

HB REAVIS FINANCE PL 3
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Sprawozdanie z działalności za rok obrotowy
zakończony 31 grudnia 2022 roku

Warszawa, dnia 31 maja 2023 roku

1. INFORMACJE OGÓLNE

HB REAVIS FINANCE PL 3 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 0000741386 zgodnie z wpisem z dnia 24 lipca 2018 roku.

Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, przy ul. Postępu 14. Spółce nadano numer statystyczny REGON 380827481. Spółka posługuje się numerem NIP: 5252757202.

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 i deweloper nieruchomości komercyjnych w Europie Środkowej i Wschodniej oraz Wielkiej Brytanii.

HB Reavis Finance PL 3 Sp. z o.o. została przeznaczona do prowadzenia działalności finansowej, w tym do pozyskiwania finansowania zewnętrznego, a następnie wykorzystania tych środków na cele inwestycyjne i deweloperskie Grupy.

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

W 2020 roku Spółka nabyła obligacje serii B wyemitowane przez spółkę HB Reavis Finance PL 2 Sp. z o.o. W styczniu 2022 roku nastąpił ich wykup, a środki uzyskane z realizacji transakcji zostały przeznaczone na wypłatę transzy pożyczki dla HB Reavis Holding SA.

Spółka umową pożyczki z dnia 8 grudnia 2020 roku wraz z późniejszym aneksem, udzieliła pożyczkę spółce HB Reavis Holding S.A. na maksymalną kwotę 20 000 000,00 EUR oraz stopę procentową 5,70% p.a.. W dniu 13 stycznia 2022 wypłacono transzę pożyczki w wysokości 4 300 000,00 EUR, zwiększając kwotę główną pożyczki do wartości 18 300 000,00 EUR. Pożyczka zabezpieczona jest kontraktem SWAP walutowo – procentowym.

24 lutego 2022 roku rozpoczęła się inwazja Federacji Rosyjskiej na Ukrainę. Działania militarne na terenie Ukrainy z dnia na dzień były coraz bardziej intensywne i przynosiły coraz więcej zniszczeń i ofiar w ludziach. W ciągu kilku kolejnych miesięcy sytuacja w kraju wymagała pogodzenia się z wieloma negatywnymi skutkami wojny za wschodnią granicą.

Przed wszystkim inwestorzy, którzy planowali inwestycje w Polsce, w wielu przypadkach rezygnowali z nich z uwagi na niestabilną sytuację geopolityczną. Ponadto zostały przerwane łańcuchy dostaw z Ukrainy i z Rosji, a także zaobserwowano niedobory surowców i zakłócenia w dostawach. Polscy przedsiębiorcy eksportujący swoje produkty na wschód mieli potężne problemy z wypracowaniem nowych rynków zbytu. Z kolei ci pracodawcy, którzy przed wojną zatrudniali pracowników z Ukrainy, np. firmy budowlane, stanęły w obliczu niedoboru siły roboczej, gdyż wykwalifikowani fachowcy w wielu przypadkach powrócili do kraju aby wziąć udział w obronie swojego kraju.

W tym okresie nastąpił wzrost cen energii i materiałów, a także innych produktów i usług. W ekspresowym tempie wzrosły stopy procentowe NBP. Jednak najbardziej dotkliwy stał się wzrost poziomu inflacji i osłabienie złotego.

Spółka ocenia, że odnotowane w 2022 roku osłabienie kursu złotego względem Euro nie powinno mieć negatywnego wpływu na sytuację finansową Spółki. Biorąc pod uwagę fakt, że w przeważającej części

realizuje ona swoje przychody w Euro natomiast walutą w jakiej reguluje swoje zobowiązania jest polski złoty powinno to skutkować poprawą przepływów pieniężnych Spółki.

Na moment sporządzania sprawozdania finansowego minął rok od rozpoczęcia działań wojennych a Kierownictwo Spółki w dalszym ciągu monitoruje potencjalny wpływ wojny w Ukrainie na jej działalność i na bieżąco podejmuje działania zmierzające do neutralizacji jej negatywnych skutków na funkcjonowanie Spółki.

W 2021 roku Grupa HB Reavis podjęła decyzję o wydzieleniu swojego portfela inwestycyjnego i utworzeniu dwóch odrębnych linii biznesowych: czysto deweloperskiej (HB REAVIS Group) oraz części REIT generującej przychody z nieruchomości biurowych (spółka HB Reavis Investments Holding S.A. i jej spółki zależne, łącznie określane jako „Grupa Inwestycyjna HB REAVIS”), aby odzwierciedlić dwa różne modele biznesowe oraz profile ryzyka i zwrotu z tych modeli. Spółki HB Reavis Holding S.A. i HB Reavis Investments Holding S.A. są spółkami siostrzanymi.

W rezultacie w latach 2021 i 2022 HB REAVIS Group przeniosła aktywa generujący przychody do Grupy Inwestycyjnej HB REAVIS o łącznej wartości brutto 2,1 mld EUR. W ich skład wchodzi: Varso I, Varso II i Varso Tower, Forest Tower i Forest Campus, zlokalizowane w Warszawie, Nivy Tower zlokalizowane w Bratysławie, Słowacja, Agora Tower i Hub zlokalizowane w Budapeszcie na Węgrzech, Bloom zlokalizowany Londynie w Wielkiej Brytanii oraz DSTRCT zlokalizowany w Berlinie w Niemczech. Wydzielenie zostało zakończone w listopadzie 2022 roku, kiedy to HB Reavis Holding S.A. przeniosła do swoich akcjonariuszy posiadane pośrednio akcje HB REAVIS Investments Holding S.A.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Grupa Inwestycyjna HB REAVIS jak i HB REAVIS Group są własnością tego samego beneficjenta rzeczywistego, ale są od siebie niezależne zarówno zarządczo jak i finansowo.

Wydzielenie zapewnia Grupie Inwestycyjnej HB REAVIS odpowiednie finansowanie długoterminowe, pozwala na skapitalizowanie przyszłych wzrostów wartości aktywów oraz zapewnia stałe przepływy pieniężne.

HB REAVIS Group będzie miała charakter czysto deweloperski z już znaczącym portfolio projektów do zrealizowania oraz skupia się na poszukiwaniu nowych projektów na naszych kluczowych rynkach: w Polsce, Wielkiej Brytanii oraz Niemczech. Grupa Inwestycyjna HB REAVIS będzie w przyszłości (pod warunkiem posiadania wystarczających środków) dążyć do zapewnienia naturalnego przejęcia wszystkich przyszłych projektów HB REAVIS Group, po ich ukończeniu i ustabilizowaniu komercyjnym.

Główne cele do osiągnięcia w wyniku reorganizacji firmy na „Dewelopera” (HB REAVIS) i „Inwestora” (Grupa Inwestycyjna HB REAVIS):

- Stworzenie istotnego gracza na europejskim rynku inwestycji biurowych (skupiając się na stolicach europejskich, najwyższa jakości produktów i ostatnio ukończonym portfolio)
- lepsze wsparcie długoterminowej strategii inwestycyjnej akcjonariuszy;
- jaśniejsza komunikacja z inwestorami w zakresie profili biznesowych obu części (zarówno Deweloperskiej jak i Inwestycyjnej), przy jednoczesnym zachowaniu dostępu do wysokiej jakości portfolio zrealizowanych projektów pozyskiwanych i realizowanych zgodnie z długoterminową strategią inwestycyjną

3. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁKI

Spółka nie wyklucza dalszych emisji obligacji. Wpływy z emisji obligacji Spółka przeznaczy na finansowanie 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	2022 rok	2021 rok
Wskaźnik płynności I	1,02	8,26
Wskaźnik płynności III	0,02	1,56
Trwałość struktury finansowania	2,20%	96,77%
Obciążenie majątku zobowiązaniami	98,81%	101,56%

Wskaźnik płynności I jak i wskaźnik płynności III spadł w porównaniu do roku 2021 ze względu na wzrost zobowiązań krótkoterminowych. Istotny spadek wskaźników nastąpił w związku ze zbliżającym się terminem zapadalności oraz zmianą prezentacyjną zobowiązań z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych jako krótkoterminowe.

Wskaźnik trwałości struktury finansowania spadł w porównaniu do roku ubiegłego w wyniku zbliżającego się terminu zapadalności oraz zmiany prezentacyjnej zobowiązań z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych jako krótkoterminowe (w roku ubiegłym prezentowane jako długoterminowe).

W okresie roku 2022 odnotowano spadek obciążenia majątku zobowiązaniami, ale to odchylenie jest nieistotne

5. INFORMACJA O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH I ISTOTNYCH RYZYKACH

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

Ponadto z perspektywy Spółki bezpośrednim podstawowym ryzykiem jest ryzyko braku spłaty udzielonej przez Emitenta pożyczki przekładające się bezpośrednio na ryzyko kredytowe Emitenta. Ryzyko kredytowe rozumiane jako możliwość niedotrzymania warunków wypłaty świadczeń pieniężnych przez podmiot wystawiający papiery wartościowe do sprzedaży. Związane jest z możliwością niewywiązania się z zaciągniętych zobowiązań wobec obligatariuszy. Przykładem niedotrzymania warunków może być opóźnienie w terminowym spłaceniu odsetek, a także niespłacenie wartości nominalnej obligacji w terminie wykupu. Ryzyko to jest mitygowane poprzez ocenę ryzyk Grupy HB Reavis.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, Spółka wyemitowała jedną serię obligacji (A), na kwotę 85 000 000 zł (osiemdziesiąt pięć milionów złotych).

Ryzyko dotyczące Grupy HB Reavis, jej działalności, a w szczególności realizacja projektów inwestycyjnych finansowanych ze środków Spółki oraz z uwagi na fakt, że zabezpieczeniem ww. obligacji jest poręczenie udzielone przez spółkę HB Reavis Holding S.A., przekłada się na obligacje emitowane przez Spółkę (ryzyka pośrednie).

Do istotnych pośrednich czynników ryzyka i zagrożeń 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 90% długoterminowej ekspozycji kredytowej HB Reavis Group (około 70% całkowitej 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 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, sprzedaż 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. Spółki celowe 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. Czynniki te 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 celowa 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 limitom 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. Spółki celowe starają 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 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.

- 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 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 migracyjny, 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 Grupy.

- 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 spółek w ramach Grupy HB Reavis.

Na dzień przygotowania niniejszego raportu rocznego kierownictwo nie zidentyfikował żadnego znaczącego wpływu 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.

Peter Pecnik
PREZES ZARZĄDU

Peter Andrasina
CZŁONEK ZARZĄDU

Warszawa, dnia 31 maja 2023 roku