

H B Reavis – Prezentacja Grupy

Maj 2017 r.

hbreavis



Ważna Informacja / Klauzula

Niniejsza prezentacja jest przeznaczona wyłącznie do celów promocyjnych i nie stanowi: (i) memorandum informacyjnego ani prospektu emisyjnego w rozumieniu Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Ustawa o ofercie publicznej); (ii) oferty w rozumieniu Ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny lub ustawy o ofercie publicznej; (iii) propozycji nabycia w rozumieniu Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach; (iv) rekomendacji odnośnie do instrumentów finansowych w rozumieniu ustawy o ofercie publicznej lub (v) zaproszenia kogokolwiek do nabycia obligacji.

Niniejsza prezentacja nie musi być zatwierdzona przez Komisję Nadzoru Finansowego. W odniesieniu do obligacji emitowanych przez spółkę nie ma obowiązku udostępniania prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego w rozumieniu ustawy o ofercie publicznej.

Użytkownik wykorzystuje informacje z niniejszej prezentacji na swoje wyłączne ryzyko. Spółka nie ponosi odpowiedzialności wobec użytkowników lub osób trzecich za jakiegokolwiek szkody, bezpośrednie lub pośrednie, związane z wykorzystaniem informacji z niniejszej prezentacji. Informacje zawarte w niniejszej prezentacji nie stanowią porady ani rekomendacji dotyczącej zawarcia transakcji kupna lub sprzedaży jakichkolwiek instrumentów finansowych i nie mogą być traktowane jako taka porada lub rekomendacja.

Wprowadzenie / Definicje

Emitent (HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o.) jest podmiotem utworzonym pod polskim prawem w dniu 18 kwietnia 2016 roku oraz członkiem Grupy HB Reavis, której podmiotem dominującym jest HB Reavis Holding S.à r.l.

Emitent jest spółką specjalnego przeznaczenia (ang. SPV – special purpose vehicle) utworzonym w celu przeprowadzenia emisji obligacji w ramach Programu, który Emitent zamierza uruchomić. Działalność Emitenta jest ograniczona m.in. do emitowania obligacji w ramach Programu oraz udzielania finansowania (pożyczek) podmiotom z Grupy HB Reavis.

Z uwagi na to, że obligacje emitowane przez Emitenta w ramach Programu będą zabezpieczone m.in. poręczeniem spółki HB Reavis Holding S.à r.l., przy inwestycji w obligacje Emitenta należy wziąć pod uwagę przede wszystkim działalność oraz wyniki finansowe Grupy HB Reavis.

Definicje:

Emitent, Spółka – oznacza HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Postępu 14, 02-676 Warszawa utworzona w dniu 18 kwietnia 2016 r.

Poręczyciel – oznacza spółkę HB Reavis Holding S.à r.l. (société à responsabilité limitée) utworzoną pod prawem Wielkiego Księstwa Luksemburga.

Program – oznacza program emisji obligacji do kwoty 500 000 000 PLN (słownie: pięćset milionów złotych), który Emitenta zamierza uruchomić.

Grupa HB Reavis, Grupa, HB Reavis – oznacza Poręczyciela wraz ze spółkami zależnymi, w tym Emitentem.

Zarząd Spółki – oznacza zarząd spółki HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

MSSF – oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej.

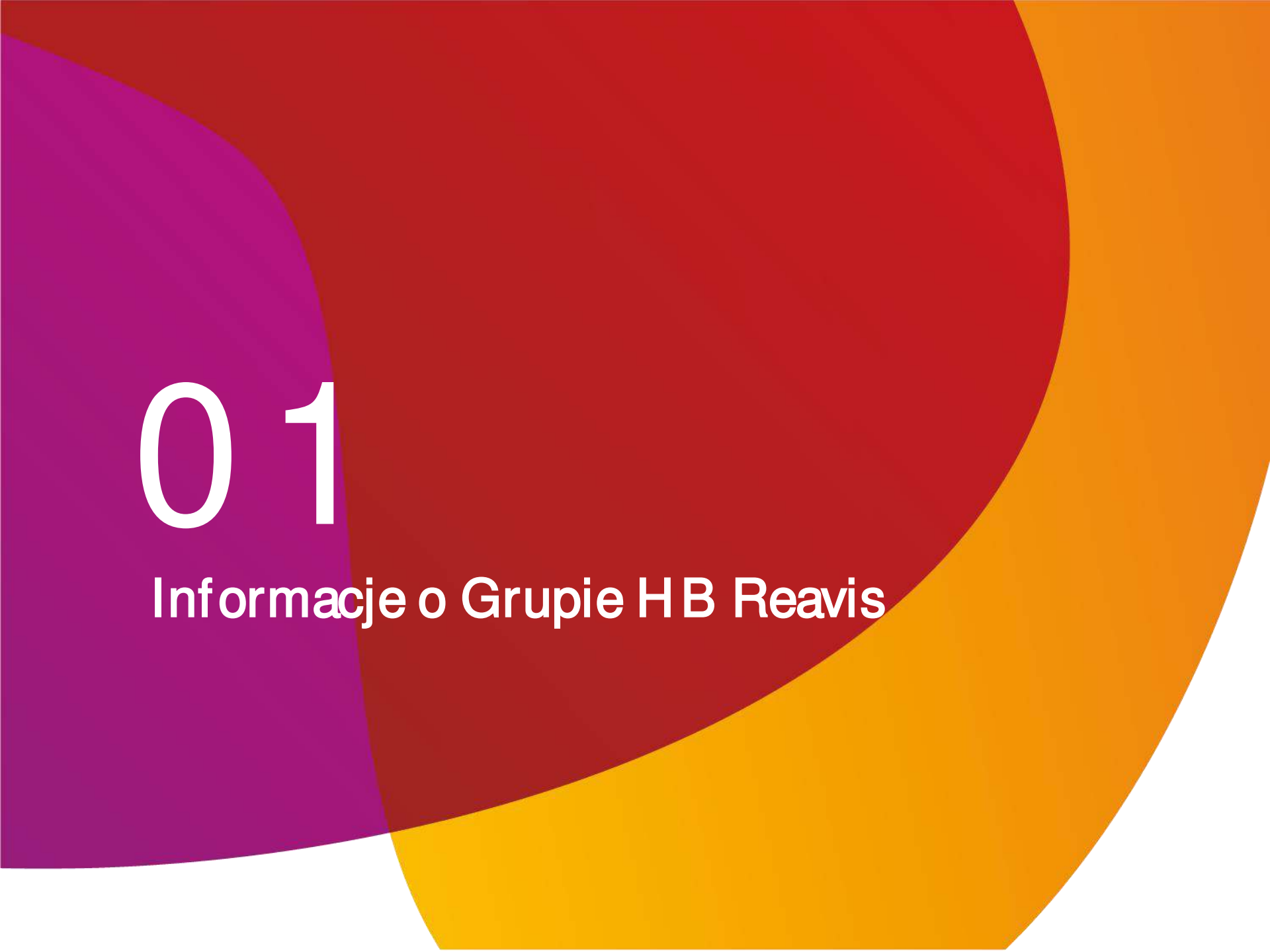
LTV (ang. loan to value) – oznacza wskaźnik finansowy określający stosunek wartości zadłużenia do wartości zabezpieczenia tego zadłużenia.

GLA – oznacza powierzchnię najmu brutto.



Agenda

- 01 Informacje o Grupie H B Reavis
- 02 Strategia i Kluczowe Tezy Inwestycyjne Grupy H B Reavis
- 03 Przegląd Biznesowy
- 04 Przegląd Finansowy
- 05 Perspektywy rozwoju
- 06 Emisja Obligacji Przez H B Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o.



01

Informacje o Grupie HB Reavis

Kim jesteśmy

- 23 lata w branży
- CAGR wartości aktywów netto (w tym dywidendy) 54,2% osiągnięta przy średnim długoterminowym poziomie dźwigni finansowej netto na poziomie 15,3%
- ~ 1 milion m² dostarczonej powierzchni najmu brutto (GLA*)
- 559 specjalistów w 7 krajach
- Całkowita wartość aktywów 2,1 mld EUR
- 1,0 mln m² GLA w najważniejszych inwestycjach deweloperskich
- Zysk z działalności operacyjnej 235,3 mln EUR
- Wartość aktywów netto 1,2 mld EUR

*GLA – powierzchnia najmu brutto (Gross Leasable Area)

Źródło : MSSF na 31 grudnia 2016 i Zarząd Spółki

HB Reavis

Najwięksi europejscy deweloperzy (obiekty biurowe)
(Na podstawie projektów zakończonych w latach 2013 – 2015)*

Poz.	Nazwa Spółki	Całkowita powierzchnia biurowa (m ²)
1	BNP Paribas Real Estate	377 012
2	Hines Europe	343 755
3	HB Reavis	273 000
4	OVG Real Estate	268 164
5	Hochtief Projektentwicklung	256 130
6	Skanska (tylko w krajach EŚW)	229 000
7	Tishman Speyer	194 200
8	Altarea Cogedim	152 700
9	Land Securities	113 922
10	Unibail-Rodamco	112 053

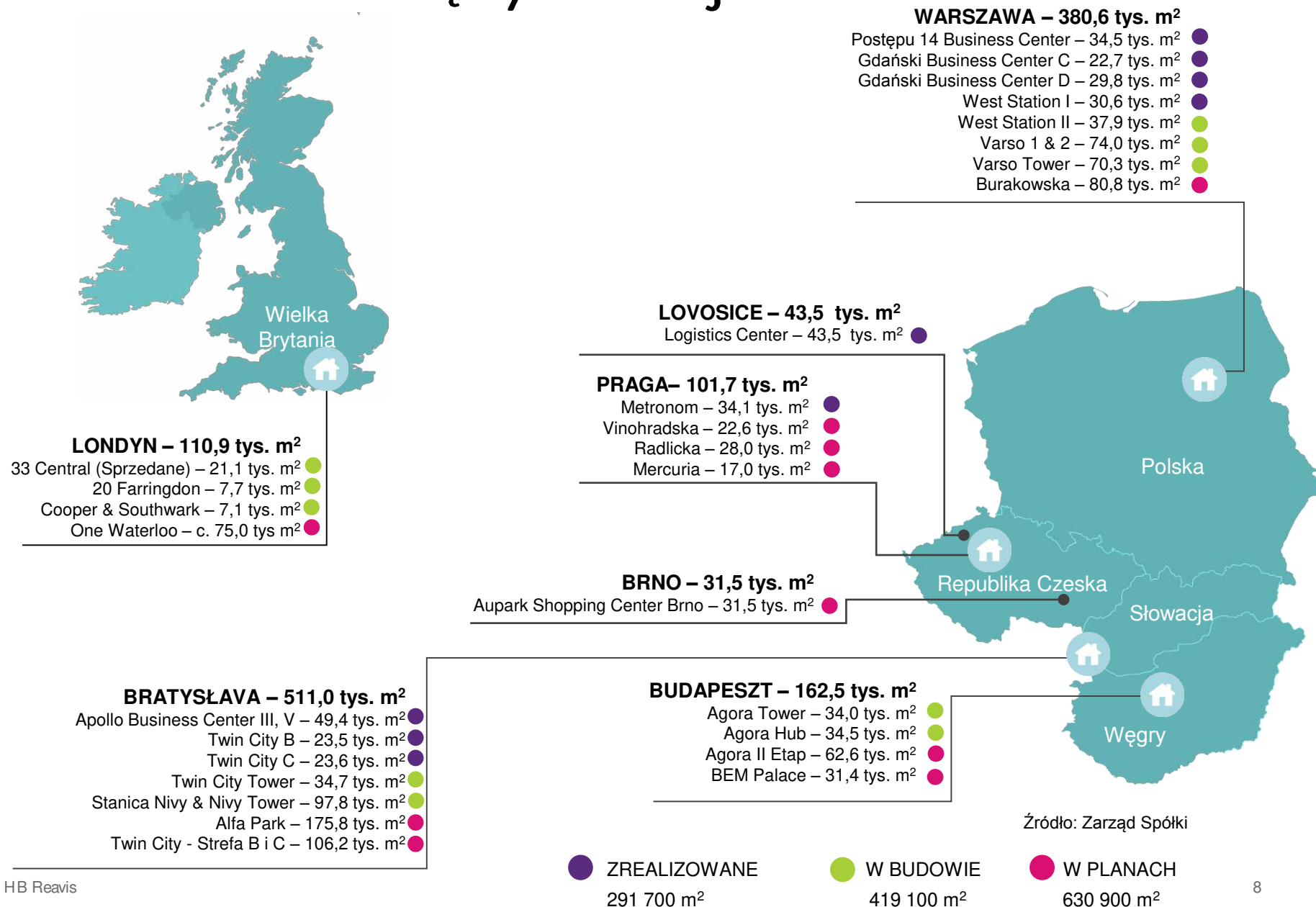
*Źródło: PropertyEU Research

HB Reavis: 1993 – 20 17 i w przyszłości

	Wielka Brytania	Polska	Republika Czeska	Słowacja	Węgry	Turcja	Niemcy
Sprzedane	33 Central	Konstruktorska Business Center Gdański Business Center A Gdański Business Center B	River Garden Office I Air Park Ostrava – Terminal A River Garden Office II/III	Bratislava Business Center I-IV Apollo Business Center I Apollo Business Center IV Aupark Shopping Center Bratislava Aupark Tower Bratislava Aupark Shopping Center Zilina Aupark Shopping Center Piestany City Business Center III-V Aupark Shopping Center Kosice Aupark Tower Kosice Forum Business Center I Logistics Center Svaty Jur Logistics Center Raca Logistics Center Presov Twin City A	Vaci Corner Offices		
Zrealizowane		Postępu 14 Gdański Business Center C Gdański Business Center D West Station I	Metronom Aupark Hradec Kralove Logistics Center Lovosice	City Business Center I-II Apollo Business Center III, V Twin City B Twin City C			
W budowie	33 Central 20 Farringdon Cooper & Southwark	West Station II Varso 1 Varso 2 Varso Tower		Twin City Tower Stanica Nivy Nivy Tower	Agora Tower Agora Hub		
Planowane	One Waterloo	Burakowska Street I Burakowska Street II	Vinohradska Radlicka Mercuria Aupark Shopping Center Brno Apollo Business Center Brno	Twin City – zone B and C Forum Business Center II Alfa Park Ryba	BEM Palace Agora II Etap		

Źródło: Zarząd Spółki

Obecność na arenie międzynarodowej



Rada Dyrektorów Grupy HB Reavis

Dyrektor Generalny i Dyrektorzy Wykonawczy



Pavel Trenka
Dyrektor generalny Grupy



Marian Herman
Dyrektor Finansowy Grupy



Robert Kantor
Członek Zarządu



Radim Rimanek
Członek Zarządu



Rene Popik
Członek Zarządu

Dyrektorzy Niewykonawczy



Ivan Chrenko
Prezes Zarządu i Współzałożyciel
Wyłączny beneficjent rzeczywisty HB Reavis



Maarten J. Hulshoff
Dyrektor Niewykonawczy

- Codzienne zarządzanie Grupą i wdrażanie strategii
- Ogólną odpowiedzialność ponosi Dyrektor Generalny, a poszczególne obszary delegowane są do Dyrektorów Wykonawczych (Kraje, Finanse, Budownictwo i Zamówienia, Komerccjalizacja / Najem)
- W przypadku wszystkich transakcji nabycia i zbycia konieczne jest uzyskanie aprobaty Zarządu Wykonawczego

- Współpraca i stawianie wyzwań dyrektorom wykonawczym
- Zapewnienie niezależnej, zewnętrznej perspektywy
- Wspieranie szerokim doświadczeniem i wiedzą
- Udzielanie zgody w przypadku spraw strategicznych, takich jak wejście na nowe rynki

Struktura Organizacyjna Grupy

HB Reavis Holding S.à r.l.

Jednostka dominująca Grupy HB Reavis
PORĘCZYCIEL

99,99%
HBR IM Holding Ltd.

Zarządzanie aktywami
funduszu rynku
nieruchomości

99,5%
**Waterfield Management
BV**

Jednostka finansująca Grupy

99,994%
**HB Reavis Group
B.V.**

Spółka posiadająca udziały w
przedsiębiorstwach usługowych
Grupy, spółkach specjalnego
przeznaczenia i spółkach
generalnych wykonawców

100%
**TRITRI House S.à r.l.
Twenty House S.à r.l.
Eight House S.à r.l.**

Realizacje projektów w
Wielkiej Brytanii

100%
HB Reavis Finance PL
Emitent obligacji w Polsce
zapadających w 2017 r.

100%
HB Reavis Finance PL 2
Emitent obligacji w ramach
Programu Obligacji w Polsce

100%
Spółki usługowe
Przedsiębiorstwa zajmujące
się takimi działaniami jak
nabywanie nieruchomości,
development, projektowanie,
uzyskiwanie zezwoleń, najem,
marketing, finanse,
zarządzanie aktywami,
zbywanie aktywów na
Słowacji, w Republice
Czeskiej, w Polsce, na
Węgrzech, w Wielkiej Brytanii i
Turcji

100%
**Spółki
wykonawcze**
Generalni wykonawcy
projektów prowadzonych
na Słowacji, w Republice
Czeskiej, w Polsce, w
Wielkiej Brytanii i na
Węgrzech

50-100%
**Spółki
deweloperskie**

Specjalistyczne
przedsiębiorstwa
zajmujące się
poszczególnymi
projektami podlegającymi
jurysdykcji słowackiej,
czeskiej, polskiej,
węgierskiej

100% **HB Reavis Finance CZ**
Emitent obligacji w Republice Czeskiej
zapadających w 2021 r.

100% **HB Reavis Finance SK II**
Emitent obligacji na Słowacji
zapadających w 2020 r.

100% **HB Reavis Finance SK**
Emitent obligacji na Słowacji
zapadających w 2019 r.

100% **HB Reavis Finance SK III**
Emitent obligacji na Słowacji
zapadających w r. 2021-2022

Przegląd Grupy

Zysk operacyjny
235,3 mln EUR

Wartość nieruchomości inwestycyjnych
1,7 mld EUR

Powierzchnia ukończonych nieruchomości
1,0 mln m²

Powierzchnia nieruchomości w budowie
1,0 mln m²

Pracownicy
559

	Wielka Brytania	Polska	Republika Czeska	Słowacja	Węgry	Turcja	Niemcy
Zysk operacyjny (mln EUR)	19,3	131,0	46,7	41,7	0,2	-	-
Wartość nieruchomości inwestycyjnych (mln EUR)	337,3	546,6	232,6	528,6	491	-	-
Powierzchnia ukończonych nieruchomości (m ²)	-	214 946	160 942	596 162	21 603	-	-
Powierzchnia nieruchomości w budowie (m ²)	35 981	260 046	152 280	486 746	164 262	-	-
Pracownicy	42	129	53	308*	21	2	1

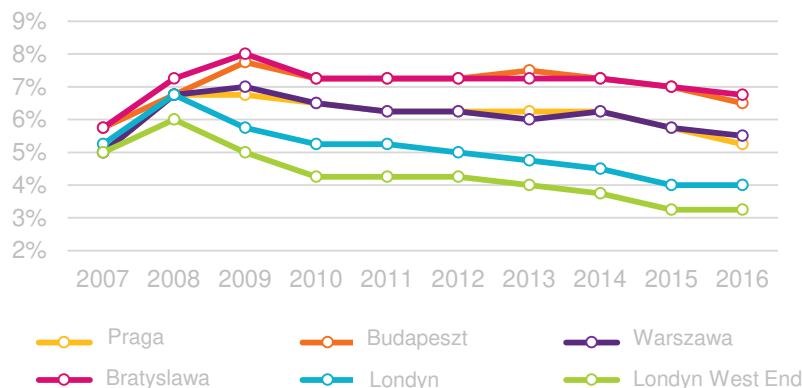
* W tym funkcje Grupy

Uwaga: Dane na 31 grudnia 2016

Źródło: MSSF na 31 grudnia 2016 i Zarząd Spółki

Obecność Na Perspektywicznych Rynkach Europy Środkowo-Wschodniej i Wielkiej Brytanii

Stopy kapitalizacji typu „prime“



Bratysława

- Rynek pozostaje aktywny, jednak brak nowych powierzchni oznacza, że najemcy mają bardziej ograniczone możliwości. Rentowność z ostatniego okresu była na poziomie III kwartału 2008 r. W obliczu ograniczonej podaży, najemcy wolą renegocjować warunki najmu w istniejących lokalach.

Warszawa

- Nowa podaż odnotowana w 2016 r. (407 000 m²) podniosła średni wskaźnik pustostanów do 14,2%, co stanowi wzrost o 2% w porównaniu z końcem 2015 r. (12,3%). Aktywny początek 2017 roku z wyjątkowo wysokim popytem (ok. 194 000 m²) obniżył wskaźnik pustostanów do 14% (pomimo dużej liczby ukończonych inwestycji).

Praga

- W porównaniu z innymi rynkami europejskimi, Praga jest jednym z najbardziej stabilnych miast pod względem kosztów najmu. Liczba pustostanów spadła do niskiego poziomu sprzed czterech lat 11,7%. Historycznie niska rentowność utrzymuje się na poziomie 5,25% i nadal spada. Oczekuje się, że nowa podaż w 2017 r. przekroczy 180 000 m² wobec 33,4 tys. m² w zeszłym roku.

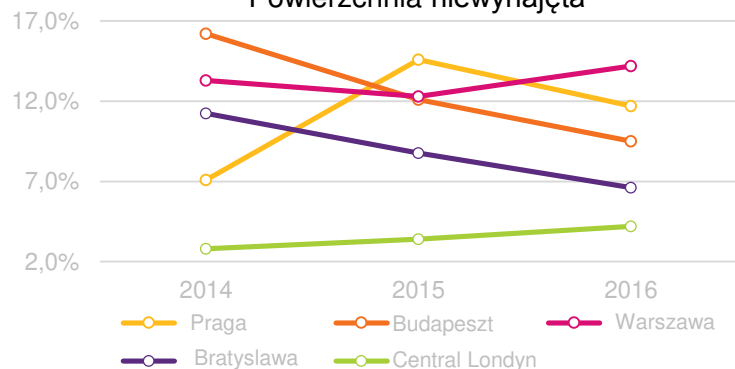
Londyn

- Wskutek BREXITu inwestorzy instytucjonalni byli bardziej ostrożni w odniesieniu do rynku londyńskiego, podczas gdy inwestorzy prywatni nadal działają bardzo aktywnie, co prowadzi do utrzymania stabilnego wskaźnika rentowności od 3,25% do 4,25% w centrum Londynu. Obecnie wskaźnik pustostanów w centrum Londynu wynosi 4,2%, co nadal jest poniżej poziomu sprzed 10 lat stanowiącego średnio 5,6%. Oczekuje się jednak, że w I poł. 2017 r. wskaźnik ten nieco wzrośnie wskutek wysokiego poziomu ukończonych inwestycji.

Budapeszt

- Wskaźnik pustostanów jeszcze spadł i na koniec roku osiągnął rekordowo niski poziom 9,5% łącznej powierzchni biurowej w Budapeszcie. Biorąc pod uwagę wzrost aktywności najemców i brak nowych powierzchni, czynsze nominalne wzrosły, a pakiety motywacyjne zostały skrócone.

Powierzchnia niewynajęta





02

Strategia i Kluczowe Tezy Inwestycyjne
Grupy HB Reavis

Misja i Wizja

„Naszą misją jest dostarczanie ludziom niezwykłych doświadczeń dzięki naszym rozwiązaniom w zakresie nieruchomości”.

HB Reavis jest szanowanym deweloperem na terytorium Europy.

HB Reavis jest najbardziej atrakcyjną firmą nieruchomościową w Europie Środkowej dla profesjonalistów z branży.

HB Reavis jest trendsetterem w rozwiązaniach biurowych w Europie Środkowej.

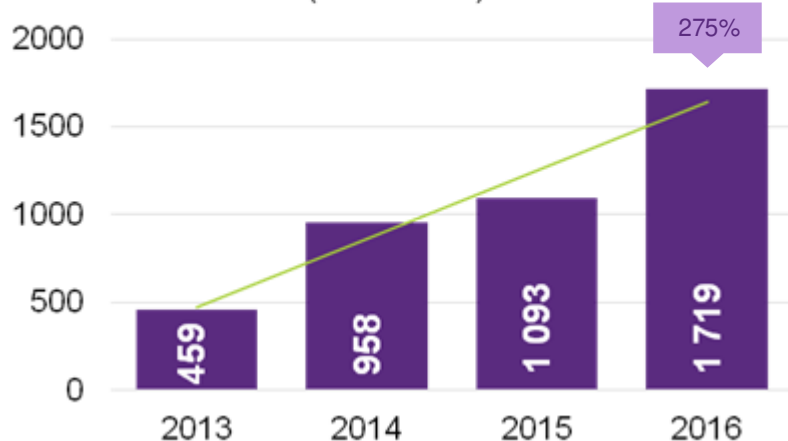
Bycie trendsetterem w rozwiązaniach dot. powierzchni biurowej

Nasza przewaga konkurencyjna opiera się na 3 elementach



Strategiczne przesunięcie w kierunku rozwoju projektów o wyższej wartości

Docelowa wartość deweloperska brutto (*GDV)
(w mln EUR)



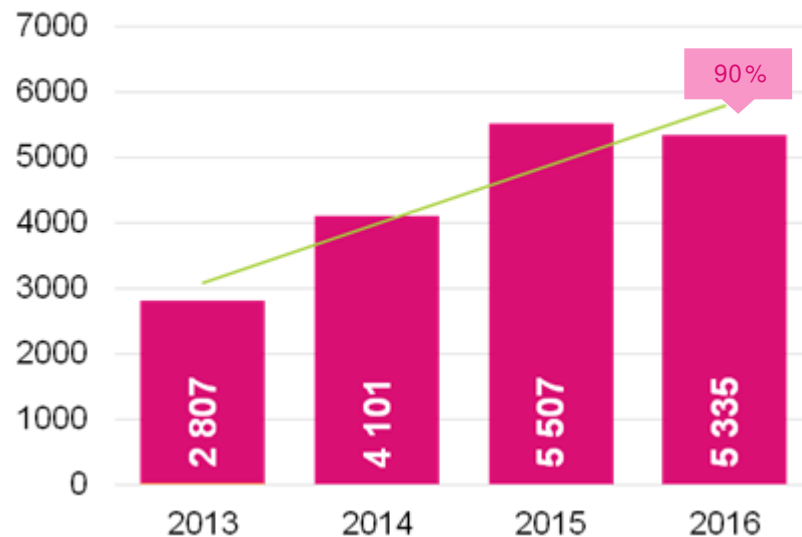
GLA w realizacji (w tys. m²)



Czynniki mające wpływ na znaczący wzrost GDV*:

- GLA w realizacji, oraz
- Wzrost wartości 1 m² GLA, głównie w Warszawie i Londynie

Wartość 1m² GLA w EUR
(projektu w momencie ukończenia)



Źródło: Dane liczbowe po kontroli PwC 2013 - 2016; Na podstawie raportów wyceny

* GDV – Wartość deweloperska brutto oznacza wartość rynkową ukończonego projektu
HB Reavis



03

Przegląd Biznesowy

Kluczowe osiągnięcia biznesowe w 2016 r.

Akwizycje

Cooper & Southwark, Londyn
Mercuria, Praga
Radlicka, Praga
Ryba, Bratysława
BEM Palace, Budapeszt

Inwestycje zakończone

Gdański Business Center, Warszawa
Twin City B, Bratysława
Twin City C, Bratysława
West Station I, Warszawa
Aupark Hradec Kralove
Centrum Bottova, Bratysława

Najem

Grupa wynajęła 133 900 m²* GLA, Najem brutto włączając odnowienie najmu, z czego 126 200 m² GLA to nowe umowy najmu

Zbycia

Pełny cykl deweloperski osiągnięty w każdym kraju, w którym podjęto działalność. Sprzedaż nieruchomości miała miejsce w na Węgrzech, w Wielkiej Brytanii, na Słowacji, w Republice Czeskiej, w Polsce

**Udostępnienie
103 200 m² GLA
o szacowanej
wartości GDV
400 mln EUR**

**Całkowite
wykończenie
136 700 m²
GLA**

**Zakontrakto-
wane roczne
przychody z
tytułu najmu w
18,6 mln EUR****

**Łączna wartość
transakcji w
kwocie
1 mld EUR**

*Obejmuje terminową sprzedaż budynku 33 Central do Wells Fargo, co jest traktowane jako nowa wynajęta powierzchnia

** wyklucza terminową sprzedaż budynku 33 Central do Wells Fargo

Nabycia w 2016 r.

Najważniejsze przyszłe inwestycje w Europie



BEM Palace, Budapeszt
Usytuowana przy bardzo znanym Placu Bema
Przyszła wartość GLA - ok. 31400m²
Przyszłe WRB - € 97m



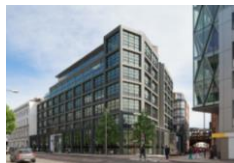
Mercuria, Prague
Usytuowana w dzielnicy Holesovice w Pradze 7
Przyszła wartość GLA - ok. 17000m²
Przyszłe WRB - € 52m



Ryba, Bratislava
Usytuowana w okolicy naszego projektu Twin City
Przyszła wartość GLA - ok. 19300m²
Przyszłe WRB - € 59m



Radlicka Business Center, Prague
Usytuowana w Smichov, dzielnicy Praga 5
Przyszła wartość GLA - ok. 28000m²
Przyszłe WRB - € 66,4m



Cooper & Southwark, London
Usytuowana w Southbank
Przyszła wartość GLA - ok. 7 100m²
Przyszłe WRB - € 115m

Źródło: Zarząd Spółki

* Projekt Joint Venture z PKP (Polskie Koleje Państwowe)

Uwaga: Wynajęta powierzchnia na kwiecień 2017 r.

Inwestycje zakończone w 2016 r.



Twin City B, Bratislava
Oddana do użytku w II kw. 2016 r.
23 500 m² GLA
Wynajęta powierzchnia - 98%



Gdansk Business Center D, Warsaw
Oddana do użytku w II kw. 2016 r.
29 800 m² GLA
Wynajęta powierzchnia - 89%



Twin City C, Bratislava
Oddana do użytku w IV kw. 2016 r.
23 700 m² GLA
Wynajęta powierzchnia - 100%



West Station I*, Warsaw
Oddana do użytku w IV kw. 2016 r.
30 800 m² GLA
Wynajęta powierzchnia - 90%



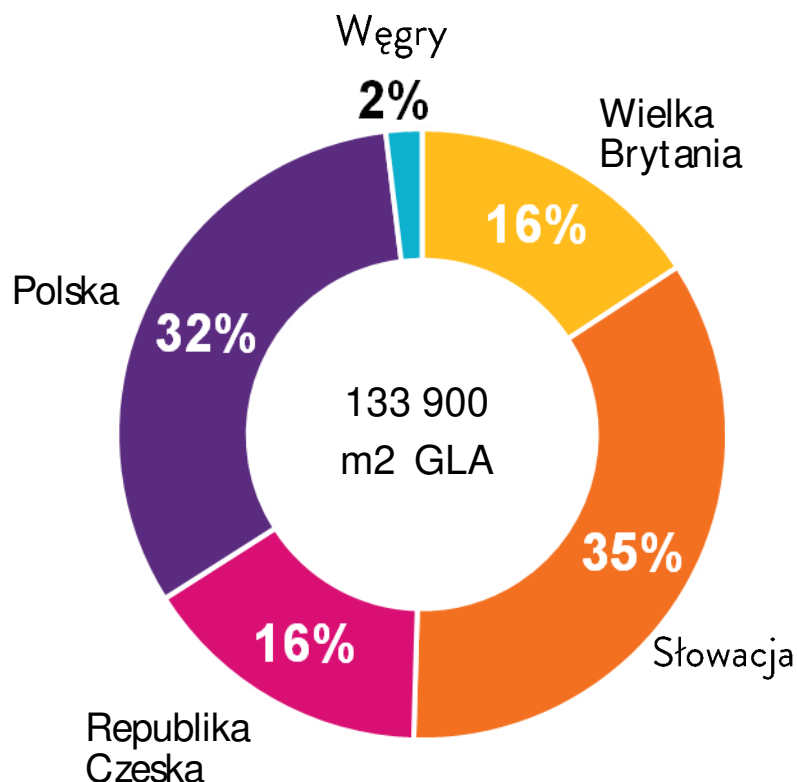
Aupark Hradec Kralove, Hradec Kralove
Oddana do użytku w IV kw. 2016 r.
22 700 m² GLA
Wynajęta powierzchnia - 85%



Centrum Bottova, Bratislava
Oddana do użytku w IV kw. 2016 r.
6 200 m² GLA
Wynajęta powierzchnia - 100%

Najem w 20 16 r.

Najem w poszczególnych krajach



Źródło: Zarząd Spółki

HB Reavis

Najem brutto (w tym odnowienia najmu)

133 900 m² GLA

Nowe umowy najmu

126 200 m² GLA

Zakontraktowane roczne przychody z tytułu najmu w

18,6 milionów EUR

Najwięksi nowi klienci w 20 16 r.

Słowacja



Wielka Brytania



Polska



Najem nowych biur – 64 klientów

Rozwiązania dla ok. 10 000 pracowników

HB Reavis - dezinwescyje



33 Central, Londyn
Inwestor: Wells Fargo



Gdański BC I etap, Warszawa
Inwestor: Savills IM w imieniu
Malezyjskiego funduszu
emerytalnego



Vaci corner offices, Budapeszt
Inwestor: Zeus Capital
Management



Aupark Hradec Kralove,
Hradec Kralove
Inwestor: HB Reavis CE REIF



Konstruktorska BC, Warszawa
Inwestor: Golden Star Estate



Twin City A, Bratislava
Inwestor: IAD Investments



Logistics portfolio SK & CZ
Air Cargo Mosnov
Logistics Center Raca
Inwestor: Macquarie



River Garden II-III, Praga
Inwestor: Aviva Investors i LaSalle
Investment management

Całkowita wartość
transakcji
€930m

HB Reavis CE REIF Fund - dezinwestycje



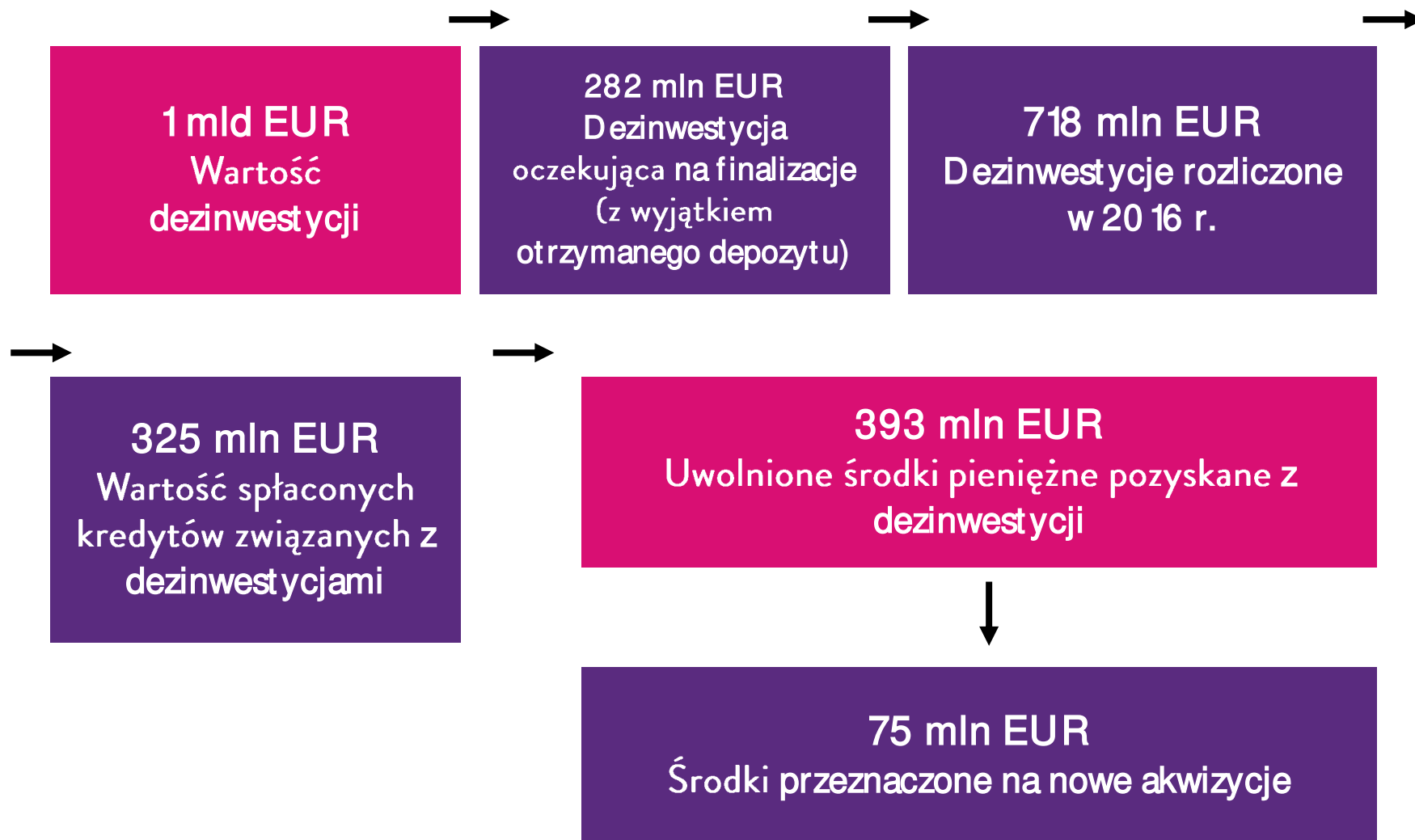
Aupark Piestany, Piestany
• 16 600 m²
• Inwestor: New Europe
Property Investments



Logistics Portfolio
• 47,600 m²
• Logistics Svaty Jur
• Logistics Maly Saris
• Inwestor: Macquarie

Całkowita wartość
transakcji
€70m

1mld EUR z dezinwestycji: cykl obrotu kapitału



Źródło: Zarząd Spółki, dane biznesowe nie dostosowane do danych MSSF

04

Przegląd Finansowy

Przegląd wyników finansowych

Kluczowe wskaźniki finansowe (Zaudytowane dane skonsolidowane)	2012	2013	2014	2015	2016
Aktywa (mln EUR)	1440,4	1530,1	1806,1	2089,3	2112,3
Poziom podziału portfela aktywów na deweloperskie i inwestycyjne ¹	40%	43%	45%	47%	50%
Środki pieniężne (mln EUR)	48,6	49,9	155,3	115,4	316,4
Dźwignia finansowa netto ²	28,8%	29,8%	26,5%	29,7%	17,4%
Zysk operacyjny ³ (mln EUR)	64,9	103,0	132,6	302,5	235,3
Zysk netto (mln EUR)	53,2	80,0	88,2	239,4	107,5
Wartość aktywów netto (mln EUR)	843,6	881,9	963,7	1 187,2	1 220,6
Stopa zwrotu dla akcjonariuszy	7,8%	5,7%	10,8%	29,3%	6,9%

1) W roku finansowym 2014 wartość zarządzanych aktywów nie obejmuje aktywów przeznaczonych na sprzedaż; obejmuje jednak portfel inwestycji joint-venture

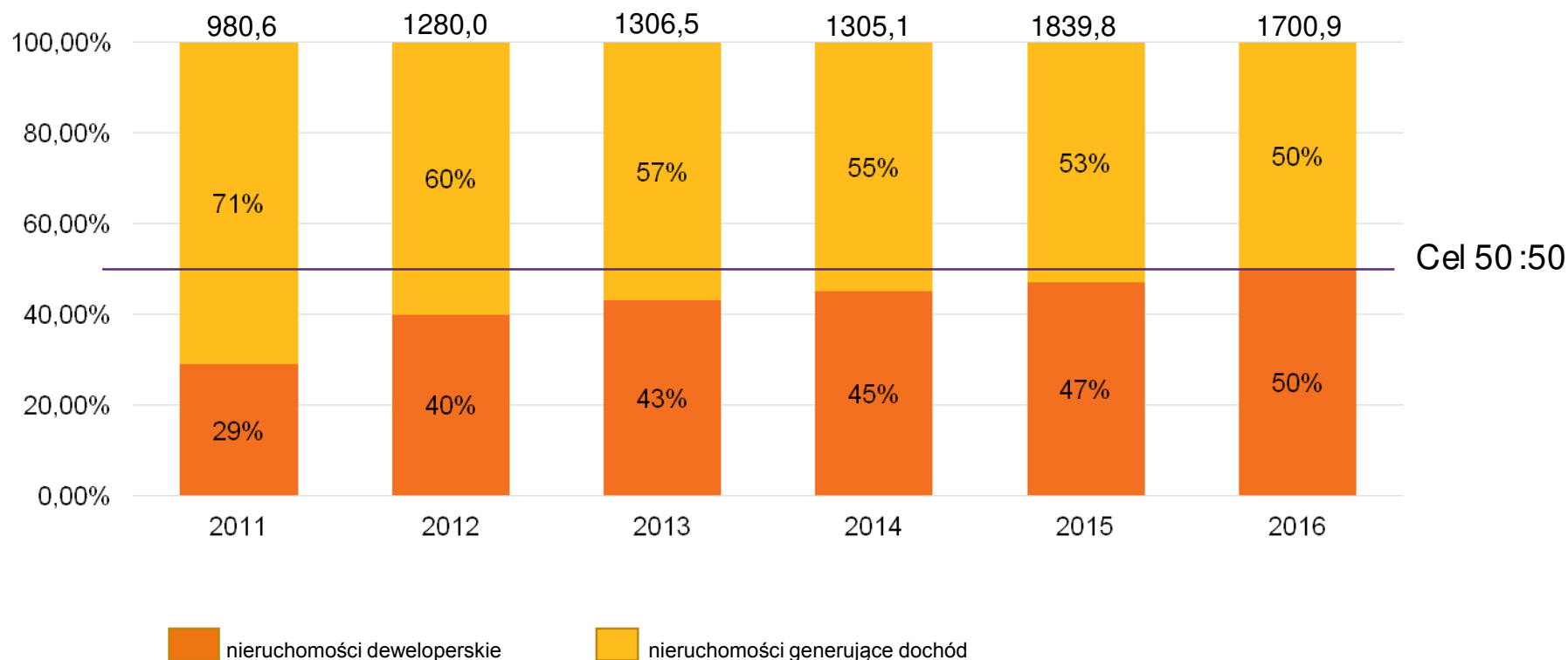
2) Zobowiązania odsetkowe od osób trzecich (z wyłączeniem innych zadłużeń i pożyczek z projektów Joint Venture) pomniejszone o środki pieniężne do aktywów Grupy ogółem

3) Zysk operacyjny bez kosztów pożyczek od podmiotów powiązanych, oparty na sprawozdaniu z audytu PwC MSSF

Źródło: Finanse MSSF na 31 grudnia 2016 r. i Zarząd Spółki

Struktura nieruchomości inwestycyjnych osiągnąca docelowe wartości

Zmiana struktury bilansu w kierunku równych proporcji pomiędzy portfelem aktywów deweloperskich a portfelem aktywów generujących przychody umożliwia w większym stopniu tworzenie wartości.



Źródło: Finanse MSSF na 31 grudnia 2016 r. i Zarząd Spółki

Portfel generujący przychód i zapewniający jego stabilność

Segment	Liczba nieruchomości ¹	GLA* (tys. m ²)	Przychód z najmu w ciągu następnych 12 mies. (mln EUR)	ERV** (mln EUR)	Zajęta powierzchnia (%)	Średni pozostały okres najmu ² (w latach)	Wartość rynkowa ³ (mln EUR)
Biuro	13	304,3	26,2	58,1	87	6,4	755,7
Detalicznie	1	22,7	3,7	4,8	85	5,9	81,1
Logistyka	1	43,5	2,9	2,9	100	8,6	33,7
Razem	15	370,5	32,7	65,8	88	6,6	876,1

Obecnie HB Reavis posiada i zarządza 15 nieruchomościami¹⁾ o wartości rynkowej w wysokości ~ 876,1 mln EUR



- 1) W tym trzy aktywa zarządzane w imieniu HB Reavis CE REIF, które są konsolidowane w ramach finansów HB Reavis i projektu JV
- 2) Pozostały średni okres najmu obejmuje opcje wypowiedzenia, tak jakby najemca skorzystał z takiej opcji.
- 3) Wartość rynkowa na 12/2016 w oparciu o wyceny bez korekt MSSF.

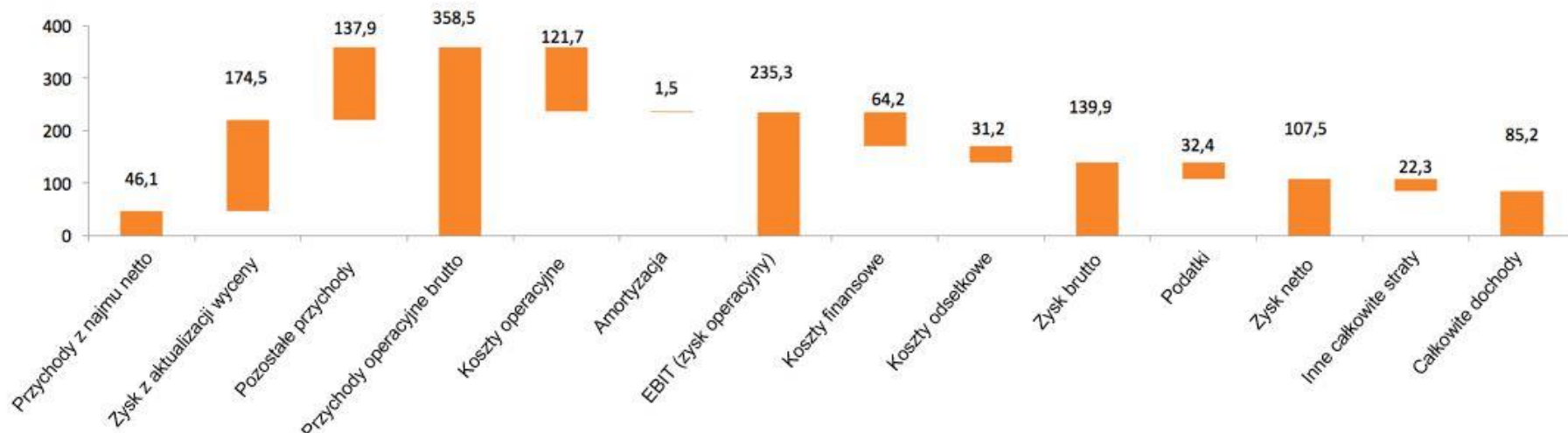
*GLA = Powierzchnia najmu brutto

**ERV= Estimated Rental Value(Oczekiwana wartość najmu)

Źródło: Zarząd Spółki, dane na grudzień 2016, sprawozdania dot. wyceny

Wyniki operacyjne w 2016 r.

Elementy składowe zysku Grupy (mln EUR)



Część zysku z aktualizacji wyceny wynikająca z czynników innych niż zmiany stóp kapitalizacji (149,6 mln EUR)

94,5 mln EUR wynikające z postępów w zakresie udzielania zezwoleń i budowy projektów Varso, Burakowska, West Station I-II, 33 Central, Agora, Stanica Nivy i Nivy Tower oraz Twin City Tower

15 mln EUR wynikające z wyższej wartości wyjściowej w stosunku do wartości księgowej z dezwinwestycji.

15 mln euro wynikające z dodatniej wyceny aktywów generujących dochody, szczególnie z etapu komercjalizacji projektów Metronom i Gdański Business Center C

* W tym zysku z aktualizacji wyceny projektu 33 Central i West Station I-II, które - zgodnie z MSSF - są traktowane jako kontrakt na sposób wykonania robót budowlanych

Część zysku z aktualizacji wyceny wynikająca ze zmian stóp kapitalizacji (66,9 mln EUR)

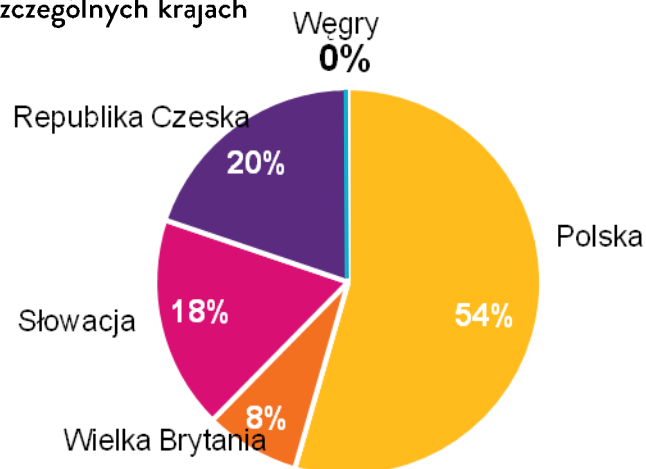
Kompresja stóp kapitalizacji osiągnięta dzięki projektom ukończonym w 2016 r. takim jak Aupark Hradec Kralove, Twin City B, Twin City C, Gdański Business Center D

Częściowo zrekompensowane negatywnym wpływem wyższej rentowności naszych brytyjskich aktywów wskutek Brexitu

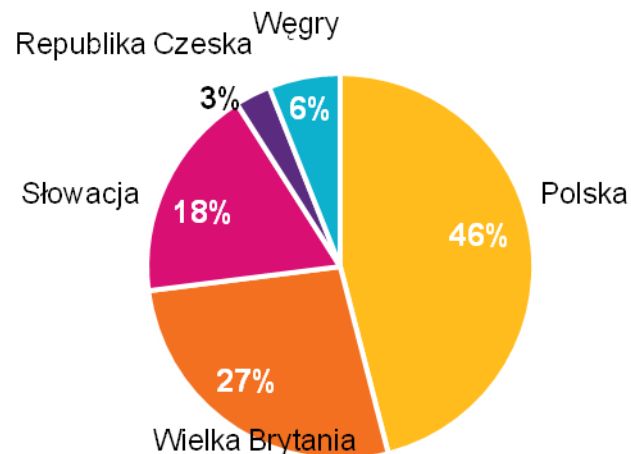
20 mln euro dzięki osiągnięciu wyższych wartości sprzedaży w porównaniu z wartościami księgowymi w momencie zbycia

Zdywersyfikowane źródła dochodów

Zysk operacyjny w wysokości 235,3 mln EUR, w 20 16 r. w poszczególnych krajach



Zysk operacyjny w wysokości 302,5 mln EUR, w 20 15 r. w poszczególnych krajach



Kluczowe czynniki wpływające na wynik operacyjny

Polska

Polska w największym stopniu przyczyniła się do naszego zysku operacyjnego. Złożyły się na to:

- Zysk ze zbycia projektów
- Zakończenie i dalsza komercjalizacja budynków Gdański BC C / D i West Station I
- Znaczne postępy w budowie West Station II
- Postęp w uzyskaniu pozwoleń na budowę kluczowych projektów: Varso Place i Burakowska

Wielka Brytania

Wielka Brytania miała mniejszy wpływ na nasz zysk operacyjny w stosunku do poprzedniego roku z powodu:

- Negatywnej zmiany stóp kapitalizacji spowodowanej przez Brexit
- Skompensowana postępowaniem zaawansowania prac oraz przyszłej umowie sprzedaży 33 Central

Republika Czeska

Republika Czeska miała większy wpływ na nasz zysk operacyjny w stosunku do poprzedniego roku ze względu na:

- Zysk ze zbycia projektów
- Komercjalizację Centrum Biznesowego Metronom i Aupark Hradec Kralove

Solidna Polityka Finansowa

DOCELOWY POZIOM DŹWIGNI FINANSOWEJ

zadłużenie netto do łącznej wartości aktywów maks. 35%

zadłużenie brutto do łącznej wartości aktywów maks. 40%

POLITYKA DYWIDENDOWA

wypłata dywidend do 3% wartości aktywów netto

OPTYMALNE REZERWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Docelowe rezerwy środków finansowych na poziomie minimum 5% bilansu z dodatkowymi rezerwami zbudowanymi w celu pokrycia terminowej spłaty zadłużenia „balonowego” w przyszłości

AKTYWNA POLITYKA HEDGINGOWA

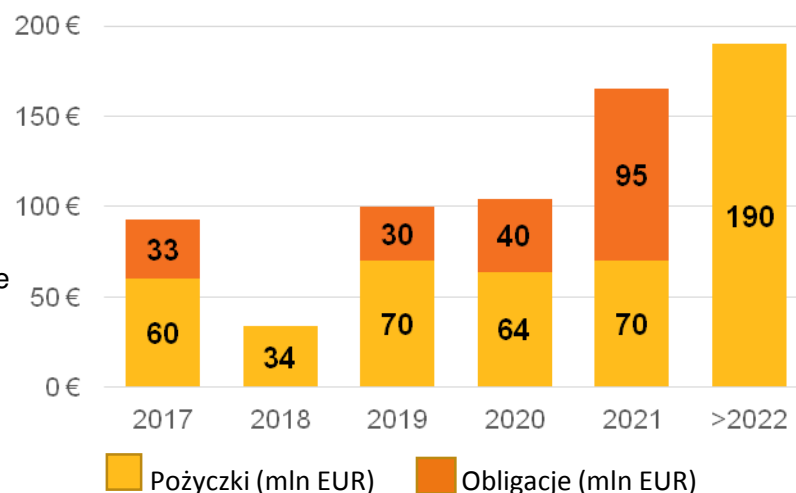
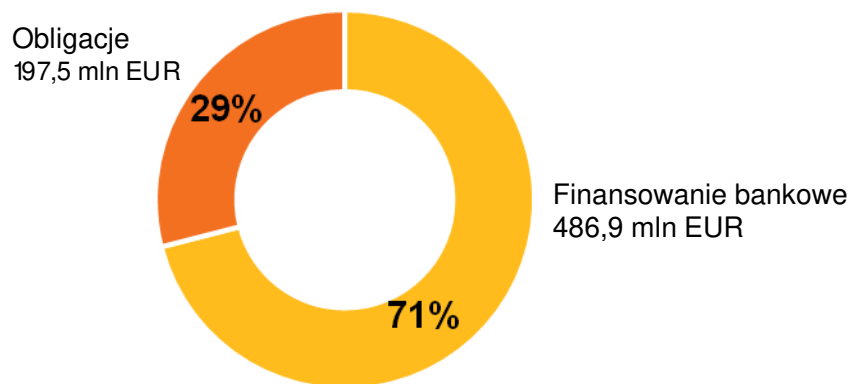
zabezpieczenie ryzyka walutowego dla całej znanej i szacowanej ekspozycji do 12 miesięcy do przodu

zabezpieczenie stopy procentowej – stała stopa – poprzez wbudowany lub aktywny hedging pokrywający 50-100% łącznej ekspozycji zadłużenia.

Ciągła optymalizacja i dywersyfikacja struktury kapitałowej

Struktura zadłużenia (na dzień 31 grudnia 2016 r.)

Profil zapadalności zadłużenia (na dzień 31 grudnia 2016 r.)



	2012	2013	2014	2015	2016
Dźwignia finansowa netto	28,8%	29,8%	26,5%	29,7%	17,4%
Dług netto / Zysk operacyjny	6,4x	4,4x	3,6x	2,1x	1,6x

Wyjątkowo niski poziom dźwigni finansowej – w wyniku pomyślnych zbyć, które przyniosły kwotę przekraczającą 1 mld EUR, grupa spłaciła ponad 340 mln EUR zadłużenia i osiągnęła wskaźnik dźwigni zadłużenia netto na poziomie 17,4%, a wskaźnik zadłużenia netto w stosunku do zysku operacyjnego wynosi 1,6

Uwaga: Z wyłączeniem zadłużenia z projektów Joint Ventures w kwocie 36,5 mln EUR, które są traktowane zgodnie z metodą praw własności wg MSSF

Źródło: Zarząd Spółki

Rosnąca obecność na rynkach kapitałowych

Emitent	Zabezpieczenia	Kupon	Waluta	Kwota w walucie lokalnej	Zakładana stopa (%)	Wielkość emisji (w EUR)	Termin wykupu
HB Reavis Finance PL	Zabezpieczone	3M Wibor + 3,95%	PLN	111 000 000	4,75%	26 303 318	27 list. 2017
HB Reavis Finance PL	Zabezpieczone	4.95%	EUR	6 600 000	4,95%	6 600 000	27 list. 2017
HB Reavis Finance PL2	Niezabezpieczone	6M Wibor + 4,4%	PLN	100 000 000	3,94%	23 255 814	16 kw.2021
HB Reavis Finance SK	Zabezpieczone	4,25%	EUR	30 000 000	4,25%	30 000 000	26 sier. 2019
HB Reavis Finance SK II	Niezabezpieczone	4,25%	EUR	40 000 000	4,25%	40 000 000	30 mar. 2020
HB Reavis Finance SK III – I transza	Niezabezpieczone	3,5%	EUR	25 000 000	3,50%	25 000 000	8 grud. 2021
HB Reavis Finance SK III – II transza*	Niezabezpieczone	3,5%	EUR	12 000 000	3,50%	12 000 000	21 mar. 2022
HB Reavis Finance CZ	Niezabezpieczone	6M Pribor + 4%	CZK	1 250 000, 00	4,86%	46 239 966	23 mar. 2021
Cały portfel obligacji w EUR Na marzec 2017					4,30%	209 399 098	

Program obligacji utworzony w 2016 r. - 216,3 mln EUR

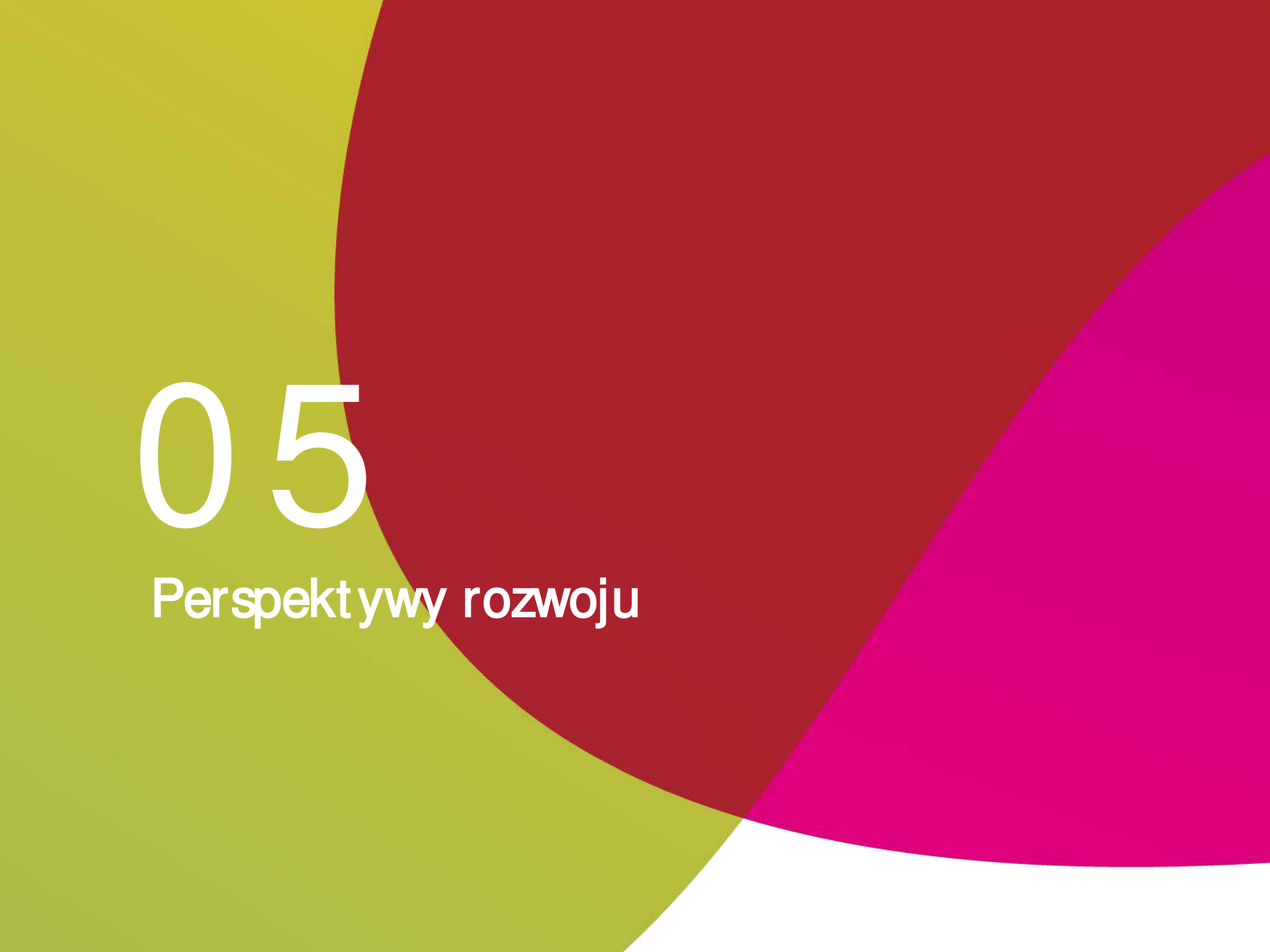
- Pierwszy Program Obligacji utworzony w Polsce z potencjalną kwotą w wysokości 500.000.000 PLN (116.279.070 EUR)
- Pierwszy Program Obligacji utworzony w Słowacji na łączną kwotę 100 000 000 EUR

* Emisja w 2017 r.

Źródło: Zarząd Spółki

Środki pozyskane z rynków kapitałowych w 2016 r. - 94,5 mln EUR

- 1 250 000 CZK (46.239.966 EUR) wyemitowanych w Republice Czeskiej z płatnością kuponu zabezpieczoną w euro w wysokości 4,86%, okres zapadalności 5 lat
- 100 000 000 PLN (23 255 814 EUR) wyemitowanych z bieżącego Programu Emisji Obligacji w Polsce z płatnością kuponu zabezpieczoną w euro w wysokości 3,94%, okres zapadalności 4,5 roku
- 25 000 000 EUR z bieżącego Programu Obligacji w Słowacji z ustaloną płatnością kuponową w wysokości 3,5%, okres zapadalności 5 lat



05

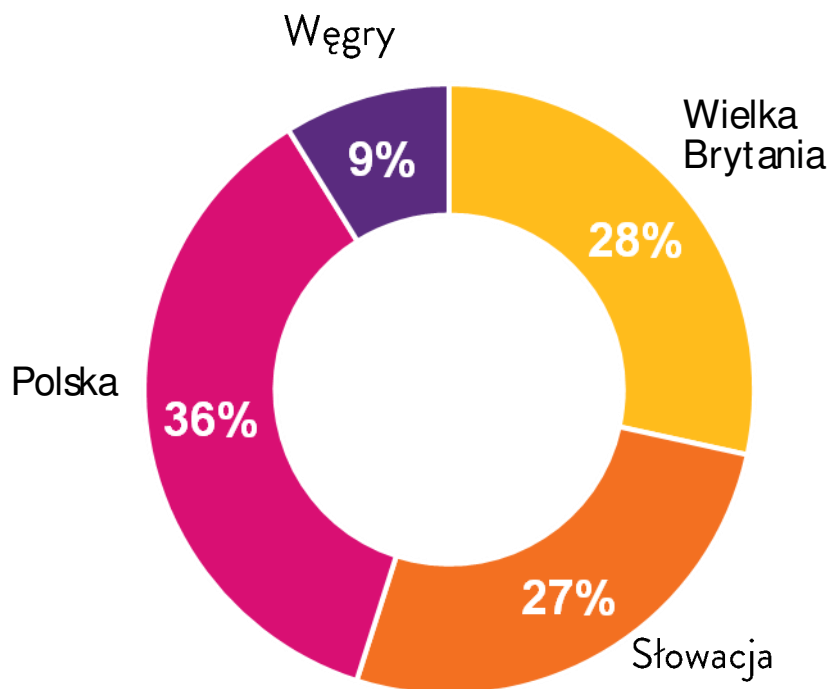
Perspektywy rozwoju

20 17: Bieżące osiągnięcia

Nabycia	Całkowity szacowany GDV 1,6 miliarda EUR	ONE WATERLOO, Londyn – kultowy projekt w spektakularnej lokalizacji na stacji metra Waterloo
Najem	Zakontraktowane roczne przychody z tytułu najmu w wysokości 6,5 mln EUR	34 800 m ² GLA nowego najmu
Źródła finansowania	Całkowicie nowe fundusze wyniosły 260 mln EUR	Rynki kapitałowe Pozyskane środki • 12 mln EUR z tytułu trwającego programu obligacji słowackich z 3,5% kuponem i okresem 5 roku Dostępne środki w istniejących Programach Obligacji • 63 mln EUR dostępne w bieżącym słowackim Programie obligacji • 400 mln PLN w bieżącym polskim Programie obligacji Finansowanie projektowe i bankowe • Całkowita wypłata kredytu w wysokości 248 mln EUR
Rozpoczęcie budowy	Szacowany GDV 500 mln EUR	• Stanica Nivy • Nivy Tower

Projekty w budowie

Wartość po ukończeniu –
2,2 mld EUR
w poszczególnych krajach*



*Na kwiecień 2017, przy zastosowaniu wartości deweloperskiej brutto na koniec 2016 r.

HB Reavis

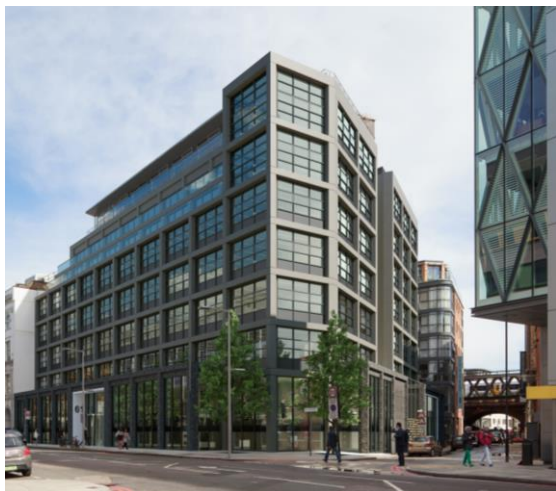
W budowie

12 projektów w budowie o wartości deweloperskiej brutto w wysokości 2,2 mld EUR i przewidywanej wartości najmu w wysokości 121,9 mln EUR ma zostać zakończonych w ciągu 45 miesięcy

Najważniejsze planowane inwestycje

Wartość po zakończeniu największych i planowanych projektów szacowana jest na 3,5 mld EUR przy szacowanej wartości najmu w kwocie 175 mln EUR

Projekty w budowie - Wielka Brytania



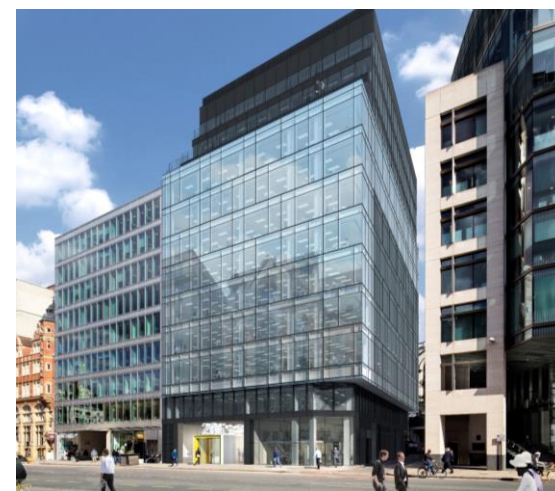
Cooper & Southwark, Londyn

- Oddanie do użytku w IV kw. 2017 r.
- 7 100 m² GLA
- Wartość po ukończeniu 114 mln EUR



33 Central, Londyn

- Oddanie do użytku w III kw. 2017 r.
- 21 100 m² GLA
- Wartość po ukończeniu 347 mln EUR



20 Farringdon Street, Londyn

- Oddanie do użytku w I kw. 2018 r.
- 7 900 m² GLA
- Wartość po ukończeniu 143 mln EUR

Projekty w budowie - Polska



Varso Tower, Warszawa

- Oddanie do użytku w 2020 r.
- 70 300 m² GLA
- Wartość po ukończeniu 367 mln EUR



Varso 1, Warszawa

- Oddanie do użytku w II kw. 2019 r.
- 30 100 m² GLA
- Wartość po ukończeniu 138 mln EUR

Varso 2, Warszawa

- Oddanie do użytku w IV kw. 2019 r.
- 44 800 m² GLA
- Wartość po ukończeniu 213 mln EUR



West Station II*, Warszawa

- Oddanie do użytku w III kw. 2017 r.
- 37 900 m² GLA
- Wartość po ukończeniu 95 mln EUR

Projekty w budowie - Węgry

Agora Hub, Budapeszt

- Oddanie do użytku w IV kw. 2018
- 34 500 m² GLA
- Wartość po ukończeniu 97mln EUR

Agora Tower, Budapeszt

- Oddanie do użytku w IV kw. 2018
- 34 000 m² GLA
- Wartość po ukończeniu 103 mln EUR



Projekty w budowie - Słowacja



Stanica Nivy, Bratysława

- Oddanie do użytku w 2020
- 66 600 m² GLA
- Wartość po ukończeniu
406 mln EUR

Nivy Tower, Bratysława

- Oddanie do użytku w 2020
- 31 200 m² GLA
- Wartość po ukończeniu
92 mln EUR



Twin City Tower, Bratysława

- Oddanie do użytku w III kw. 2018
- 34 000 m² GLA
- Wartość po ukończeniu
90 mln EUR

One Waterloo - Nabycie



ONE
WATERLOO

Istniejący projekt

Roczny dochód: 5,6mln GBP
Obecna powierzchnia: 28 tys. m² GLA

Nowy projekt – terminy

Rozbiórka: do 2019 r.
Nowy projekt budowlany: do 2022 r.

Nowy projekt – parametry

Szacowany GLA biur: przynajmniej 74 tys. m² GLA
Szacowany WRB: przynajmniej 1,4 mld GBP
(w tym część mieszkalna)
Szacowany ERV: przynajmniej 50 mln GBP

Uwaga: Wszystkie parametry nowych projektów mogą ulec zmianie
Źródło: Zarząd Spółki, dane na kwiecień 2017 r.

06

**Emisja Obligacji przez H B Reavis
Finance PL 2 Sp. z o.o.**

Warunki Emisji Obligacji

EMITENT	HB REAVIS FINANCE PL 2 Sp. z o.o.
PORĘCZYCIEL	HB Reavis Holding S.à r.l.
OFERUJACY	mBank, Haitong Bank
TYP OFERTY	Oferta publiczna (bez obowiązku publikacji prospektu emisyjnego)
WARTOŚĆ PROGRAMU	Do 500 000 000 PLN
WARTOŚĆ EMISJI	Do 150 000 000 PLN (może zostać zwiększona po przeprowadzeniu analizy popytu na obligacje)
WARTOŚĆ NOMINALNA 1 OBLIGACJI	1 000 PLN
OKRES DO WYKUPU	4,5 roku
OKRES ODSETKOWY	Półroczny
ZABEZPIECZENIE	Obligacje będą zabezpieczone poprzez poręczenie HB Reavis Holding S.à r.l. oraz zastaw rejestrowy na aktywach emitenta
OPROCENTOWANIE	WIBOR 6M + marża
OPCJA WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU	Brak opcji wcześniejszego wykupu obligacji
WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI	Finansowanie działalności deweloperskiej grupy HB Reavis
NOTOWANIE	Obligacje będą notowane na rynku CATALYST
ROZLICZENIE I REJESTRACJA	Depozyt mBanku (depozytariusz) i Haitong Banku (sub-depozytariusz). Po rejestracji obligacji w depozycie mBank i Haitong Bank obligacje zostaną przetransferowane do KDPW
PRAWO	Polskie

Harmonogram

Czerwiec 2017 r.	Zapisy na obligacje serii B
Czerwiec 2017 r.	Określenie ilości emitowanych obligacji i poziomu marży dla obligacji serii B
Czerwiec 2017 r.	Przesłanie ostatecznych propozycji nabycia obligacji potencjalnym inwestorom
Czerwiec 2017 r.	Przydział obligacji serii B przez emitenta
Czerwiec 2017 r.	Rozliczenie i rejestracja obligacji serii B w depozycie mBank i Haitong Bank
Czerwiec/Lipiec 2017 r.	Transfer obligacji serii B do KDPW
Do 120 dni od dnia emisji (nie później niż do 29 września 2017 r.)	Oczekiwane notowanie obligacji na rynku Catalyst

Dane Kontaktowe

HB REAVIS FINANCE PL 2 SP. Z O.O.



MARIAN HERMAN
Dyrektor Finansowy Grupy

+421 917 728 526
marian.herman@hbreavis.com



PETER PECNIK
Dyrektor ds. Finansów Korporacyjnych

+421 905 265 333
peter.pecnik@hbreavis.com



PETER ANDRASINA
Starszy Menedżer Finansowy

+421 908 794 289
peter.andrasina@hbreavis.com

HAITONG BANK



KRZYSZTOF ROSA
Dyrektor Generalny Oddziału

+48 601 334 730
krzysztof.rosa@haitongib.com



JAROSŁAW RIOPKA
Dyrektor ds. Emisji Instrumentów Dłużnych

+48 516 169 376
jaroslaw.riopka@haitongib.com

MBANK



MICHAŁ PIELASA
Główny Specjalista
Departament Emisji Pap. Dłużnych

+48 510 029 490
michal.pielasa@mbank.pl



SEBASTIAN KOMENDOŁOWICZ
Wicedyrektor
Departament Rynków Finansowych

+48 510 029 450
sebastian.komendolowicz@mbank.pl



KRZYSZTOF KOWCZUR
Wicedyrektor
Departament Klientów Instytucjonalnych

+48 510 029 466
krzysztof.kowczur@mbank.pl

Dziękujemy!

hbreavis