

HB REAVIS FINANCE PL 2
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Półroczne sprawozdanie z działalności za okres sześciu miesięcy
zakończony 30 czerwca 2021 roku

Warszawa, dnia 29 września 2021 roku

1. INFORMACJE OGÓLNE

HB REAVIS FINANCE PL 2 spółka z o.o. została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000612885 („Spółka”), zgodnie z wpisem z dnia 18 kwietnia 2016 roku.

Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, przy ul. Postępu 14. Spółce nadano numer statystyczny REGON 364235675. Spółka posługuje się numerem NIP: 5213730601.

Podstawowym rodzajem działalności Spółki jest działalność finansowa.

Wszystkie udziały Spółki należą do HB Reavis Holding S.A. z siedzibą w Luksemburgu. HB Reavis Holding S.A. stoi na czele grupy kapitałowej HB Reavis, działającej jako inwestor, developer i zarządca nieruchomości komercyjnych w Europie Środkowej i Wschodniej oraz Wielkiej Brytanii („Grupa HB Reavis”).

Spółka została utworzona, w celu pozyskiwania finansowania zewnętrznego a następnie wykorzystania tych środków na cele inwestycyjne i developerskie Grupy HB Reavis.

2. ISTOTNE ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W PIERWZYCH SZEŚCIU MIESIĄCACH ROKU OBROTOWEGO ORAZ PO JEGO ZAKOŃCZENIU DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA

W roku 2020 na całym świecie rozprzestrzeniła się epidemia spowodowana wirusem Covid-19. Skutki epidemii mają wpływ na gospodarkę krajów całego świata, w tym wpłynęły na zmianę kursów walutowych czy zmianę stóp procentowych także w Polsce.

Stan epidemii trwający od roku 2020 i zmiany nim wywołane nie miały większego wpływu na działalność operacyjną Spółki. W pierwszym półroczu 2021 roku były realizowane założenia Spółki dotyczące udzielonych pożyczek oraz emisji obligacji serii A i serii B. Dokonały się regularne spłaty odsetek od pożyczek, terminowe płatności odsetek do obligatariuszy oraz innych zobowiązań. W kwietniu 2021 roku zakończyła się jedna umowa pożyczki udzielonej HB Reavis Holding S.A., nastąpił wykup wyemitowanych obligacji serii A, a także zrealizował się instrument finansowy SWAP. Niemniej wahania kursów walut wpłynęły na wycenę bilansową w rezultacie na dzień 30.06.2021 Spółka wykazuje stratę.

Zarząd Spółki nie spodziewa się znaczącego negatywnego wpływu epidemii na jej sytuację finansową i działalność gospodarczą w kolejnym okresie sprawozdawczym, jednakże ze względu na ryzyko związane z niepewną sytuacją gospodarczą i pandemią, zarząd Spółki będzie nadal uważnie śledzić rozwój sytuacji w tym zakresie oraz ich wpływ na Spółkę.

Poza tym nie wystąpiły inne znaczące zdarzenia w 2021 roku.

3. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁKI

Spółka zamierza kontynuować swoją działalność w kolejnych latach. Spółka nie planuje nowych emisji obligacji.

4. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI

Podstawowe wskaźniki ekonomiczno-finansowe zostały zaprezentowane w poniższej tabeli:

Nazwa wskaźnika	2021 rok	2020 rok
Wskaźnik płynności I	1,02	0,89
Wskaźnik płynności III	0,02	0,03
Trwałość struktury finansowania	3,08%	63,36%
Obciążenie majątku zobowiązaniami	98,59%	98,61%

5. INFORMACJA O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH I ISTOTNYCH RYZYKACH

Działalność Spółki jest związana z pozyskaniem funduszy na realizację zamierzeń inwestycyjnych przez Grupę HB Reavis. Bezpośrednimi ryzykami dla Spółki jest ryzyko walutowe i ryzyko stopy procentowej, które mogą być ograniczone poprzez naturalne zabezpieczenie lub też poprzez zawarcie odpowiednich instrumentów zabezpieczających.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, Spółka wyemitowała w sumie dwie serie obligacji (A i B), na łączną kwotę 320 000 000 zł (trzysta dwadzieścia milionów złotych). Seria A zrealizowała się w kwietniu 2021 roku. Na dzień 30 czerwca 2021 roku pozostała jedynie seria B na kwotę 220 000 000 zł (dwieście dwadzieścia milionów złotych).

Seria B obligacji oprocentowana jest w oparciu o zmienną stopę WIBOR 6M powiększoną o marżę. W związku z tym Spółka zawarła walutową transakcję zabezpieczającą typu SWAP.

Ryzyko dotyczące Grupy HB Reavis, jej działalności, a w szczególności realizacji projektów, finansowych ze środków Spółki, przekłada się na obligacje emitowane przez Spółkę, z uwagi na fakt, że zabezpieczeniem ww. obligacji jest poręczenie udzielone przez spółkę HB Reavis Holding S.A.

Spółka udziela pożyczek wewnątrzgrupowych podmiotom zajmującym się głównie działalnością w sektorze nieruchomości, dlatego też ryzyka tychże podmiotów są w dużej mierze również ryzykami Spółki. Do istotnych czynników ryzyka i zagrożeń dla działalności podmiotów z Grupy HB Reavis, w tym samej Spółki należy, zatem zaliczyć:

- ryzyko konkurencji

Grupa HB Reavis konkuruje na rynku z innymi podmiotami inwestującymi w nieruchomości i innymi deweloperami. Konkurencja na rynku może, między innymi, doprowadzić do wzrostu cen gruntów lub kosztów realizacji projektów oraz spadku stawek najmu. Dalszy rozwój i rentowność Grupy HB Reavis zależy, między innymi, od zdolności nabycia atrakcyjnych gruntów po konkurencyjnych cenach oraz efektywnego wykorzystania możliwości ich zabudowy i korzystnego wynajęcia.

HB REAVIS FINANCE PL 2 spółka z o.o.
Półroczne sprawozdanie z działalności za okres sześciu miesięcy
zakończony 30 czerwca 2021 roku

- ryzyko zmiany stóp procentowych

Działalność Grupy HB Reavis oparta jest w dużej mierze na finansowaniu zewnętrznym, od którego obliczane odsetki oparte są na stopach procentowych. Ryzyko związane ze zmianą stóp procentowych jest ograniczane poprzez dostępne na rynku instrumenty zabezpieczające (cap, IRS).

- ryzyko zmiany kursów walut

Znacząca część przychodów Grupy HB Reavis uzyskiwana jest w EUR. Jednakże niektóre wydatki, aktywa i zobowiązania księgowane są w innych walutach niż EUR jak na przykład PLN, CZK, GBP i w niewielkim stopniu w HUF. Zmiany kursów walutowych mogą mieć niekorzystny wpływ na inwestycje podmiotów z Grupy HB Reavis i przepływy pieniężne generowane przez spółki z Grupy HB Reavis, pochodzące z przychodów z tytułu najmu nieruchomości. W konsekwencji zmiany kursów walutowych, czynsz najmu może stać się zbyt kosztowny dla najemców, co może doprowadzić do renegeacji warunków najmu lub niewypłacalności najemcy.

W celu zmniejszenia ryzyka niekorzystnej zmiany kursów walut, Grupa HB Reavis opracowała i wdrożyła politykę dotyczącą zarządzania ryzykiem zmiany kursów walut, która obejmuje m.in.:

- ustalenie wytycznych dotyczących preferowanej waluty kontraktu w każdym kraju dla umów najmu, umów budowlanych oraz nabycia gruntów;
- ustalenie jednolitego kursu wymiany walut dla celów budżetowania, wewnętrznej oceny opłacalności inwestycji i głównych czynników podejmowania decyzji;
- dopasowanie oczekiwanych przepływów w różnych walutach do odpowiednich instrumentów zabezpieczających przed niekorzystnym wpływem ryzyka zmiany kursów walutowych.

W Grupie HB Reavis ryzyko niekorzystnej zmiany kursów walutowych związane jest również z zaciąganiem przez spółki celowe kredytami wyrażonymi w walutach obcych (najczęściej w EUR). W celu jego minimalizacji umowy z najemcami danego projektu wyrażone są w walucie kredytu pozyskanego na jego finansowanie. Uzyskane w ten sposób płatności od najemców przeznaczone są na spłatę wspomnianych kredytów. Takie powiązanie finansowania ze źródłami przychodów znacząco ogranicza ryzyko kursowe (hedging naturalny). Dodatkowo, ze względu na znaczący wpływ zmiany kursów walutowych na wartość przyszłych przepływów pieniężnych (zakupy walutowe, sprzedaże projektów, uruchamianie transze kredytów), Grupa HB Reavis wykorzystuje dostępne na rynku instrumenty pochodne, takie jak forward czy opcje walutowe.

- ryzyko związane z najemcami podmiotów z Grupy HB Reavis

Ryzyko związane z najemcami podmiotów z Grupy HB Reavis odnosi się do ryzyka utraty przez najemców płynności oraz do nieściągalności należności. W ramach prowadzonej przez Grupę HB Reavis działalności, większość przychodów generowana jest z tytułu najmu powierzchni biurowych. Kluczowym aspektem jest dobór najemców o stabilnej kondycji ekonomiczno-finansowej. Umowy najmu zabezpieczone są gwarancjami lub kaucjami.

Akceptowanie przez Grupę HB Reavis gwarancji tylko uznanych i renomowanych banków oraz towarzystw ubezpieczeniowych ogranicza ryzyko braku wypłaty środków przez instytucję finansową. Wpłaty od najemców są na bieżąco monitorowane.

- ryzyko prowadzenia działalności deweloperskiej w szczególności ryzyko związane z wykonawcami zewnętrznymi

Ryzyko odnosi się do terminowości, jakości wykonywanych prac oraz do ryzyka utraty płynności przez podwykonawców. Podmioty z Grupy HB Reavis występując jako inwestor danego projektu oraz generalny wykonawca powierzają jego wykonanie zewnętrznym podwykonawcom. Terminowość i jakość realizacji tych obiektów, w dużej części zależy od ww. podwykonawców. Czynniki ryzyka w dużym stopniu wyeliminowane jest przez zabezpieczenia zawarte w umowach o wykonawstwo obiektów budowlanych, stały nadzór przez inspektorów lub specjalistyczne firmy zewnętrzne na budowach jak również nadzór kierowników projektów (tzw. *project managerów*) nad całym procesem realizacji danej inwestycji. Ponadto w trakcie wyboru podwykonawcy jak również dostawców, oprócz analizy oferty na prace budowlane, przeprowadza się badanie kondycji finansowej i możliwości technicznych danego podwykonawcy.

- ryzyko związane z wyceną nieruchomości

Nieruchomości podmiotów z Grupy HB Reavis generujące dochód oraz obiekty w budowie są poddawane corocznej, niezależnej aktualizacji wyceny, dokonywanej zgodnie z zasadami rachunkowości Grupy HB Reavis. Wszelki wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości rozpoznawane jest, jako zysk lub strata z aktualizacji wyceny. W wyniku tego, Grupa HB Reavis może posiadać znaczące zyski lub straty niepieniężne w poszczególnych okresach, w zależności od zmiany wartości godziwej nieruchomości, bez względu na to, czy nieruchomości zostaną sprzedane, czy też nie. Spadek wartości nieruchomości stanowiących aktywa Grupy HB Reavis może negatywnie wpłynąć na współczynnik wartości kredytu do wartości nieruchomości pogarszając zdolność Grupy HB Reavis do pozyskania i obsługi finansowania bankowego, jak również spowodować konieczność ustanowienia dodatkowych zabezpieczeń.

- ryzyko procedur administracyjnych

Ryzyko związane jest ze zmianami prawnymi i opieszałością urzędów. Czasochłonność procedur administracyjnych determinuje rozpoczęcie realizacji projektów Grupy HB Reavis. Może to skutkować opóźnieniem w ich realizacji. Jednocześnie duże uprawnienia stron trzecich do ingerencji w przebieg procedur administracyjnych niejednokrotnie wydłużają proces realizacji inwestycji, wpływając na jej rentowność. Możliwe jest także, że odpowiednie organy administracji publicznej zobowiążą podmioty z Grupę HB Reavis do stworzenia infrastruktury w ramach prac związanych z danym projektem, co może wpłynąć na koszt prac budowlanych. Grupa HB Reavis stara się zmniejszać to ryzyko dzięki doświadczeniu w przeprowadzaniu procedur administracyjnych oraz zatrudnianiu specjalistów w tym zakresie.

- ryzyko utraty płynności oraz pozyskania finansowania zewnętrznego

Ryzyko związane jest z brakiem wypłacalności. Grupa HB Reavis zarządza ryzykiem płynności finansowej, utrzymując stale odpowiednią wielkość dostępnych środków finansowych, w postaci gotówki zgromadzonej na rachunkach bankowych lub przyznanym wolnym limitów kredytowych. W przypadku wystąpienia trudności z pozyskaniem finansowania, skala rozwoju Grupy HB Reavis oraz tempo osiągania celów może różnić się od pierwotnie zakładanych. Wysoko wykwalifikowany zespół finansowy stale monitoruje prognozowane i rzeczywiste przepływy pieniężne. Ww. ryzyko zmniejszają stałe wpływy z portfela nieruchomości oraz finansowanie projektów kredytami celowymi.

HB REAVIS FINANCE PL 2 spółka z o.o.
Półroczne sprawozdanie z działalności za okres sześciu miesięcy
zakończony 30 czerwca 2021 roku

- ryzyko niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości

Ryzyko związane jest ze zmianą popytu i koniunktury rynkowej. Grupa HB Reavis stara się minimalizować ryzyko niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości poprzez etapową realizację inwestycji i dostosowywanie tempa ich realizacji do oczekiwań popytu i cen na rynkach lokalnych.

- ryzyka makroekonomiczne

Ryzyko związane są z oddziaływaniem czynników społecznych i makroekonomicznych na działalność gospodarczą. Do nich należą: inflacja, ogólna kondycja gospodarki, zmiana sytuacji gospodarczej, wzrost gospodarczy, zmiana realnych dochodów społeczeństwa i polityka podatkowa w krajach, w których działa Grupa HB Reavis, a także sytuacja gospodarcza na świecie. Zmiany wskaźników makroekonomicznych mogą wpłynąć na zmniejszenie planowanych przychodów bądź na zwiększenie kosztów działalności. Ma to szczególne znaczenie w sytuacji obniżenia wzrostu PKB, pogłębiania deficytu budżetowego oraz wzrostu bezrobocia, co w konsekwencji doprowadzi do spadku realnych dochodów ludności. Sytuacja społeczno-ekonomiczna może mieć wpływ na przychody i wyniki finansowe Grupy HB Reavis, w tym Spółki.

- wpływ sytuacji na światowych rynkach finansowych oraz nieruchomości na rynek inwestycyjny

Sytuacja na rynkach, na których działa Grupa HB Reavis uległa pogorszeniu w związku z kryzysem zadłużeniowym krajów Unii Europejskiej. Pogłębianie się kryzysu zadłużeniowego może mieć bezpośrednie przełożenie na popyt w projektach realizowanych przez podmioty z Grupy HB Reavis poprzez zmniejszenie dochodów klientów i skłonności do podejmowania długofalowych decyzji w odniesieniu do zawierania długoterminowych umów najmu, relokacji do nowych obiektów czy też nabywania nieruchomości. Skłonność inwestorów instytucjonalnych, stanowiących ostatecznych odbiorców projektów Grupy HB Reavis, do nabywania nowych projektów deweloperskich może być mniejsza a terminy transakcji na rynku opóźnione. Może mieć to negatywny wpływ na płynność Grupy HB Reavis.

- ryzyko polityczne w Polsce

Na realizację celów Grupy HB Reavis, w tym Spółki wpływ mają inne czynniki makroekonomiczne, które są niezależne od Grupy HB Reavis. Do czynników takich Grupy HB Reavis zalicza politykę rządu, Narodowego Banku Polskiego jak również innych instytucji administracji publicznej. Niekorzystne zmiany w otoczeniu makroekonomicznym mogą niekorzystnie wpłynąć na działalność podmiotów z Grupy HB Reavis, w tym Spółki. Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje zmiany w ww. obszarze i dostosowuje strategię do występujących zmian.

- międzynarodowe ryzyko polityczne

Zarząd Spółki zdaje sobie sprawę z utrzymującego się podwyższonego ryzyka politycznego związanego z rozwojem sytuacji międzynarodowej. Niepewność związana ze sposobem wyjścia Wielkiej Brytanii z Unii Europejskiej, nierozwiązany kryzys migracyjny, niezakończony konflikt zbrojny na Ukrainie, nieprzewidywalna polityka prezydenta Stanów Zjednoczonych, wybory w kilku znaczących krajach Europy Zachodniej, rosnąca niepewność poprzez globalne ryzyka polityczne - mogą skutkować osłabieniem koniunktury poprzez alokacje zasobów przez inwestorów w aktywa bezpieczniejsze i w krajach wysoko rozwiniętych, bardziej stabilnych.

HB REAVIS FINANCE PL 2 spółka z o.o.
Półroczne sprawozdanie z działalności za okres sześciu miesięcy
zakończony 30 czerwca 2021 roku

- zmiana ratingu dla Polski

Ewentualna zmiana ratingu lub jego perspektywy przez największe agencje ratingowe może zaszkodzić klimatowi inwestycyjnemu w Polsce. Agencje zwracają uwagę na zawirowania w przedmiocie Trybunału Konstytucyjnego, luzowanie polityki fiskalnej i sposobu finansowania deficytu. Pogorszenie ratingu może mieć wpływ na wycenę złotego względem walut zagranicznych. Sytuacja ratingowa może mieć wpływ na przychody i wyniki finansowe Spółki.

- ryzyko wystąpienie nieprzewidywanych zdarzeń

Zajście nieprzewidywalnych zdarzeń, takich jak np. wojny, ataki terrorystyczne lub nadzwyczajne zjawiska sił przyrody, może powodować niekorzystne zmiany w koniunkturze gospodarczej, co w konsekwencji może negatywnie wpłynąć na działalność Grupy HB Reavis, w tym Spółki.

Na dzień przygotowania niniejszego raportu kierownictwo nie zidentyfikowało żadnego znaczącego wpływu epidemii na działalność Spółki, jednak nie można przewidzieć wszystkich przyszłych skutków. Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla Spółki.

Marcin Klammer
Prezes Zarządu

Peter Pecník
Członek Zarządu

Peter Andrašina
Członek Zarządu

Warszawa, dnia 29 września 2021 roku