

**HB REAVIS FINANCE PL 3**  
**Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

**Półroczne sprawozdanie z działalności za okres sześciu miesięcy**  
**zakończony 30 czerwca 2023 roku**

**Warszawa, dnia 19 września 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 oraz developer 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 PIERWSZYCH SZEŚCIU MIESIĄCACH ROKU OBROTOWEGO ORAZ PO JEGO ZAKOŃCZENIU DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA

Spółka umową pożyczki z dnia 8. w 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.

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 generujące przychody do Grupy Inwestycyjnej HB REAVIS o łącznej wartości brutto 2,1 mld EUR. W ich skład weszły: Varso I, Varso II i Varso Tower, Forest Tower i Forest Campus, zlokalizowane w Warszawie, Nivy Tower zlokalizowane w Bratisławie, 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 30. czerwca 2023 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 ma charakter czysto deweloperski z już znaczącym portfolio projektów do zrealizowania oraz skupia się na poszukiwaniu

HB REAVIS FINANCE PL 3 Spółka z o.o.  
Półroczne sprawozdanie z działalności za okres sześciu miesięcy  
zakończony 30 czerwca 2023 roku

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

W związku ze wzrostem stóp procentowych na rynkach finansowych i rosnącymi stopami kapitalizacji nieruchomości (skutkującymi niższymi wycenami nieruchomości), Grupa (Grupa HB REAVIS) podejmuje działania mające na celu zmniejszenie dźwigni finansowej poprzez wszystkie następujące działania w połączeniu lub indywidualnie:

- a) zbycie aktywów podstawowych i niezwiązanych z podstawową działalnością;
- b) poszukiwanie partnerów JV (kapitał z trzecich stron) do poszczególnych projektów;
- c) poszukiwanie kapitału z zewnątrz w ramach swojej struktury własnościowej.

### 3. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁKI

Spółka nie rozważa dalszych emisji obligacji.

### 4. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁKI

Podstawowe wskaźniki ekonomiczno-finansowe zostały zaprezentowane w poniższej tabeli:

Nazwa wskaźnika	30.06.2023	31.12.2022
Wskaźnik płynności I	1,02	1,02
Wskaźnik płynności III	0,03	0,02
Trwałość struktury finansowania	1,023%	2,20%
Obciążenie majątku zobowiązaniami	98,77%	98,81%

### 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.

Ponadto z perspektywy Spółki bezpośrednim podstawowym ryzykiem jest ryzyko braku spłaty udzielonej przez Emitenta pożyczki przekładające się bezpośrednio na ryzyko kredytowe Emitenta.

HB REAVIS FINANCE PL 3 Spółka z o.o.  
Półroczne sprawozdanie z działalności za okres sześciu miesięcy  
zakończony 30 czerwca 2023 roku

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 spłacie odsetek, a także niespłata 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).

Obligacje oprocentowane są w oparciu o zmienną stopę WIBOR 6M powiększoną o marżę. W związku z tym Spółka zawarła walutową transakcję zabezpieczającą typu SWAP oraz Forward.

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. Czynnik 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 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

HB REAVIS FINANCE PL 3 Spółka z o.o.  
Półroczne sprawozdanie z działalności za okres sześciu miesięcy  
zakończony 30 czerwca 2023 roku

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 przyznanych wolnych 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. 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*

Ryzyka 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

HB REAVIS FINANCE PL 3 Spółka z o.o.  
Półroczne sprawozdanie z działalności za okres sześciu miesięcy  
zakończony 30 czerwca 2023 roku

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, w tym Rady Polityki Pieniężnej, 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, nierozwiązany kryzys migracyjny, niezakończony konflikt zbrojny na Ukrainie, niepewność związana z wynikami wyborów prezydenckich w Stanach Zjednoczonych, rosnący udział skrajnych sił prawicowych w krajach Unii Europejskiej oraz na świecie, wybory w kilku znaczących krajach Europy Zachodniej. Rosnąca niepewność poprzez globalne ryzyka polityczne mogą skutkować osłabieniem koniunktury poprzez alokację zasobów przez inwestorów w aktywa bezpieczniejsze i w krajach bardziej stabilnych, wysoko rozwiniętych.

*- 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 kierownictwo nie zidentyfikowało żadnego znaczącego wpływu na działalność Spółki, jednak nie można przewidzieć wszystkich przyszłych skutków.

---

Peter Pecnik  
Prezes Zarządu

---

Peter Andrašina  
Członek Zarządu

Warszawa, dnia 19 września 2023 roku