

**HB REAVIS FINANCE PL 3
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

**SKRÓCONE PÓŁROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY
ZAKOŃCZONY DNIA 30 CZERWCA 2023**

**WARSZAWA
19 WRZEŚNIA 2023 ROKU**

WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje sprawozdania finansowego

Kluczowe dane bilansowe		Dane w PLN		Dane w EUR	
		30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
1	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	435 526,38	724 994,23	97 864,50	154 586,29
3	Należności krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Inwestycje krótkoterminowe	86 881 164,27	87 067 357,46	19 522 541,01	18 564 864,38
5	Kapitał własny	1 071 447,28	1 044 138,38	240 758,44	222 635,53
6	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	86 245 392,42	86 753 603,29	19 379 680,57	18 497 964,41

Kluczowe dane wynikowe		Dane w PLN		Dane w EUR	
		01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022
1	Koszty operacyjne	242 806,21	-5 566,25	52 464,61	-1 200,61
2	Przychody finansowe	10 674 203,32	6 155 219,17	2 306 439,78	1 327 643,15
3	Koszty finansowe	10 197 764,93	4 387 556,14	2 203 492,85	946 369,04
4	Zysk\Strata netto	27 308,90	1 436 521,08	5 900,80	309 848,82

Kursy zastosowane do przeliczenia powyższych danych finansowych

	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022	01.01.-31.12.2022
Pozycje bilansowe	4,4503	4,6806	4,6899
Pozycje wynikowe	4,6280	4,6362	4,6876

SKRÓCONE PÓŁROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Sporządzenie sprawozdania finansowego

Załączone sprawozdanie finansowe obejmuje:

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego.

Bilans sporządzony na dzień 30 czerwca 2023, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 87 316 839,70 PLN.

Rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2023 do 30 czerwca 2023 wykazujący zysk 27 308,90 PLN.

Zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2023 do 30 czerwca 2023 wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 27 308,90 PLN.

Rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2023 do 30 czerwca 2023 wykazujący zwiększenie środków pieniężnych o kwotę 196 843,25 PLN.

Dane porównywalne prezentowane są w następujący sposób:

Dla bilansu na dzień 31 grudnia 2022.

Dla rachunku zysków i strat za okres od 1 stycznia 2022 do 30 czerwca 2022.

Dla zestawienia zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022.

Dla rachunku przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2022 do 30 czerwca 2022.

A. WPROWADZENIE

1. INFORMACJE OGÓLNE

HB Reavis Finance PL 3 (dalej 'Spółka')

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Umowa spółki w formie aktu notarialnego z dnia 6 lipca 2018 roku.

Data wpisu Spółki do KRS: 24 lipca 2018 roku.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy z siedzibą w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000741386.

Spółce nadano numer statystyczny REGON 380827481.

Spółka posługuje się numerem NIP 5252757202.

Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, ul. Postępu 14.

Skrócone półroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku. Sprawozdanie nie zawiera danych łącznych.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Podstawowym rodzajem działalności Spółki jest działalność finansowa.

2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli po 30 czerwca 2023 roku. Na dzień sporządzenia sprawozdania Finansowego Zarząd Spółki jednak nie ma planów przedłużenia umowy związanej z udzieleniem pożyczki, wymaganej do spłaty do dnia 06 grudnia 2023 oraz umowy emisji obligacji, dla których data wykupu określona została na dzień 8 grudnia 2023 roku. Zarząd rozważa likwidację Spółki.

3. POŁĄCZENIE SPÓŁEK HANDLOWYCH

Nie wystąpiło.

4. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

4.1. Format oraz podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości z późniejszymi zmianami – dalej „UoR”.

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane w złotych.

Rachunek zysków i strat sporządzono w wariantcie porównawczym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią.

4.2. Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do Spółki korzyści ekonomicznych. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne i prawne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności. Dla wartości niematerialnych i prawnych o wartości początkowej poniżej 10 000 złotych stosuje się amortyzację kwotową w wysokości 100% wartości w m-cu jej wprowadzenia do ewidencji.

4.3. Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia, pomniejszonych o umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W przypadku prawa wieczystego użytkowania gruntu przez cenę nabycia rozumie się cenę nabycia prawa od osoby trzeciej. Grunty wyceniane są w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Wartość początkową środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji i powodującego, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.

Środki trwałe, z wyjątkiem gruntów, są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Dla środków trwałych o jednostkowej wartości początkowej poniżej 10 000 złotych stosuje się amortyzację kwotową w wysokości 100% wartości środka w m-cu jego wprowadzenia do ewidencji.

4.4. Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie wyceniane są według rzeczywiście poniesionych nakładów, uwzględniając koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania oraz ewentualne różnice kursowe pomniejszone o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Odpisów aktualizujących wartość dokonuje się w przypadku podjęcia decyzji o częściowym lub całkowitym zaniechaniu ponoszenia nakładów na ich realizację. Głównym powodem do dokonania odpisów jest prawdopodobieństwo, iż budowany składnik aktywów nie przyniesie w przyszłości korzyści. W wyniku ustania przyczyny powodującej utratę wartości środka trwałego w budowie koryguje się wcześniej dokonany odpis.

Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

4.5. Należności krótko- i długoterminowe

Należności są wykazywane w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące.

Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.

Jednostka urealnia wartość należności tworząc odpisy aktualizujące na należności wątpliwe od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości, kwestionujących należności oraz zalegających na dzień bilansowy z zapłatą dłużej niż przez 6 miesięcy w wysokości 50%, a zalegających na dzień bilansowy dłużej niż 1 rok w wysokości 100%, jeżeli ocena ich sytuacji gospodarczej i finansowej wskazywała, że spłata należności w najbliższym roku nie jest prawdopodobna.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne, od których nie dokonano odpisów aktualizujących ich wartość lub dokonano odpisów w niepełnej wysokości, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

4.6. Wycena aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych na dzień bilansowy

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach innych niż polski złoty są przeliczane na złote polskie przy zastosowaniu obowiązującego na ten dzień średniego kursu ustalonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe ujmowane są odpowiednio w pozycji przychodów lub kosztów finansowych lub, w przypadkach określonych przepisami, kapitalizowane w wartości aktywów.

Wykazana w sprawozdaniu z przepływu środków pieniężnych pozycja środki pieniężne składa się z gotówki w kasie oraz lokat bankowych o terminie zapadalności nie dłuższym niż 3 miesiące, które nie zostały potraktowane jako działalność lokacyjna.

4.7. Inwestycje długoterminowe

Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są w księgach rachunkowych na dzień ich nabycia albo powstania, według cen nabycia lub cen zakupu, jeżeli koszty przeprowadzenia i rozliczenia transakcji nie są istotne lub według kosztu wytworzenia.

Nieruchomości inwestycyjne oraz wartości niematerialne i prawne zaliczane do inwestycji wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy według zasad, stosowanych do środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, określonych w art. 28 ust. 1 pkt 1 oraz w art. 31, art. 32 ust. 1–5 i art. 33 ust. 1.

Aktywa finansowe zaliczone do inwestycji długoterminowych wyceniane są w następujący sposób (w zależności od kategorii, do której zostały zaliczone zgodnie z Rozporządzeniem o instrumentach finansowych):

- pożyczki udzielone i należności własne, do których zalicza się pożyczki – wycenia się według skorygowanej ceny nabycia,
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności – wycenia się według skorygowanej ceny nabycia,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży – wycenia się w wartości godziwej. Jeżeli nie ma możliwości wiarygodnego ustalenia wartości godziwej a aktywa te mają ustalony termin wymagalności wówczas wyceny dokonuje się według skorygowanej ceny nabycia; a jeżeli aktywa te nie mają ustalonego terminu wymagalności wyceny dokonuje się w cenie nabycia.

Skutki okresowej wyceny aktywów finansowych, w tym instrumentów pochodnych z wyłączeniem pozycji zabezpieczanych i instrumentów zabezpieczających, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie.

Udziały i akcje w jednostkach nabyte w celu sprawowania nad nimi kontroli, współkontroli lub wywierania znaczącego wpływu wycenia się wg ceny nabycia lub ceny zakupu pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

4.8. Inwestycje krótkoterminowe w aktywa finansowe

Aktywa finansowe zaliczone do inwestycji krótkoterminowych wyceniane są w następujący sposób (w zależności od kategorii, do której zostały zaliczone zgodnie z Rozporządzeniem o instrumentach finansowych):

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu – wycenia się w wartości godziwej,
- pożyczki udzielone i należności własne, do których zalicza się pożyczki – wycenia się według skorygowanej ceny nabycia,
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności – wycenia się według skorygowanej ceny nabycia,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży – wycenia się w wartości godziwej. Jeżeli nie ma możliwości wiarygodnego ustalenia wartości godziwej a aktywa te mają ustalony termin wymagalności wówczas wyceny dokonuje się według skorygowanej ceny nabycia; a jeżeli aktywa te nie mają ustalonego terminu wymagalności wyceny dokonuje się w cenie nabycia.

Skutki okresowej wyceny aktywów finansowych, w tym instrumentów pochodnych, z wyłączeniem pozycji zabezpieczanych i instrumentów zabezpieczających, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie.

4.9. Rozliczenia międzyokresowe

Spółka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

4.10. Kapitał zakładowy

Kapitały zakładowy wycenia się według wartości nominalnej. Ujmowany jest do wysokości określonej w umowie spółki i wpisanej w rejestrze sądowym.

4.11. Rezerwy

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

4.12. Zobowiązania

Na dzień bilansowy zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty z uwzględnieniem zasady ostrożności.

4.13. Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe (z wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu, instrumentów pochodnych o charakterze zobowiązań oraz pozycji zabezpieczanych) wycenia się nie później niż na koniec okresu sprawozdawczego, według skorygowanej ceny nabycia.

Przy ustalaniu skorygowanej ceny nabycia uwzględnia się koszty związane z uzyskaniem kredytu, pożyczki oraz dyskonta lub premie uzyskane w związku z zobowiązaniem.

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz instrumenty pochodne, z wyjątkiem instrumentów zabezpieczających, wycenia się w wartości godziwej.

4.14. Podatek odroczony

W związku z przejściowymi różnicami między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów, a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, tworzona jest rezerwa i ustalane aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności. Wysokość aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego. Każdorazowo decyzja o utworzeniu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, ustalana jest w oparciu o analizę prognozowanego wyniku podatkowego w przyszłych latach, w celu określenia możliwości dokonania w przyszłości pomniejszeń w podatku dochodowym.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości. Wysokość rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego.

4.15. Uznawanie przychodów

Przychody uznawane są w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić.

4.16. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

Środki pieniężne wyceniane są według wartości nominalnej.

4.17. Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane w momencie ich naliczenia.

5. KOMENTARZ EMITENTA NA TEMAT OKOLICZNOŚCI I ZDARZEŃ ISTOTNIE WPŁYWAJĄCYCH NA DZIAŁALNOŚĆ EMITENTA, JEGO SYTUACJĘ FINANSOWĄ I WYNIKI OSIĄGNIĘTE W DANYM PÓŁROCZU

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.

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 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.

Bilans

Aktywa (w złotych)		Na dzień 30 czerwca 2023	Na dzień 31 grudnia 2022
A. Aktywa trwałe		435 526,38	724 994,23
I. Wartości niematerialne i prawne		-	-
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		-	-
2. Wartość firmy		-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne		-	-
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		-	-
II. Rzeczowe aktywa trwałe		-	-
1. Środki trwałe		-	-
2. Środki trwałe w budowie		-	-
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		-	-
III. Należności długoterminowe		-	-
1. Od jednostek powiązanych		-	-
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w		-	-
2. Od pozostałych jednostek		-	-
IV. Inwestycje długoterminowe		-	-
1. Nieruchomości		-	-
2. Wartości niematerialne i prawne		-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe		-	-
4. Inne inwestycje długoterminowe		-	-
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		435 526,38	724 994,23
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		435 122,36	724 825,67
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		404,02	168,56
B. Aktywa obrotowe		86 881 313,32	87 072 747,44
I. Zapasy		-	-
1. Materiały		-	-
2. Półprodukty i produkty w toku		-	-
3. Produkty gotowe		-	-
4. Towary		-	-
5. Zaliczki na dostawy i usługi		-	-
II. Należności krótkoterminowe		-	-
1. Należności od jednostek powiązanych		-	-
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		-	-
3. Należności od pozostałych jednostek		-	-
III. Inwestycje krótkoterminowe		86 881 164,27	87 067 357,46
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe		86 881 164,27	87 067 357,46
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		-	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		149,05	5 389,98
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy		-	-
D. Udziały (akcje) własne		-	-
Aktywa razem		87 316 839,70	87 797 741,67

Bilans

Pasywa (w złotych)	Na dzień	
	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
A. Kapitał własny	1 071 447,28	1 044 138,38
I. Kapitał podstawowy	10 000,00	10 000,00
II. Kapitał zapasowy	209 520,00	209 520,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-	-
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	824 618,38	-
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		(1 551 176,46)
VI. Zysk (strata) netto	27 308,90	2 375 794,84
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	86 245 392,42	86 753 603,29
I. Rezerwy na zobowiązania	808 363,24	891 743,33
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	808 363,24	891 743,33
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
3. Pozostałe rezerwy	-	-
II. Zobowiązania długoterminowe	-	-
1. Wobec jednostek powiązanych	-	-
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3. Wobec pozostałych jednostek	-	-
III. Zobowiązania krótkoterminowe	85 398 450,96	85 779 765,75
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	167 784,05	80 902,73
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	85 230 666,91	85 698 863,02
4. Fundusze specjalne	-	-
IV. Rozliczenia międzyokresowe	38 578,22	82 094,21
1. Ujemna wartość firmy	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	38 578,22	82 094,21
Pasywa razem	87 316 839,70	87 797 741,67

HB Reavis Finance PL 3 Sp. z o.o.
Skrócone sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku.
Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat - wersja porównawcza (w złotych)		Okres od 1 stycznia 2023 do 30 czerwca 2023	Okres od 1 stycznia 2022 do 30 czerwca 2022
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	-	-
	- od jednostek powiązanych	-	-
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-	-
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
B.	Koszty działalności operacyjnej	242 806,21	(5 566,25)
I.	Amortyzacja	-	-
II.	Zużycie materiałów i energii	-	-
III.	Usługi obce	242 379,47	(6 235,86)
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	37,32	438,34
	- podatek akcyzowy	-	-
V.	Wynagrodzenia	-	-
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	-	-
	- emerytalne	-	-
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	389,42	231,27
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	(242 806,21)	5 566,25
D.	Pozostałe przychody operacyjne	-	-
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Dotacje	-	-
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
IV.	Inne przychody operacyjne	-	-
E.	Pozostałe koszty operacyjne	0,06	-
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III.	Inne koszty operacyjne	0,06	-
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	(242 806,27)	5 566,25
G.	Przychody finansowe	10 674 203,32	6 155 219,17
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
	a) od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
	b) od jednostek pozostałych, w tym:	-	-
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
II.	Odsetki, w tym:	2 315 711,33	2 659 639,13
	- od jednostek powiązanych	2 306 708,47	2 659 639,13
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	-
	- w jednostkach powiązanych	-	-
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	4 459 829,05	-
V.	Inne	3 898 662,94	3 495 580,04
H.	Koszty finansowe	10 197 764,93	4 387 556,14
I.	Odsetki, w tym:	5 226 515,25	3 381 950,23
	- dla jednostek powiązanych	-	-
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	-	317 220,00
	- w jednostkach powiązanych	-	317 220,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	155 790,99
IV.	Inne	4 971 249,68	532 594,92
I.	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	233 632,12	1 773 229,28
J.	Podatek dochodowy	206 323,22	336 708,20
K.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-	-
L.	Zysk (strata) netto (I-J-K)	27 308,90	1 436 521,08

HB Reavis Finance PL 3 Sp. z o.o.
Skrócone sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku.
Zestawienie zmian w kapitale własnym

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym (w złotych)		Okres od 1 stycznia 2023 do 30 czerwca 2023	Okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	1 044 138,38	(1 331 656,46)
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	1 044 138,38	(1 331 656,46)
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	10 000,00	10 000,00
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-	-
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	10 000,00	10 000,00
2.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	209 520,00	209 520,00
2.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-	-
2.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	209 520,00	209 520,00
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
3.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	-	-
3.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-
4.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	-	-
4.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	824 618,38	-
4.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	824 618,38	-
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	(1 551 176,46)	(538 707,77)
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-	-
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	(1 551 176,46)	(538 707,77)
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	(1 551 176,46)	(538 707,77)
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-	(1 551 176,46)
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-	(1 551 176,46)
6.	Wynik netto	27 308,90	2 375 794,84
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	1 071 447,28	1 044 138,38
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	1 071 447,28	1 044 138,38

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych - metoda pośrednia (w złotych)		Okres od 1 stycznia 2023 do 30 czerwca 2023	Okres od 1 stycznia 2022 do 30 czerwca 2022
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(164 133,46)	(364 829,66)
I.	Zysk (strata) netto	27 308,90	1 436 521,08
II.	Korekty razem	(191 442,36)	(1 801 350,74)
1.	Amortyzacja	-	-
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	4 382 491,95	(1 772 186,18)
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 919 806,78	722 311,10
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-	-
5.	Zmiana stanu rezerw	(83 380,09)	298 921,88
6.	Zmiana stanu zapasów	-	-
7.	Zmiana stanu należności	-	(9 825,00)
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	164 343,28	(318 519,15)
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	251 192,79	11 183,42
10.	Inne korekty	(7 825 897,07)	(733 236,81)
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	(164 133,46)	(364 829,66)
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	2 332 795,15	(286 012,53)
I.	Wpływy	2 332 795,15	19 206 747,47
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	2 332 795,15	19 206 747,47
4.	Inne wpływy inwestycyjne	-	-
II.	Wydatki	-	(19 492 760,00)
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	-	(19 492 760,00)
4.	Inne wydatki inwestycyjne	-	-
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	2 332 795,15	(286 012,53)
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(1 971 818,44)	(2 062 754,95)
I.	Wpływy	5 255 561,64	3 183 005,48
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych	-	-
2.	Kredyty i pożyczki	-	-
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
4.	Inne wpływy finansowe	5 255 561,64	3 183 005,48
II.	Wydatki	(7 227 380,08)	(5 245 760,43)
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	-	-
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	-	-
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
8.	Odsetki	(5 255 550,00)	(3 183 250,00)
9.	Inne wydatki finansowe	(1 971 830,08)	(2 062 510,43)
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(1 971 818,44)	(2 062 754,95)
D.	Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	196 843,25	(2 713 597,14)
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	199 477,11	(2 711 196,47)
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(2 633,86)	(2 400,67)
F.	Środki pieniężne na początek okresu	2 071 822,66	4 155 743,72
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym	2 271 299,77	1 442 146,58
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Peter Pecnik
Prezes Zarządu

Peter Andrašina
Członek Zarządu

Anna Makaruk-Tylecka
Osoba odpowiedzialna
za sporządzenie Skróconego Sprawozdania
Finansowego

Warszawa, 19 września 2023 roku