

# Historia Grupy Futureal

*FUTUREAL GROUP*

---

*Od momentu powstania Futureal Group osiągnęła wyjątkowy wzrost: nasza firma, uruchomiona z minimalnym kapitałem, stała się jednym z wiodących graczy na europejskim rynku nieruchomości. Nasz sukces opiera się na inwestycjach wysokiej jakości, innowacyjnych, energooszczędnych i zorientowanych na potrzebach ludzi, które zapewniły firmie dynamiczny rozwój w ciągu ostatnich dwóch dekad. Te przełomowe projekty wyznaczyły nowe standardy dla branży.*

## 2000-2003

### **WSPÓLNA PRACA OJCA I SYNA, POSZUKIWANIE DROGI**

Po sprzedaży odnoszącej duże sukcesy węgierskiej firmy cukierniczej Fundy dr Pétera Futó, której początki sięgają 3 pokoleń wstecz oraz po powrocie Gábora Futó ze studiów na Harvardzie, ojciec i syn rozpoczęli ścisłą współpracę w ramach Futureal Holding, firmy inwestycyjnej prowadzącej różnorodną działalność, w tym:



- Dwufazowy projekt mieszkaniowy na 142 lokale (La Siesta), prowadzony przez Tibora Földiego.
- Głęboko dyskontowana i wieloetapowa walka o przejęcie socjalistycznej spółki holdingowej (ISZH Rt.) z udziałem w Raiffeisen Bank, kompleksu magazynowego producenta obwodów drukowanych i kilku innych przedsiębiorstw. Rywalizacja zakończyła się sukcesem joint venture, a Gábor został CEO odpowiedzialnym za restrukturyzację i sprzedaż części biznesu, w tym praw związanych z udziałem Raiffeisen Bank.
- Odkupienie części uprzednio sprzedanej działalności Pétera Futó w branży słodczy (oraz sprzedaż jego gruntów pod zabudowę mieszkaniową w dzielnicy IX).
- Próba wykupu wiodącej węgierskiej firmy cukierniczej (Stollwerck Hungary) z wykorzystaniem prawa pierwokupu. Projekt zakończył się wieloletnią batalią prawną (pomiędzy różnymi stronami korzystającymi jednocześnie z prawa pierwokupu), która zakończyła się ugodą.

## 2003

### **KONCENTRACJA NA NIERUCHOMOŚCIACH**

- Po zakończeniu restrukturyzacji i wysoce zyskowym wyjściu z inwestycji ISZH, Gábor proponuje skoncentrowanie się na branży nieruchomości i zbudowanie firmy deweloperskiej i inwestycyjnej.
- Następnie powstaje nowa linia biznesowa, również pod marką „Futureal”, należąca w równych częściach do Pétera i Gábora



- Futó, z łącznym kapitałem poniżej 4 mln euro, aby skupić się wyłącznie na nieruchomościach jako głównej działalności.
- Gábor Futó finansuje swój udział w nowej firmie z udziału w zyskach ISZH i zostaje CEO nowo utworzonej firmy Futureal, odpowiedzialnej za strategię, transakcje na rynku nieruchomości, inżynierię finansową oraz gromadzenie i kierowanie zespołem. Péter Futó kieruje relacjami zewnętrznymi, koncentrując się na relacjach z gminami. Tibor Tatár zostaje zatrudniony jako dyrektor w nowej firmie, a następnie zostaje dyrektorem ds. rozwoju projektów komercyjnych, podczas gdy Tibor Földi nadal prowadzi projekt mieszkaniowy.
- Pierwsza transakcja dot. sektora magazynów – zakup i częściowa sprzedaż (Gödöllő).
- Zostaje nawiązany pierwszy kontakt z proponowanym projektem rewitalizacji miasta Corvin-Szigony (gdy Gábor próbował znaleźć zagubionego psa w dzielnicy IX). Negocjuje spółkę joint venture z lokalnym deweloperem mieszkaniowym (Quadrat) i ostatecznie nieudana oferta zostaje złożona w celu nabycia praw i obowiązków deweloperskich w przetargu publicznym. Przetarg wygrywają 4 firmy budowlane.



2004

### **ZNALEZIONO WIELKĄ INSPIRACJĘ I WYZWANIE: PROJEKT THE CORVIN PROMENADE**

- Nie poddając się po nieudanym przetargu, w częściowo wrogim otoczeniu, Futureal wykupuje krok po kroku 4 właścicieli Corvin Zrt. Spółka ta była zwycięzcą przetargu publicznego na prawa do rozwoju największego projektu rewitalizacji centrum miasta w Europie Środkowo-Wschodniej, zlokalizowanego w największych slumsach Budapesztu, gdzie 95% ludności należy do mniejszości romskiej i od dziesięcioleci żyje w głębokim ubóstwie, większość mieszkańców nie posiada prywatnych toalet, a średnia wielkość mieszkania wynosi 30 m<sup>2</sup> i mieszkają w nim duże rodziny. Początkowe etapy wykupu wymagały minimalnego kapitału, ponieważ firma została sfinansowana ze znacznej początkowej puli gotówki, która stała się dostępna dla Futureal jako kupującego.
- Ten niezwykle wymagający projekt miał stać się „Najlepszym projektem wielofunkcyjnym w Europie”.
- Rozpoczęcie procesu planowania wielofunkcyjnego projektu Corvin Promenade z udziałem kilku wiodących lokalnych architektów, a także Harvard Design School.
- Gábor znalazł okazję i doprowadził do zakupu mniejszościowych udziałów w budapeszteńskim hurtowym rynku owoców i warzyw po bardzo atrakcyjnych cenach (początkowo od Masped, a następnie w 2 kolejnych transakcjach) oraz inwestycji w bułgarską prywatyzację bonów Bulgartabac i BTC. Każda z tych inwestycji przyniosła ponad 10-krotny zwrot.

2005

### **BUDOWANIE FIRMY DEWELOPERSKIEJ**

- Zgromadzenie niesamowitego zespołu młodych profesjonalistów, ludzi, którzy pokochali wyzwanie polegające na przekształceniu Corvin z problematycznych slumsów w kwitnące centrum miasta, a wszystko to przy bardzo ograniczonym kapitale zainwestowanym w biznes.
- Nowi członkowie zespołu to Pál Darida zarządzający finansowaniem bankowym oraz József Balogh kierujący działem technicznym.

- Stworzenie CORDIA jako oddzielnej marki B2C dla projektów mieszkaniowych, podczas gdy Futureal skupi się na projektach komercyjnych.
- Peter współpracuje z gminą, aby umożliwić dopracowanie planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z sugestiami Futureal, podczas gdy Gábor renegotjuje z gminą umowę dotyczącą rozwoju miasta Corvin.
- Rozpoczynają się intensywne działania brandingowe i marketingowe dla Corvin Promenade, prowadzone przez BrandArt, agencję projektową i marketingową należącą do Zsuzsa Futóné Szántó.
- Futureal tworzy spółkę joint venture zajmującą się zagospodarowaniem terenu na dużą skalę na Madárhegy.

2006

### **WIELKA TRANSAKCJA, KTÓRA PRZYNIOSŁA 30-KROTNY ZWROT I PRZEKSZTAŁCIŁA FUTUREAL ZE STARTUPU W GŁÓWNEGO GRACZA**

- Gábor wyobraża sobie zadaszoną promenadę handlową przy wejściu do projektu Corvin Promenade (aby przyciągnąć ludzi ze stacji metra), nie mając doświadczenia w handlu detalicznym i kapitału na jego sfinansowanie, rozpoczyna negocjacje w sprawie wspólnego przedsięwzięcia z Multi Development należącym do Morgan Stanley.
- Przeczuwając, że czasy są zbyt piękne, aby mogły być prawdziwe (przy ponad 100% dźwigni finansowej i rosnących cenach nieruchomości na całym świecie wskazujących na bańkę finansową), zmienia potencjalnego partnera, który jest skłonny do zakupu przyszłego kompleksu handlowego i negocjuje finansowanie terminowe i sprzedaż przyszłego Corvin Plaza firmie Klepierre S.A.
- Była to transakcja o obniżonym ryzyku, a Futureal ostatecznie nie podjął ryzyka leasingu, rentowności ani finansowania, nie zainwestował kapitału własnego (poza pozwoleniem na budowę) i została wynegocjowana tak, aby obejmowała wypłatę większości zysków w momencie uzyskania pozwolenia na budowę.

- Miała to być jedna z największych i najbardziej dochodowych transakcji na rynku nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej.
- Transakcja, która przyniosła ponad 30-krotny zwrot z całego kapitału zainwestowanego w Futureal, miała stać się decydującym momentem w historii Futureal Group, przekształcając ją z małego startupu na rynku nieruchomości w głównego gracza i tworząc nie tylko podstawę finansową do rozwoju Corvin, ale także do załatania dziur i przetrwania globalnego kryzysu finansowego, późniejszej ekspansji na nowe rynki, a także do założenia biura rodzinnego.

## 2006

### ROZPOCZYNA SIĘ REALIZACJA WIELKIEGO MARZENIA

- Rozpoczęcie budowy, początkowa sprzedaż (najbardziej udana w Irlandii) pierwszego budynku mieszkalnego (Premiere Haz) i pierwszego budynku biurowego (Corvin One) wzdłuż Corvin Promenade.
- Walczymy o to, aby klienci i najemcy zignorowali obecne slumsy o fatalnej reputacji i ogromnym ubóstwie i kupili przyszłość, którą sobie wyobrażamy.
- Pomoc w organizacji i finansowaniu największego projektu budownictwa socjalnego (realizowanego przez gminę) od upadku socjalizmu w celu wsparcia ewakuacji istniejących budynków przeznaczonych do rozbioru, rozpoczęcie renowacji kilku pozostałych budynków historycznych.
- Ostatecznie 1100 lokalnych rodzin zostanie wyprowadzonych i otrzyma rekompensatę pieniężną lub zostanie przeniesionych w tej samej dzielnicy do odnowionych lub nowych mieszkań socjalnych w lepszym stanie, co znacznie poprawi ich warunki życia.
- Planowanie Promenady, nowo utworzonej przestrzeni publicznej, która ma stać się sercem projektu.

## 2007

### WIELKIE ZBIORY I POCZĄTEK EKSPANSJI

- Pierwsza faza transakcji Klepierre została zamknięta, przynosząc przedpłatę w wysokości ponad 100 milionów euro zysków z projektu i zapewniając podstawy finansowe do ekspansji, a także utworzenia oddzielnego biura rodzinnego.
- Ekspansja do Rumunii w celu budowy centrów handlowych w ramach spółki joint venture Gábora i jego szwagra, Erana Sochera. Thez zdołał zmniejszyć ryzyko związane z budową centrum handlowego Gold Plaza (które miało powstać w Baia Mare w Rumunii), sprzedając centrum firmie Immoeast AG jeszcze przed faktycznym zakupem gruntu pod budowę i pozyskując 80% wymaganego kapitału własnego od Immoeast AG (poza uprzywilejowanym finansowaniem MKB).
- Wykorzystując wpływ z wyjścia Klepierre, rozpoczyna się gromadzenie gruntów i długi proces planowania przyszłych biur Etele Plaza i Budapest One w miejscu, które ma stać się największym multimodalnym węzłem komunikacyjnym w Budapeszcie po otwarciu nowej linii metra (ostatecznie z ogromnym opóźnieniem).
- Uruchomiono kilka projektów mieszkaniowych.

## 2008/2009

### UDERZENIE GLOBALNEGO KRYZYSU FINANSOWEGO

- GFC zaczyna niweczyć plany ekspansji, tworząc niezwykle głęboki kryzys gospodarczy i finansowy.
- Mimo że całe zadłużenie grupy jest bez regresu, podjęto świadomą decyzję, aby nie zalegać ze spłatą żadnego zadłużenia bankowego, spłacić podwykonawców naszych upadłych generalnych wykonawców i ukończyć wszystkie nasze projekty.





- Kontynuacja wszystkich projektów w czasie GFC, bankructwo wszystkich naszych generalnych wykonawców z wyjątkiem jednego, rezygnacje klientów z umów sprzedaży i najmu, ogromne problemy z finansowaniem bankowym i napięte ustalenia dotyczące wyjścia z inwestycji.
- Rozwój Corvin Plaza, Gold Plaza, biurowca Corvin One i wszystkich projektów mieszkaniowych postępuje w niezwykle trudnym środowisku gospodarczym i finansowym.

**2009**

### **WYKORZYSTANIE MOŻLIWOŚCI RYNKU PUBLICZNEGO**

- Gabor uruchamia Finext Capital, rodzinne biuro finansowane poprzez dystrybucję części zysków z transakcji Klepierre.
- Znajdując lepsze możliwości zwrotu na rynkach publicznych niż na rynkach prywatnych, Gábor przechodzi do inwestowania finansowego, wykorzystując zakłócenia w notowanych obligacjach, osobiście realizując strategię aktywistyczne w funduszach zamkniętych (np. Castle Private Equity) i spółkach z branży nieruchomości (np. Meinl European Land), inwestując w obligacje z zakłóceniami (np. OTP perps i Prologis Europe), generując znacznie ponad 50% IRR w ciągu najbliższych kilku lat. Kupuje również 2% Bank of Georgia, który ostatecznie będzie kolejną inwestycją 10x.
- Wielka porażka: Gábor prowadzi próbę przejęcia kontroli nad Conwert Immobilien AG, największym wówczas austriackim właścicielem nieruchomości mieszkalnych z 24 000 mieszkań na wynajem w Austrii i Niemczech, przy skrajnie zaniżonej wycenie, oferując działalność Futureal w zakresie nieruchomości mieszkaniowych. Transakcja rozpada się na ostatnim etapie, gdy cena akcji Conwert podwaja się w ciągu miesiąca.

**Od 2010 roku**

### **REALIZUJEMY NASZE OBIETNICE**

- Przekazanie kilku projektów, w tym Corvin Plaza, kolejnych 4 wież biurowych na Corvin Promenade, Gold Plaza, wynajem w czasie GFC, kryzysu euro i kryzysu węgierskiego.

- Reorganizacja firmy koncentrująca się na poszukiwaniu nowych możliwości na niezwykle trudnym rynku.

**2011-2012**

- **UTWORZONO ODREBNY MIĘDZYNARODOWY PODMIOT INWESTUJĄCY Z NACISKIEM NA OCHRONĘ PRZED SPADKAMI I SZYBKOŚĆ, PIERWSZE WEJŚCIE DO POLSKI, URUCHOMIONO PROGRAM PARTNERSKI**



- Po wielkim kryzysie finansowym i podczas kryzysu euro Gábor chciał rozpocząć międzynarodową ekspansję, w której Péter Futó nie chciał odgrywać aktywnej roli ani inwestować tak dużo swojego kapitału, jak życzyłby sobie tego Gábor.
- Grupa została zreorganizowana poprzez oddzielenie węgierskich operacji na rynku nieruchomości skupionych w Futureal Development Holding (FDH), należącym w 50/50 do Gábora i Pétera, oraz oddzielnego podmiotu holdingowego, Futureal Real Estate Holding Ltd. (FREH), finansowany w 75% przez Gábora i w 25% przez Pétera, koncentrujący się na ekspansji międzynarodowej, ze szczególnym uwzględnieniem transakcji partnerskich.

# FUTUREAL GROUP

- Międzynarodowa ekspansja FREH rozpoczyna się od uruchomienia preferencyjnego programu partnerstwa kapitałowego w celu szybkiego uruchomienia dobrej jakości, zamrożonych projektów w Europie Środkowo-Wschodniej i zabezpieczenia chronionych, ujemnych podstaw gruntów.
- Preferencyjne dokapitalizowanie centrum handlowego Nova Park w Polsce, pozyskanie 50 mln euro finansowania deweloperskiego w czasie kryzysu euro.
- Preferowana inwestycja kapitałowa w projekty znajdującego się w trudnej sytuacji finansowej polskiego dewelopera mieszkaniowego (Gant).
- Umowa z KPMG na budowę nowej siedziby (Vision Towers) w miejscu, które nie jest jeszcze własnością Futureal, rozpoczęcie naszego pierwszego projektu rozwoju siedziby biurowej.

## 2013

### PRZEPRAWA PRZEZ ATLANTYK

- Jako zupełnie odrębne przedsięwzięcie na rynku nieruchomości, Gábor, wraz ze swoim szwagrem Eranem Socherem, uruchamia platformę wynajmu domów jednorodzinnych w Stanach Zjednoczonych pod marką „Cordia USA” w Atlancie, Indianapolis i okolicach Detroit, jako część makro zakładu mającego na celu wykorzystanie dyslokacji na rynku mieszkaniowym spowodowanej przez GFC.



- Kilku współwłaścicieli spółek deweloperskich badało inwestycje w projekty biurowe i strategiczne projekty gruntowe w USA, wykraczające poza budownictwo jednorodzinne.

- Zespół doradców inwestycyjnych Finext Capital zatrudniony w Herzliya w Izraelu.
- Przekazanie drugiego etapu Corvin Promenade.

## 2014

### KROK NAPRZÓD

- Sziget Center, pierwszy detaliczny projekt repozycjonowania Futureal, został nabyty z bardzo dużym dyskontem.
- Umowa na budowę siedziby badawczo-rozwojowej Nokia Systems o powierzchni 25 000 m<sup>2</sup>, aktywująca drugi koniec Corvin Promenade.
- Przygotowanie do uruchomienia własnej działalności deweloperskiej w Polsce poprzez nabycie terenu Cystersów Garden.
- Oddanie Corvin Corner, biurowca 6th przy Promenadzie Corvin, Vision Towers (KPMG), oddanie Nowego Bochenka w Krakowie, kolejnych etapów osiedla Corvin.

## 2015

### NOWY ŚWIT: ODBUDOWA CORDII NA WĘGRZECH, EKSPANSJA NA POLSKĘ, RUMUNIĘ, NIEMCY

- Po 6 latach zamrożenia rynku deweloperskiego na Węgrzech, z ograniczoną aktywnością deweloperską (tylko 1 trwający projekt), Cordia została ożywiona wewnętrznym sloganem „prędkość”, ogromnym naciskiem na rozbudowę banku ziemi i zespołu, aby być gotowym na to, co Gábor i Tibor słusznie podejrzewali, że stanie się ogromnym boorem deweloperskim.
- Rozpoczęcie własnej działalności FREH w Polsce, najpierw w Krakowie (pod marką Cordia).
- Portfel nieruchomości jednorodzinnych w USA zbliża się do celu 500 jednostek.
- FREH realizuje pierwszą inwestycję Futureal w wynajem mieszkań w Niemczech (nabycie 5 budynków w Kaiserslautern) z izraelskim partnerem.
- Wysoce ustrukturyzowana inwestycja FREH w kredyt dyskontowy typu mezzanine w udziały Caelum w ogromnym centrum handlowym ParkLake Plaza o powierzchni 70.000 m<sup>2</sup>, będącym wspólnym przedsięwzięciem deweloperskim z Sonae Sierra w Bukareszcie w Rumunii.

## 2016

### **PEŁNA PRĘDKOŚĆ NAPRZÓD, INNOWACJA FINANSOWA NAPĘDZAJĄCA ROZWÓJ CORDII - SEKURYTYZACJA PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH**

- Przekazanie i wyjście z Nokia Skypark i Sziget Center, przynoszące wyjątkowe zyski
- Uruchomienie 2-etapowego projektu biurowego Advance Tower w ramach joint venture z właścicielem gruntu.
- W ramach znaczącej innowacji finansowej, Gábor Futó wraz z Rezső Ezer opracowują narzędzie sekurytyzacyjne dla portfeli projektów mieszkaniowych Cordia o obniżonym ryzyku, z dużymi współinwestycjami lokalnych i międzynarodowych inwestorów instytucjonalnych. Model ten stał się początkowym motorem finansowym napędzającym rozwój Cordii.
- Utworzenie CORDIA INTERNATIONAL ZRT. nowo utworzonego podmiotu korporacyjnego koncentrującego się na węgierskiej działalności deweloperskiej Futureal Group w ramach FDH.
- Rozpoczęcie sprzedaży 1500 nowych inteligentnych domów w Budapeszcie.

## 2017

### **DALSZA EKSPANSJA MIĘDZYNARODOWA**



- Rozpoczęcie realizacji pierwszej fazy Budapest One, największego budynku biurowego w Budapeszcie i kamienia węgielnego projektu rewitalizacji śródmieścia Południowej Budy zorientowanego na ruch miejski.
- Peter negocjuje ulgę „plaza stop”, umożliwiając Futureal rozwój Etele Plaza.
- Cordia wchodzi do Warszawy i rozpoczyna prace nad projektami Horyzont Praga i Fantazja, a w Trójmieście zakupuje ziemię pod projekt Jaśkowa Dolina.
- Cordia wkracza do Bukaresztu w Rumunii, uruchamiając dwa etapy projektu Parcului 20.





2018

**KOLEJNA DUŻA TRANSAKCJA, RECYKLING KAPITAŁU  
W CELU SFINANSOWANIA DALSZEGO WZROSTU**

- Gabor negocjuje sprzedaż wszystkich istniejących budynków biurowych przy Corvin Promenade funduszom nieruchomościowym OTP i sprzedaje budynki biurowe Corvin 5 i Corvin 6 w ramach największej transakcji biurowej, jaką kiedykolwiek sfinalizowano na Węgrzech.
- Rozpoczęcie budowy Etele Plaza, największego centrum handlowego w Budzie.
- Futureal wychodzi z Kaiserslautern i ParkLake Plaza, osiągając wyjątkowe zyski.
- Futureal zostaje inwestorem-założycielem ARGOProperties N.V. wraz ze współinwestorami, w tym firmami ubezpieczeniowymi Clal i Phenix. Argo staje się szybko rozwijającym się niemieckim właścicielem nieruchomości mieszkaniowych, koncentrującym się głównie na Lipsku i Dreźnie.
- Cordia uruchamia drugi instrument sekurytyzacyjny, teraz również obejmujący projekty międzynarodowe, i kontynuuje realizację licznych projektów mieszkaniowych.

2019

**PRZYGOTOWANIE DO WEJŚCIA NA RYNKI  
KAPITAŁOWE PRZY JEDNOCZESNEJ EKSPANSJI NA  
NOWE RYNKI**

- Strategiczna reorganizacja i wewnętrzna fuzja Grupy Futureal, zmieniająca poprzedni podział Węgry vs. International na podział Residential vs. Commercial i tworząca ujednolicone, dokapitalizowane formy korporacyjne gotowe do wejścia na rynek obligacji (początkowo planowane w Polsce).
- Nowo połączona i dokapitalizowana Cordia International Zrt. staje się holdingiem mieszkaniowym posiadającym wszystkie europejskie operacje mieszkaniowe (zarówno deweloperskie, jak i inwestycyjne), podczas gdy nowo utworzony Futureal Holding B.V. staje się międzynarodowym inwestorem i deweloperem nieruchomości komercyjnych. Oba podmioty

przyjęły standardy sprawozdawczości IFRS i wybrały PwC na audytora.

- Cordia International Zrt. przeprowadza swoją pierwszą emisję 7-letnich obligacji o stałym kuponie w wysokości 4% HUF (44 mld HUF), w której uczestniczy zróżnicowana grupa 50 inwestorów instytucjonalnych.
- Futureal sprzedaje Advance Tower funduszowi nieruchomości Erste i finalizuje sprzedaż biurowców Corvin 5 i 6 funduszom nieruchomości OTP.
- Cordia, kierowana przez Tibora Földi i Mauricio Mesa Gomeza, wkracza do Hiszpanii, nabywając dwie działki pod zabudowę mieszkaniową na Costa del Sol.
- Cordia wchodzi do Poznania i dokonuje zakupu dawnej fabryki odzieży Modena w centrum miasta.

2020

**ROZWÓJ CORDII, TWORZENIE NOWYCH PLATFORM  
NIERUCHOMOŚCIOWYCH**

- Gábor Futó i Rudolf Nemes postanawiają stworzyć zorientowaną na wzrost platformę rozwoju logistyki, HELLOPARKS, początkowo koncentrującą się na możliwościach rynku węgierskiego. Powstaje wiodący na rynku zespół.
- Pomimo pandemii Futureal Development pozyskuje dużych najemców dla swoich kolejnych projektów biurowych: Vodafone dla fazy Budapest One<sup>2nd</sup> i British Telecom dla fazy Budapest One 3<sup>rd</sup>. Długoterminowe finansowanie jest zabezpieczone na realizację tych budynków biurowych, a długoterminowe stopy swapowe są bliskie 0%.
- Korzystając z historycznie niskich stóp procentowych, Cordia wyemitowała drugą 10-letnią niezabezpieczoną obligację uprzywilejowaną denominowaną w HUF o stałym kuponie 3,5% (40 mld HUF).
- Cordia przeprowadza podwyższenie kapitału notowanego na giełdzie polskiego dewelopera POLNORD S.A., skutecznie przejmując kontrolę nad spółką przy bardzo atrakcyjnej wycenie i zabezpieczając ogromny, choć pracochłonny bank ziemi. Następnie Cordia przejmuje pełną kontrolę nad Polnordem w drodze publicznego wezwania i przymusowego wykupu.

- Cordia wchodzi na brytyjski rynek budownictwa mieszkaniowego poprzez przejęcie BLACKSWAN PROPERTY, dewelopera działającego głównie w Birmingham.
- Cordia wchodzi na brytyjski rynek przystępnych cenowo mieszkań poprzez przejęcie ST. ARTHUR HOMES, zarejestrowanego dostawcy mieszkań socjalnych, koncentrującego się głównie na rynku współwłasności.
- Ogromna działka pod projekt Marina City zostaje zakupiona od CIB Bank i sfinansowana w ramach wysoce ustrukturyzowanej transakcji, wykorzystując moment zawirowania na rynku spowodowany pandemią koronawirusa oraz wzrostu podatku VAT od nowo budowanych projektów mieszkaniowych (z 6 do 27%). Przygotowanie kolejnego projektu na skalę Corivn rozpoczyna się wraz z nabyciem dużego portfela gruntów z 1,2 km nieprzerwanego bezpośredniego nabrzeża Dunaju i 2 stacjami metra. Rozpoczyna się proces opracowywania koncepcji i planowania projektu MARINA CITY o powierzchni 300 000 m<sup>2</sup>.
- Wdrożony zostaje program darowizn o wartości ponad 1 mln euro, aby pomóc miastom sprostać wyzwaniom związanym z pandemią Covid-19. Pracownicy przechodzą w tryb pracy zdalnej, a także wprowadzony zostaje program Stay Safe.



## 2021

### **PRZYGOTOWANIE SIĘ NA PRZYSZŁOŚĆ, URUCHOMIENIE I ROZWÓJ NOWYCH PLATFORM NIERUCHOMOŚCIOWYCH**

- Futureal blokuje historycznie niskie stopy procentowe, przeprowadzając 4 udane emisje obligacji, w tym 10-letnią zieloną obligację i 15-letnią obligację, obie denominowane w HUF, uprzywilejowane niezabezpieczone obligacje o stałym oprocentowaniu z kuponami odpowiednio 4% i 3,5% w łącznej kwocie ponad 300 mln euro.
- HelloParks jest dalej dokapitalizowywany przez Futureal Holding B.V., nabywane są strategiczne grunty wokół Budapesztu, wspierające blisko 1.000.000 m<sup>2</sup> GLA i rozwijana jest strategia „megaparku”.
- Futureal Investment Partners rozpoczyna działalność: Gábor Futó i Karol Pilniewicz postanawiają stworzyć platformę do zarządzania inwestycjami w nieruchomości. Powstaje doświadczony zespół inwestycyjny.
- Futureal Development pozyskuje IBM jako głównego najemcę biurowca Corvin 7. Długoterminowe finansowanie jest zabezpieczone.



- Największy projekt handlowy Futureal, Etele Plaza otwiera swoje podwoje.
- Cordia rozszerza swoje inwestycje w budownictwo socjalne w Wielkiej Brytanii poprzez przejęcie AUXESIA HOMES, zarejestrowanego dostawcy mieszkań socjalnych nastawionego na zysk, koncentrującego się na współwłasności i przystępnych cenowo czynszach.
- ARGO wchodzi na giełdę w Tel Awiwie w ramach bardzo udanego IPO.

**2022**

## **ROZWÓJ PLATFORM, REAGOWANIE NA SPOWOLNIENIE I NOWĄ ERĘ MAKROEKONOMICZNĄ**

- Futureal Investment Partners nabywa dwa centra handlowe (Bemowo w Warszawie i Manhattan w Gdańsku) oraz budynek biurowy (Wratisławia we Wrocławiu) w celu repozycjonowania.
- HelloParks osiąga pozycję lidera i ponad 40% udział w rynku nowych inwestycji logistycznych i przemysłowych w Budapeszcie. Podpisano wielofazowe umowy finansowania na poziomie megaparku z bankami Erste, Raiffeisen i KBC.
- Futureal Development przekazuje pozostałe dwie fazy biurowca Budapest One.
- Cordia przekazuje kilka dużych projektów w Polsce i na Węgrzech, w tym Grand Corvin, ostatni budynek mieszkalny wzdłuż Promenady Corvin, i postępuje w budowie tysięcy mieszkań w 5 krajach, w których prowadzi działalność.
- Faza zagospodarowania terenu Marina City jest zakończona po kilku transakcjach gruntowych i osiągnięciu planu zagospodarowania przestrzennego, pozwolenia na budowę są składane dla kilku faz.
- Tomasz Łapiński, Country Manager Cordia w Polsce, prowadzi intensywną restrukturyzację Polnord S.A., obejmującą zagospodarowanie strategicznych działek w Warszawie i Trójmieście, sprzedaż niestrategicznego banku ziemi oraz przejęcie spółki przez podmiot prywatny.
- W odpowiedzi na rosyjską wojnę na Ukrainie uruchomiono program pomocy w wysokości ponad 1 miliona euro, aby pomóc ukraińskim uchodźcom, a także uruchomiono kilka inicjatyw wewnętrznych, w tym przedszkole, tymczasowe zakwaterowanie (z którego korzystają tysiące uchodźców), magazyny, aby pomóc miastom w zaopatrzeniu itp.
- Znaczne rezerwy gotówkowe są tworzone z myślą o ewentualnych kryzysach, które może przynieść przyszłość.



Design: Brand'Art©2024

**2023**

## **REKORDOWA SPRZEDAŻ DOMÓW I DALSZE MIĘDZYNARODOWE SUKCESY**

- Futureal nabył kompleks Lipowy Office Park w Warszawie o powierzchni 40 000 mkw. w ramach inicjatywy repozycjonowania biur "Office Impact Strategy".
- Druga i trzecia faza budynku biurowego Budapest ONE uzyskały jeden z najwyższych certyfikatów zrównoważonego rozwoju, BREEAM Excellent, po kompleksowej ocenie całego procesu inwestycyjnego.
- Park Pamięci Psota Irén i jego rzeźba ze stali nierdzewnej zostały zainaugurowane przy wejściu do Corvin Innovation Campus, przedłużając Corvin Promenade.
- Cordia International sprzedała w tym roku swój 10-tysięczny apartament. Ten kamień milowy, osiągnięty w ciągu prawie dwóch dekad działalności, zapewnia domy dla około 17 000 mieszkańców.
- Ponad dwa miesiące przed terminem, Cordia zakończyła budowę swojego pierwszego luksusowego projektu mieszkaniowego w Hiszpanii, Jade Tower, który składa się ze 116 luksusowych apartamentów.

- W ramach projektu rewitalizacji obszarów miejskich w Wielkiej Brytanii, Cordia UK zakończyła renowację zabytkowego budynku, w którym mieści się jej lokalna siedziba, zlokalizowanego w Jewellery Quarter w Birmingham.
- HelloParks Maglód MG3 jest pierwszym obiektem na Węgrzech, który uzyskał najbardziej wymagającą certyfikację zrównoważonego rozwoju BREEAM Outstanding w kategorii New Construction wśród nieruchomości przemysłowych na Węgrzech.



2024

## SPEKTAKULARNE ZAPOWIEDZI I NARODZINY NADRZECZNEJ DZIELNICY MIEJSKIEJ

- Futureal Investment Partners sprzedał dwa budynki kompleksu Lipowy Office Park w Warszawie firmie zarządzającej funduszami inwestycyjnymi 1 Asset Management.
- János Gárdai, jako CEO Futureal Development oraz Partnerstwa Usług Wspólnych, a także Dyrektor ds. Zarządzania Majątkiem Grupy, wspiera dalszy rozwój grupy.
- Budynek biurowy Budapest ONE otrzymał najwyższy, złoty poziom certyfikacji od Access4You, uznający jego pełną dostępność.
- Dwie ostatnie fazy Budapest ONE uzyskały najwyższy, platynowy poziom certyfikacji WELL Core.
- Futureal Energy, dział grupy zajmujący się handlem energią i inwestycjami, instaluje elektrownie magazynujące energię o łącznej mocy 4 MW i 8 MWh w Maglód i Fót.
- Wiosną Cordia uruchomiła Marina City, jeden z największych projektów rewitalizacji miast od dziesięcioleci. Na 14-hektarowym, wolnym od ruchu samochodowego terenie nad brzegiem Zatoki Újpest w Budapeszcie powstanie ponad 2 500 mieszkań. Firma ogłosiła również rozpoczęcie drugiej fazy Marina City jesienią.
- Cordia UK wykazała się wyjątkową aktywnością na brytyjskim rynku najmu. Firma rozpoczęła budowę swojego pierwszego projektu mieszkaniowego na wynajem w Wielkiej Brytanii, The Lampworks. Ponadto przyznano pozwolenie na budowę pierwszego w historii firmy projektu wspólnego mieszkania, The Bradford Works, który będzie składał się z 54 samodzielnych studiów z łazienkami i szeregu przestrzeni wspólnych.
- Pierwszy projekt Cordii w Hiszpanii, 116-mieszkaniowy Jade Tower, zdobył nagrodę Luxury Apartment of the Year w kategorii zrównoważonego rozwoju w konkursie Luxury Lifestyle Awards.
- Cordia Polska Finance zakończyła drugą emisję obligacji na platformie Catalyst Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie (GPW). Spółka uplasowała obligacje o łącznej wartości 120,4 mln zł, z terminem zapadalności 3,5 roku i zmiennym oprocentowaniem.
- Obiekt magazynowy FT1 HelloParks w Fót jest pierwszym w segmencie nieruchomości przemysłowych na Węgrzech, który oficjalnie spełnia wymogi unijnej taksonomii dla zrównoważonych inwestycji.
- HelloParks przekroczył 400 000 mkw. dostarczonych powierzchni magazynowych, co czyni firmę trzecim co do wielkości deweloperem nieruchomości przemysłowych na Węgrzech pod względem wielkości portfela.

