

HB REAVIS FINANCE PL 2
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Sprawozdanie z działalności za rok obrotowy
zakończony 31 grudnia 2018 roku

Warszawa, dnia 16 kwietnia 2019 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 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 postępuje się numerem NIP: 5213730601.

Podstawowym rodzajem działalności Spółki jest działalność finansowa.

Wszystkie udziały spółki należącą 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 Centralnej i Wschodniej oraz Wielkiej Brytanii. W 2018 roku jedyny wspólnik spółki tj. HB Reavis Holding sarl, zmienił formę prawną na HB Reavis Holding SA.

HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o. została utworzona w celu pozyskiwania finansowania zewnętrznego, a następnie wykorzystania tych środków na cele inwestycyjne i developerskie Grupy.

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

W dniu 6 listopada 2018 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło następujące uchwały dotyczące zmian w Zarządzie Spółki:

- Uchwała o odwołaniu Pana Stanisława Frnka z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu;
- Uchwała o zmianie funkcji Pana Petera Pecnika na stanowisko Prezesa Zarządu;
- Uchwała o powołaniu Pana Petera Andrašina do pełnienia funkcji Członka Zarządu.

Uchwały weszły w życie z dniem ich podjęcia.

Zmiana składu Zarządu Spółki została zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 13 grudnia 2018 roku.

3. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁKI

Spółka nie wyklucza dalszych emisji obligacji. Wpływy z emisji obligacji Spółka przeznaczy na finansowanie (w tym poprzez refinansowanie grupowych pożyczek podporządkowanych) projektów inwestycyjnych w sektorze nieruchomości, realizowanych przez podmioty z Grupy HB Reavis.

4. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI

Podstawowe wskaźniki ekonomiczno-finansowe zostały zaprezentowane w poniższej tabeli:

Nazwa wskaźnika	2018 rok	2017 rok
Wskaźnik płynności I	0,62	1,58
Wskaźnik płynności III	0,15	0,19
Trwałość struktury finansowania	95,04%	96,86%
Obciążenie majątku zobowiązaniami	101,09%	100,35%

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).

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 Spółki należy 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.

- 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). Około 25% ekspozycji kredytowej HB Reavis Group pozostaje zabezpieczone przed negatywnym wpływem zmiany stóp procentowych.

- 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 HB Reavis Group i przepływy pieniężne generowane przez spółki HB Reavis Group 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 renegotjacji warunków najmu lub niewypłacalności najemcy.

W celu zmniejszenia ryzyka niekorzystnej zmiany kursów walut, HB Reavis Group opracował i wdrożył politykę dotyczącą zarządzania ryzykiem zmiany kursów walut, która obejmuje m.in.:

a) ustalenie wytycznych dotyczących preferowanej waluty kontraktu w każdym kraju dla umów

najmu, umów budowlanych oraz nabycia gruntów;

b) ustalenie jednolitego kursu wymiany walut dla celów budżetowania, wewnętrznej oceny opłacalności inwestycji i głównych czynników podejmowania decyzji;

c) 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 przeznaczane 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 Grupy HB Reavis

Ryzyko związane z najemcami Grupy HB Reavis odnosi się do ryzyka utraty przez nich 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 wykonawców. Spółka występując jako inwestor danego projektu oraz generalny wykonawca powierza jego wykonanie zewnętrznym podwykonawcom. Terminowość i jakość realizacji tych obiektów, w dużej części zależy od tych podmiotów. Czynnikiem ten w dużym stopniu wyeliminowany jest przez zabezpieczenia zawarte w umowach o wykonawstwo obiektów budowlanych, stały nadzór przez inspektorów lub specjalistyczne firmy zewnętrzne na budowach i Project Managerów nad całym procesem realizacji. Ponadto w trakcie wyboru podwykonawcy jak również dostawców oprócz analizy oferty na prace budowlane przeprowadza się badanie kondycji finansowej i możliwości technicznych wykonawcy.

- ryzyko związane z wyceną nieruchomości

Nieruchomości 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 są jako zysk lub strata z aktualizacji wyceny. W wyniku tego Spółka 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 Grupę HB Reavis do stworzenia infrastruktury w ramach prac związanych z danym projektem, co może wpłynąć na koszt prac budowlanych. Grupa 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 zarządza ryzykiem płynności 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. Ryzyko to zmniejszają stałe wpływy z portfela nieruchomości oraz finansowanie projektów kredytami celowymi.

- ryzyko niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości

Ryzyko związane jest ze zmianą popytu i koniunktury rynkowej. Spółka stara się minimalizować ryzyko niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości poprzez etapową realizację inwestycji i dostosowywanie tempa ich realizacji do oczekiwanego 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 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, pogłębienia 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 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. Pogłębienie się kryzysu zadłużeniowego może mieć bezpośrednie przełożenie na popyt w projektach realizowanych przez Grupę 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 do nabywania nowych projektów deweloperskich może być mniejsza a terminy transakcji na rynku opóźnione. Może mieć to negatywny wpływ na płynność HB Reavis Group.

- ryzyko polityczne w Polsce

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

- międzynarodowe ryzyko polityczne

Zarząd 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 imigracyjny, niezakończony konflikt zbrojny na Ukrainie, nieprzewidywalna polityka prezydenta Stanów Zjednoczonych, wybory w kilku znaczących krajów Europy Zachodniej oraz wiele innych, 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.

- 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 Spółki.