

HB REAVIS

PREZENTACJA GRUPY

Czerwiec 2016 r.

HB REAVIS

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 Luxemburga.

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.

HB REAVIS

AGENDA

- 01 INFORMACJE O GRUPIE HB REAVIS
- 02 STRATEGIA I KLUCZOWE TEZY INWESTYCYJNE GRUPY HB REAVIS
- 03 WYNIKI FINANSOWE I OPERACYJNE GRUPY HB REAVIS
- 04 JAK SIĘ FINANSUJEMY – GRUPA HB REAVIS
- 05 BIZNESPLAN / PROGNOZY NA LATA 2016-2018 GRUPY HB REAVIS
- 06 EMISJA OBLIGACJI PRZEZ HB REAVIS FINANCE PL 2 SP. Z O.O.

HB REAVIS

01

**INFORMACJE
O GRUPIE HB REAVIS**



KIM JESTEŚMY

- **23 lata** działalności
- **917 500 m kw.** zrealizowanej powierzchni najmu brutto (GLA*)¹
- CAGR wartości aktywów netto (w tym dywidendy) wynosząca **56,8%** osiągnięta przy średnim długoterminowym poziomie dźwigni finansowej netto na poziomie **15,3%**
- Ponad **1,1 mln m kw.** GLA w przygotowaniu
- **2,1 mld EUR** aktywów ogółem
- **1,2 mld EUR** aktywów netto
- Ponad **500** specjalistów w **6** krajach

1) w tym dwa projekty ukończone w 2016 r.

*GLA = powierzchnia najmu brutto (Gross Leasable Area)

GRUPA HB REAVIS: 1993–2016 I KOLEJNE LATA

| | WIELKA BRYTANIA | POLSKA | REPUBLIKA CZESKA | SŁOWACJA | WĘGRY |
|--------------|------------------------------------|---|---|--|--|
| SPRZEDANO | | | River Garden Office I | Bratislava BC I-IV Apollo BC I Apollo BC IV Aupark SC Bratislava Aupark Tower Bratislava Aupark SC Zilina City BC III-V Aupark SC Kosice Aupark Tower Kosice Forum BC I | Vaci Corner Offices |
| ZREALIZOWANO | | Konstruktorska BC Gdański BC A Gdański BC B Postępu 14 Gdański BC C Gdański BC C | River Garden Office II/III Metronom BC Air Park Ostrava – Terminal A Logistics Center Lovosice | City BC I-II Apollo BC III, V Logistics Center Svaty Jur Logistics Center Raca Aupark SC Piestany Logistics Center Presov Twin City A Twin City B | |
| W BUDOWIE | 33 Central 20 Farringdon Street | West Station I West Station II | Aupark Hradec Kralove | Twin City C Twin City Tower | |
| PLANOWANE | 61 Southwark Street | Chmielna I Chmielna II Chmielna Tower Burakowska Street I Burakowska Street I | Vinohradská Office Radlicka Office Aupark SC Brno Apollo BC Brno | Twin City II Forum BC II Nivy Office Nivy Mall & Bus Station Alfa Park | Budapest Central Towers I-II BEM Palace Budapest Central Towers III-IV Budapest Central Towers III-IV |

RADA DYREKTORÓW GRUPY HB REAVIS



PAVEL TRENKA
CEO Grupy

Dołączył w 2007 r.
Wcześniej: Partner w McKinsey & Company, bankier inwestycyjny w Bank Austria



MARIAN HERMAN
CFO Grupy

Dołączył w 2010 r.
Wcześniej: działalność w zakresie zarządzania inwestycyjnego i bankowości w RREEF, Deutsche Bank i Grupie ING w Londynie



MARCEL SEDLAK
Członek zarządu

Dołączył w 2001 r.
Wcześniej: starszy prawnik w czołowej słowackiej kancelarii prawniczej



RADIM RIMANEK
Członek zarządu

Dołączył w 2012 r.
Wcześniej: Partner w McKinsey & Company, analityk w Dun & Bradstreet



ROBERT KANTOR
Członek zarządu

Dołączył w 2000 r.
Wcześniej: biznes rodzinny



IVAN CHRENKO
Przewodniczący Rady Nadzorczej i współzałożyciel



MAARTEN J. HULSHOFF
Dyrektor niewykonawczy

Dołączył w 2007 r.
Wcześniej: CEO w Rodamco, CEO w Rabobank International, wyższe funkcje kierownicze w grupie Citi na Europę/Azję

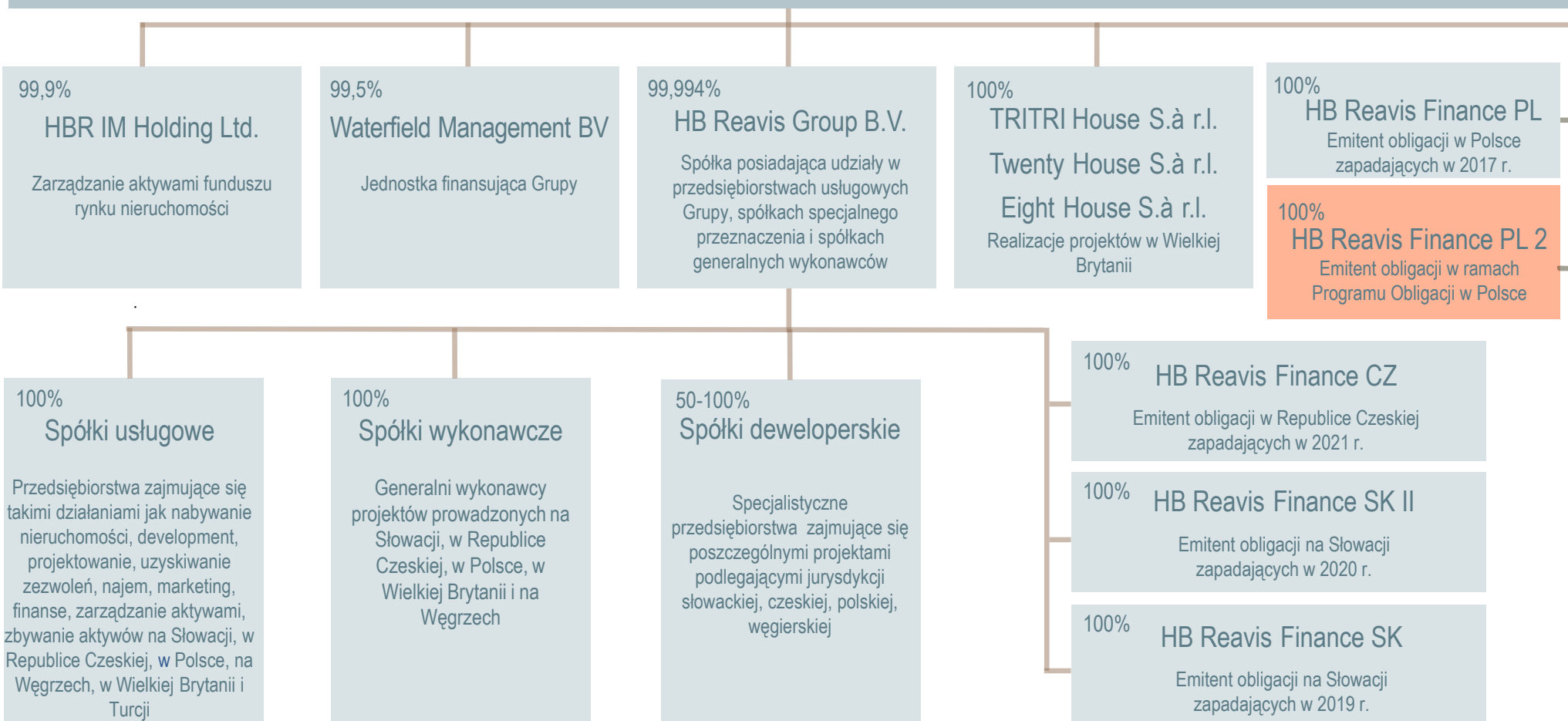


VILIAM PANCIK
Dyrektor niewykonawczy i współzałożyciel

STRUKTURA ORGANIZACYJNA GRUPY

HB Reavis Holding S.à r.l.

Jednostka dominująca Grupy HB Reavis
PORECZYCIEL



JEDEN Z NAJSILNIEJSZYCH PODMIOTÓW NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI



| Nazwa | Wartość / cena (akcji) | Dochody w 2015 r. | C/Z | Historyczne wyniki 1993–2015 ¹ |
|------------------------------------|------------------------|-------------------|------|--|
| Indeks S&P 500 | 2065,3 | 110,0 | 18,8 | 8,0% |
| Indeks WIG | 46 270,2 | 1250,0 | 37,7 | 7,8% |
| Indeks EPRA/NAREIT Developed EX UK | 2824,0 | 238,1 | 11,9 | 9,4% ² |
| Unibail-Rodamco | 234,4 | 10,5 ⁴ | 22,3 | 14,7% ³ |
| British Land | 724,5 | 30,6 ⁴ | 23,7 | 9,5% |
| Skanska | 176,6 | 12,0 | 14,7 | 12,8% |

| Nazwa | Wartość aktywów netto (mln EUR) | Zysk netto (mln EUR) | C/Z | Historyczne wyniki 1993–2015 |
|------------------|------------------------------------|----------------------|-----|---------------------------------|
| HB Reavis | 1187,2 | 244,6 | 4,9 | 56,8% |

1) Wyniki z lat ubiegłych zostały obliczone na podstawie zmian w cenie akcji plus dywidendy, stopa dywidendy dla indeksu EPRA/NAREIT 3,2% w stosunku rocznym w okresie 2009–2015. Mają one zastosowanie do całego okresu 1999–2015.

2) Indeks EPRA/NAREIT dostępny od grudnia 1999 r.

3) Wyniki Unibail-Rodamco na podstawie wyników osiąganych na giełdzie w Paryżu w okresie 1993–2013 oraz na giełdzie w Amsterdamie w okresie 2014–2015.

4) Europejskie Stowarzyszenie Nieruchomości Publicznych (EPRA) EPS

POZYCJA HB REAVIS NA TLE KONKURENCJI

HB Reavis a polskie firmy działające w branży

| Nazwa | Portfel nieruchomości (w mln EUR) | Zadłużenie całkowite (mln EUR) | EBIT (mln EUR) | Zadłużenie całkowite do EBIT | Zadłużenie całkowite do portfela nieruchomości |
|------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|------------------------------------|--|
| Echo Investment | 1 570 | 1 053 | 215 | 4,9 | 67,1% |
| Ghelamco | 1 378 | 907 | 128 | 7,1 | 65,8% |
| GTC | 1 289 | 938 | 92 | 10,2 | 72,8% |
| HB Reavis | 1 918 | 736 | 302 | 2,4 | 38,4% |

| Nazwa | Liczba pracowników | Wartość nieruchomości w przeliczeniu na pracownika (mln EUR) |
|------------------------|-----------------------|---|
| Echo Investment | nd. | nd. |
| Ghelamco | 295 | 4,67 |
| GTC | 143 | 9,01 |
| HB Reavis | 475 | 4,04 |

HB REAVIS

02

**STRATEGIA
I KLUCZOWE TEZY
INWESTYCYJNE
GRUPY HB REAVIS**

ELEMENTY NASZEJ STRATEGII



Model usługowy

Innowacyjny design produktów

Lider w zakresie kosztów zajmowanych pomieszczeń, cen i innowacyjności wykonania
Ciągła poprawa jakości i poszerzanie zakresu świadczonych usług i rozwiązań



Wybór nowych projektów

Wybór strategicznych lokalizacji na prowadzenie działalności

Oportunistyczne przejęcia projektów handlowych

Zamiar ulokowania 50% pozyskanego kapitału w Wielkiej Brytanii,
20-30% w Europie Środkowo-Wschodniej, 20-30% na nowych rynkach



Założenia finansowe

Silna polityka finansowa

Osiągnięcie proporcji aktywów deweloperskich do aktywów generujących
przychody w proporcji 50:50 (2015: 47:53)

Docelowy wskaźnik dźwigni finansowej netto na poziomie 35% (2015: 29,7%)

CO NAS WYRÓŻNIA

Zintegrowany usługowy model działalności

skoncentrowany na zwiększaniu realizacji projektów budynków biurowych:

- wieloletnia działalność w zakresie projektowania (ponad 600 tys. m kw. powierzchni zrealizowanej GLA) oraz dedykowany zespół 25 specjalistów
- unikalny system zarządzania łańcuchem dostaw, wykorzystywanie potencjału efektu skali i dekompozycja nabywanych pakietów nieruchomości, wsparcie 45-osobowego zespołu ds. zakupów

daje naszym projektom konkurencyjną pozycję kosztową oraz wysoką jakość produktów, co pozwala nam generować zyski nawet w czasach kryzysów gospodarczych.

Zdywersyfikowana działalność

na różnych rynkach nieruchomości biurowych gwarantuje zabezpieczenie przed ryzykiem cykliczności.

Orientacja rynkowa

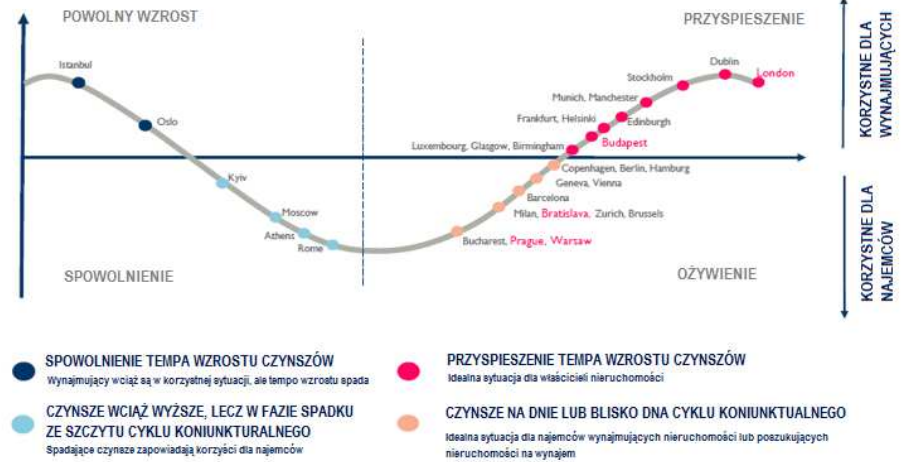
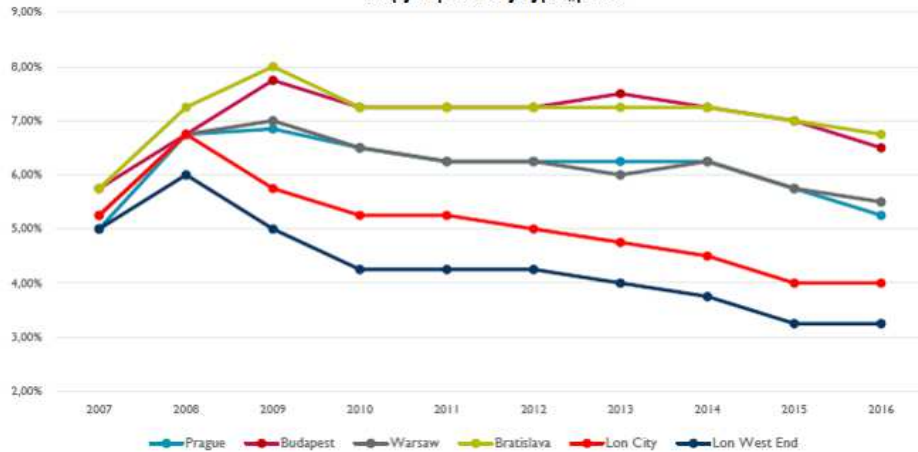
na poszczególnych rynkach, mająca na celu osiągnięcie pozycji lidera (>20% udziału w rynku), w celu dostarczenia naszym obecnym i potencjalnym klientom szeregu wartościowych rozwiązań oraz oparcia się na trwałych relacjach z kluczowymi graczami na rynku.

Przedsiębiorstwo prywatne o wysokiej transparentności

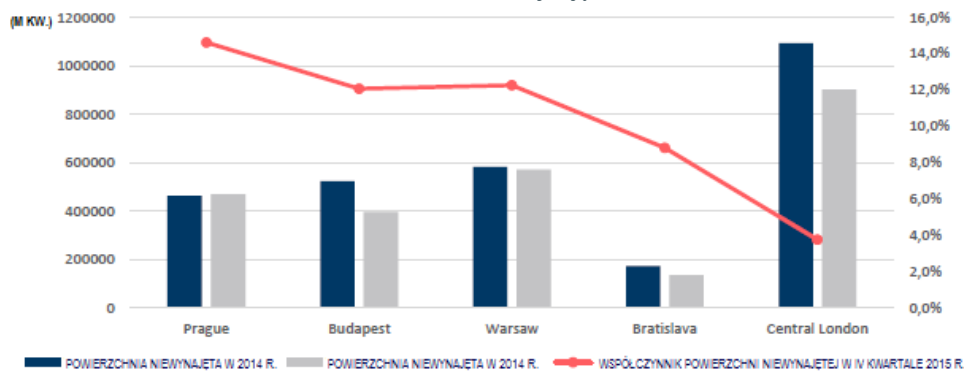
skoncentrowana struktura właścicielska ułatwia szybkie podejmowanie decyzji dotyczących głównych inwestycji i sprzedaży; osiągnięto wysoki poziom przejrzystości (skonsolidowane sprawozdania finansowe zgodnie z MSSF zbadane przez PwC, roczne sprawozdania z działalności przygotowywane od roku 2010).

OBECNOŚĆ NA PERSPEKTYWICZNYCH RYNKACH EUROPY ŚRODKOWO-WSCHODNIEJ I WIELKIEJ BRYTANII

Stopy kapitalizacji typu „prime”



Powierzchnia niewynajęta



Bratysława

- Historyczny niski wskaźnik powierzchni niewynajętej na poziomie poniżej 8% ze stałą wartością stóp kapitalizacji typu „prime” na rynkach nieruchomości biurowych; nowe realizacje będą miały jedynie ograniczony wpływ na wartość wskaźnika powierzchni niewynajętej, ponieważ większość projektów znajdujących się w fazie realizacji jest już przedmiotem przednamtu.

Warszawa i Praga

- Wskaźniki powierzchni niewynajętej na poziomie 14% w Warszawie oraz powyżej tego poziomu w Pradze ze skompresowaną wartością stóp kapitalizacji typu „prime” w ostatnich latach. Rok 2016 może okazać się rokiem rekordowym dla realizacji biurowych w Warszawie, co może mieć negatywny wpływ na ogólny współczynnik powierzchni niewynajętej. Zgodnie z przewidywaniami na 2016 r. na rynku praskim ukończonych zostanie niewiele nowych realizacji, a współczynnik niewynajętej powierzchni spadnie.

Londyn

- W Londynie centralnym wskaźnik powierzchni niewynajętej i stopy kapitalizacji typu „prime” znajdują się aktualnie na najniższym poziomie w historii, co daje znaczną przewagę rynkowi najmu. Popyt na powierzchnie biurowe jest bardzo duży, a liczba realizacji planowanych na nadchodzące miesiące jest niewielka.

Budapeszt

- Budapeszt szybko regeneruje się z bardzo wysokiego poziomu współczynnika powierzchni niewynajętej spowodowanego niewielką liczbą realizacji w ostatnich latach, która szła w parze ze wzmożonym zapotrzebowaniem na powierzchnie biurowe.

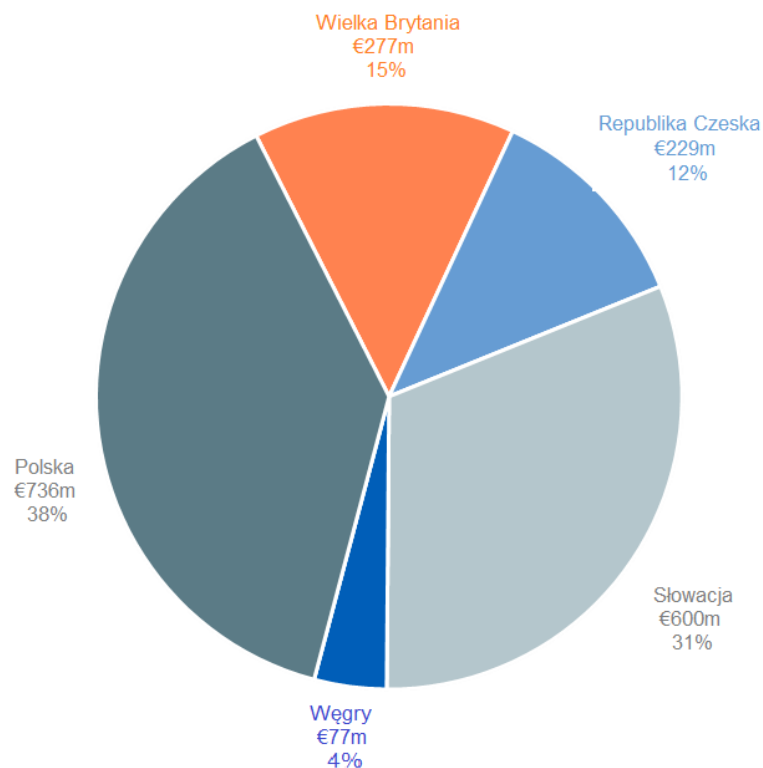
GEOGRAFICZNA DYWERSYFIKACJA W RAMACH 5 KRAJÓW

Rozwinięta i działająca w pełnym zakresie Grupa na trzech nowych rynkach: w Polsce, Wielkiej Brytanii i na Węgrzech

Zdywersyfikowana od obecności głównie na rynku słowackim w 2008 r. do Europy Środkowej i Wielkiej Brytanii

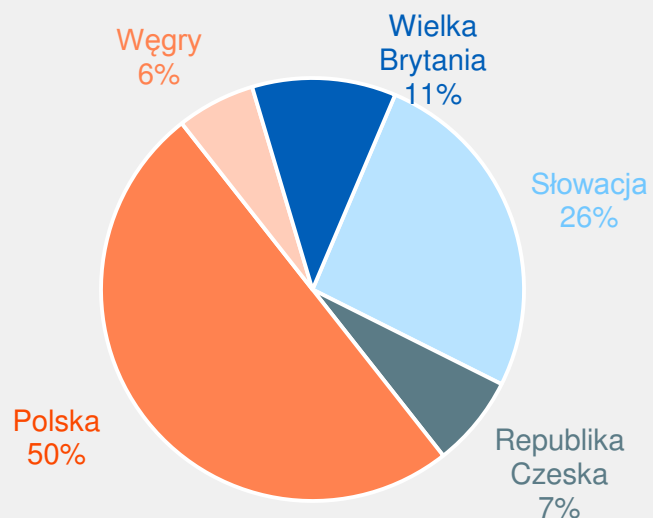
Polska reprezentuje największy udział w wartości godziwej naszych nieruchomości inwestycyjnych

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych na koniec 2015 r.
(% z 1,92 mld EUR w poszczególnych krajach)

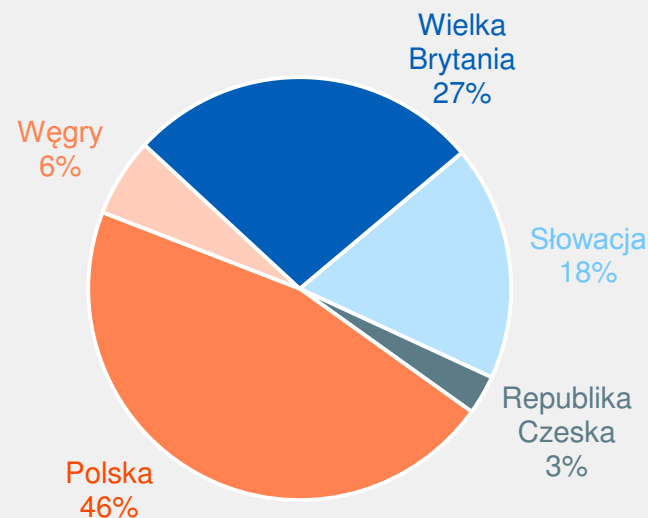


ZDYWERSYFIKOWANE ŹRÓDŁA DOCHODÓW

EBIT / zysk operacyjny w wysokości 132,6 mln EUR
w poszczególnych krajach, rok obrotowy 2014



EBIT / zysk operacyjny w wysokości 302,5 mln EUR
w poszczególnych krajach, rok obrotowy 2015



KLUCZOWE CZYNNIKI WZROSTU

WIELKA BRYTANIA

Znaczącym czynnikiem mającym wpływ na nasz zysk w Wielkiej Brytanii jest postęp w realizacji projektów **33 Central** i **20 Farringdon**

POLSKA

W 2015 r. ukończyliśmy lub poczyniliśmy znaczne postępy w realizacji budynków C i D należących do wyjątkowego kompleksu **Gdański Business Center**

Jesteśmy na zaawansowanym etapie budowy budynku **West Station I**

Poczyniliśmy znaczne postępy w ramach uzyskiwania zezwoleń na realizację reprezentacyjnego projektu **Chmielna**, który zgodnie z przewidywaniami powinien mieć wpływ na nasze wyniki finansowe w najbliższych latach

POZYCJA HB REAVIS NA TLE DEWELOPERÓW EUROPEJSKICH ORAZ Z REGIONU CEE

Czołowi europejscy deweloperzy na rynku nieruchomości biurowych

(na podstawie ukończonych inwestycji w latach 2012–2014)

| Pozycja | Nazwa firmy | Całkowita powierzchnia biurowa (m ²) |
|----------|---|--|
| 1 | Hines Europe | 376 100 |
| 2 | BNP Paribas Real Estate | 321 800 |
| 3 | OVG Real Estate | 273 800 |
| 4 | Hochtief Projektenwicklung | 234 600 |
| 5 | Skanska (tylko Europa Środkowo-Wschodnia) | 221 300 |
| 6 | HB Reavis | 196 400 |
| 7 | AG Real Estate | 190 000 |
| 8 | Tishman Speyer | 179 000 |
| 9 | Strabag Real Estate | 134 600 |
| 10 | British Land | 128 000 |
| 11 | Ghelamco Poland | 127 600 |
| 12 | Gecina | 110 300 |
| 13 | Sistema Hals | 110 000 |
| 14 | NCC | 105 000 |
| 15 | Unibail-Rodamco | 92 100 |

ŹRÓDŁO: badanie PropertyEU

Czołowi deweloperzy na rynku nieruchomości biurowych w Europie Środkowo-Wschodniej/ Wspólnocie Niepodległych Państw/Turcji

(na podstawie badania Euromoney z 2015 r.)

| Pozycja | Nazwa firmy | Poprzednie miejsce w rankingu |
|----------|------------------------------------|-------------------------------|
| 1 | O1 Properties | 1 |
| 2 | Skanska | 3 |
| 3 | HB Reavis | 12 |
| 4 | AIG/Lincoln | 2 |
| 5 | Capital Group | 8 |
| 6 | Hines | 6 |
| 7 | Tehincioglu | 10 |
| 8 | Forum Properties | 4 |
| 9 | Renaissance Real Estate Investment | 13 |
| 10= | Enka | 34= |
| 10= | AB Development | |
| 10= | Capital Partners | |
| 13 | Ghelamco | 9 |
| 14 | GHP Group | |
| 15 | AFI Group | 5 |
| 16 | Atenor | 20 |
| 17 | Penta Investments | 16 |
| 18 | Hals Development | |

ŹRÓDŁO: Euromoney

PORTFEL AKTYWÓW GENERUJĄCYCH STABILNE PRZYCHODY

| Segment | Liczba nieruchomości ¹⁾ | GLA* (tys. m kw.) | Zakontraktowane przychody z tytułu najmu w 2016 r. (mln EUR) | Szacunkowa wartość najmu** (mln EUR) | Zajęta powierzchnia (%) | Średni pozostały okres najmu ²⁾ (lata) | Wartość rynkowa ³⁾ (mln EUR) |
|-------------------|------------------------------------|-------------------|--|--------------------------------------|-------------------------|---|---|
| BIURA | 14 | 360,7 | 36,2 | 68,3 | 85 | 5,1 | 880,8 |
| HANDEL DETALICZNY | 1 | 10,4 | 2,5 | 2,5 | 99 | 6,0 | 32,5 |
| LOGISTYKA | 5 | 174,9 | 8,4 | 8,7 | 96 | 5,1 | 98,2 |
| RAZEM | 20 | 546,0 | 47,2 | 79,5 | 89 | 5,1 | 1 011,5 |

OBECNIE HB REAVIS JEST WŁAŚCICIELEM I ZARZĄDCĄ 20 NIERUCHOMOŚCI¹⁾ O WARTOŚCI RYNKOWEJ OK. 1011,5 MLN EUR



1) Włączając pięć aktywów zarządzanych w imieniu HB Reavis CE REIF i skonsolidowanych w ramach HB Reavis w tym Vaci Corner Offices sprzedany w 2016;

2) Włączając budynek biurowy Gdański BC C ukończony w grudniu 2015 r. będący w fazie wynajmu

3) Wartość rynkowa na 12/2015 na podstawie wyceny bez uwzględnienia IFRS.

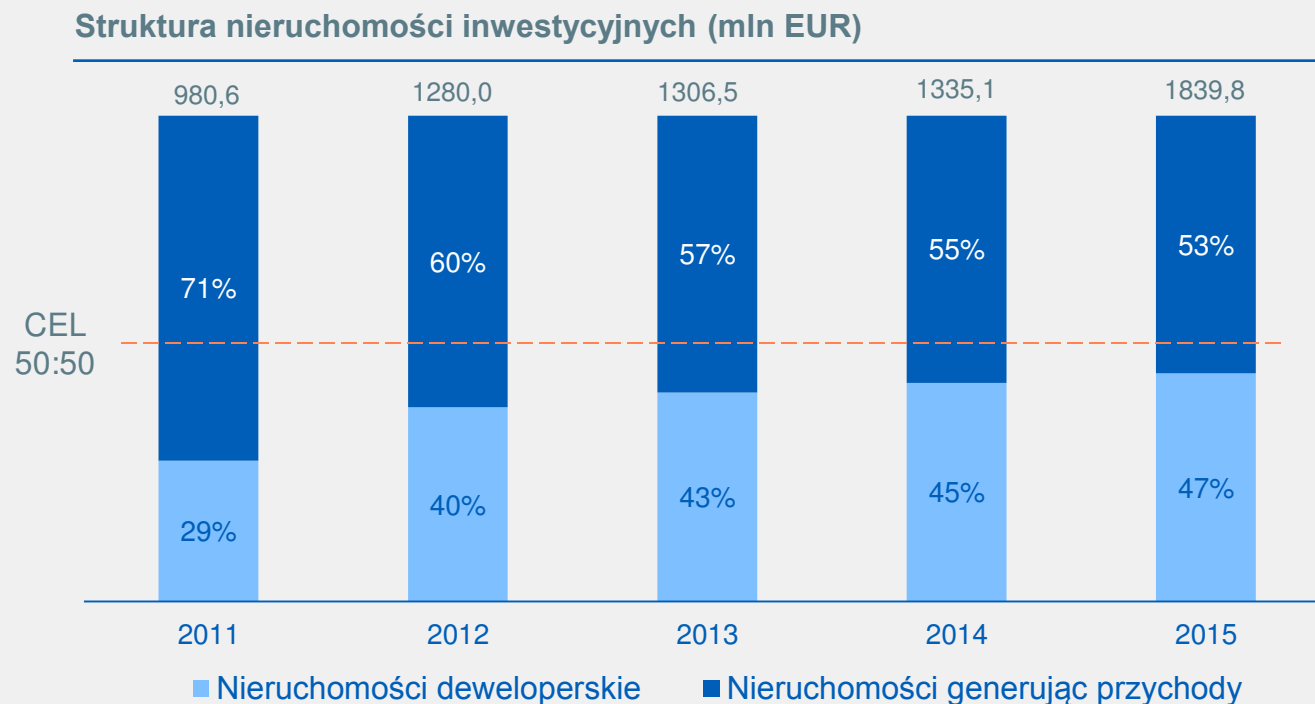
*GLA = powierzchnia najmu brutto (Gross Leasable Area)

**ERV = oczekiwane wartości czynszu (Expected Rental Value)

Źródło: zarząd Spółki oraz raporty z wyceny na grudzień 2015 r.

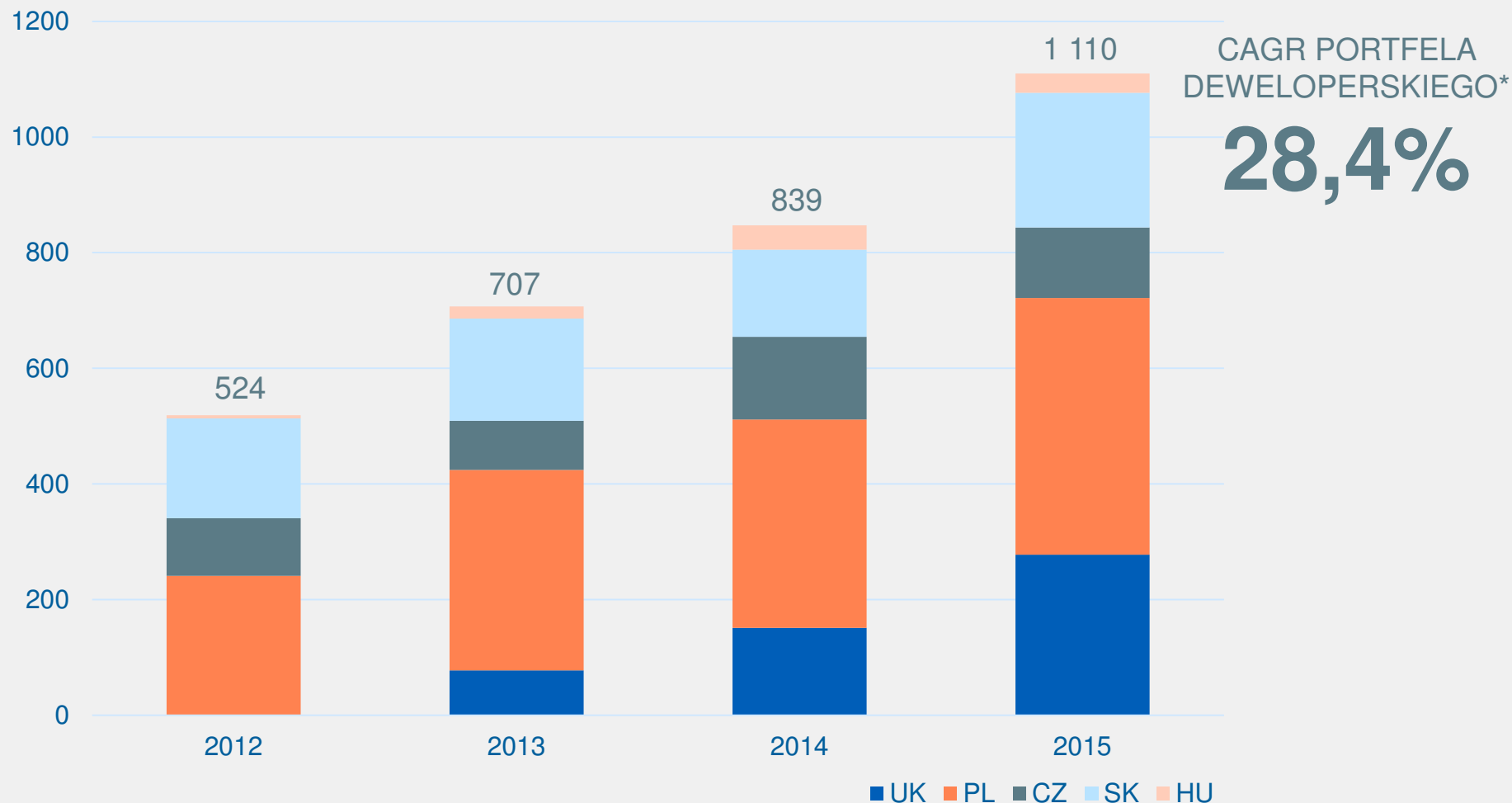
STRUKTURA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH NA DRODZE DO OSIĄGNIĘCIA DOCELOWYCH WARTOŚCI

Zmiana struktury bilansu w kierunku osiągnięcia równych proporcji między portfelem aktywów deweloperskich a portfelem aktywów generujących przychody, co umożliwia w większym stopniu tworzenie wartości.



DYNAMICZNY WZROST PORTFELA AKTYWÓW DEWELOPERSKICH

WARTOŚĆ PORTFELA KLUCZOWYCH AKTYWÓW DEWELOPERSKICH W POSZCZEGÓLNYCH LATACH I KRAJACH (mln EUR) PRZED PRZEKAZANIEM UKOŃCZONYCH INWESTYCJI

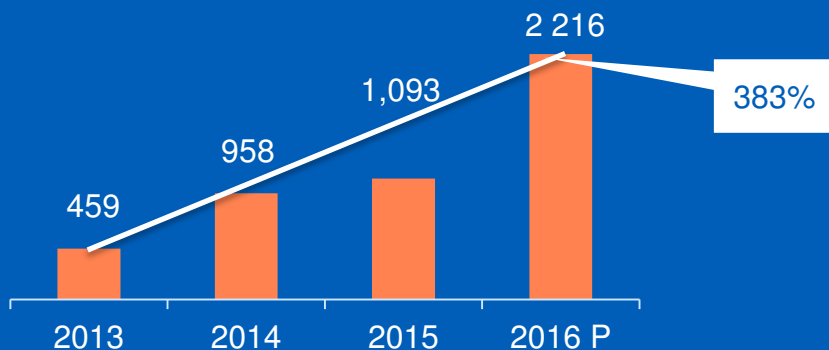


*CAGR – skumulowana roczna stopa wzrostu

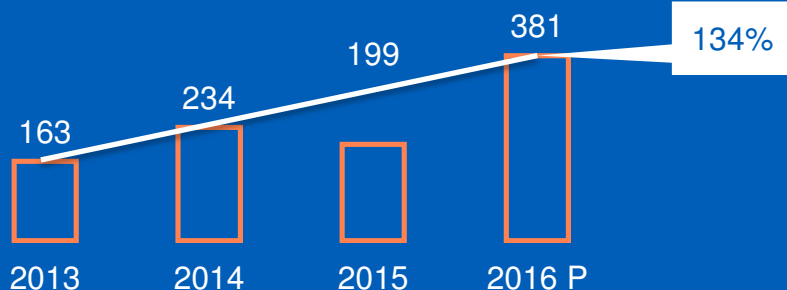
ŹRÓDŁO: Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe za lata 2012 – 2015, raporty dotyczące wyceny nieruchomości przygotowane na potrzeby Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego HB Reavis Holding S.à r.l. przed dostosowaniem do MSSF (wartość głównego portfela deweloperskiego)

STRATEGICZNE PRZESUNIĘCIE W KIERUNKU ROZWOJU PROJEKTÓW O WIĘKSZEJ WARTOŚCI

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



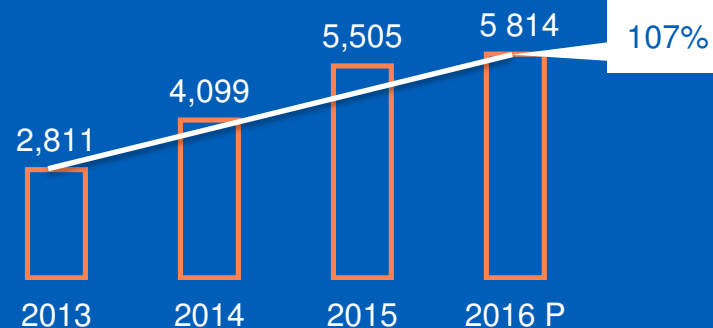
GLA w realizacji (tys. m kw.)



Czynniki mające wpływ na znaczący wzrost GDV*:

- Ilość (GLA w realizacji) oraz
- Podwyższona wartość 1 m kw. GLA, szczególnie w Warszawie i Londynie

Wartość 1 m kw. GLA w EUR (projekty w momencie ukończenia)



*Wartość deweloperska brutto (GDV) oznacza wartość rynkową ukończonego projektu.

ŹRÓDŁO: Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe HB Reavis Holding S.a.r.l. za lata 2013 - 2015, raporty dotyczące wyceny nieruchomości przygotowane na potrzeby Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego HB Reavis Holding S.à r.l. szacunki zarządu Spółki

PRZEGLĄD UKOŃCZONYCH, SPRZEDANYCH I NABYTYCH PROJEKTÓW W OKRESIE 2011– 31.05.2016)

1 078 mln EUR

wartość deweloperska brutto ukończonych projektów

54%

średni ważony współczynnik LTV do dyspozycji dla projektu

408 mln EUR

wartość nowo nabytych działek w momencie ich zakupu

990 mln EUR

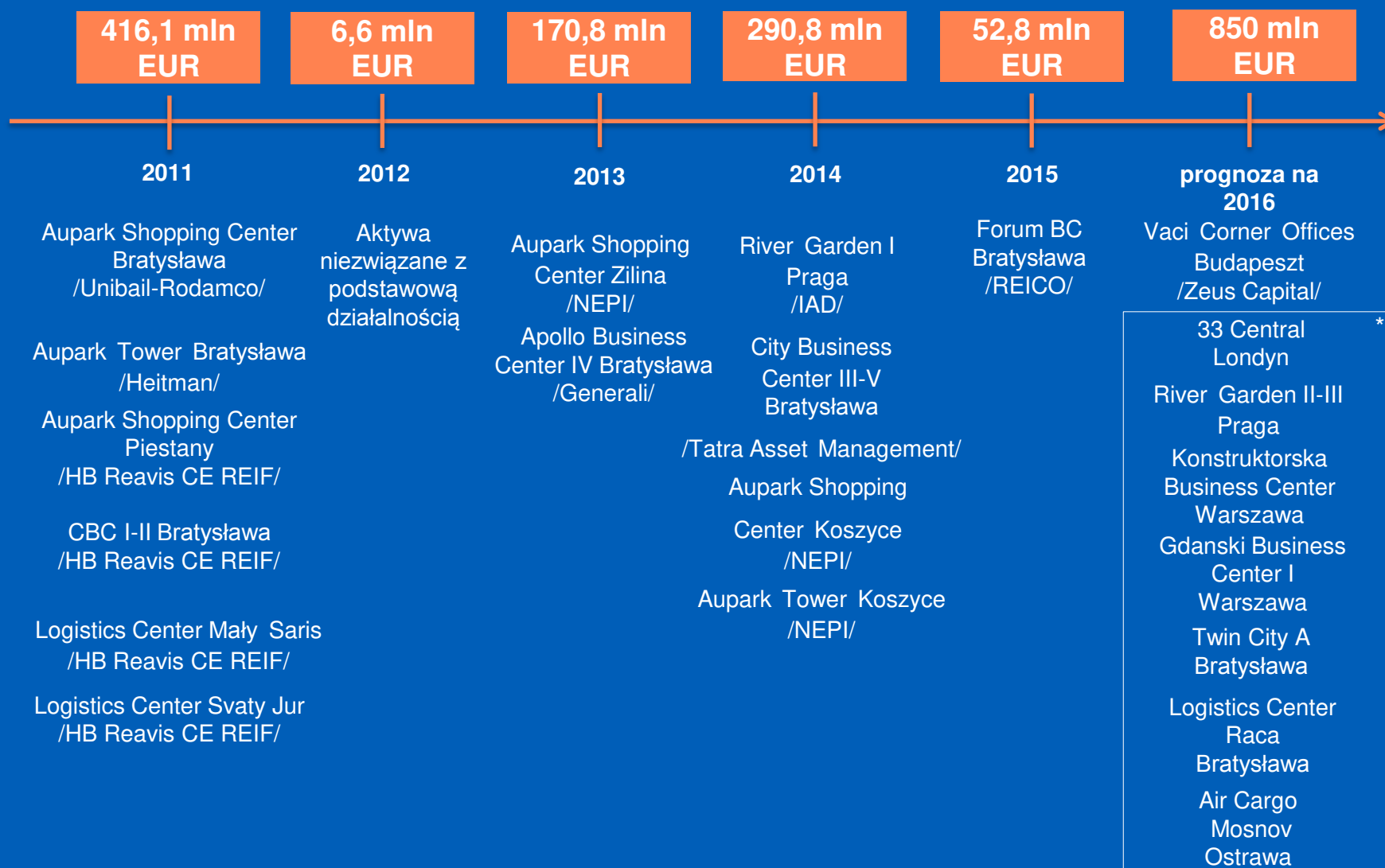
sprzedane projekty w sektorze nieruchomości (w tym HBR CE REIF)

460 mln EUR

uwolnione środki pieniężne ze sprzedanych projektów

- Powyższy schemat przedstawia cykl ukończonych, sprzedanych i nabytych projektów nieruchomościowych w okresie 2011 - 31.05.2016. W tym okresie wartość deweloperska brutto ukończonych przez Grupę projektów wyniosła 1 078 mln EUR oraz Grupa sprzedała w tym okresie projekty nieruchomościowe w kwocie 990 mln EUR. W momencie sprzedaży projektów, średni ważony współczynnik LTV do dyspozycji dla projektu wyniósł 54%. Dzięki dokonanej transakcji zostały uwolnione środki pieniężne ze sprzedanych projektów w kwocie 460 mln EUR. Z uzyskanych przez Grupę środków pieniężnych zostały nabyte działki (grunty pod przyszłe projekty nieruchomościowe) o wartości 408 mln EUR.

DOTYCHCZASOWE OSIĄGNIĘCIA – DEZINWESTYCJE



* Obejmuje zarówno sprzedane projekty, jak i projekty, przy których HB Reavis i potencjalny inwestor podpisali wstępne warunki umowy / list intencyjny.

HB REAVIS

03

**WYNIKI FINANSOWE
I OPERACYJNE
GRUPY HB REAVIS**

WYBRANE DANE FINANSOWE

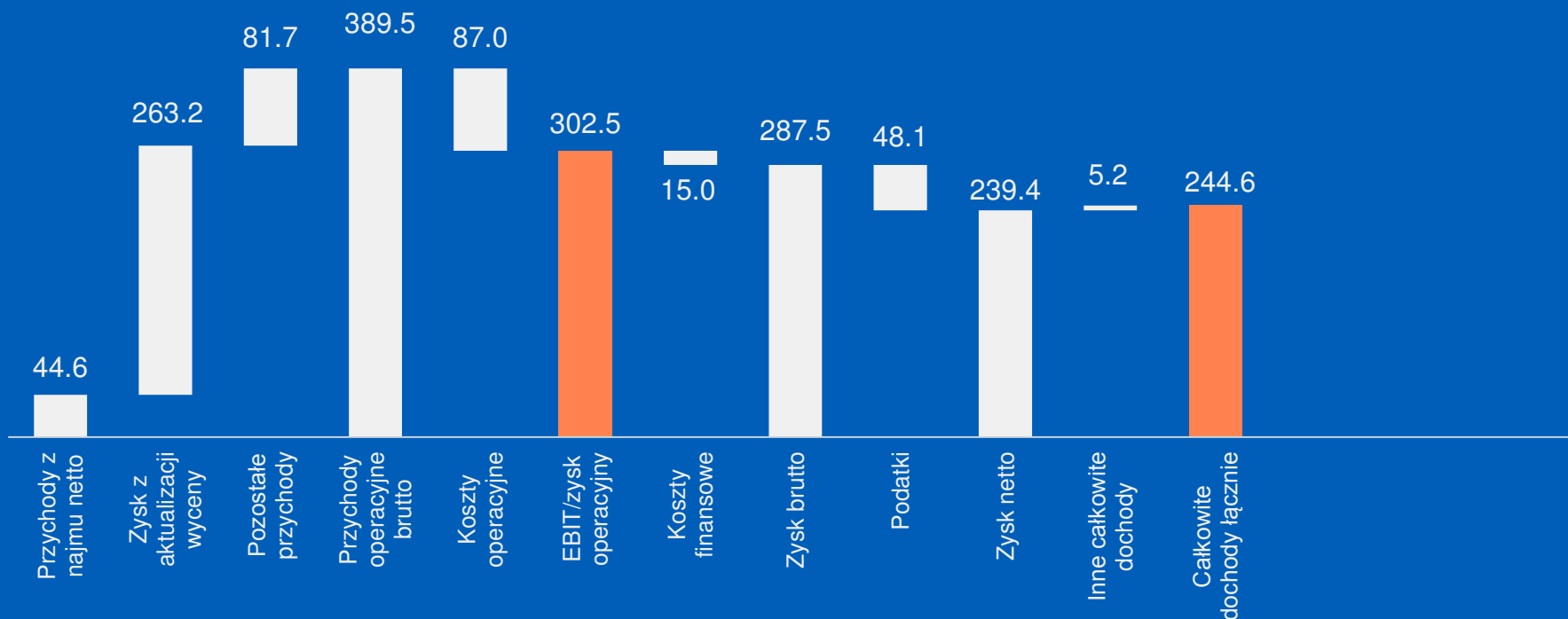
| Kluczowe dane i wskaźniki finansowe (zatwierdzone skonsolidowane sprawozdania) | 2013 | 2014 | 2015 | Zmiana (2015 w stosunku do 2013) |
|---|---------|---------|----------------|---|
| Bilans (mln EUR) | 1 530,1 | 1 806,1 | 2 089,3 | +36,5% |
| Portfel nieruchomości (mln EUR) | 1 406,0 | 1 574,0 | 1 918,2 | +36,4% |
| Poziom podziału portfela aktywów na deweloperskie i inwestycyjne ¹⁾ | 43% | 45% | 47% | |
| Gotówka (mln EUR) | 49,9 | 155,3 | 115,4 | |
| Dźwignia finansowa netto ²⁾ | 29,8% | 26,5% | 29,7% | |
| EBIT / zysk operacyjny ³⁾ (mln EUR) | 103,0 | 132,6 | 302,5 | +192,3% |
| Zysk netto (mln EUR) | 70,8 | 89,1 | 244,6 | +245,5% |
| Wartość aktywów netto (mln EUR) | 881,9 | 963,7 | 1 187,2 | +34,6% |
| Stopa zwrotu dla akcjonariuszy | 5,7% | 10,8% | 29,3% | 5,14x |
| Zadłużenie netto / EBIT | 4,4x | 3,6x | 2,1x | |

- 1) W roku obrotowym 2014 wartość aktywów podlegających zarządowi nie obejmuje aktywów przeznaczonych na sprzedaż, obejmuje natomiast portfel „inwestycji w przedsięwzięcia joint-venture”
- 2) Oprocentowane zobowiązania osób trzecich (z wyłączeniem pozostałego zadłużenia) pomniejszone o środki pieniężne w stosunku do łącznej wartości aktywów Grupy
- 3) Zysk operacyjny z wyłączeniem kosztów pożyczek od jednostek powiązanych na podstawie audytu PwC zgodnie z MSSF

Uwaga: Zadłużenie netto / EBIT wybranych spółek: Unibail Rodamco 4,1x, British Land 2,5x, Echo Investment 4,0x, Ghelamco 6,4x, GTC 8,4x
Dźwignia finansowa netto wybranych spółek: Unibail Rodamco 35%, British Land 35%, Echo Investment 43%, Ghelamco 50%, GTC 49%

WYNIKI OPERACYJNE W 2015 R.

Dekompozycja zysku Grupy (mln EUR)



CZĘŚĆ ZYSKU Z AKTUALIZACJI WYCENY WYNIKAJĄCA Z CZYNNIKÓW INNYCH NIŻ ZMIANY STÓP KAPITALIZACJI

227,8 mln EUR w 2015 r. w stosunku do 81,3 mln EUR w 2014 r.

69,3 mln EUR dzięki ukończeniu czterech projektów w 2015 r.

159,8 mln EUR dzięki postępowi prac przy projektach 33 Central, Gdański BC D, West Station I i Chmielna

CZĘŚĆ ZYSKU Z AKTUALIZACJI WYCENY WYNIKAJĄCA ZE ZMIAN STÓP KAPITALIZACJI

35,4 mln EUR w 2015 r. w stosunku do 27,3 mln EUR w 2014 r.

WZROST WARTOŚCI AKTYWÓW NETTO W OKRESIE 2008–2015

72,2%

Wzrost wartości aktywów netto
między 2008 r. a 2015 r.

10,9%

Średnia roczna stopa
zwrotu dla akcjonariuszy

580 000

 m kw.

GLA ukończonych projektów

724 400

 m kw.

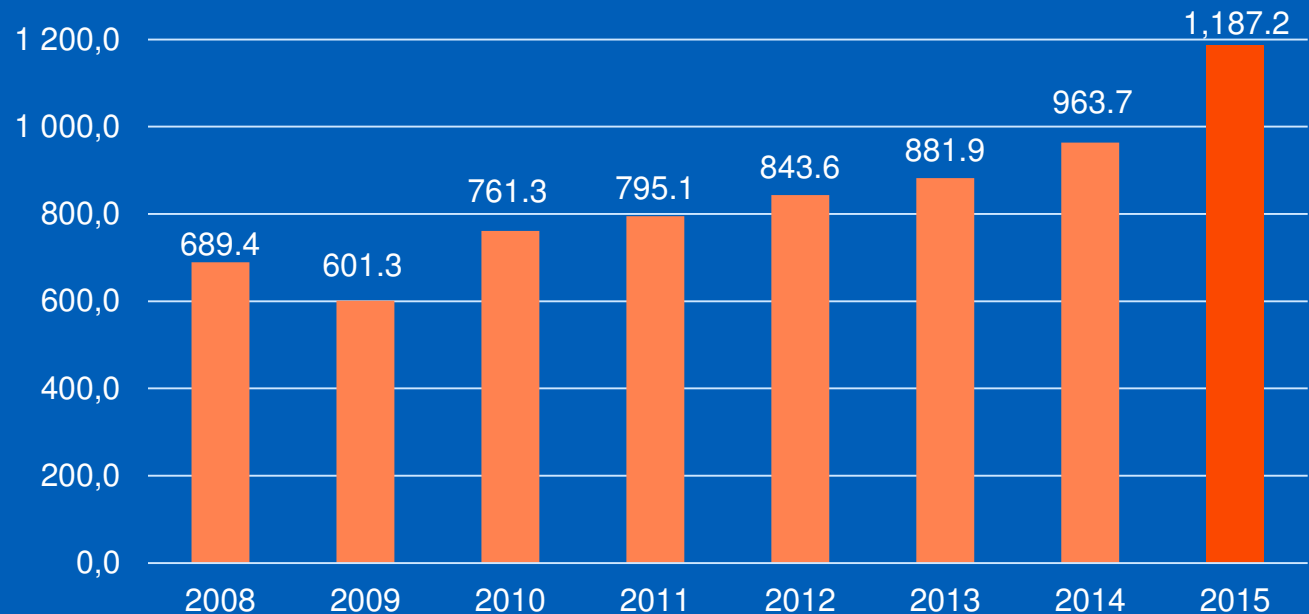
nowej wynajmowanej GLA

152 000

 m kw.

GLA dla przedłużanych i odnawianych
umów najmu

Wartość aktywów netto w okresie 2008–2015 (mln EUR)



OSTATNIE OSIĄGNIĘCIA BIZNESOWE: 2015 ORAZ YTD 2016 1/2

Nabycie pięciu nieruchomości gruntowych: w Warszawie, Budapeszcie (2), Pradze i Londynie z potencjałem deweloperskim wynoszącym 283 100 m kw. GLA

GLA

- Potencjalna wartość deweloperska brutto* tych pięciu projektów po ukończeniu wynosi 926 mln EUR

Ukończenie sześciu projektów o łącznej powierzchni GLA 161 300 m kw. w trzech stolicach Europy Środkowo-Wschodniej: Warszawa (Postępu 14, Gdański Business Center C i B), Praga (Metronom Business Center) i Bratysława (Twin City A i B)

- Wartość deweloperska brutto* na poziomie 450,9 mln EUR

OSTATNIE OSIĄGNIĘCIA BIZNESOWE: 2015 ORAZ YTD 2016 2/2

Wynajem powierzchni GLA 248 900 m kw., z której 208 700 m kw. GLA pochodzi z nowych najmów

172 nowych najemców, z których 90 stanowi nowych klientów wynajmujących powierzchnie biurowe

Sprzedaż¹ projektów Forum Business Center I w Bratysławie i Vaci Corner Offices w Budapeszcie (łącznie 40 700 m kw. GLA); całkowita wartość transakcji 95,2 mln EUR

Dekonsolidacja spółki zajmującej się transportem autobusowym i sprzedaż pojazdów dla tego samego beneficjenta rzeczywistego o łącznej wartości 59,2 mln EUR

Obecnie mamy oferty na zbycie ośmiu projektów o łącznej wartości ok. 800 mln EUR

PROJEKTY W REALIZACJI



Twin City C | Bratislava
Oddanie do użytku: IV kwartał 2016 r.
24 900 m kw. GLA
Wycena ukończonego projektu:
67,0 mln EUR



West Station | Warszawa
Oddanie do użytku: IV kwartał 2016 r.
30 400 m kw. GLA
Wycena ukończonego projektu:
77,4 mln EUR



Aupark Shopping Centre | Hradec Králové
Oddanie do użytku: IV kwartał 2016 r.
22 900 m kw. GLA
Wycena ukończonego projektu:
74,2 mln EUR



West Station 2 | Warszawa
Oddanie do użytku:
III kwartał 2017 r.
37 900 m kw. GLA
Wycena ukończonego projektu:
95,3 mln EUR



33 Central | Londyn
Oddanie do użytku:
III kwartał 2017 r.
21 100 m kw. GLA
Wycena ukończonego projektu:
445,5 mln EUR



20 Farringdon | Londyn
Oddanie do użytku:
I kwartał 2018 r.
7900 m kw. GLA
Wycena ukończonego projektu:
166,3 mln EUR



Twin City Tower | Bratislava
Oddanie do użytku:
III kwartał 2018 r.
34 000 m kw. GLA
Wycena ukończonego projektu:
90,2 mln EUR

HB REAVIS

04

**JAK SIĘ
FINANSUJEMY –
GRUPA HB REAVIS**



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

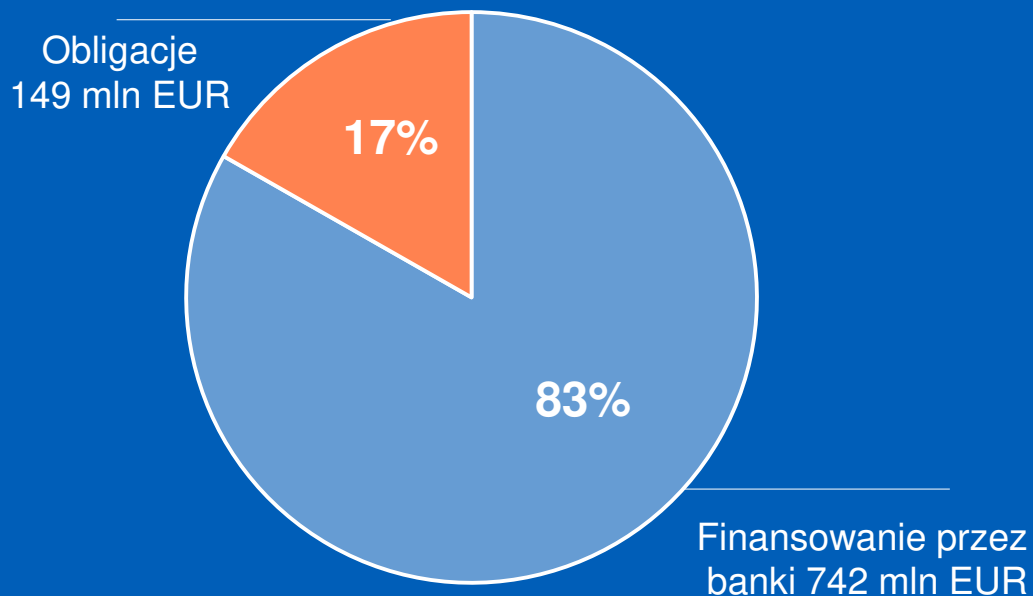
Docelowe rezerwy środków finansowych na poziomie minimum 5% bilansu z dodatkowymi rezerwami zbudowanymi w celu pokrycia terminowej spłaty zadłużenia „balonowego” w przyszłości

AKTYWNA POLITYKA HEDGINGOWA

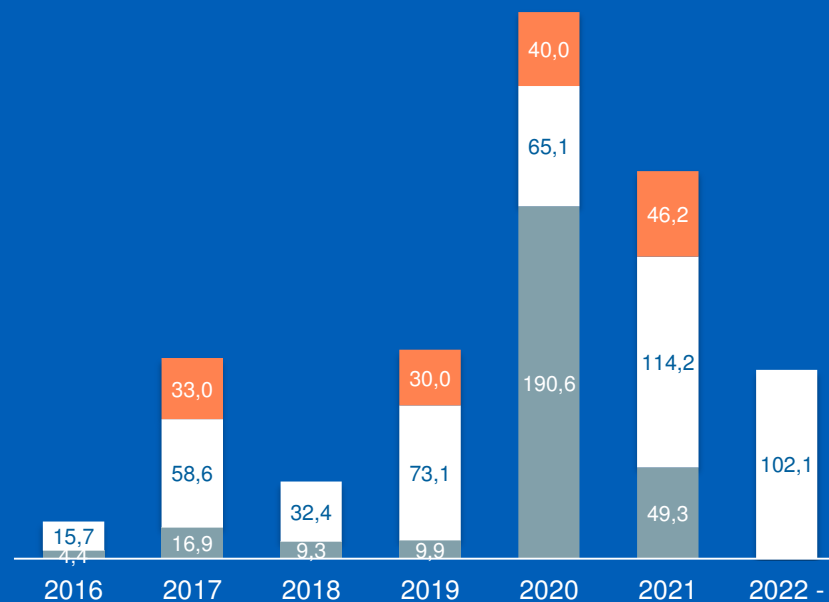
zabezpieczenie ryzyka walutowego dla całej znanej i szacowanej ekspozycji do 12 miesięcy do przodu
zabezpieczenie stopy procentowej – stała stopa – poprzez wbudowany lub aktywny hedging
pokrywający 50-100% łącznej ekspozycji zadłużenia.

STAŁA OPTYMALIZACJA I DYWERSYFIKACJA STRUKTURY KAPITAŁU

Zestawienie zadłużenia (na 31 maja 2016 r.)



Profil zapadalności zadłużenia (na 31 maja 2016 r.)



■ W ofercie (mln EUR) ■ Kredyty (mln EUR) ■ Obligacje (mln EUR)

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|--------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Dźwignia finansowa netto | 28,8% | 29,8% | 26,5% | 29,7% |
| Zadłużenie netto / EBIT | 6,4x | 4,4x | 3,6x | 2,1x |

**OKRES ZAPADALNOŚCI ZADŁUŻENIA
WZRÓSŁ Z 3,9 ROKU W 2014 DO 4,25 ROKU
W 2015**

ZWIĘKSZANIE OBECNOŚCI NA RYNKACH KAPITAŁOWYCH

| Emitent | Zabezpieczenie | Kupon | Waluta | Kwota w walucie lokalnej | Założona stopa procentowa | Wielkość emisji (w EUR) | Termin wykupu |
|----------------------------------|------------------|------------------|--------|--------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------|
| HB Reavis Finance PL | Zabezpieczone | 3M Wibor + 3,95% | PLN | 111 000 000 | 4,75% | 26 303 318 | 27.11.2017 r. |
| HB Reavis Finance PL | Zabezpieczone | 4,95% | EUR | 6 600 000 | 4,95% | 6 600 000 | 27.11.2017 r. |
| HB Reavis Finance SK | Zabezpieczone | 4,25% | EUR | 30 000 000 | 4,25% | 30 000 000 | 26.08.2019 r. |
| HB Reavis Finance SK II | Niezabezpieczone | 4,25% | EUR | 40 000 000 | 4,25% | 40 000 000 | 30.03.2020 r. |
| HB Reavis Finance CZ | Niezabezpieczone | 6M Pribor + 4% | CZK | 1 250 000 000 | 4,86% | 46 239 966 | 23.03.2021 r. |
| Portfel obligacji łącznie | | | | | 4,56% | 149 143 284 | |

Emisja obligacji w 2015 r.

- Druga emisja obligacji na Słowacji o łącznej wartości 40 000 000 EUR o stałym kuponie 4,25% i okresie do wykupu 5 lat
- Pierwsza emisja obejmowała obligacje niezabezpieczone

Emisja obligacji w 2016 r.

- Pierwsza emisja obligacji w Republice Czeskiej o łącznej wartości 1 250 000 000 CZK (46 239 966 EUR) z płatnością kuponową zabezpieczoną w EUR przy 4,86% i okresie do wykupu 5 lat
- Druga emisja obejmuje obligacje niezabezpieczone

Uwaga: Kwota 1 250 000 000 CZK obliczona na podstawie kursu wymiany EUR/CZK z 27.03

HB REAVIS

05

**BIZNESPLAN /
PROGNOZY NA LATA
2016-2018 GRUPY
HB REAVIS**

CAŁOŚCIOWY POTENCJAŁ PORTFELA

Aktualny portfel aktywów generujących przychody o wartości 1,1 mld EUR z szacowaną wartością najmu 87 mln EUR / rok

Siedem projektów w realizacji o wartości deweloperskiej brutto 1,05 mld EUR i oczekiwanej wartości najmu 55 mln EUR / rok do ukończenia w okresie 21 miesięcy

Szacowany budżet inwestycyjny do ukończenia projektów w realizacji na koniec maja 2016 r. wynosi 259 mln EUR (promesy kredytowe na kwotę 160 mln EUR)

Wartość ukończonych projektów w przygotowaniu szacowana na 2,7 mld EUR z oczekiwaną wartością najmu 180 mln EUR / rok

BIZNESPLAN / PROGNOZY NA LATA 2016-2018



- W okresie 2016-2018, Grupa planuje ukończyć projekty nieruchomościowe o łącznej GLA na poziomie 310 tys. m kw. Wartość deweloperska brutto tych projektów powinna wynosić 1,63 mld EUR. W tym samym okresie, Grupa oczekuje sprzedać projekty nieruchomościowe o wartości 1,64 mld EUR. To pozwoli na wygenerowanie średniego rocznego zysku netto na poziomie 203 mln EUR, co będzie stanowiło oczekiwany wzrost wartości aktywów netto o 54% do końca 2018 roku w stosunku do końca 2015 roku i umożliwi uzyskanie rocznej stopy zwrotu dla akcjonariuszy na poziomie 17,9%.

WAŻNE PROJEKTY PLANOWANE NA 2016 R.



STANICA NIVY | Bratysława

Centrum handlowe/międzynarodowy dworzec autobusowy i biurowiec

GLA: 127 000 m kw.

Oczekiwane GDV: 500 mln EUR

Planowany początek budowy:

IV kwartał 2016 r.



CHMIELNA | Warszawa

Najwyższy budynek w Europie Środkowej

GLA: 141 600 m kw.

Oczekiwane GDV: 700 mln EUR

Planowany początek budowy:

III kwartał 2016 r.



CENTRAL TOWERS | Budapeszt

Znacząca inwestycja w Budapeszcie

GLA: 136 600 m kw. (faza I: 40 000 m kw.)

Oczekiwane GDV:

400 mln EUR (faza I: 100 mln EUR)

Planowany początek budowy:

III kwartał 2016 r.

HB REAVIS

06

**EMISJA OBLIGACJI
PRZEZ HB REAVIS
FINANCE PL 2 SP. Z O.O.**

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII A W RAMACH PROGRAMU

| | |
|--------------------------------|---|
| 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 |
| 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

| | |
|--|---|
| Lipiec 2016 r. | Zapisy na obligacje serii A |
| Lipiec 2016 r. | Określenie ilości emitowanych obligacji i poziomu marży dla obligacji serii A |
| Lipiec 2016 r. | Przesłanie ostatecznych propozycji nabycia obligacji potencjalnym inwestorom |
| Lipiec 2016 r. | Przydział obligacji serii A przez emitenta |
| Lipiec 2016 r. | Rozliczenie i rejestracja obligacji serii A w depozycie mBank i Haitong Bank |
| Lipiec 2016 r. | Transfer obligacji serii A do KDPW |
| Do 90 dni od dnia rejestracji obligacji w KDPW (nie później niż do 27 października 2016 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



INGA GASZKOWSKA-GĘBSKA
Dyrektor
Departament Klientów Instytucjonalnych

+48 510 029 450
inga.gaszowska-gebska@mbank.pl



KRZYSZTOF KOWCZUR
Wicedyrektor
Departament Klientów Instytucjonalnych

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