

PROSINEC 2020



hbreavis



KRÁTKÝ PROFIL SKUPINY

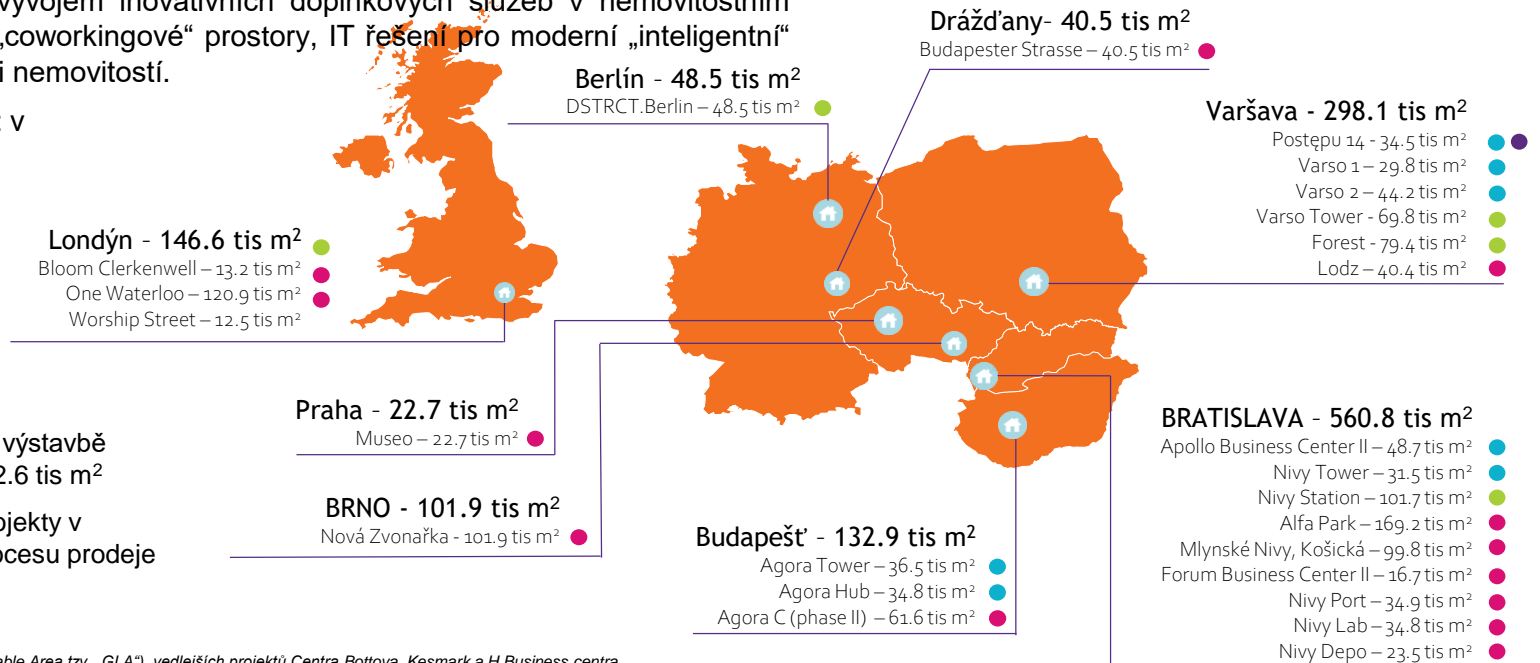
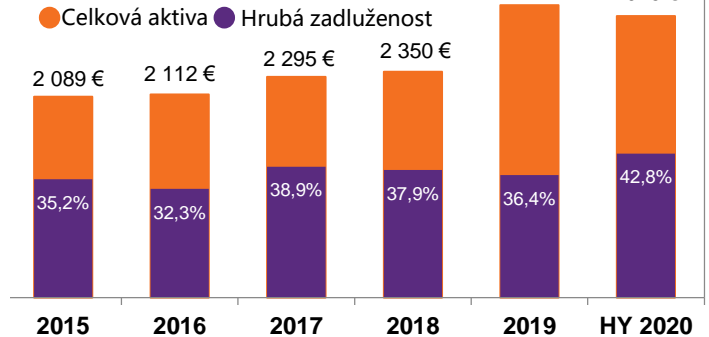
**BUDOUCNOST
JSTE VY**  **KB**

SKUPINA HB REAVIS

Představení

- HB Reavis (dále jen „HBR“) je původem slovenská developerská skupina působící přes 27 let na evropském nemovitostním trhu. HBR má významné realitní portfolio: celková aktiva skupiny dosahují 2,93 mld EUR, přes 1,2 mil m² plochy k pronájmu (zahrnující doručenou plochu ve svém portfoliu i odprodanou) a přes 1,1 mil m² plochy projektů ve fázi přípravy a výstavby. Aktuálně společnost zaměstnává přes 730 profesionálů napříč 6 evropskými zeměmi.
- Hlavní činnosti HBR jsou development nemovitostí a jejich následný provoz anebo odprodej nemovitostí institucionálním investorům, pronájem majetku na základě operativního leasingu, jakož i správa majetku a řízení investic. Skupina vykonává developerskou činnost a spravuje nemovitý majetek s cílem získat příjem z jeho pronájmu nebo zhodnotit kapitál. Za účelem zvýšení přidané hodnoty nad rámec výše uvedeného se skupina zabývá návrhem a vývojem inovativních doplňkových služeb v nemovitostním sektoru, jako jsou např.: tzv. „coworkingové“ prostory, IT řešení pro moderní „inteligentní“ budovy a poradenství v oblasti nemovitostí.
- Aktiva HBR jsou soustředěna: v Polsku (33%), na Slovensku (24%), Spojeném království (19%), Maďarsku (13%), Německu (8%) a České republice (3%).

Celková aktiva skupiny (EUR mil)



Projekty skupiny

- Generující výnosy ¹ 289.0 tis m²
- Ve výstavbě 312.6 tis m²
- Fáze přípravy 779.4 tis m²
- Projekty v procesu prodeje

Zdroj: HB Reavis

¹ Zahnuje GLA (hrubých prostor k pronájmu / Gross Leasable Area tzv. „GLA“) vedlejších projektů Centra Bottova, Kesmark a H Business centra

KLÍČOVÉ UDÁLOSTI A ÚSPĚCHY PRVNÍ POLOVINY ROKU 2020



Akizice & Divestice

- V únoru 2020 skupina dokončila prodej projektu **Twin City B** v Bratislavě společnosti HB Reavis CE REIF. Budova byla dokončena v roce 2016 a má rozlohu 23,5 tis. m² hrubých prostor k pronájmu / Gross Leasable Area tzv. „GLA“
- V květnu 2020 společnost HB Reavis dokončila prodej **20 Farringdon Street** soukromému investorovi. Projekt byl dokončen v roce 2018 a prodán s plně pronajatým prostorem GLA o rozloze 7,9 tis m²
- Společnost získala pozemek na ulici **Worship Street v Londýně**, kde plánuje výstavbu kancelářské budovy s 12,5 tis. m² GLA

Celková hodnota transakcí EUR 222 mil (bez oběžných aktiv)



Development nemovitostí

- Stavba na **Varso 1** ve Varšavě byla dokončena v únoru 2020 a má 29,8 tis. m² GLA
- V květnu 2020 HB Reavis dokončil stavbu na **Varso 2** ve Varšavě, která má 44,2 tis. m² GLA
- Koncem března 2020 byla dokončena stavba bratislavské věže **Nivy Tower**, která nabízí 31,5 tis. m² GLA
- HB Reavis dokončil práce na výstavbě budovy **Agora Tower** v Budapešti během června 2020 s 36,5 tis. m² GLA
- Skupina HB Reavis dokončila stavbu na **Agora Hubu** v srpnu 2020 - tento úspěch znamená završení první fáze developmentu Agory

Dokončené nemovitosti (GDV): EUR 897 mil



Financování

- V březnu 2020 skupina splatila dluhopis ve výši 40 mil. EUR a v září 2020 vydala tranši ve výši 15 mil. EUR se splatností v roce 2024
- Skupina HB Reavis podepsala financování na development projektu **Forest** ve Varšavě ve výši 162 mil EUR
- HBR podepsal financování na development projektu **DSTRCT.Berlin** ve výši 230 mil. EUR
- Ke konci června 2020 skupina načerpala 302,8 mil EUR komitovaného financování a splatila 153,9 mil EUR půjček

Objem hotovosti k červnu 2020: EUR 190 mil



IT & Technologie

- Společnost skupiny HBR **Symbiosy** podepsala v lednu dohodu s těžařskou firmou **BP** a dodala svá technická řešení pro prostory o rozloze 22 000 m² v projektu **Agora Hub**
- Dohoda pokrývá celou škálu služeb, včetně virtuálního pracoviště s infrastrukturou tzv. „Indoor Positioning“, rezervace místností a ovládání místností, spolu s technologiemi rozpoznávání obličejů

Zdroj: HB Reavis

GDV - „gross development value“ (hodnota po plném pronájmu a uplynutí všech rent-free period)

COVID 19 – ODPOVĚĎ & ADAPTACE

1 Pronájem

- Diskuse s nájemci, kteří si pronajali kancelářské prostory v portfoliu produkujícím příjmy, měly pouze malý dopad
- Debata s potenciálními nájemci u projektů ve výstavbě probíhá pomalejším tempem, na rozdíl od situace před COVID19
- Vyjednávání s podepsanými nájemci v jediném maloobchodním projektu skupiny (projekt stanice Nivy) se zaměřují na načasování dodání projektu, přičemž nájemci upřednostňují pozdější předání spuštění projektu (podzim roku 2021)
- Příjem z maloobchodního segmentu v portfoliu produkujícím příjmy představuje méně než 5% příjmu

2 Development a Výstavba

- Povolovací a projekční práce pokračují na všech projektech. Načasování budoucí výstavby a dodávky těchto projektů bude upřesněno
- Omezení v souvislosti s COVID 19 na projektech posunula dokončení a předání některých projektů ve výstavbě:
 - Varso Tower bylo odloženo na 1Q 2022 z původního plánu před COVID19 - 4Q 2021
 - Stanice Nivy bylo posunuto na 3Q 2021 z původního plánu před COVID19 - 4Q 2020
 - Dokončení Bloom bylo odloženo o 2 měsíce na 2Q 2021

3 Likvidita a Financování

- Úroveň hotovosti společnosti činila 190 mil EUR na konci června 2020. Do konce roku 2020 není žádný dluh HBR splatný, s výjimkou splacení dluhu ve výši 35 mil EUR, které proběhlo v srpnu 2020
- Všechny projekty ve výstavbě mají s výjimkou jednoho zajištěno bankovní financování, tento projekt je financován z vlastních zdrojů
- Čerpání stávajících úvěrů na výstavbu projektů pokračuje bez větších problémů (větší rozsah kontrolních hlášení financujícím bankám)
- Dluhopisy ve výši 40 mil EUR byly splaceny v březnu 2020 z vlastních zdrojů (dluhopisy převážně v držení soukromých investorů tzv. HNWI) a v září 2020 byla vydána na Slovensku nezajištěná tranše v objemu 15 mil EUR

4 Transakce

- Dokončení prodeje 20 Farringdon Street privátnímu investorovi. Transakce byla jednou z prvních v Londýně během tzv. COVID 19 „lockdownu“

5 Provoz skupiny

- Byla zavedena preventivní opatření na ochranu pracovníků v kancelářích i na staveništích
- Společnosti Symbiosy a Origameo uvedly na trh nové produktové řady, které klientům pomáhají s přechody „back-to-office“, včetně Indoor Positioning, monitorování obsazenosti, počtu zaměstnanců v reálném čase, aby byla zajištěna omezená hustota v kancelářích atd.

Zdroj: HB Reavis

ROBUSTNÍ FINANČNÍ POLITIKA SKUPINY HB REAVIS

Cílová úroveň zadluženosti	<ul style="list-style-type: none">▪ Optimální čistý dluh vůči celkovým aktivům 35%, maximálně 40%▪ Optimální celkový dluh k celkovým aktivům 40%, maximálně 45%
Management aktiv a pasiv	<ul style="list-style-type: none">▪ Délka a struktura projektového financování a vydaných dluhopisů odpovídají vývojovému cyklu nemovitostních projektů
Dividendová politika	<ul style="list-style-type: none">▪ Výplata dividend nepřesáhne 4% čisté hodnoty aktiv (tzv. Net Asset value – „NAV“)
Rezervní hotovost	<ul style="list-style-type: none">▪ Cílový stav optimálních hotovostních rezerv na úrovni minimálně 5% celkových aktiv s tvorbou další rezervy na krytí budoucích splátek dluhů
Měnové a úrokové zajištění	<ul style="list-style-type: none">▪ Měnová a úroková rizika jsou zajištěna pro všechny očekávané / předpokládané expozice na budoucích 12 měsíců▪ Zajištění úrokových sazeb prostřednictvím fixního, vloženého nebo aktivního zajištění pokrývající 50 - 100% z celkové dluhové expozice

Zdroj: HB Reavis

KLÍČOVÉ FINANČNÍ UKAZATELE

(Auditované roční a neauditované pololetní konsolidované údaje)	2015	2016	2017	2018	2019	1H2020
Celková aktiva (EUR mil)	2.089,3	2.112,3	2.294,8	2.349,9	3.040,3	2.926,1³
Development / Investiční portfolio	47%	50%	45%	51%	68%	57%
Hotovost (EUR mil)	115,4	316,4	279,1	173,8	122,6	189,8
Čistá zadluženost ¹	29,7%	17,4%	26,8%	30,5%	32,4%	36,3%³
Provozní zisk ² (EUR mil)	302,5	235,3	98,1	197,9	486,8	(125,7)
Čistý zisk (EUR mil)	239,4	107,5	83,2	120,1	366,5	(143,6)
Čistá hodnota aktiv (EUR mil)	1.187,2	1.220,6	1.274,4	1.344,1	1.738,6	1.467,7
Návratnost na kapitál	29,3%	6,9%	7,6%	8,5%	33,3%	(15,0%)
Celkový dluh / Celková aktiva	35,2%	32,3%	38,9%	38,0%	36,4%	42,9%³

Zdroj: HB Reavis, Auditované finanční IFRS k 31. prosinci na konci každého roku, neauditované finanční IFRS k 30. červnu 2020 a vedení společnosti

¹ Úrokové závazky třetích stran včetně leasingu považovaného za finanční leasing (kromě ostatních dluhů a výpůjček ze společných podniků) po odečtení hotovosti do celkových aktiv skupiny

² Provozní zisk bez nákladů na výpůjčky od spřízněných stran

³ Dopad IAS 16 měl pozitivní příspěvek k celkovým aktivům ve výši 46,3 milionu EUR

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT

Klíčové finanční ukazatele (neauditované konsolidované výsledky)	1H 2019 (EUR mil)		1H 2020 (EUR mil)
Čistý provozní zisk (NOI) z nemovitostí	16,2	1	10,0
Přecenění nemovitostí zisk / (ztráta) z nemovitostí	183,6	2	(103,8)
Ostatní	(8,3)		(31,9)
EBIT / Provozní zisk	191,5		(125,7)
Úrokové náklady	(15,8)		(18,6)
Kurzový zisk / (ztráta)	3,2	3	(22,5)
Finanční deriváty	2,5	3	(12,6)
Ostatní finanční výnosy / (náklady)	(0,8)		(3,3)
Zisk před zdaněním	180,6		(182,7)
Daň z příjmu	(39,3)		39,1
Čistý zisk po zdanění	141,3		(143,6)
Přepočet zahraničních operací do měny prezentace pro dané účetní období	2,4	3	(69,3)
Ostatní výsledek hospodaření (Other comprehensive Income / (loss))	(11,1)		4,3
Celkový výsledek hospodaření (Total comprehensive Income / (loss))	132,6		(208,6)

Zdroj: HB Reavis

1 Čistý provozní zisk (NOI) z nemovitostí

Pokles NOI byl způsoben změnami v portfoliu produkujícím příjmy, kde byla stabilní aktiva produkující příjmy nahrazena nedávno dokončenými projekty, kde postupně přibývají nájemci:

- Odprodané projekty - 20 Farringdon Street, Twin City B, Twin City C a Twin City Tower
- Dokončené projekty - Nivy Tower, Varso 1, Varso 2 a Agora Tower
- Projekt Elizabeth House se v posledních 6 měsících postupně uvolnil vzhledem k plánované demolici a uvolnění prostoru pro budoucí výstavbu

Projekty, které jsou v současné době zařazeny do portfolia produkujícího příjmy, mají očekávaný roční výnos z pronájmu na úrovni 61 milionů EUR.

2 Přecenění nemovitostí zisk / ztráta z nemovitostí

Ztráta z přecenění (103,8 mil. EUR) byla způsobena převážně ztrátami na třech aktivech dohromady (96,4 mil. EUR), zejména v důsledku změn klíčových předpokladů, jako je zpoždění projektů ve výstavbě a dále odklad zahájení výstavby projektů v přípravě v souvislosti s Covid -19.

- One Waterloo v Londýně, Velká Británie
- Bloom Clerkenwell v Londýně, Velká Británie
- Stanice Nivy v Bratislavě, Slovensko

3 Kurzový zisk / ztráta

Celkově dosáhla kurzová ztráta 98,1 mil. EUR, což bylo způsobeno oslabením jednotlivých měn vůči euru na všech zahraničních trzích, kde skupina působí.

- (22,5 mil. EUR) - kurzové zisky / (ztráty)
- (12,6 mil. EUR) - Finanční deriváty
 - Ztráta ze zajišťovacích derivátů související s měnou (6,3 mil. EUR)
 - Ztráta z úrokového zajištění ve výši celkem (6,3 mil. EUR)
- (69,3 mil. EUR) – Přepočet zahraničních operací do měny prezentace - pod čarou

1 Silná likvidní pozice

- Na konci června 2020 činila výše hotovosti 189,8 milionu EUR
- Po zbytek roku 2020 nejsou plánovány žádné významné splátky dluhu, kromě té, která byla v srpnu uhrazena ve výši 35 milionů EUR
- Všechny projekty ve výstavbě kromě jednoho mají zajištěné bankovní financování

2 Nízká zadluženost v souladu s finanční politikou skupiny HBR

- Celkový dluh na úrovni 42,9% - výrazně pod úrovní kovenantu 55%
- Čistý dluh na úrovni 36,3% - mírně pod optimálním cílem skupiny 40%

3 1,47 miliardy EUR čistých aktiv (Net Asset Value) primárně investovaných do projektů s nízkým projektovým zadlužením

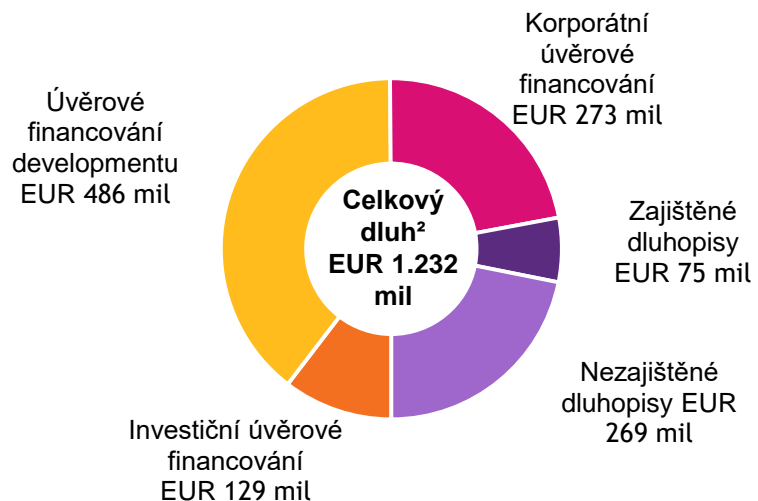
- Aktiva vytvářející příjmy mají nízkou průměrnou úroveň dluhu vůči hodnotě nemovitosti (LTV) 38%
 - Všechny projekty dokončené v roce 2020 mají financování nastavené na LTC (dluh vůči nákladům) na rozdíl od financování investic na ukazateli LTV (dluh vůči tržní hodnotě)
- Investice do nemovitostí ve výstavbě mají průměrné LTV pouze 28%
 - Bloom Clerkenwell, Londýn, VB - jediný projekt, který je v současné době financován z vlastního kapitálu bez materiálního CAPEXu, který je třeba k dokončení ve 2Q / 2021
 - Všechny zbývající projekty ve výstavbě mají významný kapitálový podíl s nízkou průměrnou LTV na úrovni 28%

Zdroj: HB Reavis

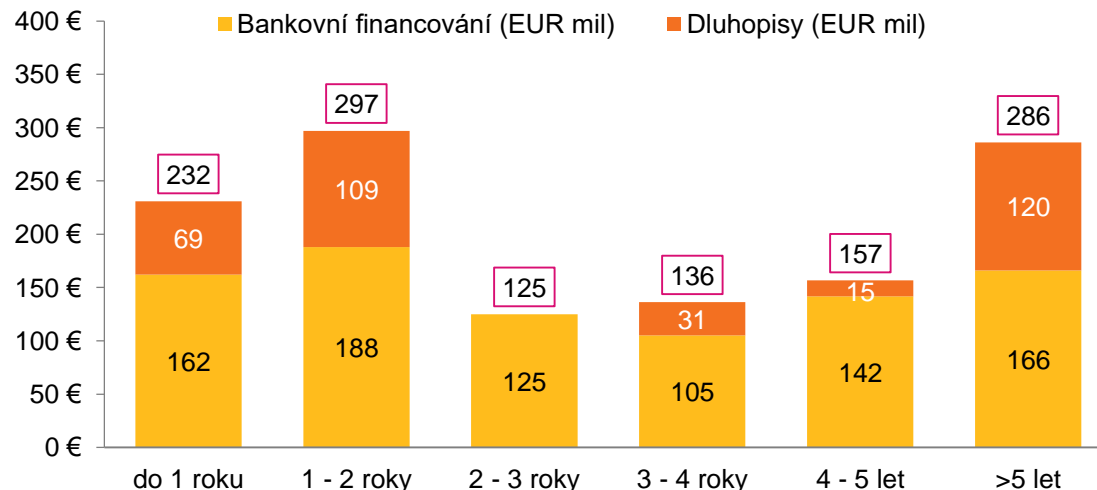
Klíčové finanční ukazatele (neauditované konsolidované výsledky)	1H 2019 (EUR mil)	1H 2020 (EUR mil)
Hotovost	115,1	189,8
Dlouhodobá aktiva klasifikovaná jako držena k prodeji	334,3	-
Nemovitostí v užívání nebo volné	522,6	1.113,4
Nemovitosti ve fázi výstavby	1.880,3	1.455,2
Ostatní aktiva	188,0	167,7
Celková aktiva	3.040,3	2.926,1
Finanční dluh	921,3	1.221,1
Finanční dluh spojený aktivy klasifikovanými jako držené k prodeji	177,7	-
Ostatní závazky	347,9	330,3
Celkové závazky	1.446,9	1.551,4
Vlastní kapitál	1.593,4	1.374,7
Čistá hodnota aktiv (Net Asset Value)	1.738,6	1.467,7
Čistá dluh (Net Debt Leverage)	32,4%	36,3%

ZDROJE FINANCOVÁNÍ SKUPINY

Přehled financování skupiny (data k 30.6.2020)



Dluhový profil skupiny HBR (data k 30.6.2020)



Dluhy ve výši 232 mil EUR se splatností v nejbližších 12 měs.

- Dluhopisy v hodnotě 70 mil. EUR splatné v březnu 2021 – skupina HBR ustavila nové dluhopisové programy v České republice a Polsku s cílem oslovit investory k možnému refinancování
- Splatnost souhrnného krátkodobého dluhu ve výši 105 mil. EUR byla prodloužena o dalších 12 měsíců nebo automaticky déle, pokud banky nedoručí oznámení o zrušení příslušné úvěrové linky
- Dluh ve výši 33 mil. EUR související s britským projektem byl splacen z vlastních zdrojů
- Dluh ve výši 23 mil. EUR bude splacen z provozního cash-flow

Vážená průměrná splatnost dluhů: 3,8 roku

	2015	2016	2017	2018	2019	2020 ¹	Kovenant
Celkový zajištěný dluh / Celková aktiva	30,4%	23,6%	24,6%	21,6%	20,0%	27,6%	47,5%
Celkový dluh / Celková aktiva	35,2%	32,3%	38,9%	38,0%	36,4%	42,9%	55,0%
Hotovost / Celková aktiva	5,5%	15,0%	12,2%	7,4%	4,0%	6,5%	2,5%

Zdroj: HB Reavis

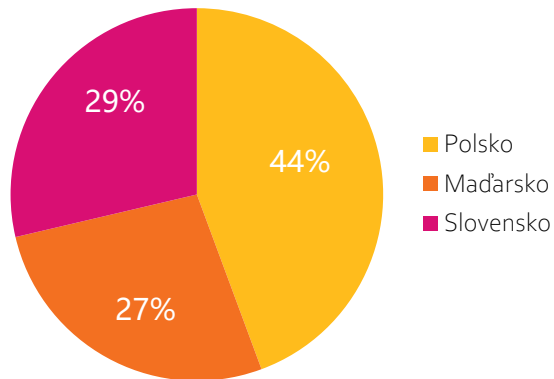
¹ IFRS finanční výkazy k 30. červnu 2020

² Včetně dluhu ve výši 2,9 mil. EUR přiděleného na projekty joint-venture, účtováno dle IFRS equity metodou

PORTFOLIO SKUPINY (1/2)

Výnosy produkující část portfolia a hlavní projekty

Nemovitosti produkující výnosy dle zemí
(Odhadovaná hodnota nájemného)



Plocha k pronájmu	Hrubá hodnota developmentu	Odhadovaná hodnota pronájmu
289 tis m ²	EUR 1,1 mld	EUR 61 mil
Reálná tržní hodnota	Obsazenost	LTV
EUR 978 mil	84%	39%

Zdroj: HB Reavis



Varso 1 & 2, Varšava

Společně nabízí 74,0 tis m² ploch k pronájmu. Varso 1 a Varso 2 těží ze své polohy téměř v centru města, poblíž nákupního centra a vlakového nádraží. Budovy jsou v současné době pronajaty z 89%.



Agora Tower & Hub, Budapešť

Společně nabízí 71,3 tis m² ploch k pronájmu. Praktické dokončení projektů Agora Tower a Agora Hub završuje vývoj první etapy. Nemovitost má již své klíčové nájemce BP a Raiffeisen.



Apollo BC III-V, Bratislava

Společně nabízí 48,7 tis m² ploch k pronájmu. Projekt byl dokončen v roce 2009, je jedním z prvních na Slovensku, který získal certifikáty BREEAM. Budovy jsou obsazeny na více než 90%.



Odprodáno

Postepu 14, Varšava

Plochy k pronájmu 34,5 tis m². Tato kancelářská budova třídy A byla dokončena v roce 2015 a těží z vynikající dopravní dostupnosti. Budova je v současnosti obsazena na 95%.



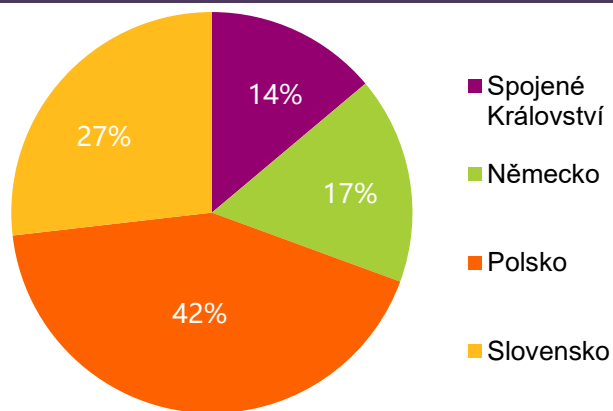
Nivy Tower, Bratislava

Plochy k pronájmu 31,5 tis m². V současnosti nejvyšší bratislavská kancelářská budova je nejnovějším dokončeným projektem v zóně Nové Nivy. Projekt sousedí se stanicí Nivy a nabízí tak výbornou dopravní konektivitu. Budova usiluje o certifikáty BREEAM a WELL.

PORTFOLIO SKUPINY (2/2)

Projekty ve fázi výstavby a plánování

Projekty ve fázi výstavby dle zemí
(Odhadovaná hodnota nájemného)



Plocha k pronájmu

313 tis m²

Hrubá hodnota developmentu

EUR 1,8 mld

Odhadovaná hodnota pronájmu

EUR 85 mil

Reálná tržní hodnota

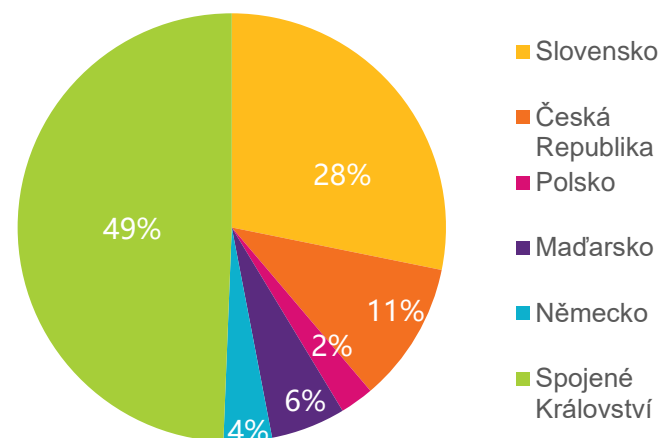
EUR 893 mil

LTV

31%



Projekty ve fázi plánování dle zemí
(Odhadovaná hodnota nájemného)



Plocha k pronájmu

779 tis m²

Hrubá hodnota developmentu

EUR 5,0 mld

Odhadovaná hodnota pronájmu

EUR 255 mil

Reálná tržní hodnota

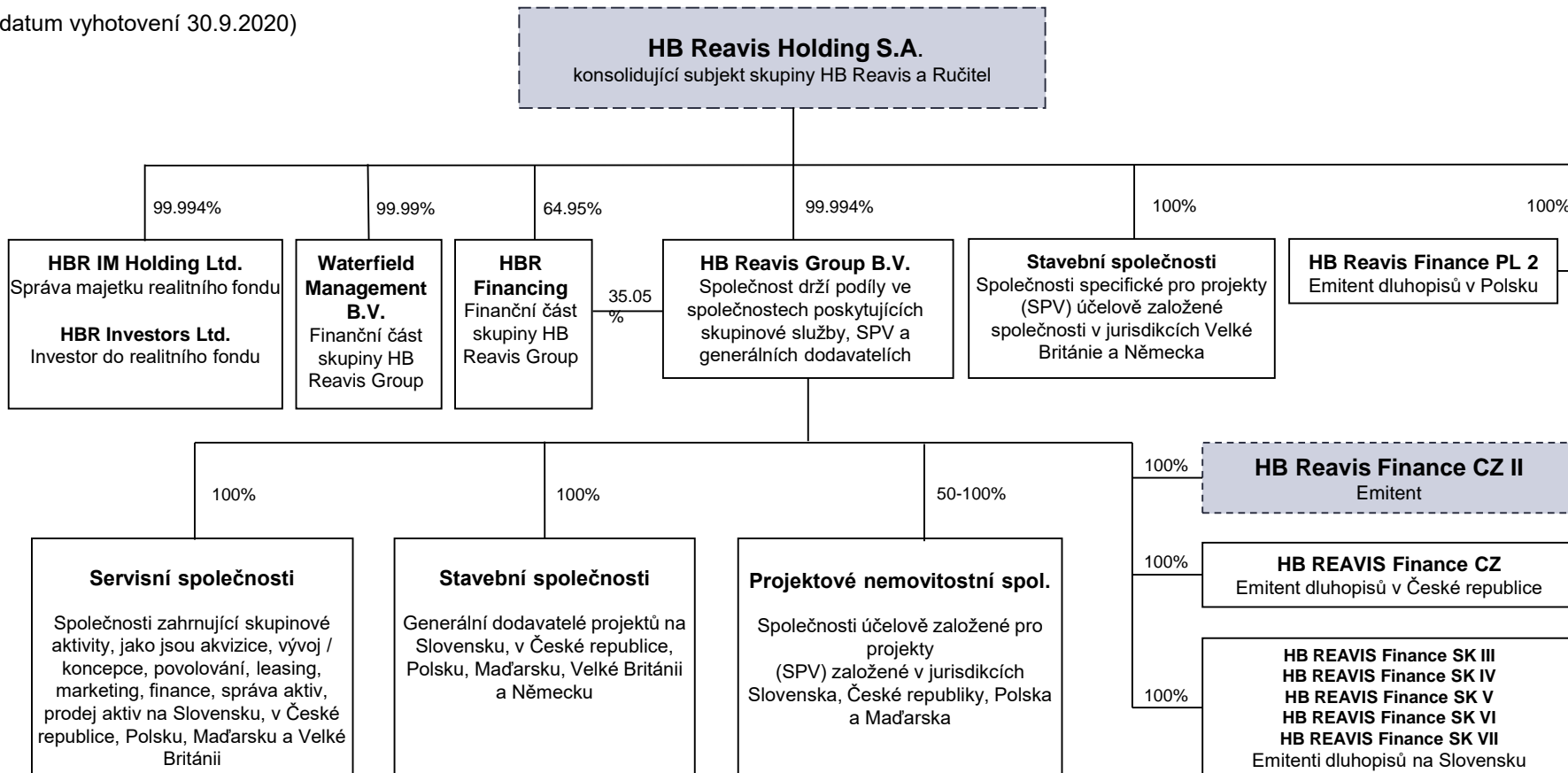
EUR 618 mil



Zdroj: HB Reavis

STRUKTURA SKUPINY HB REAVIS

(datum vyhotovení 30.9.2020)



Zdroj: HB Reavis

DŮLEŽITÉ UPOZORNĚNÍ

Investoři by se měli spoléhat na informace obsažené v detailní dokumentaci (především Základní prospekt a Konečné podmínky dluhopisů) dostupné na internetových stránkách Emitenta nebo Komerční banky.

Předmětné sdělení nepředstavuje osobní investiční poradenství ani investiční doporučení, která by zohledňovala individuální situaci investora, zejména ve smyslu jeho odborných znalostí a zkušeností v oblasti investic, či dokonce jeho finanční situaci, investiční cíle nebo vztah k riziku. Nejedná se o nabídku na uzavření smlouvy, a proto nezavazuje banku k provedení jakékoli transakce. Kurzů, ceny, výnosy, zhodnocení, výkonnost či jiné parametry dosažené jednotlivými investičními nástroji v minulosti nemohou v žádném případě sloužit jako indikátor nebo záruka budoucích kurzů, cen, výnosů, zhodnocení, výkonnosti či jiných parametrů takovýchto nebo obdobných investičních nástrojů. S investicí je vždy spojeno riziko kolísání hodnoty a není jisté, že skutečný výnos bude odpovídat výnosu očekávanému, investor dále nese kreditní riziko emitenta investičního nástroje. Investiční nástroje denominované v cizích měnách jsou také vystaveny výkyvům vyplývajících ze změn devizových kurzů, které mohou mít jak pozitivní, tak i negativní vliv zejména na jejich kurzy, ceny, zhodnocení či výnosy z nich plynoucí.

Předmětné sdělení nepředstavuje zvláštní informace o poskytovateli investičních služeb, jeho poskytovaných službách, ochraně majetku zákazníka, rizicích apod. dle příslušných právních předpisů.

Informace o příslušné regulaci Komerční banky, a.s. je k dispozici na webových stránkách: <https://www.kb.cz/cs/o-banku/vse-o-kb/investicni-bankovnictvi-regulace/mifid-ii>. Investiční nástroje nebo strategie zmíněné v tomto sdělení nemusí být vhodné pro každého investora a nemusí korespondovat s určeným cílovým trhem.

Veřejná nabídka je založena výhradně na základním prospektu dluhopisového programu schváleném Českou národní bankou a konečných podmínkách dluhopisů vydávaných v rámci dluhopisového programu. Schválení základního prospektu nelze chápat jako doporučení ke koupi těchto dluhopisů ze strany Komerční banka, a.s., Základní prospekt i konečné podmínky dluhopisů si můžete vyžádat od Emitenta nebo si je můžete stáhnout z webové stránky Emitenta <https://hbreavis.com/bond/hbreavisfinanceczii>.

Investorům doporučujeme se před investováním do investičních nástrojů seznámit se základním prospektem za účelem porozumění potenciálním rizikům a investičním možností. Dále se seznamte s legislativními podmínkami investice, devizovými omezeními a daňovými důsledky investice. Případné zdanění závisí na osobních poměrech investora a může se měnit.

Komerční banka, a.s., nepřebírá nad rámec stanovený právními předpisy odpovědnost za škodu způsobenou použitím tohoto dokumentu nebo informací v něm obsažených. Veškeré informace použité při tvorbě nebo obsažené v textu pocházejí nebo jsou založeny na zdrojích, které Komerční banka, a.s., považuje za důvěryhodné.

**BUDOUCNOST
JSTE VY**  **KB**