		
Salary and other short time benefit	44,024	70,755
Incentive plan linked to financial results	364,388	300,951
Total	408,412	371,706

Loans to directors

As at 31 December 2020 and 31 December 2019, there were no loans granted to directors.

42. Financial risk management, objectives and policies

Financial risks are risks arising from financial instruments to which the Group is exposed during or at the end of the reporting period. Financial risk comprises market risk (including currency risk, interest rate risk, cash flow interest rate risk and other price risk), credit risk and liquidity risk.

The primary objectives of the financial risk management program are to minimize the potential negative effect of the unexpected changes on financial markets on the Group financial activities.

Risk management is carried out by a central treasury department (Group Treasury). Group Treasury identifies and evaluates financial risks in close co-operation with the Group's operating units.

(a) Market risk**(i) Foreign exchange risk**

The Group operates in foreign currencies too and therefore is exposed to foreign exchange risk, primarily with respect to Euro and Polish Zloty. Foreign exchange risk arises in respect of those recognized monetary financial assets and liabilities that are not in the functional currency of the respective Group entity.

Management has set up a policy to require Group companies to manage their foreign exchange risk against their functional currency

The Company and each of its subsidiaries are exposed to currency risk arising from financial instruments held in currencies other than their individual functional currencies. In addition, the Group manages foreign currency risk by matching its principal cash outflows to the currency in which the principal cash inflows (such as residential sales revenue) are denominated. This is generally achieved by obtaining loan finance in the relevant currency.

(ii) Price risk

The Group has no significant exposure to price risk as it does not hold any equity securities or commodities.

The Group is exposed to price risk other than in respect of financial instruments, such as property price risk including property sales price risk.

The current sales price levels are in line with the market environments of the properties.

(iii) Cash flow and fair value interest rate risks

The group's cash-flow and fair value interest rate risk is predominantly controlled by a central treasury department (group treasury) under policies approved by the board of directors. Group treasury identifies, evaluates and mitigate financial risks in close co-operation with the group's operating units.

The Group's interest rate risk principally arises from long-term borrowings. Borrowings issued at variable rates expose the Group to cash flow interest rate risk, which is partially covered by the variable rate cash and cash equivalents.

The Group has borrowings at fixed rates and therefore has exposure to fair value interest rate risk however this is considered insignificant. The Group issued Bonds which bears a coupon of 4.00% per annum.

The Group's individual development loans financing the projects have an average duration of less than two years, therefore the interest rate changes on these loans would not have material effect on the Group's result.

The management is constantly monitoring the Group's cash-flow forecasts which ensures to cover cash-flow risks.

Taking into consideration the current market environment the management expects no interest rate decrease, so only the effect of interest rate increase is shown in the following table:

<i>Interest rate increase:</i>	Yearly effect on profit before tax (THUF)
0,5 percentage point	150,760

Please also refer to Note 28 for the main conditions of the loan agreements.

(b) Credit risk

Credit risk is the risk that one party to a financial instrument will cause a financial loss for the other party by failing to discharge an obligation. Credit risk arises from cash and cash equivalents held at banks, trade receivables and loan receivables. Credit is not material in case of cash, since it is held at major international banks. Trade receivables are not material. Loans are only granted for companies under common control and they are guaranteed by the parent company or the ultimate owner. Based on this, credit is considered to be minimal for the Group.

(c) Liquidity risk

The cash flow forecast is prepared by the operating units of the Group. The forecasts are summarized by the Group's finance department. The finance department monitors the rolling forecasts on the Group's required liquidity position in order to provide the necessary cash balance for the daily operation. The Group aims to maintain flexibility in funding by keeping committed credit lines available not to overdraw the credit lines and to meet the credit covenants. These forecasts take into consideration the Group's financial plans, the contracts' covenants, the key performance indicators and the legal environment.

As at 31 December 2020			
<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	Less than 1 year	Between 1 and 5 years	Beyond 5 years
Loans and borrowings	31,708,301	8,308,903	0
Trade and other payables	16,328,131	0	0
Liabilities to related parties	1,549,807	0	0
Bonds	7,903,848	40,293,345	59,845,461
Lease liabilities	10,565,727	6,921,749	0
Net assets attributable to non-controlling investment unit holders	0	18,196,884	0
Total	68,055,814	73,720,881	59,845,461

As at 31 December 2019			
<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	Less than 1 year	Between 1 and 5 years	Beyond 5 years
Loans and borrowings	11,506,888	14,108,026	0
Trade and other payables	10,314,925	0	0
Liabilities to related parties	542,695	0	0
Bonds	1,762,424	21,738,021	30,620,784
Lease liabilities	2,328,719	632,638	0
Net assets attributable to non-controlling investment unit holders	0	17,514,452	0
Total	26,455,651	53,993,137	30,620,784

43. Capital management

When managing capital, it is the Group's objective to safeguard the Group's ability to continue as a going concern in order to provide returns for shareholders and benefits for other stakeholders and to maintain an optimal capital structure to reduce the cost of capital. In order to maintain or adjust the capital structure, the Group may adjust the profit appropriation, return capital to shareholders, issue new shares or sell assets to reduce debt. Consistent with others in the industry, the Group monitors capital on the basis of the gearing ratio and leverage.

Banking covenants vary according to each loan agreement, but typically are not related directly to the gearing ratio of the Company but to the proportion of loan to value of the mortgage collateral which usually is required not to cross the limit of 70% or 80%.

During the period the Group did not breach any of its loan covenants, nor did it default on any other of its obligations under its loan agreements.

There were no changes in the Groups approach to capital management during the year.

There are no covenants imposed on the Group by the terms and conditions of the Bonds issued by the Group. For the relevant calculation of the financial ratios which relate to the Undertakings committed by the Group see Note 35.

44. Segment report

Segment information

The Board of Directors is the Group's chief operating decision-maker body. The Group's operating segments are defined as separate entities developing particular residential projects, which for the reporting purposes were aggregated. The aggregation for reporting purpose is based on geographical locations.

The Board of Directors considers the business from a geographic perspective. Geographically, management considers the performance in Hungary, Poland, Spain, Romania and in the United Kingdom. The segments derive their revenue primarily from the sales of residential properties to individual customers. According to the assessment of the Board of Directors, the operating segments identified have similar economic characteristics.

The Board of Directors monitors the budgeted and forecasted financial results of the operating segments for the purpose of making decisions about resource allocation and performance assessment.

Revenue

Management believe, that revenue is currently not the most descriptive factor, since the projects are mostly in the development phase. There are no significant sales transactions between the segments. The revenue from external parties reported to the strategic steering committee is measured in a manner consistent with that in the income statement.

For the period ended 31 December 2020

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	Hungary	Poland	Romania	Spain	United Kingdom	Total
Revenue	41,285,858	26,882,121	27,401	12,730	81,389	68,289,499
Gross Profit	9,314,421	2,730,758	328	12,730	81,389	12,139,626
Net Profit	20,807,102	1,056,403	(369,770)	(71,214)	14,023	21,436,544

For the period ended 31 December 2019

<i>In thousands of Hungarian Forints (HUF)</i>	Hungary	Poland	Romania	Spain	Other	Total
Revenue	25,532,234	8,941,993	4,168	0	0	34,478,395
Gross Profit	10,175,776	3,112,225	4,168	0	0	13,292,169
Net Profit	6,484,183	664,449	(415,820)	(41,038)	(258,527)	6,433,247

Assets as 31.12.2020

In thousands of Hungarian Forints (THUF)

	Hungary	Poland	Romania	Spain	UK
Assets					
Non-current assets					
Intangible assets	143,023	35,014	1,192	0	0
Investment properties	3,605,454	20,960,955	0	0	0
Property, plant and equipment	957,195	2,351,156	118,729	1,620	2,334
Long-term receivables from third parties	10,815	7,470,230	0	0	0
Long-term receivables from related parties	0	0	0	0	0
Investments accounted for using equity method	16,320,954	5,167,801	0	0	0
Deferred tax assets	49,986	563,394	0	0	0
Restricted cash	895,826	0	0	0	0
Long-term VAT receivables	558,783	0	0	0	0
Other long-term assets	32,415	207,263	208,529	1,095	0
Goodwill	0	1,305	0	0	460,265
Total non-current assets	22,574,451	36,757,118	328,450	2,715	462,599
Current assets					
Inventory	72,430,593	51,445,545	10,241,269	7,727,639	3,449,708
Trade and other receivables	250,802	1,867,794	12,053	6,209	457,728
Short-term receivables from related parties	410,143	2,626	0	0	0
Other short-term assets	3,287,858	397,658	325,808	0	0
Income tax receivable	15,390	31,182	33	0	0
Loan receivables	5,230,000	0	0	0	0
Short-term VAT receivables	1,038,284	2,048,990	263,238	82,377	23,460
Restricted cash	4,013,195	376,375	0	0	0
Other financial assets	6,232,169	90,744	182,578	0	0
Cash and cash equivalents	51,922,886	14,231,721	237,504	104,434	38,263
Total current assets	144,831,320	70,492,635	11,262,483	7,920,659	3,969,159
Disposal group of assets classified as held for sale					
Assets classified as held for sale	0	610,533	0	0	0
Total disposal group of assets classified as held for sale	0	610,533	0	0	0
Total assets	167,405,771	107,860,286	11,590,933	7,923,374	4,431,758
Fair value difference on inventories*	15,220,351				
Adjusted total assets	182,626,122	107,860,286	11,590,933	7,923,374	4,431,758

* CODM assesses the performance of the entities based on local GAAP statutory financial statements. In Hungary, the funds revalue inventories to fair value at the end of each period in the statutory financial statements. This figure represent the revaluation difference calculated based on local GAAP for these entities as of 31 December 2020. In line with IFRS, this fair valuation is eliminated from the consolidated financial statements.

Liabilities as of 31.12.2020

In thousands of Hungarian Forints (THUF)

	Hungary	Poland	Romania	Spain	UK
Non-current liabilities					
Loans and borrowings	6,231,647	2,018,174	0	0	59,082
Bonds	85,925,646	0	0	0	0
Long-term liabilities to related parties	0	0	0	0	0
Deferred tax liabilities	0	988,542	2,034	0	55,573
Other provision	0	843,515	0	0	0
Customer advances	9,647,454	51,118	47,492	0	0
Lease liabilities	148,838	5,685,382	60,850	0	1,026,679
Amount withheld for guarantees	821,048	180,154	299,895	0	0
Other long-term liabilities	91,239	159,226	0	0	0
Total non-current liabilities	102,865,872	9,926,111	410,271	0	1,141,334
Current liabilities					
Trade and other payables	11,600,392	4,052,891	503,958	51,386	119,504
Bonds	336,842	4,943,848	0	0	0
Short-term liabilities to related parties	596,029	910,508	27,688	15,582	-
Loans and borrowings	26,300,088	775,060	4,227,743	7,449	397,961
Customer advances	15,171,209	7,968,230	1,582,725	0	0
Lease liabilities	176,767	10,361,140	14,474	0	13,346
Other tax liabilities	623,651	341,143	9,627	10,467	2,704
Other provision	101,348	5,057,840	14,309	0	0
Income tax liabilities	42,068	136,224	0	1,369	747
Other short-term liabilities	0	194,642	0	1,128	762,178
Total current liabilities	54,948,394	34,741,526	6,380,524	87,381	1,296,440
Total liabilities	157,814,266	44,667,637	6,790,795	87,381	2,437,774

Assets as 31.12.2019

*In thousands of Hungarian Forints
(THUF)*

	Hungary	Poland	Romania	Spain	Other
Assets					
Non-current assets					
Intangible assets	155,000	38,688	3,213	0	4
Investment properties	0	0	0	0	0
Property, plant and equipment	1,023,928	542,349	59,637	0	0
Long-term receivables from third parties	9,486	0	0	0	0
Long-term receivables from related parties	0	1,010	0	0	0
Investments accounted for using equity method	1,177,459	0	0	0	0
Deferred tax assets	49,986	77,728	0	0	0
Restricted cash	2,100,120	0	0	0	0
Long-term VAT receivables	1,526,564		0	0	0
Other long-term assets	587,386	25,650	0	0	0
Total non-current assets	6,629,929	685,425	62,850	0	4
Current assets					
Inventory	65,705,316	25,728,274	5,248,207	6,272,504	0
Trade and other receivables	192,935	49,652	80,983	5,376	0
Short-term receivables from related parties	653,137	192,912	0	0	0
Other short-term assets	271,849	10,698,780	498,121	0	0
Income tax receivable	27,594	4,412	1,225	25,179	0
Other tax receivables	813,136	2,466,421	452,455	50,697	0
Loan receivables	342,963	0	0	0	0
Restricted cash	1,259,556	1,719,373	83,361	0	0
Other financial assets	277,833	0	0	0	0
Cash and cash equivalents	47,992,442	2,642,697	140,616	294,437	0
Total current assets	117,536,761	43,502,521	6,504,968	6,648,193	
Total assets	124,166,690	44,187,946	6,567,818	6,648,193	4
Fair value difference on inventories*	13,647,348			-	
Adjusted total assets	137,814,038	44,187,946	6,567,818	6,648,193	4

* CODM assesses the performance of the entities based on local GAAP statutory financial statements. In Hungary, the funds revalue inventories to fair value at the end of each period in the statutory financial statements. This figure represent the revaluation difference calculated based on local GAAP for these entities as of 31 December 2019. In line with IFRS, this fair valuation is eliminated from the consolidated financial statements.

Liabilities as of 31.12.2019

<i>In thousands of Hungarian Forints (THUF)</i>	Hungary	Poland	Romania	Spain	Other
Non-current liabilities					
Loans and borrowings	11,920,925	2,187,101	0	0	0
Bonds	44,421,137	0	0	0	0
Long-term liabilities to related parties	0	0	0	0	0
Deferred tax liabilities	0	4,875	0	0	0
Customer advances	27,410,213	1,019,321	675,464	0	0
Lease liabilities	288,875	329,049	14,714	0	0
Amount withheld for guarantees	2,307,562	86,092	0	0	0
Other long-term liabilities	51,451	37,747	107,323	0	0
Total non-current liabilities	86,400,163	3,664,185	797,501	0	0
Current liabilities					
Trade and other payables	7,334,470	2,192,236	610,147	104,019	74,053
Bonds	68,892	0	0	0	0
Short-term liabilities to related parties	331,156	155,509	0	0	56,030
Loans and borrowings	11,504,562	0	0	2,326	0
Customer advances	10,879,330	825,778	0	0	0
Other tax liabilities	2,360,883	131,865	8,131	56	-
Income tax liabilities	46,724	43,062	0	0	7,565
Other provision	92,215	0	9,936	0	0
Lease liability	142,009	2,177,547	9,163	0	0
Total current liabilities	32,760,241	5,525,997	637,377	106,401	137,648
Total liabilities	119,160,404	9,190,182	1,434,878	106,401	137,648

The Board of Directors examined the effect of Polnord Group acquisition on the consolidated figures. For information purposes please see below this effect on the statement of financial position and on the statement of profit and loss. Polnord Group is not considered to be a separate operating segment but part of the Polish segment.

For the period ended 31 December

<i>In thousands of Hungarian Forints (THUF)</i>	Cordia group without Polnord	Polnord	Total in 2020	2019
Revenue	47,342,278	20,947,221	68,289,499	34,478,395
Cost of sales	(35,977,003)	(20,172,870)	(56,149,873)	(21,186,226)
Gross profit	11,365,275	774,351	12,139,626	13,292,169
Selling and marketing expenses	(2,581,974)	(156,185)	(2,738,159)	(2,744,181)
Administrative expenses	(3,618,437)	(1,246,130)	(4,864,567)	(2,762,183)
Net gain/loss from fair valuation of investment and development properties	54,235	(62,619)	(8,384)	0
Other expenses	(506,066)	(1,692,784)	(2,198,850)	(714,242)
Other income	2,423,704	1,945,102	4,368,806	91,825
Operating profit	7,136,737	(438,265)	6,698,472	7,163,388
Interest income	157,394	6,224	163,618	35,764
Other financial income	6,436,204	198,477	6,634,681	2,003,255
Finance income	6,593,598	204,701	6,798,299	2,039,019
Interest expense	(1,351,446)	(105,507)	(1,456,953)	(218,403)
Other financial expense	(4,694,117)	(588,495)	(5,282,612)	(2,075,173)
Finance expense	(6,045,563)	(694,002)	(6,739,565)	(2,293,576)
Net finance income/(expense)	548,035	(489,301)	58,734	(254,557)
Share of profit/(loss) in associate and joint venture	15,186,193	401,361	15,587,554	(146,460)
Profit before taxation	22,870,965	(526,205)	22,344,760	6,762,371

Assets as of 31. December

In thousands of Hungarian Forints (THUF)

	Cordia group without Polnord	Polnord	Total at 2020YE	2019YE
Assets				
Non-current assets				
Intangible assets	165,909	13,320	179,229	196,905
Investment properties	3,605,454	20,960,955	24,566,409	0
Property, plant and equipment	1,543,818	1,887,216	3,431,034	1,625,914
Long-term receivables from third parties	10,815	7,470,230	7,481,045	9,486
Long-term receivables from related parties	0	0	0	1,010
Investments accounted for using equity method	16,320,954	5,167,801	21,488,755	1,177,459
Deferred tax assets	129,417	483,963	613,380	127,714
Restricted cash	895,826	0	895,826	2,100,120
Long-term VAT receivables	558,783	0	558,783	1,526,564
Other long-term assets	446,641	2,661	449,302	613,036
Goodwill	460,265	1,305	461,570	0
Total non-current assets	24,137,882	35,987,451	60,125,333	7,378,208
Current assets				
Inventory	122,603,490	22,691,264	145,294,754	102,954,301
Trade and other receivables	795,664	1,798,922	2,594,586	328,946
Short-term receivables from related parties	412,769	0	412,769	846,049
Other short-term assets	3,927,287	84,037	4,011,324	11,468,750
Income tax receivable	22,155	24,450	46,605	58,410
Loan receivables	5,230,000	0	5,230,000	342,963
Short-term VAT receivables	2,444,991	1,011,358	3,456,349	3,782,709
Restricted cash	4,040,560	349,010	4,389,570	3,062,290
Other financial assets	6,505,491	0	6,505,491	277,833
Cash and cash equivalents	57,450,719	9,084,089	66,534,808	51,070,192
Total current assets	203,433,126	35,043,130	238,476,256	174,192,443
Disposal group of assets classified as held for sale				
Assets classified as held for sale	610,533	0	610,533	0
Total disposal group of assets classified as held for sale	610,533	0	610,533	0
Total assets	228,181,541	71,030,581	299,212,122	181,570,651

Liabilities as of 31. December

In thousands of Hungarian Forints (THUF)

	Cordia group without Polnord	Polnord	Total at 2020YE	2019YE
Non-current liabilities				
Loans and borrowings	8,308,903	0	8,308,903	14,108,026
Bonds	85,925,646	0	85,925,646	44,421,137
Long-term liabilities to related parties	0	0	0	0
Deferred tax liabilities	332,058	714,091	1,046,149	4,875
Other provision	0	843,515	843,515	0
Customer advances	9,746,064	0	9,746,064	29,104,998
Lease liabilities	1,358,484	5,563,265	6,921,749	632,638
Amount withheld for guarantees	1,301,097	0	1,301,097	2,393,654
Other long-term liabilities	93,761	156,704	250,465	196,521
Total non-current liabilities	107,066,013	7,277,575	114,343,588	90,861,849
Current liabilities				
Trade and other payables	13,307,530	3,020,601	16,328,131	10,314,925
Bonds	336,842	4,943,848	5,280,690	68,892
Short-term liabilities to related parties	695,403	854,404	1,549,807	542,695
Loans and borrowings	30,933,241	775,060	31,708,301	11,506,888
Customer advances	22,404,095	2,318,069	24,722,164	11,705,108
Lease liabilities	2,622,388	7,943,339	10,565,727	2,328,719
Other tax liabilities	987,592	0	987,592	2,500,935
Other provision	119,250	5,054,247	5,173,497	102,151
Income tax liabilities	90,005	90,403	180,408	97,351
Other short-term liabilities	763,306	194,642	957,948	0
Total current liabilities	72,259,652	25,194,613	97,454,265	39,167,664
Total liabilities	179,325,665	32,472,188	211,797,853	130,029,513

45. Other information

COVID-19:

During the year the Group reacted immediately and decisively to the threat related to COVID-19, ensuring continuity of operations with vast majority of staff working remotely from the end of March.

The Group's companies introduced online sales meetings and implemented procedures for remote signing of sales agreements with clients. Aside from online sales, the Group's sales offices continue to operate, obeying the safety measures recommended by the WHO and the relevant measures applicable locally and required by local regulators. Following the appropriate decisions and reorganization the apartments' deliveries and sales proceeded without disruptions. The Group's construction sites in all countries of the Group's operations are progressing normally.

46. Subsequent events

Public tender offer for all remaining shares of Polnord SA and decision on delisting of the shares

Cordia International Zrt. is 92,92% shareholder of Polnord SA at reporting date, has announced on 1st December 2020 a public tender offer to acquire the remaining approximately 7,08% of shares in Polnord SA. The goal was to increase Cordia's stake in Polnord SA to 100% of outstanding shares. The tender offer price has been set at 3,55 PLN a share in line with the requirements of the Act on Public Offering, Conditions Governing the Introduction of Financial Instruments to Organized Trading, and Public Companies, offering significant upside to the most recent market price.

On 28th of January as a result of settlement of the Tender-Offer, the Group purchased 3,278,966 shares, representing approximately 3,36% of voting rights and capital of Polnord, and increased its stake to 96,28%.

On 8th of January 2020 the Extraordinary General Meeting of Polnord Shareholders adopted Resolution No. 3 on the withdrawal of all Polnord shares from trading on the regulated market operated by the Warsaw Stock Exchange.

On 18th of February 2021, CORDIA announced compulsory buyout (Squeeze-Out) to the remaining 3,626,678 (three million six hundred and twenty-six thousand six hundred and seventy-eight) Polnord's shares representing approximately 3.72% of Polnord's share capital, with the price of 3,55 PLN per share. On 23rd of February as a result of settlement of the Squeeze-Out, CORDIA has become the sole owner of Polnord, i.e. the Company holds 97,543,127 shares, representing 100 % of the Polnord's share capital and 100 % of the total number of votes in the Polnord.

On 26th of February the Management Board of Polnord has submitted an application to the Polish Financial Supervision Authority for a permit to withdraw all Polnord's shares from trading on the regulated market. The application was submitted in order to implement Resolution No. 3 of the Extraordinary General Meeting of Polnord as of January 8, 2021 on the withdrawal from trading on the regulated market operated by the Warsaw Stock Exchange of all shares of Polnord.

Change in group structure after reporting date

On 1 April 2021, the Group completed on the purchase of a company, Nightingale Knitwear Centre Limited in the UK. The company purchased held the property that would form the third phase of our currently running project known as the The Gothic. With the acquisition the whole site is ready to be developed. As part of the international expansion additional five entities were established for the new projects in the United Kingdom since the reporting date.

Three holding entities, 100% subsidiaries of Cordia International Zrt. were sold to the related party Futureal Holding Vagyonkezelő és Ingatlanhasznosító Zrt. in January: Cordia Spain Holding Kft., Cordia Romania Holding One Kft. and Cordia Romania Holding Two Kft.

Argo

ARGO Properties N.V. completed an initial public offering (IPO) on 11 May 2021 raising EUR 54m from investors at a pre-money valuation of EUR 270m. Cordia invested further EUR 3 million in ARGO during the IPO and now holds a 15.9% stake in the company. ARGO's shares will be listed on the Tel Aviv Stock Exchange (TASE).

Spanish segment

On 12 May, 2021 Cordia Holdco Fuengirola, S.L. ("Cordia") has reached a mutual settlement agreement with its Joint Venture Partner, Otero Patrimonial, S.L. ("Otero") and acquired Otero's 10% shares held in Cordia Development Company S.L.U. As a result of the settlement Cordia become the sole owner of the Spanish subsidiary owning the project at Costa del Sol, Fuengirola, Spain.

Completion of projects

The Company's subsidiary involved in development of the residential project Sasad Resort Hilltop obtained the valid permit for occupancy of this project (comprising 112 apartments) in January and commenced delivery of the finished apartments to its customers in Budapest.

The Company's subsidiary involved in development of the residential project Parcului20 obtained the valid permit for occupancy of this project (comprising 265 apartments) in February and commenced delivery of the finished apartments to its customers in Bucharest.

The residential project Akadémia Garden in one of the Company's development subsidiary in Budapest obtained the valid permit for occupancy of this project (comprising 306 apartments) at the end of April. The delivery to the customers starts in May.

RAF I

On 7th May 2021, Cordia invested in "Real Asset Fund I", a real estate investment fund with a select few large investors, managed by London-based investment manager Matter Real Estate. Our stake in the fund is ca. 10%. The fund finances 3 development entities in England and Ireland. The funding for these developers is a mix of equity and debt. The fund acquires a majority stake in the operating entity, as well as provides a revolving debt facility for project financing. There are two residential developers – Placefirst in England and Genesis in Ireland – as well as an Irish health care facility developer called Zest, that the fund invests with. It is a passive investment for Cordia.

STAH

On 29th March 2021, Cordia invested in a joint venture with Matter Real Estate (formerly ESO Capital). The JV owns 60% of St Arthur Homes (STAH), an English FPRP (For Profit Registered Provider), which is a housing association providing affordable homes. Cordia's share in the joint venture is 70%. Additionally, the JV – through a separate FinCo – provides a revolving credit facility to STAH for acquisition purposes. STAH's operation is exclusively focused on the shared ownership tenure of affordable housing. STAH buys affordable units at a large discount from developers, which developers are required to sell according to their s106 agreements with the local council as part of their planning permit process. Each unit is then managed under a shared ownership scheme, ie. STAH sells a portion (usually 40%) of the unit to a buyer, while on the remaining 60% the buyer pays rent.

Auxesia

On 17th May 2021, Cordia signed documents in another joint venture investment with Matter Real Estate with final closing expected shortly after. Just like STAH, Auxesia Homes is also an affordable housing providing For Profit Registered Provider. The difference with STAH is that Auxesia operates in the North of England, provides both shared ownership and affordable rent tenures, and services mostly army veterans, NHS workers and "blue light" emergency workers such as fire fighters, policemen, etc., who considered to be the most reliable and sought after tenants. The deal is an 80/20 joint venture between Cordia and Matter Real Estate to buy 60% of Auxesia and provide a revolving credit facility.

New developments

On 23 April 2021, the Company's subsidiary signed the agreement with the general contractor to develop a 109 unit residential project in Vaskapu utca, Budapest.

On 10th May 2021, Cordia's UK subsidiary, Cordia Blackswan acquired a 7,650m2 development site on Cheapside street, in the trendy neighbourhood of Digbeth in Birmingham. The purchase is conditional upon the seller successfully obtaining a planning permission from Birmingham City Council for 366 residential units to be built on the site. The planning process is nearing its end and the building permit is expected in May 2021. It will allow Cordia Blackswan to grow its pipeline, with plans for delivering half of the total units in a private rental (PRS) scheme, while the other half of the units for open market sale.

The renovation work for the Gothic project has been started which is the first British project of Cordia.

Significant subsequent events related to the operation of Polnord

On January 22, 2021 the judge commissioner operating at the District Court Gdańsk North in Gdańsk, VI Commercial Division, issued a decision, pursuant to which he changed his decision of July 29, 2020. on the establishment of the Creditors' Council for Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. in restructuring, in that it dismissed the creditors' application for the establishment of the Creditors' Council as submitted by entities not entitled to file it. The basis for the Court's decision to dismiss the decision of July 29, 2020 was Art. 359 par. 1 of the Code of Civil Procedure in connection with with art. 209 of the Restructuring Law, the premise for its application was the announcement - periodic report for the first half of 2020. Polnord S.A. published on September 30, 2020 in which the company referred to the reservation contained in the auditor's report regarding the lack of full consolidation of the Korporacja Budowlana Dom SA Capital Group. After the analysis, Polnord S.A. decided to change its previous assessment and concluded that the actual relations with Korporacja Budowlana Dom SA Capital Group justify the motion that the Polnord S.A. exercises control over the Korporacja Budowlana Dom SA Capital Group. On the establishment of the Creditors' Council Korporacja Budowlana Dom S.A. ("KB Dom SA") informed in the current report No. 17/2020 of August 12, 2020. On January 27, 2021 KB DOM SA concluded an annex to the loan agreement of September 19, 2019 ("Loan Agreement") concluded between KB DOM SA (as the Borrower) and Polnord S.A. (as the Lender). As part of the annex to the loan agreement, Polnord S.A. granted KB DOM SA a loan in the amount of PLN 65,000.00 to cover the necessary, ongoing operating costs of KB DOM SA in 2021. The parties agreed that KB DOM SA would repay the additional amount of the loan granted on the basis of the annex to the loan agreement from the funds obtained from the sale of shares in the share capital of the subsidiary, ie Korporacja Budowlana Dom Sp. z o.o. in restructuring after the completion of the restructuring process. On January 28, 2021 KB DOM SA filed a petition for bankruptcy with the District Court of Gdańsk-Północ in Gdańsk, VI Commercial Division. The reason for submitting the application was the lack of agreement with creditors, despite negotiations conducted by the Management Board of KB DOM SA regarding the possibility of repayment of liabilities in line with the creditors' expectations. Moreover, the application was submitted due to the existence of the conditions resulting from Art. 11 sec. 1 of the Bankruptcy Law, i.e. the loss of KB DOM SA's ability to pay its financial liabilities.

On January 28, 2021 Polnord S.A. concluded two contracts for the purchase of undeveloped real estate with a total area of 13,329 m2, located in Warsaw, for a total net price of PLN 26 million.

On February 19, 2021 the Management Board of Polnord S.A. concluded an agreement under which it sold two properties with a total area of 13,329 m2 located in Warsaw. At the same time, it concluded a preliminary agreement for the purchase of real estate with an area of 2,0058 ha, located in Warsaw's Bemowo District. On this property, the company plans to build a multi-family housing estate with the planned number of 250 flats with a usable floor space of 13,000 flats, together with an underground garage and service premises on the ground floor. The conclusion of the contract for the transfer of ownership depends on the fulfillment of the conditions specified in the above-mentioned agreement.

The Management Board

Tibor Földi
Chief Executive Officer

Péter Bódis
Chief Financial Officer

Pál Darida

Budapest, 18th May 2021



INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the shareholders of Cordia International Zrt.

Opinion

We have audited the accompanying separate financial statements of Cordia International Zrt. (the "Company") which comprise the statement of financial position as of 31 December 2020 (in which the balance sheet total is THUF 182,934,801), statement of profit and loss and other comprehensive income (in which the total comprehensive income for the year, net of tax is THUF 28,707,875 profit), the statement of changes in equity, the statement of cash flows for the year then ended and the notes to the separate financial statements comprising significant accounting policies and other explanatory information.

In our opinion, the accompanying separate financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2020, and of its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS") as adopted by the EU.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with Hungarian National Standards on Auditing ("HNSA") and with applicable laws and regulations in force in Hungary. Our responsibilities under those standards are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the separate financial statements" section of our report.

We are independent of the Company in accordance with the applicable laws of Hungary, with the Hungarian Chamber of Auditors' Rules on ethics and professional conduct of auditors and on disciplinary process and, for matters not regulated in the Rules, with the International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) issued by the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code) and we also comply with further ethical requirements set out in these.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.



Our audit approach

Overview

<i>Overall materiality</i>	Overall materiality applied was THUF 1 820 000
<i>Key Audit Matters</i>	Recoverability of the loans granted to related companies.

As part of designing our audit, we determined materiality and assessed the risks of material misstatement in the separate financial statements. In particular, we considered where management made subjective judgements; for example, in respect of significant accounting estimates that involved making assumptions and considering future events that are inherently uncertain. As in all of our audits, we also addressed the risk of management override of internal controls, including among other matters, consideration of whether there was evidence of bias that represented a risk of material misstatement due to fraud.

We tailored the scope of our audit in order to perform sufficient work to enable us to provide an opinion on the financial statements as a whole, taking into account the structure of the Company, the accounting processes and controls, and the industry in which the Company operates.

Materiality

The scope of our audit was influenced by our application of materiality. An audit is designed to obtain reasonable assurance whether the separate financial statements are free from material misstatement. Misstatements may arise due to fraud or error. They are considered material if individually or in aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of the separate financial statements.

Based on our professional judgement, we determined certain quantitative thresholds for materiality, including the overall materiality for the separate financial statements as a whole as set out in the table below. These, together with qualitative considerations, helped us to determine the scope of our audit and the nature, timing and extent of our audit procedures and to evaluate the effect of misstatements, both individually and in aggregate on the separate financial statements as a whole.

<i>Materiality</i>	THUF1 820 000
<i>Determination</i>	1% of the total assets
<i>Rationale for the materiality benchmark applied</i>	We chose total assets as the Company is a holding company without operating activity, and in our view, this is the most appropriate benchmark to calculate our materiality. We chose 1%, as we believe this rate is the most appropriate considering the activity of the Company and the users of the separate financial statements.



Key audit matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the separate financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the separate financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

Key audit matter

How our audit addressed the key audit matter

Recoverability of the loans granted to related companies

The Company presents loans granted to related companies in the Short-term receivables - related parties financial statement line in amount of THUF 22,344,025 and in the Long-term receivables - related parties financial statement line in amount of THUF 47,402,797 as at 31 December 2020. The disclosures regarding loans provided to related parties are presented in notes 6(a) of the notes to the separate financial statements.

No impairment was accounted on these receivables as at 31 December 2020.

As at 31 December 2020, related party loan receivables represent 36,5% of the total assets.

As the value of loan granted is significant to the separate financial statements and significant estimates are involved in the assessment of recoverability, we have concluded that it is key audit matter.

The recoverability of the loans granted to related parties was in the focus of our audit. We performed the following procedures:

- Written confirmation letters were obtained directly from related parties about the loan balances. We reconciled the confirmed balances to the accounting records.
- We checked the liquidity position of the related parties and assessed their ability to pay back the respective loan balances.
- We evaluated the judgments made and assumptions used by management when assessing the need for possible impairment.

Responsibilities of management and those charged with governance for the separate financial statements

Management is responsible for the preparation of the separate financial statements that give a true and fair view in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the EU, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of separate financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the separate financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in the separate financial statements unless management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.



Those charged with governance are responsible for overseeing the Company's financial reporting process.

Auditor's responsibilities for the audit of the separate financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the separate financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with HNSAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these separate financial statements.

As part of an audit in accordance with HNSAs, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the separate financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting in the separate financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the separate financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the separate financial statements, including the disclosures, and whether the separate financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, actions taken to eliminate threats or safeguards applied.



From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the separate financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

Budapest, 18 May 2021

László Radványi
Partner
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.

CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

(short name: CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zrt.; registered seat: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.; tax number: 25558098-2-42; the "Company" or Cordia International Zrt)

The Company (together with its Hungarian, Polish, Romanian, Spanish and British subsidiaries "the Group" or "Cordia Group" hereby announces its management report ("**Management Report**") according to the separate and the consolidated financial statements prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS) for financial year of 2020.

The Management Report is an analysis accompanying the annual report that presents the main processes and factors that have affected, or will affect, the Company's and the Group's business performance, development and position during the period covered by the annual report.

PREAMBLE - Financial year of 2020:

2020 proved to be a challenging year and Cordia International Zrt's business model was put to the test. On one hand, the VAT increase on residential apartments in Hungary impacted the market negatively, on the other hand the global pandemic outbreak caused economic turmoil and uncertainty. As a holding company, Cordia could have been effected directly by these unfavourable developments through its subsidiaries, but the Group's diversified business model has proven to be rock solid, and we even managed to continue expanding the business further.

Due to the outbreak of the global pandemic, our priority was to protect the health of our clients and employees in our subsidiaries. The Group has coped well with this challenge, introducing a number of new procedures and guidelines consisting in minimizing direct contacts by providing employees with the possibility of remote work, online meetings and compliance with health and safety rules. Our sales offices remained open for remote sales, and construction work was progressing without major set-backs.

Regarding the business, Cordia International Zrt, as a typical holding company, has completed a number of significant investments as well as financing transaction.

These new corporate acquisitions focused mainly on launching Cordia's new business line of residential rentals in certain growing European cities. This has strong strategic fit, provides a permanent operating income, enjoys long term secular demand from tenants and offers Cordia Group downside protection. The rapidly changing customer attitudes (millennials) accelerate the demand for rentals and for professional management.

As a first step in establishing the new residential rental business line, in March 2020 Cordia International Zrt. has acquired a 20.6% stake in Argo Properties N.V. for 34,4m EUR, further boosting its stake by 3m EUR in the August capital increase (after which its stake was reduced to 18% due to dilution). This investment establishes the Group's presence in Germany, Europe's strongest resi-for-lease market. Argo's focus is on growing cities of Dresden, Leipzig and Magdeburg. Efficient scale, experienced local management and institutional co-investor partners provide hands-on risk mitigation for Cordia Group.

The international business was further expanded in August 2020 in the United Kingdom thanks to the acquisition of a local property developer in Birmingham, BlackSwan LTD and the establishment of Cordia's arm and local platform in the UK, Cordia BlackSwan. These new investments, beyond the residential-for-sale developments, will supply built-to-rent (BTR) projects and target to become a best-in-class BTR developer and operator in the region. The acquisition allows BlackSwan to deliver a GBP 550 million project pipeline across the West Midlands.

As an addition to Cordia's resi-for-rent business, in September 2020, the Group has acquired Finext Global 1 Real Estate Sub-fund for about 10m EUR. This portfolio of residential apartments in Budapest generates rental income and can also increase in value over the long term.

The Polish business was also expanded significantly in 2020 by the acquisition of Polnord SA, a publicly listed company on the Warsaw Stock Exchange with a significant land bank. Cordia first acquired a close to 66% stake mainly by purchasing newly issued shares in December 2019, and helped to recapitalize Polnord SA, that had significant liquidity problems at that time. After the registration of the newly issued shares in February 2020, Cordia launched two tender offers in February and December 2020, and a squeeze-out of minority shareholders in February 2021, bringing its stake to 100% in Polnord SA. On the back of this, Polnord SA has applied to the Polish Financial Authority for the de-listing of shares from the Warsaw Stock Exchange. This will allow Cordia Group to fully integrate Polnord SA into our operations

In the subsequent period the Group has expanded its investment portfolio in several transactions strengthening its BTR segment further.

Among others, Cordia invested further EUR 3 million in ARGO during its capital increase and IPO and retained a 15.9% stake in the company post-money.

CORDIA INTERNATIONAL ZRT - Management Report

Cordia Blackswan has acquired a 7,650m² development site on Cheapside street, in the trendy neighbourhood of Digbeth in Birmingham on which project of 366 residential units planned to be built. Cordia plans for delivering half of the total units in a private rental (PRS) scheme, while the other half of the units for open market sale.

The Group has also invested in "Real Asset Fund I" managed by Matter Real Estate (formerly ESO Capital). Our stake in the fund is ca. 10%. The fund finances 3 development entities in England and Ireland.

Besides of the above, Cordia has also entered into two co-investments along with Matter Real Estate. In the first transaction, the Company co-invested in the JV which owns 60% of St Arthur Homes (STAH), an English FPRP (For Profit Registered Provider), which is a housing association providing affordable homes and exclusively focused on the shared ownership tenure of affordable housing. In the second transaction Cordia has signed documents to co-invest into Auxesia, which is like STAH, an affordable housing provider, but operates in the North of England, provides both shared ownership and affordable rent tenures, and services mostly army veterans, NHS workers and "blue light" emergency workers in the UK.

Due to these acquisitions the Group has significantly increased its diversification across geographies and business segments, and can gain valuable insight and experience on the business model and operations of such businesses on developed markets.

Together with expanding its business footprint, Cordia has executed significant financing transactions as well.

Firstly, in on 25 March 2020, the registered capital of the Issuer was increased by Cordia Holding B.V. and Finext Consultants Limited with an additional amount of HUF 7.431.040.000 to HUF 18.013.760.000 by issuing new ordinary shares with a nominal value HUF 1,000 per share and with share premium of HUF 1,615 per share. As a result of the capital increase

Beside of the capital increase, the Group has issued new bonds within the framework of the Hungarian National Bank's bond program. The first tranche of a new 10-year bond was place in July 2020 with a total nominal value of 36bn HUF, followed by a 4bn HUF tap issue of the same series in December 2020.

Summarizing it all, despite the significant challenges in 2020, the financial position of our company and the Group is stable, and our cash flow projections do not indicate any liquidity problems for the next 12 months. In the opinion of the Company's management, the going concern principle - assessing the specific facts, risks, plans of the Group - remains applicable to the preparation of the annual report for the year ended 31 December 2020.

1. Goals and strategy of the Company and the business environment of the Company

Cordia Group is currently active as a residential developer in Hungary, Poland, Romania (CEE), Spain and the UK. The Group's goal is to create value for clients by developing residential units that are not only convenient living-spaces but also represent good long-term investments. Beside of the traditional build-to-sale products, Cordia has also started to develop its build-to-rent business line, focusing mainly on the German, UK and Hungarian market. As a third pillar of business, Cordia is also actively looking for minority investment opportunities in real estate companies with exceptional risk-return profile and specialised know-how.

Below is brief overview of core strategy's tree pillars: general strategy, land acquisition strategy, financing strategy.

1.1. General strategy

Integrated, full-service operation, best-in-class team, efficiencies of scale

Cordia Group is one of the leading residential developer with a strong and well-known brand, active in the mid- and mid-to-high segments of the for-sale market in Hungary, in Poland, Romania, Spain and since August 2020 in Birmingham targeting annual output of ~2-3,000 units in the medium term. Cordia Group has a long track record and industry leading management team with extremely long tenure and limited turnover. The corporate culture of Cordia Group focuses on operational excellence to continuously improve all aspects of the residential development process from land acquisition, project planning, and procurement, sales and marketing to benefiting from scale.

Cycle-conscious, geographic and operational diversification, value investor's approach to acquisitions

Cordia Group focuses on step-by step geographic diversification accompanied with precisely selected opportunistic acquisitions with a value-investor's approach. One of the aims of Cordia Group to achieve a top 10 position in the Polish market targeting annual output in excess of 1,500 units. The geographic diversification of Cordia Group enables optimal and opportunistic allocation of capital across countries whose residential market cycles are non-synchronized.

The expansion strategy is based mostly on organic expansion by establishing local teams supported by the Competence Center. At the same time Cordia screens its current and targeted markets for special portfolio and/or acquisition deals like it was undertaken in the case of POLNORD S.A. acquisition and acquiring stake in ARGO Properties N.V. The latter transaction has also opened Cordia's new business line of residential leasing making the first step in the operational diversification. This business line shall be strengthened by the for-rent developments contemplated in some projects in Birmingham thanks for the promising market demands there.

Furthermore, land acquisition is based on strict underwriting with volumes and duration differentiated by geography depending on stage in cycle. In addition, Cordia Group provides full-scale letting property- and facility management services to investor clients which services will be developed into an in-house tool to asset manage residential leasing projects initially in Budapest and Warsaw and later other cities where market demand supports such activities. There is a long-term potential to expand rentals as a strategic business line to create an income yielding residential portfolio.

Strong financing position

Cordia Group has a long-term partnership with the leading local banks in its countries of operation (e.g. OTP, K&H/KBC, Takarékbank, UniCredit, Raiffeisen, Santander, PKO Bank Polski, Alior Bank, etc.).

Strong brand

Cordia Group is focusing in building out a string "CORDIA" brand in all its markets, similar to Hungary where Cordia Group is already a very strong real estate brand. Multiple successful and award-winning developments are creating a strong background for this business to customer exercise.

Capital market access

The Issuer has attracted institutional capital to invest in its residential development projects in joint ventures structures while maintaining full project control.

The Issuer is proud to refer to the successful bond issuance of CORDIA2026 bonds of November 7, 2019 where 17 qualified investors have participated at the auction representing some 50 different investment entities such as the National Bank of Hungary, investment and mutual funds, pension funds, insurance portfolios, banks etc. purchasing bonds in excess of HUF 44.4 billion of total issue value.

Also, the Issuer is proud to refer to the successful bond issuance of CORDIA2030 bonds beyond the National Bank of Hungary 13 qualified investors (banks, asset-, investment, and portfolio managers, mutual funds,

pension funds, and insurance companies) have participated at the auction representing different investment entities. have participated at the auction purchasing bonds in excess of HUF 37.5 billion of total issue value.

Strong and supportive ownership with very long-term view

Cordia Group is supported by family owners that have demonstrated a highly responsible and supportive long-term approach by:

- having engaged in long term, complex projects up to a decade-long;
- having supported Cordia Group for almost 2 decades;
- having injected capital during the financial crisis to make whole other stakeholders, including repayment of non-recourse land loans in contrast to the market norm at the time; and
- having supported a loyal team of key employees who have been with the company for over a decade with almost no fluctuation.

1.2. Land acquisition strategy

Target land acquisition in diversified and liquid markets of CEE capitals and major regional university cities

Cordia Group uses strict underwriting criteria based on location, land cost, demand and supply dynamics, and project profitability. According to the above Cordia Group can be portrayed as a real estate development group with a strategic approach to cyclicity-, adjusting land duration- and acquisition intensity, with an extended investment opportunity set. Cordia Group has an outstanding cycle consciousness and is taking advantage of divergences in the local residential and financial market conditions to opportunistically allocate capital among its markets of operation. Cordia Group focuses on markets with at least 5,000 sales of new build units per year with appropriate micro locations for midmarket segment assets and avoid overpaying for land in overheated markets. Further focus on areas with master plan and zoning in place. Cordia Group has a significant opportunity to grow the local platforms in already established cities. Cordia Group has an excellent track record of project completions with no "stuck projects".

Decision-making driven by profitability and internal rate of return (IRR), not volume or market share

Cordia Group has no pressure to focus on volumes as can be the case for listed residential developers, and prefer profitability over volumes. The underwriting of Cordia Group currently includes minimum 25 % gross margin requirement, minimum 20 % post tax internal rate of return (IRR) and 1.8x multiple on invested capital. Employee incentive structures are shaped and aligned with a focus on execution and profitability.

1.3. Financing strategy

All projects are developed in separate SPVs, either limited liability project companies, partnerships or private real estate development funds. The land acquisitions were typically financed from the equity provided by one of Cordia Group member until launch of development. All projects are financed by local banks in separate, SPVs by construction financing facilities, with project equity provided by a Cordia Group member and by co-investors of Cordia Group. All loans are at the Project Entities' level, non-recourse – except cost overrun and completion guarantees – and are typically not cross-collateralized, however may contain certain cross-default provisions. The project-equity and pre-sales requirements vary from country to country and project to project, but contracted at usually between 20-30 % equity of total development costs and between 20-40 % pre-sales requirements. Peak net leverage at project level usually did not exceed 65 % thanks to customer advances and some cost payable after delivery. Corporate level leverage is lower due to an unleveraged land bank and a portfolio of projects in different development and lower leverage phases. Cordia Group maintains good relationship with multiple senior lenders, currently engaging 8 leading banks for development and construction loans. Furthermore, Cordia Group benefits from favourable margins and loan conditions due to a strong corporate credit track record and never defaulted on a single loan.

2. Main resources and risks of the enterprise and the changes and uncertainties associated with them

2.1 Main resources

2.1.1 Strong brand name

Cordia International ZRT and the subsidiaries, has been developed historically from Futureal Group and after several years of separation procedures it is today an organization operating and structured independently from Futureal Group. Over almost 16 years Cordia Group has built 4,027 residential and commercial units in Hungary, Romania and Poland. Additional 3,828 units in 20 projects are currently under construction and sales in Hungary, Romania, Poland, while 46 more projects are under preparation or acquisition with another 13,234 units.

Cordia is proud bearer of multiple international awards, including: "ULI Global Awards for Excellence" from ULI, "Best Mixed-Use Project in Europe" International Property Awards, Bloomberg TV, The New York Times, "Best Purpose Built Project Worldwide" by International Real Estate Federation (FIABCI).

The apartment brand „Cordia” means more than just harmonious homes: they are also outstanding investments, providing long-term value and secure rental yields. Cordia offers security, convenience, quality of life and well-designed living spaces that fit the location and the community.

2.1.2 Highly skilled management team

In its almost two decades of operation, Cordia Group's highly qualified real estate professionals (currently >200) and local management teams have accumulated extensive knowledge of local markets and demonstrated a proven ability to source strategic development sites, design attractive and innovative projects that meet the demands of the local market and obtain planning and building permissions expeditiously

2.1.3 Attractive Land Bank

Cordia holds its land bank through its SPV's. Land bank represented in number of units, increased significantly from 5 200 units at the end of 2019 to over 13 000 units comparing to end of 2020. It was driven, among others, mainly by successful acquisition of POLNORD S.A in Poland, and acquisition of 360°/Marina City land complex. Both investments secured Cordia long term prospects for future developments for many years in Budapest and Warsaw. Continuing diversification strategy, by acquisition of BlackSwan, Cordia entered on very attractive Build-to-Rent market in Birmingham, UK.

2.1.4 Relations with contractors

Long term presence on residential development market, and strong Cordia brand recognition make that the Company and its SPV's are perceived by contractors as very reliable partner. This relation benefits in high quality services delivered by them. It also helps for continuous improvement in our operational performance, in all aspects of the residential development process from land acquisition, project planning, and procurement, sales and marketing to benefiting from scale.

2.2 Risks and risk management

Cordia Group manages specific risks in particular (but not limited to) as follows:

RISK	RISK MITIGATION
Cyclical residential market	deepening and extending the diversification both geographically and operationally (resi-for-lease)
Unable to acquire further land	developing, maintaining and motivating the agency network, proactive search and mapping activity, searching for acquisition and other special opportunities
Zoning risk	limiting the share of lands without proper zoning, closing of land acquisitions conditioned on zoning
Building permit risk	selecting experienced and locally well reputed architects, concept always in line with the prevailing regulation, proper management of interest of the stakeholders (authorities, neighbours, city architects, media providers, etc.)
Market risk	<ul style="list-style-type: none"> • deep understanding of the markets with monthly competitor analysis of the projects, regular market research, other indicators having effect on the market • active price and sales speed management • proper and efficient marketing activities with active advertisement management
Construction risk	well prepared project with good quality of construction design, close monitoring of the subcontractor payments and performances under the General Contractor, strong performance/quality/contract management of the contractors, selecting contractors with proper references and in good financial status
Bank financing risk	full-cover financing for projects, non-recourse loans, limited number of construction starts without bank financing offer/agreement available; keeping enhanced cash reserves for freezing banking liquidity situations when and until necessary
Operation risk	well defined, proper processes and people management
Warranty risk	proper security/insurance from contractors, permanent monitoring of the warranty processes, active intervention
Risks of supply chain shocks	Establish and maintain multiple quality material supply sources with geographical diversification; selective and well-designed increase of raw material inventories
COVID-19 (or other) pandemic	regional health protection and social distancing measures including – among others – strict disinfection of headquarter's offices, home office work, providing equipment for remote work, allocate funds for safe travel if travel is inevitable, disinfection gels, masks, gloves are provided to the on-site personnel, restrictive measures relating to on-site meetings.

3. Business environment of the Company, results and outlook in the annual reporting period

Cordia International ZRT. is a typical holding company that invests in subsidiaries, and provides financing services for them. The business environment is affecting the holding company through the value of its subsidiaries, which are currently active on the residential real estate markets of Hungary, Poland, Romania (CEE), Spain and the UK. Cordia's strategy is to develop – through the subsidiaries - residential projects in the well urbanised areas with strong structural demand within this countries. For that the most important areas are Budapest, Warsaw, Tri-City, Cracow, Poznan, Bucharest, Marbella region and Birmingham

3.1 For-sale-residential market overview : Budapest

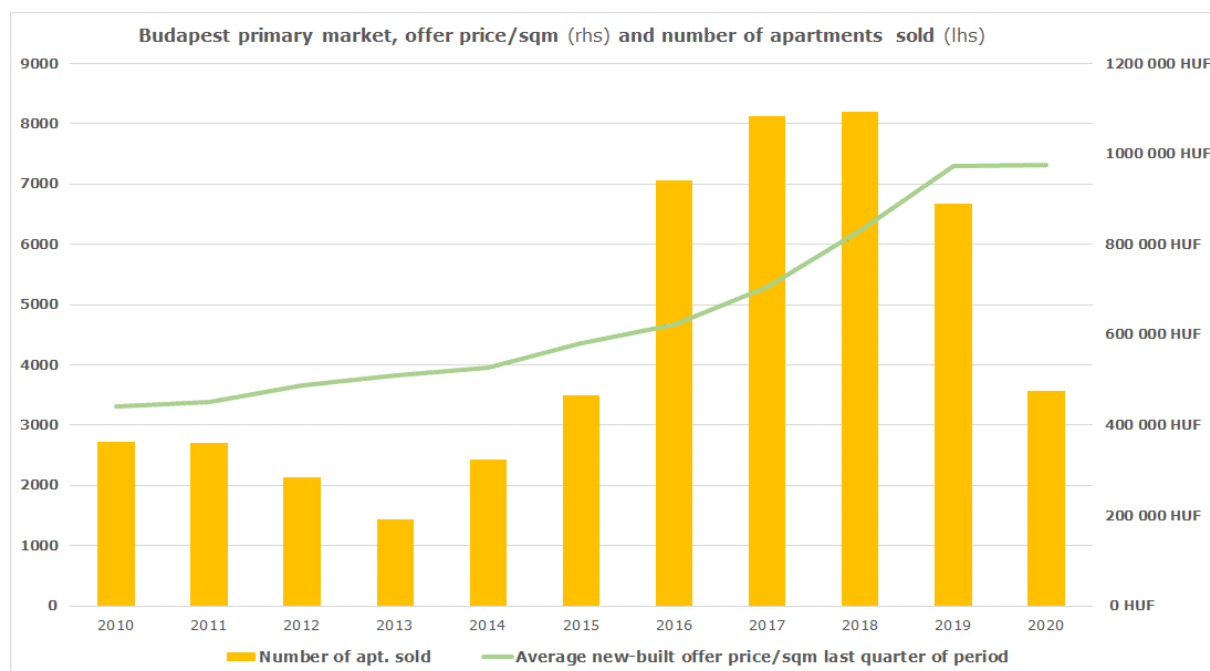
In last year new-built residential real estate market was impacted, among others, by two major factors, VAT changes and COVID-19. Both influenced negatively number of transactions, mostly by reduced supply in new projects and weaker demand. The impact of this two major factors on the pricing is however more complex.

For the most of the year negative trend in new-launched projects continued and reached its bottom in 3Q2020, where only approximately 244 flats in new projects has been started in Budapest. That was 83% lower than in 3Q2019. However the situation improved dramatically in 4Q of 2020, after government announced the return to reduced VAT rates starting form 1 January of 2021. As a result a number of flats launched in new projects reached 1 650 units in last quarter of 2020, and increased by 14% comparing to 4Q of 2019, returning to pre-COVID levels. The positive trend continued in 1Q2021.

Expectations on VAT reduction increased also demand and improved amount of transactions in 4Q 2020. Although total number for full year of 3 558 transactions , was lower by 46 % compared to the 2019, in last quarter of 2020 the decline was "only" 33% comparing to the same period in 2019. The positive trend in demand continued in 1Q2021 fuelled by returning confidence of buyers. We estimate that 1780 was sold in 1Q2021 by residential developers in Budapest. It was 67% higher than in 4Q2020, 90% higher than in 1Q2020 and even 2% higher than in 1Q of 2019. Again it looks like that the market returned to its pre-COVID levels.

Shrinking supply during 2020 supported prices, despite weaker demand. At the end of 2020 new-built apartments, average offer prices/sqm remained at the same level comparing to 4Q2019 in Budapest reaching 975 000 HUF/sqm. The prices recovered after slight decline in 1Q2020, caused by the first lock-down. It is worth to mention that due to changes in a VAT schedule, we believe that the mix of dwelling offered in 2020 is incomparable to the mix offered at the end of 2019.

Chart below presents long term data for number of apartments sold and average offer prices in years 2010-2020.



Source: Cordia Group

The domestic housing credit-to-GDP and loan penetration can be still considered low comparing to other countries in EU. According to NBH, the recently extended Home Purchase Subsidy Scheme for Families (*Családi Otthonteremtési Kedvezmény*) continued to support demand for housing loans.

The number of households is increasing, mostly in the capital city. Budapest is attracting population in hope of

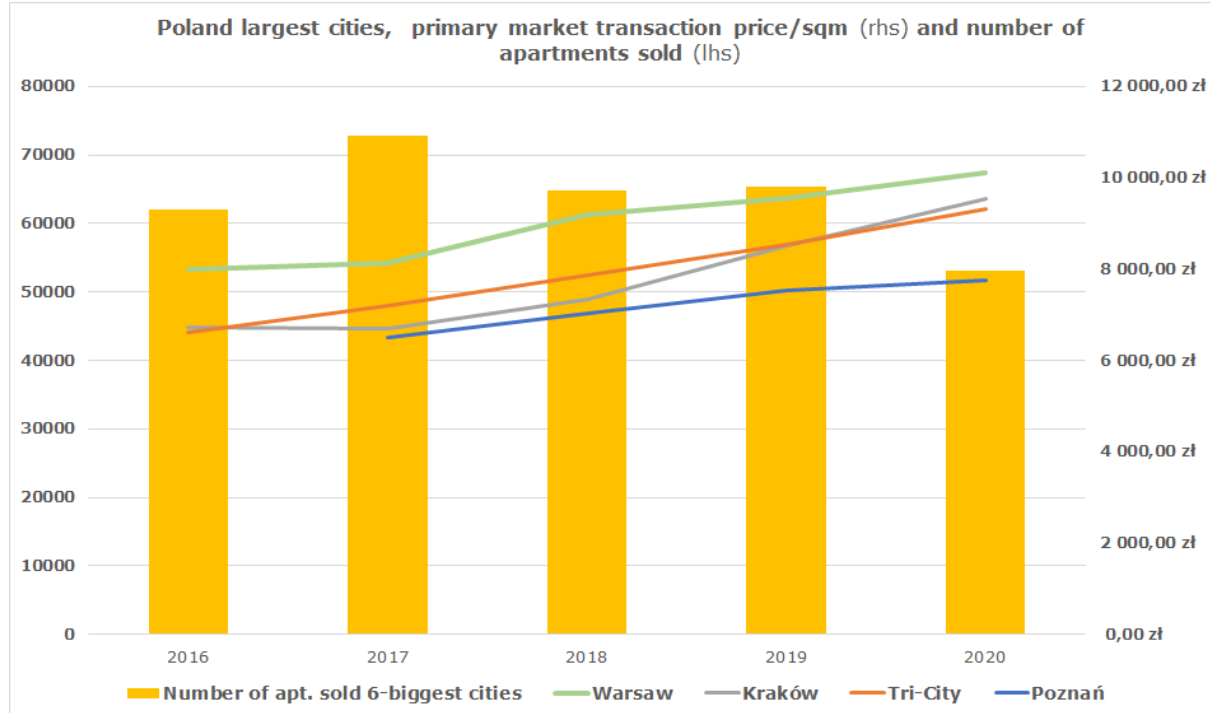
finding jobs, resulting in mass movement from the country to the capital.

Effect of the COVID-19 pandemic on Hungary's new housing markets with special focus on Budapest

A decrease on both the demand and supply sides of residential market was observed in March and April, however signs of returning interests can be detected by increasing registration numbers in mid/late May 2020. Additionally, changes in VAT schedule and expectation for recent vaccination program increased confidence of buyers in 4Q2020. Positive trend continued in 1Q2021

3.2 For-sale-residential market overview - Poland: Warsaw, Cracow, Tri-City

In 2020 average new-home transaction prices rose by 7,5 % per square meter in biggest cities in Poland. The higher increase Cracow (+12%), the lowest increase was in Poznan (+3%). The biggest, Warsaw market had 6% average increase. Chart below represents major price and volumes trends at the end of year, on the largest residential markets in Poland.



Source: JLL

The rise of the prices was driven by strong first/larger apartment demand, supply shortages, and higher construction costs. It was also fuelled by investment demand due to attractive rental yields comparing to banks deposit offer, especially in 2nd half of 2020 after National Bank of Poland cut interest rates to 0,1% in May 2020.

The 2020 year, turned out to be very good period for residential developers taking into account COVID-19 pandemic. With total, over 53,000 apartments sold on the six largest markets, it was only 19% down vs. 2019. Taking in to account price increases the total market value had minor single digit decline.

The highest level of sales in projects planned to be completed in the next 12–24 months was recorded in Warsaw where 53% of units were sold. More than half of the units from the corresponding pool were also sold by developers in the Tri-City, and almost half in Cracow. Developers entered 2020 year with record low offer of 13 thousand apartments in six biggest cities, the lowest level since 5 years.

Effect of the COVID-19 pandemic on Poland's new housing markets with special focus on Cordia's cities of development

a) The weaker results of the new supply

Since the beginning of 2020, around 13,000 new units have been put up for sale, i.e. 26% less than in Q4 2019 and 23% less than a year ago. The weaker results of the new supply could be partly caused by administrative problems related to the extension of the procedure for obtaining building permits.

b) Mood changes of consumers

CORDIA INTERNATIONAL ZRT - Management Report

In mid-April, the Statistics Poland published a monthly consumer confidence indicator study, which was the first to take into account mood changes caused by the epidemic. The indicator for the question "currently making important purchases", closest to the survey of real estate purchases, decreased from +12 in March to -47 in April. In September the indicator returned to -10 points, still negative but in the more neutral territory.

3.3 For-sale-residential market overview - Romania: Bucharest

Cordia Group is developing its second residential project in Romania, in Bucharest. Parcului20, a 485-apartment condominium is located in the Expozitiei area, North Bucharest. The condominium is the only smart residential project in Romania, and the fact that over 50 % of the apartments in Parcului20 qualify for the 5% VAT which is another strong selling proposition.

In 1Q-3Q 2020 in Bucharest, total number of real estate transactions (land, apartments, houses) concluded was 70 552, that was 6% higher comparing to 1Q-3Q of 2019. After 20% decline in 2Q 2020 due to pandemic restrictions, in 3Q 2020 activity on the market returned to its pre-COVID level of around 25 000 transactions per quarter. It remained robust in 4Q2020 as well.



Source: Cordia Group, Analizelmobiliare.ro

In Bucharest, in Q3 2020 the average asking price (old and new apartments) was at EUR 1 440/sqm, up 3,5% comparing with Q4 2019. In 4Q2020, prices expanded further and increased to 1 465 EUR/sqm. Price development and number of transactions in Romanian capital in recent years is represented on the chart. The most important observation is that despite of COVID – 19, demand was still robust, with stable prices.

According to National Agency for Real Estate Advertising and Cadaster (ANCPI) in 3Q 2020 total number of sold properties in Romania was over 133 000, an annual increase of 2% comparing to 3Q of 2019

The shortage of available properties for sale existed before the COVID crisis broke out. This deficit might to increase further, so it is important that developers of residential projects and lending banks continue to invest in new construction. Demand returned in the 2H of 2020, buyers and investors of residential properties started to buy new-projects flats on earlier stages of development, comparing to 1H of 2020.

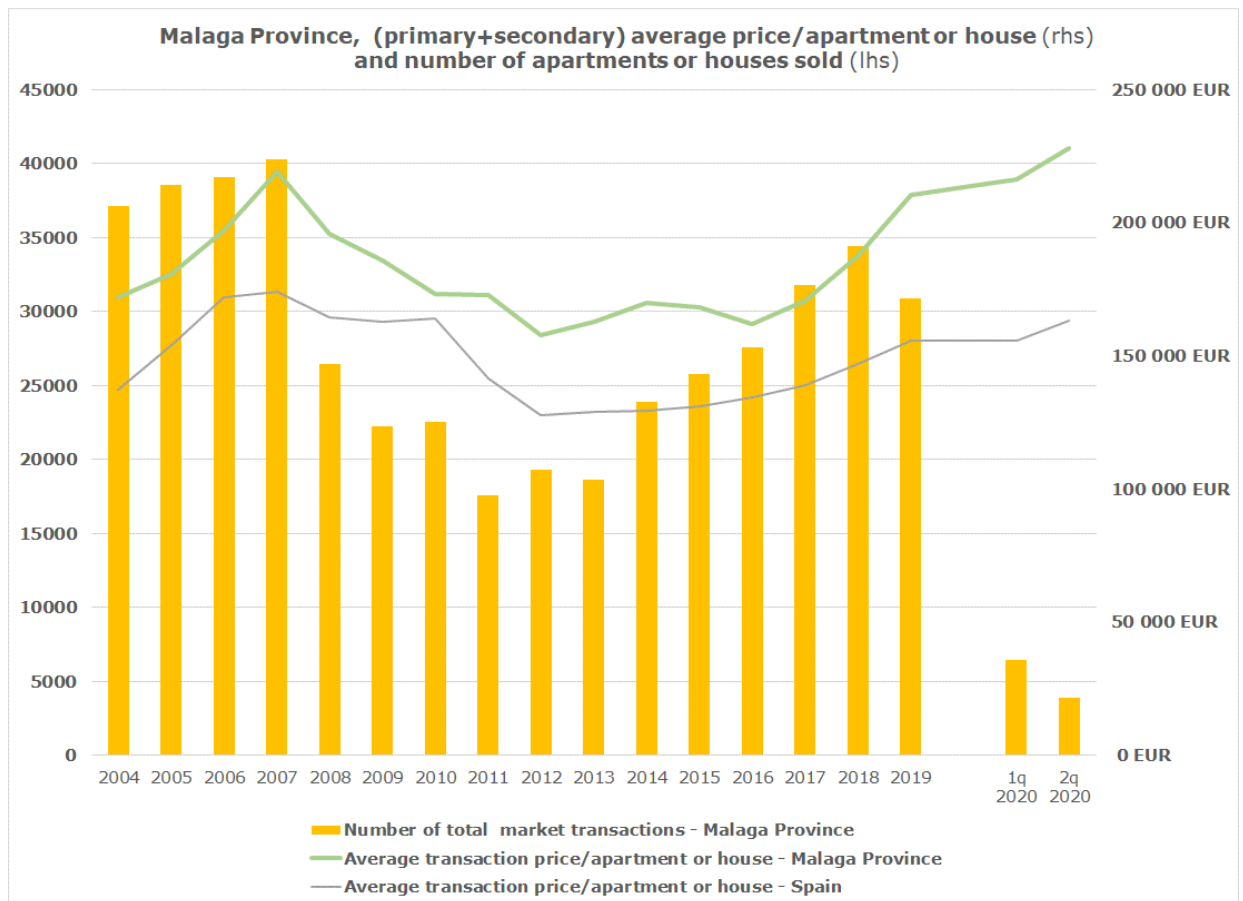
3.4 For-sale-residential market overview - Spain

Cordia Group started its Spanish operation in 2019 with the acquisition of a plot of land for approximately 100 units town-houses residential development with a gross saleable area of 14,000 square meters at Costa del Sol, Marbella. The plot is located in the area called La Montúa, at the feet of the mountain, with sea views. In December 2019 Cordia Group acquired the second asset in the Costa del Sol, a plot of land in Fuengirola urban area, some 150 meters from the beach, for a project of 116 apartments focusing in the high segment of the market called Jade Tower (www.jadetower.es). Both land plots are located in Malaga Province.

Housing demand in Spain is concentrated in metro areas and Mediterranean markets, 26 % of transactions are in the metropolitan area of Madrid and Barcelona, other 25 % are in Mediterranean markets like Malaga Province.

Most of the residential development businesses in the region are small and medium sized companies.

Chart below presents average historical apartments/houses transaction prices in last quarter of each year, and the number of transactions in last 17 years in Malaga Province, where Spanish activity of Cordia Group is based. In 2019 average price increased by 12,1% yoy to EUR 210 000, and 23,2% since bottom in 2016. Average price was almost EUR 55 000 higher than average for Spain. Value of all residential real estate transactions in Malaga Province reached EUR 6,3 billion, and was up 3% in line with growth in Spanish market. Average prices increased above 14% in a region, way stronger than 5,2% on whole Spanish market.



Source: INE, Cordia Group

In 2Q2020 in Malaga Province number of transactions and value of them decreased by -40% and -36%, respectively comparing to 1Q2020. The average price for apartment/house was up 5,5%. However comparing to 4Q 2019 average where up by 8,4% (number of transactions decreased by 53%). Residential market has been in hibernation since mid-March 2020 after introducing state of emergency in Spain. It is estimated, that sales activity decreased by 90% in last 2 weeks of the quarter. 2H of 2020 showed moderate improvement in transaction number in Spain, driven by slightly increasing interest of foreign buyers.

3.5 Birmingham / West Midlands region

Birmingham is a much more resistant market compared to other parts of the UK, since January 2016 (EU referendum) average values are 16% higher (regional average: 12%, national average: 9%). Even with the growth rate, Birmingham average price of GBP 187,000 is still a lot more affordable than the UK average. Birmingham and the West Midlands region features strong local economy, infrastructure developments (HS2 high speed train for example), good universities with high retention rate. Birmingham's 1.16m population in 2020 expected to be 1.24m by 2030 partly thanks to being the number 1 city in UK for internal migration (for those leaving London). This young city (60% of population in the city center under 35) supports also the build-to-rent (BTR or PRS) industry.

- rents across the city up 28% since 2009
- sales forecast 2020-2024: up 13%
- rental forecast 2020-2024: up 10%

PRS (Private Rental Sector) investments:

- less investment in 2020 than 2019 due to COVID but return to growth in 2021 and will outperform other sectors over the next 5 years (CBRE)
- Q1 investment was over GBP 1bn suggesting strong investor demand pre-COVID
- GBP 1.4bn worth of deals currently under offer - rebound already felt, 2021 back to growth trajectory
- CBRE forecasts total returns of 5% p.a. for PRS over the next five years (nationwide figure), compared to 3% for office and 2% for retail
- prime net yields in the range from 3.25% to 4.25%
- European investor confidence: ECE acquisition of GBP 400m portfolio in Birmingham, Manchester and Leeds.

3.6 Build-to-rent market overview - United Kingdom

According to Savills, over GBP 1.8 billion of capital has been deployed in BtR sector in 3Q of 2020, which was the highest quarterly number ever. After three quarters of 2020 total amount of investments reached 2.7 billion, and matched full 2019 amount. It is estimated that over GBP 4 billion will be invested in the BtR market this year across the UK

As of 3Q2020 BtR stock includes 50 800 dwellings with further 36 700 under construction. Future pipeline stands over 84 000, including those in pre-application stage.

There are around 172 000 of planned, under construction or operational BtR units across UK. But they represent only 3% of the private rented sector by volume.

The percentage of households in privately rented accommodation in the UK has increased from 13% to 20% over the past decade according to ONS data, while the percentage of owner occupiers has declined. More accommodation is needed to meet the demand for homes to rent in such places like London, Manchester or Birmingham, the places that have relatively higher population of people aged 25 to 34, and have sizable economy.

The typical features of build-to-rent developments – modern living spaces, luxury amenities and central locations – are incredibly desirable to the UK's rising number of lifestyle renters.

4. Quantitative and qualitative indicators and indicators of performance measurement

The Company is a holding entity which is providing financing to its subsidiaries. The Company has currently no significant assets other than the equity interests and loans given to its Subsidiaries. In the balance sheet of the IFRS separate financial statements the investments in equity shares are measured using the equity method in line with IAS 28. The Company also holds puttable financial instruments in its subsidiary investment fund. Such instruments are outside of the scope of IAS28 therefore it is measured at Fair Value through Profit and Loss based on IFRS 9. As a holding entity its operational performance can be measures through its successful expansions, acquisitions projects and increase in its total equity and investments value.

Total equity encapsulates the Company's and the Group's financial position which are considered to be stable. Based on the cash-flow plans the management has not identified any issue in the forthcoming periods.

The Company and the Group financial reports are prepared on going concern basis. Neither the Group nor the Company has detected any impairment triggering events regarding its assets and investments.

Selected Key Performance Indicators of the Group:

	2020 YE	2019 YE
Consolidated Total Asset Growth (%)	65%	93%
Consolidated Total Equity Growth (%)	103%	100%
Consolidated Leverage Ratio (%)	38,11%	21,10%
Issuer Net Debt to Equity Ratio (x)	0,59	0,54

CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Tibor Földi, Chairman of the Board