

**HB REAVIS FINANCE PL 2**  
**spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

**Półroczne sprawozdanie z działalności za okres sześciu miesięcy**  
**zakończony 30 czerwca 2019 roku**

**Warszawa, dnia 16 września 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 („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 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 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 2019 roku, realizowane są założenia Spółki dotyczące udzielonych pożyczek a także emisji obligacji serii A i serii B. Następuje regularna spłata odsetek od pożyczki jak również wypłata odsetek do obligatariuszy.

Poza tym nie wystąpiły inne znaczące zdarzenia w 2019 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	2019 rok	2018 rok
Wskaźnik płynności I	1,14	0,62
Wskaźnik płynności III	0,26	0,15
Trwałość struktury finansowania	96,73%	95,04%
Obciążenie majątku zobowiązaniami	100,40%	101,09%

## 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).

Obie serie obligacji oprocentowane są w oparciu o zmienną stopę WIBOR 6M powiększoną o marżę. W związku z tym Spółka zawarła walutową transakcję zabezpieczającą typu SWAP. Zmienne oprocentowanie złotowe zostało zamienione na stałe oprocentowanie w euro.

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.

### *- 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 renegocjacji 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;

HB REAVIS FINANCE PL 2 spółka z o.o.  
Półroczne sprawozdanie z działalności za okres sześciu miesięcy  
zakończony 30 czerwca 2019 roku

- 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 wyeliminowany 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 FINANCE PL 2 spółka z o.o.  
Półroczne sprawozdanie z działalności za okres sześciu miesięcy  
zakończony 30 czerwca 2019 roku

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.

*- 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*

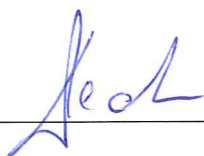
*Zarząd Spółki zdaje sobie sprawę z utrzymującego się podwyższonego ryzyka politycznego związanego z rozwojem sytuacji międzynarodowej. Niepewność związana ze sposobem wyjścia Wielkiej Brytanii z Unii Europejskiej, nierozwiązany kryzys migracyjny, niezakończony konflikt zbrojny na Ukrainie, nieprzewidywalna 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.*

*- 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.*



Peter Pecnik  
Prezes Zarządu



Peter Andrašina  
Członek Zarządu