

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

**Raport roczny za rok obrotowy zakończony
31 grudnia 2019 roku**

Amsterdam, 31 lipiec 2020

Spis treści

Sprawozdanie Zarządu za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	3
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2019 roku.....	17
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów z rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	18
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	19
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku.....	20
Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	21
1. Informacje ogólne.....	21
2. Istotne jednostki zależne	21
3. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości	22
4. Deklaracja zgodności	22
5. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	22
6. Zarządzanie ryzykiem finansowym	36
7. Kluczowe szacunki i osąd	42
8. Segmenty operacyjne	42
9. Przychody z kontraktów z klientami	42
10. Wydatki na nieruchomości netto po pomniejszeniu o Przychody z tytułu opłat serwisowych	43
11. Koszty administracyjne	43
12. Koszty odsetkowe netto.....	43
13. Inne koszty finansowe netto	43
14. Podatek dochodowy	43
15. Inwestycje zakończone oraz Inwestycje w toku i grunty	45
16. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy lub przez inne całkowite dochody	47
17. Należności od najemców.....	47
18. Inne aktywa finansowe i inne aktywa.....	47
19. Instrumenty pochodne	48
20. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	48
21. Kapitał podstawowy	48
22. Kredyty, pożyczki i obligacje.....	48
23. Zobowiązania handlowe i inne.....	50
24. Inne zobowiązania finansowe i inne zobowiązania	50
25. Dywidendy	50
26. Połączenia jednostek	50
27. Zobowiązania warunkowe	51
28. Transakcje z jednostkami powiązanymi	51
29. Inne ujawnienia	53
30. Zdarzenia po dniu bilansowym	53
Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2019 roku	56
Jednostkowy rachunek wyników za okres od 14 listopada 2018 roku do 31 grudnia 2019 roku.....	57
Noty do jednostkowego sprawozdania finansowego	58
1. Informacje ogólne.....	58
2. Aktywa trwale.....	58
3. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	59
4. Kapitały.....	59
5. Zobowiązania długoterminowe	60
6. Koszty administracyjne	60
7. Zatrudnienie	60
8. Wynagrodzenie Zarządu	61
9. Koszty audytu.....	61
10. Zobowiązania warunkowe	61
11. Zdarzenia po dniu bilansowym	61
Inne informacje	62

Sprawozdanie Zarządu za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku

1. Informacje ogólne

Spółka

TONSA Commercial REI N.V. ("Spółka") jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, założoną 13 listopada 2018 roku przez Tonsa S.A. SICAF – RAIF, spółkę utworzoną w Luksemburgu. Spółka została zarejestrowana w Rejestrze Handlowym Holenderskiej Izby Handlu pod numerem: 73088870, pod adresem: Westerdoksdijk 423, 1013BX Amsterdam, Holandia.

Zarząd

Członkami zarządu od dnia utworzenia Spółki są:

- Pan Maciej Grabski
- Pan David Luksenburg
- Pan Robbert Frassino

Każdy Członek Zarządu jest upoważniony do reprezentowania Spółki łącznie z pozostałymi dwoma Członkami Zarządu.

Spółka nie posiada Rady Nadzorczej.

Kapitał podstawowy

Na dzień 31 grudnia 2019 roku kapitał podstawowy Spółki wynosi 226.670.800 euro (dwieście dwadzieścia sześć milionów sześćset siedemdziesiąt tysięcy osiemset euro), natomiast kapitał wyemitowany i opłacony 187.709.900 euro (sto osiemdziesiąt siedem milionów siedemset dziewięć tysięcy dziewięćset euro). Wyemitowany kapitał zakładowy składa się z 1.877.099 akcji zwykłych o wartości nominalnej 100,00 EUR każdy.

Działalność

Spółka jest jednostką dominującą grupy zajmującej się budową, rozwojem i utrzymaniem budynków biurowych w Polsce. Budynki tworzą wspólnie kompleks Olivia Business Centre, komercyjny park biurowy zlokalizowany w Gdańsku.

Spółka jest podmiotem dominującym dla jednostek w 100% zależnych, będących spółkami kapitałowymi z siedzibą w Polsce, celem tworzenia grupy kapitałowej (Grupa).

Poza przypadkowym udzieleniem gwarancji innym spółkom Grupy, Spółka nie prowadzi działalności operacyjnej.

Spółka i jej spółki zależne w 100% posiadają znaczny portfel nieruchomości inwestycyjnych w Polsce, a także zajmują się rozwojem nieruchomości inwestycyjnych i budową budynków biurowych.

Przychody operacyjne Grupy obejmują przychody z najmu, opłaty za usługi i zarządzanie nieruchomościami oraz sprzedaż nieruchomości.

Portfel nieruchomości inwestycyjnych zlokalizowany jest w biznesowym centrum Metropolii Gdańskiej w Polsce i stanowi 20% udziału w rynku biurowym regionu, przy wysokim poziomie komercjalizacji - 93% wśród ukończonych budynków OBC. Grupa posiada zdywersyfikowany portfel ponad 90 najemców, głównie międzynarodowych i krajowych o stabilnej sytuacji finansowej.

Grupa posiada zdywersyfikowane źródła finansowania dłużnego, pozyskane poprzez długoterminowe umowy zawarte z różnymi polskimi i międzynarodowymi instytucjami finansowymi.

Polityka Grupy

Najważniejsze elementy dotychczasowej polityki Grupy to:

- kontynuowanie rozwoju głównego aktywa Grupy, Olivia Business Centre, poprzez zwiększanie liczby umów najmu i dalszą komercjalizację budynków;
- rozważne poszukiwanie dalszych możliwości poszerzenia rezerw gruntów Grupy w ramach możliwości prawnych i oczekiwań rynkowych.

Grupa \ jednostki zależne

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka posiadała następujące bezpośrednio lub pośrednio zależne spółki, wszystkie z siedzibą w Gdańsku:

- "Olivia Gate" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- "Olivia Point&Tower" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- "Olivia 4" Spółka Akcyjna (previously named: Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Olivia 4 Sp.k.)
- "Olivia Star" Spółka Akcyjna (previous: Biała „OP3” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna
- "J-Home" Spółka Akcyjna
- "Olivia Seven" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- "Olivia Prime B" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- "Olivia Complex" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- STB Spółka Akcyjna
- STC Spółka Akcyjna
- "Krzywoustego Office" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- "Olivia Four" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- "Biała Office" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

W dniu 13 stycznia 2020 roku Spółka utworzyła „Olivia Nine” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Sprawozdanie finansowe za rok 2019 zawiera skonsolidowane informacje finansowe Spółki oraz wszystkich jej jednostek zależnych („Grupa”).

Akcjonariusze

Spółka posiada dwóch akcjonariuszy:

- TONSA S.A. – SICAF – RAIF z siedzibą w Luksemburgu w Wielkim Księstwie Luksemburga, właściciel 63,46% wyemitowanego kapitału podstawowego.
- OPOKA II FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY z siedzibą w Warszawie, właściciel 36,54% wyemitowanego kapitału podstawowego.

2. WYNIKI FINANSOWE

Przychody i wyniki

Poniżej przedstawiamy analizę wyniku Grupy na podstawie skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów:

	2019	2018	Zmiana
Przychody z najmu brutto	20 796	15 532	34%
Przychody z tytułu opłat serwisowych	7 968	6 308	26%
Wydatki netto na nieruchomości	-11 524	-10 683	8%
Przychód netto z najmu	17 240	11 157	55%
Wynik netto na zbyciu	0	10	-100%
Wycena inwestycja zakończonych, netto	16 760	20 215	-17%
Wycena inwestycji w toku oraz gruntów, netto	1 620	-3 566	-145%
Inna amortyzacja i odpisy aktualizujące	-94	0	100%
Koszty administracyjne	-2 507	-2 627	-5%
Operacyjny zysk netto	33 019	25 189	31%
Koszty odsetkowe, netto	-6 109	-11 301	-46%
Różnice kursowe	1 848	-3 270	-157%
Inne koszty finansowe, netto	-2 307	-2 290	1%
Wynik brutto	26 451	8 328	218%
Podatek dochodowy	-6 799	-881	672%
Wynik netto	19 652	7 447	164%

Przychody z najmu brutto Grupy za rok 2019 wyniosły 20.796 tys. EUR i były wyższe o 34% w porównaniu do 2018 roku. Przychody netto z najmu Grupy za rok 2019 wyniosły 17.240 tys. EUR i były wyższe o 55% w porównaniu do 2018 roku. (11.157 tys. EUR). Wzrost przychodów z najmu brutto i netto spowodowany był głównie dalszą komercjalizacją budynków Grupy (Olivia Star, Olivia Prime A).

Zysk operacyjny netto za 2019 rok wyniósł 33.019 tys. EUR i był wyższy o 31% w porównaniu do 2018 roku (25.189 tys. EUR). Na wynik operacyjny netto, poza zmianą przychodów netto z najmu, wpłynęła głównie aktualizacja wyceny inwestycji. Wynik z aktualizacji wyceny inwestycji wyniósł 18.380 tys. EUR w 2019 roku, w porównaniu do 16.649 tys. EUR w 2018 roku.

Za rok 2019 Grupa odnotowała dodatni wynik netto w wysokości 19.652 tys. EUR wobec 7.447 tys. EUR w 2018 roku (wzrost o 164%). Oprócz zmian w zysku operacyjnym netto, wzrost zysku netto Grupy za rok był również spowodowany spadkiem kosztów odsetkowych i różnic kursowych (w 2019 roku łączny koszt wyniósł 4.261 tys. EUR w porównaniu do 14.571 tys. EUR w 2018 roku).

Sytuacja finansowa

Poniżej przedstawiamy analizę sytuacji finansowej Grupy na podstawie skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej:

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
AKTYWA		
Aktywa obrotowe	37 797	23 632
Należności krótkoterminowe	10 390	8 004
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27 407	15 628
Zobowiązania krótkoterminowe	23 643	33 058
KAPITAŁ OBROTOWY	13 154	-9 426
Aktywa trwałe	486 951	424 115
Majątek	467 238	414 270
Aktywa finansowe	19 713	9 845
RAZEM INWESTYCJA	501 105	414 689
FINANSOWANE PRZEZ:		
Kapitał	182 656	159 803
Zobowiązania długoterminowe	318 449	254 886
RAZEM FINANSOWANIE	501 105	414 689

Kapitał obrotowy pokazuje, ile aktywów obrotowych jest finansowanych kapitałem długoterminowym. Dodatni kapitał obrotowy potwierdza bezpieczeństwo płynności. Celem Grupy w zarządzaniu kapitałem obrotowym jest zachowanie równowagi pomiędzy bezpieczeństwem Grupy w zakresie płynności a rentownością prowadzonej działalności.

W 2019 roku Grupa osiągnęła dodatni kapitał obrotowy, co stanowi znaczną poprawę w porównaniu z rokiem poprzednim. Suma aktywów obrotowych była o prawie 60% wyższa od sumy zobowiązań krótkoterminowych.

Jest to efekt generowania nadwyżek w 2019 roku oraz wzrostu finansowania kredytem w budynku Olivia Prime A. Środki te zostały przekazane w celu dalszej reinwestycji.

W 2019 roku zobowiązania krótkoterminowe spadły o blisko 30%. Głównym powodem tej zmiany była zmiana zadłużenia krótkoterminowego, które zmniejszyło się prawie o połowę.

Majątek trwały stanowi główną część aktywów trwałych. Są to głównie ukończone i skomercjalizowane nieruchomości będące własnością Grupy. 15% tej kwoty stanowią aktywa związane z projektami w budowie,

gruntami i prawem do użytkowania. W 2019 roku majątek trwały wzrósł o 13% w związku ze wzrostem wartości nowych budynków - Olivia Star, Olivia Prime A i Olivia Prime B.

W 2019 roku nastąpił znaczący wzrost finansowych aktywów trwałych. Głównym powodem tej zmiany jest wzrost o 7,4 mln EUR długoterminowych pożyczek i obligacji, które zostały udzielone innym podmiotom zaangażowanym w dalszy rozwój Olivia Business Centre.

Główną przyczyną zmiany w zobowiązaniach długoterminowych był wzrost kredytów w Olivia Prime A (nadwyżka do reinwestycji) oraz w Olivia Star i Olivia Prime B na finansowanie prac budowlanych i aranżacyjnych tych budynków.

Wypłacalność i płynność

Współczynnik wypłacalności jest kluczowym miernikiem używanym do pomiaru zdolności przedsiębiorstwa do spłaty zadłużenia oraz innych zobowiązań. Płynność wskazuje, w jakim stopniu Grupa jest w stanie regulować swoje zobowiązania w krótkim terminie.

Kredyty bankowe są monitorowane na podstawie różnych wskaźników (kovenantów bankowych). Kredyty inwestycyjne monitorowane są za pomocą wskaźnika pokrycia spłaty zadłużenia (DSCR) i wskaźnika wartości zadłużenia do wartości majątku (LTV), a dla kredytów budowlanych wskaźnik pokrycia spłaty odsetek (ISCR) oraz wskaźnika wartości długu do kosztów (LTC). Wszystkie zobowiązania na koniec 2019 roku były na bezpiecznym poziomie i nie wystąpiły naruszenia kovenantów. Szczegóły dotyczące kovenantów bankowych w poszczególnych podmiotach zostały opisane w nocie 22.

Poniżej przedstawiono najczęściej analizowane wskaźniki:

Wypłacalność	2019	2018
Zadłużenie długoterminowe do kapitału		
<i>Zadłużenie długoterminowe / Kapitały</i>	1,74	1,60
Dług do kapitału		
<i>Dług razem / Kapitały</i>	1,87	1,80
Wskaźnik zadłużenia		
<i>Zadłużenie razem / Aktywa</i>	0,65	0,64
Dźwignia finansowa		
<i>Aktywa / Kapitały</i>	2,87	2,80
Płynność	2019	2018
Wskaźnik płynności gotówkowej		
<i>Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	1,16	0,47
Wskaźnik płynności szybkiej		
<i>(Aktywa obrotowe - Zapasy) / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	1,60	0,71

Wzrost współczynników wypłacalności spowodowany był wzrostem zadłużenia długoterminowego Grupy. Wzrost wskaźnika dźwigni finansowej spowodowany był znacznie wyższym wzrostem sumy aktywów (głównie spowodowanym wzrostem wartości godziwej istniejących inwestycji, inwestycji i gruntów) niż wzrostem kapitału własnego.

Wzrost wskaźników płynności gotówkowej i szybkiej spowodowany był wzrostem stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz spadkiem stanu zobowiązań krótkoterminowych (głównie kredytów krótkoterminowych i zobowiązań handlowych).

Przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne netto zostały zaprezentowane poniżej:

	2019	2018
Przepływy netto z działalności operacyjnej	-4 220	12 636
Przepływy netto z działalności inwestycyjnej	-35 607	-40 747
Przepływy netto z działalności finansowej	51 606	43 739
Zmiana netto w środkach pieniężnych	11 779	15 628

Grupa odnotowała dodatnie przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej są niższe w 2019 roku, w porównaniu do 2018 roku. Przepływy pieniężne z działalności finansowej są dodatnie, co wiąże się z gromadzeniem środków na dalszy rozwój.

Spadek przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej spowodowany był głównie zmianą zobowiązań handlowych, rozliczeń międzyokresowych biernych oraz pozostałych zobowiązań (zmiana o 19 mln euro). Ujemne przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej wynikały głównie z nakładów na nieruchomości inwestycyjne ukończone i będące w budowie w kwocie 52,5 mln EUR (40,6 mln EUR w 2018 roku) oraz przychodów ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych ukończonych i będących w budowie w wysokości 23,9 mln EUR w 2019 roku (zero w 2018 roku). Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wynikały głównie z wpływów i spłat pożyczek (odpowiednio + 192,1 mln EUR i - 138,3 mln EUR w 2019 roku oraz +81,7 mln EUR i -38,0 mln EUR w 2018 roku).

Zmiany w sytuacji finansowej

W czerwcu 2019 roku Tonsa stworzyła nową spółkę celową - Olivia Prime B Sp. z o. o. Spółka ta kupiła od Olivia Complex Sp. z o. o. działkę z budynkiem w budowie Olivia Prime B. W celu sfinansowania tej inwestycji Olivia Prime B Sp. z o. o. wyemitowała obligacje i zaciągnęła kredyt w polskim banku.

Spółka otrzymała kredyt budowlany na budowę budynku Olivia Prime B w kwocie 173 053 000 zł oraz kredyt VAT w wysokości 20 000 000 zł. W celu zabezpieczenia ryzyka niepożądanego zmiany kursu EUR / PLN w dniu konwersji kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny spółka zawarła kontrakt typu forward na większą część zaangażowania kredytowego.

Po tej sprzedaży Olivia Complex Sp. z o.o. rozpoczęła prace projektowe nad kolejnym biurowcem Olivia Business Centre - Olivia Nine. Pozwolenie na budowę tego budynku uzyskano w pierwszej połowie 2020 roku.

Pod koniec 2019 roku, w związku z osiągnięciem założonych celów biznesowych w ramach biznesplanu dla budynku Olivia Prime A (w tym osiągnięcie 80% poziomu komercjalizacji), spółka dokonała konwersji złotowego kredytu budowlanego na długoterminowy kredyt inwestycyjny w EUR i jednocześnie zwiększyła poziom finansowania do 48 mln EUR. Nadwyżki środków zostaną przeznaczone na reinwestycję. Spółka Olivia Seven Sp. z o.o., właściciel budynku Olivia Prime A w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem niepożądanego zmiany stopy procentowej EURIBOR na koniec 2019 roku zawarł transakcje zabezpieczające w celu zabezpieczenia tego ryzyka.

W 2019 roku spółka Biała OP3 Sp. z o.o. SKA, właściciel budynku Olivia Star, uzyskała decyzje o pozwoleniu na budowę związane z pracami aranżacyjnymi. Budynek Olivia Star na koniec 2019 roku osiągnął ponad 90% poziomu komercjalizacji. Większość wydatków CAPEX dotyczyła prac aranżacyjnych w budynku.

W 2019 roku w pozostałych budynkach nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia inwestycyjne. Budynki te zostały skomercjalizowane, a rekomercjalizacja i wydatki CAPEX w tym roku nie miały znaczącego wpływu na przepływy pieniężne tych spółek.

3. Oczekiwania dotyczące przyszłej sytuacji finansowej

Inwestycje

W 2020 roku Grupa uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku Olivia Prime B oraz otrzymała pozwolenie na budowę budynku Olivia Nine, którego realizacja uzależniona jest od sytuacji związanej z COVID-19. Grupa jest w trakcie projektowania kolejnych budynków na gruntach należących do Olivia Complex Sp. z o.o. Plan zagospodarowania przestrzennego tego obszaru stwarza wiele możliwości w zakresie jego wykorzystania. Grupa jest w trakcie analizy najkorzystniejszej opcji pod względem rentowności i bezpieczeństwa ze względu na niepewną sytuację rynkową spowodowaną pandemią.

W 2020 roku Grupa zamierza zakończyć budowę Ogrodu Zimowego w budynku Olivia Star i terminowo przeprowadzić prace aranżacyjne we wszystkich budynkach.

Finansowanie

Grupa zamierza oprzeć finansowanie zewnętrzne na finansowaniu dłużnym. Grupa podejmie działania mające na celu wydłużenie okresów trwania umów kredytowych, a w przypadku gdy kwota kredytu będzie znacznie niższa od poziomu rynkowego, zwiększy poziom finansowania. Środki pieniężne uzyskane w wyniku

wzrostu kredytów zostaną przeznaczone przede wszystkim na dalszy rozwój Olivia Business Centre oraz spłatę obligacji i kredytów. Zgodnie ze strategią Grupy w marcu 2020 roku finansowanie w formie kredytów w Olivia Point & Tower Sp. z o.o. zostało wydłużone i zwiększone.

Zatrudnienie

Grupa zatrudniała w 2019 roku łącznie 13 pracowników (14 pracowników w 2018 roku). Spółki celowe będące właścicielami biurów mają istotne ograniczenia w zatrudnianiu pracowników nakładane przez banki finansujące. Nie przewiduje się żadnych znaczących zmian w zatrudnieniu.

Okoliczności, od których zależy wzrost przychodów i rentowności

W ocenie Zarządu kontynuacja działalności Grupy nie jest zagrożona. Grupa posiada wysokie nadwyżki środków pieniężnych oraz dobrą strukturę finansowania, w której większość zadłużenia to zadłużenie długoterminowe. Zarząd szacuje, że wpływ COVID-19 na działalność Grupy będzie ograniczony. Jednak ze względu na ogólną niepewność na rynku trwają proaktywne działania i rozmowy z najemcami na temat warunków przedłużania umów najmu, w tym kumulacji okresów bezczynszowych dla najemców w 2020 roku. Działania te podejmowane są w ścisłej współpracy z bankami finansującymi, aby działania te nie wpływały negatywnie na zdolność Grupy do regulowania bieżących zobowiązań operacyjnych i finansowych oraz na kowenanty. Działania te mogą skutkować kilkuprocentowym spadkiem obrotów w 2020 roku w zamian za zwiększenie przepływów pieniężnych w kolejnych latach i wydłużenie czasu trwania umów najmu, co wpłynie pozytywnie na prognozy i wartość posiadanych przez Grupę nieruchomości w przyszłości.

Wpływ Covid-19 na Grupę został opisany w rozdziale 12.

4. Ryzyko i niepewność

Wyniki Spółki oraz podmiotów bezpośrednio i pośrednio zależnych są ściśle związane z sytuacją na polskim rynku nieruchomości komercyjnych, a dokładniej rynku powierzchni biurowych. Na osiągnięcie celów strategicznych Grupy wpływ mają czynniki makroekonomiczne, które pozostają całkowicie niezależne od Spółki i spółek Grupy oraz ich działań i reakcji. Wyniki Grupy uzależnione są od takich czynników, jak tempo wzrostu gospodarczego, łączny poziom inwestycji przedsiębiorców, stopa inflacji oraz poziom bezrobocia.

Zarząd Spółki pozostaje świadomy wskazanych powyżej ryzyk i w celu ich ograniczenia podejmuje działania mające na celu dostosowanie strategii rozwoju Spółki i Grupy do zachodzących zmian.

Jednakże nieprzewidziane sytuacje i sytuacje awaryjne, takie jak ataki terrorystyczne lub nadzwyczajne działania natury, mogą spowodować niekorzystną zmianę warunków ekonomicznych, co może negatywnie wpłynąć na działalność Spółki i spółek Grupy.

Czynniki ryzyka finansowego

Grupa zarządza ryzykiem finansowym poprzez funkcję zarządzania ryzykiem. Ryzyka finansowe to ryzyka wynikające z instrumentów finansowych, na które Grupa jest narażona w trakcie lub na koniec okresu sprawozdawczego. Ryzyko finansowe obejmuje ryzyko rynkowe (w tym ryzyko walutowe, ryzyko stopy procentowej i inne ryzyko cenowe), ryzyko kredytowe oraz ryzyko płynności. Podstawowym celem funkcji zarządzania ryzykiem finansowym jest ustalenie limitów ryzyka, a następnie zapewnienie, że ekspozycja na ryzyko mieści się w tych limitach.

Zarządzanie ryzykiem odbywa się na podstawie polityk zatwierdzonych przez Zarząd. Zarząd identyfikuje i ocenia ryzyka finansowe w ścisłej współpracy z jednostkami Grupy. Zarząd określa ogólne zasady zarządzania ryzykiem, a także politykę dotyczącą określonych obszarów, takich jak ryzyko walutowe, ryzyko stopy procentowej, ryzyko kredytowe oraz lokowanie nadwyżek środków pieniężnych.

Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe to ryzyko, że wartość godziwa lub przyszłe przepływy pieniężne instrumentu finansowego będą ulegać wahaniom ze względu na zmiany cen rynkowych. Ryzyko rynkowe Grupy wynika z otwartych pozycji w (a) walutach obcych oraz (b) oprocentowanych aktywach i pasywach, o ile są one narażone na ogólne i specyficzne zmiany rynkowe.

Ryzyko walutowe

Grupa narażona jest na ryzyko walutowe, przede wszystkim w odniesieniu do polskiego złotego. Ryzyko walutowe powstaje w odniesieniu do tych ujętych pieniężnych aktywów i zobowiązań finansowych, które nie są w walucie funkcjonalnej danej jednostki Grupy.

Polityka Grupy zakłada zawieranie walutowych transakcji zabezpieczających z terminowymi kontraktami walutowymi; nie zdecydowała się jednak na stosowanie rachunkowości zabezpieczeń zgodnie z wymogami MSSF 9.

Grupa posiada różne aktywa finansowe, takie jak pochodne instrumenty finansowe, należności handlowe i inne oraz środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności. Główne zobowiązania finansowe Grupy, oprócz pochodnych instrumentów finansowych, obejmują kredyty bankowe oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania. Głównym celem tych zobowiązań finansowych jest finansowanie działalności Grupy.

Transakcje pochodne, które Grupa zawiera, to przede wszystkim transakcje zamiany stóp procentowych oraz kontrakty walutowe typu forward. Celem jest zarządzanie ryzykiem stopy procentowej i ryzykiem walutowym wynikającym z działalności Grupy i jej źródeł finansowania (zabezpieczenia ekonomiczne).

Grupa zarządza ryzykiem walutowym na poziomie grupowym.

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń zgodnie z MSSF 9. Ponadto Grupa zarządza ryzykiem walutowym poprzez dopasowywanie głównych wpływów środków pieniężnych do waluty, w której denominowane są główne wpływy pieniężne (np. Przychody z najmu). Osiąga się to na ogół poprzez uzyskanie finansowania pożyczkowego w odpowiedniej walucie i zawieranie walutowych kontraktów terminowych typu forward.

Walutą funkcjonalną Spółki jest polski złoty (PLN). Walutami funkcjonalnymi głównych jednostek zależnych Grupy są polski złoty. Spółka oraz każda z jej jednostek zależnych narażona jest na ryzyko walutowe wynikające z instrumentów finansowych utrzymywanych w walutach innych niż ich poszczególne waluty funkcjonalne.

Ryzyko cenowe

Grupa nie jest narażona na istotne ryzyko cenowe, ponieważ nie posiada kapitałowych papierów wartościowych ani towarów.

Grupa jest narażona na ryzyko cenowe inne niż związane z instrumentami finansowymi, takie jak ryzyko cen nieruchomości, w tym ryzyko związane z najmem nieruchomości.

Ryzyko przepływów pieniężnych i stopy procentowej

Ponieważ oprocentowane aktywa Grupy nie generują znaczących kwot odsetek, zmiany rynkowych stóp procentowych nie mają istotnego wpływu na dochody Grupy. Grupa narażona jest na ryzyko zmiany wartości godziwej depozytów od najemców. Jakakolwiek zmiana stawek rynkowych może wpłynąć na zysk lub stratę z tytułu wartości godziwej ujęte w innych całkowitych dochodach. Nie oczekuje się, aby wpływ takich zmian był znaczący dla Grupy.

Ryzyko stopy procentowej Grupy wynika głównie z długoterminowych pożyczek. Pożyczki udzielone ze zmienną stopą procentową narażają Grupę na ryzyko stopy procentowej. Polityka Grupy zakłada oprocentowania kredytów oparte na zmiennej stopie procentowej. W tym celu Grupa zawiera transakcje zamiany stóp procentowych i opcje CAP, w ramach których Grupa zobowiązuje się do wymiany w określonych odstępach czasu różnicy między kwotami oprocentowania według stałej i zmiennej stopy procentowej, obliczonych w oparciu o ustaloną nominalną kwotę kapitału. Ryzyko stopy procentowej Grupy jest monitorowane przez kierownictwo Grupy. Kierownictwo w sposób aktywny analizuje ekspozycję Grupy na ryzyko stopy procentowej.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe to ryzyko, że jedna strona instrumentu finansowego spowoduje stratę finansową drugiej strony, nie wywiązując się ze zobowiązania. Grupa nie posiada znaczących koncentracji ryzyka kredytowego.

Ryzyko kredytowe jest związane ze środkami pieniężnymi i ich ekwiwalentami przechowywanymi w bankach, należnościami handlowymi, w tym należnościami z tytułu najmu, aktywami z tytułu umów, gwarancjami

najmu, umownymi przepływami pieniężnymi z inwestycji dłużne papiery wartościowe oraz pochodnymi instrumentami finansowymi oraz lokatami w bankach i instytucjach finansowych. Zarządzanie ryzykiem kredytowym odbywa się na poziomie Grupy. Grupa konstruuje akceptowalne poziomy ryzyka kredytowego, nakładając limity na swoją ekspozycję na jednego kontrahenta lub Grupy kontrahentów oraz na segmenty geograficzne i branżowe. Takie ryzyka podlegają kwartalnym lub częstszym przeglądom.

Grupa posiada zasady zapewniające zawieranie umów najmu wyłącznie z najemcami posiadającymi odpowiednią historię kredytową. Grupa na bieżąco monitoruje jakość kredytową należności. Salda środków pieniężnych są utrzymywane, a instrumenty pochodne są zawierane wyłącznie z instytucjami finansowymi o solidnym ratingu finansowym.

Grupa posiada zasady, które ograniczają wielkość ekspozycji kredytowej wobec jakiegokolwiek instytucji finansowej. Wykorzystanie limitów kredytowych jest regularnie monitorowane.

Grupa posiada dwa rodzaje aktywów finansowych, które podlegają modelowi oczekiwanych strat kredytowych:

- należności od najemców;
- pożyczki.

Chociaż środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz depozyty od najemców również podlegają wymogom dotyczącym utraty wartości zgodnie z MSSF 9, zidentyfikowany odpis z tytułu utraty wartości był nieistotny.

Kaucje podlegające zwrotowi najemcom mogą zostać wstrzymane przez Grupę w części lub w całości w przypadku nieuregulowania należności od najemcy lub w przypadku innych naruszeń umowy.

Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku jest zbliżona do wartości bilansowej.

Grupa przygotowała analizy wskazujące, że oczekiwane straty kredytowe i oczekiwana stopa strat są nieistotne. W związku z tym nie rozpoznano utraty wartości z tytułu oczekiwanych strat kredytowych dla należności handlowych. Rezerwa na utratę wartości została utworzona w oparciu o bieżące kwestie rozliczeniowe z najemcami.

Wszystkie inwestycje dłużne Grupy wyceniane według zamortyzowanego kosztu są uznawane za obarczone niskim ryzykiem kredytowym, w związku z czym odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ujęty w danym okresie był ograniczony do oczekiwanych strat z 12 miesięcy, które zostały ocenione jako nieistotne i nie zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym.

Ryzyko płynności

Świadome zarządzanie ryzykiem płynności zakłada utrzymywanie wystarczających środków pieniężnych, dostępność finansowania w postaci odpowiedniej kwoty przyznanых linii kredytowych oraz zdolność do zamykania pozycji rynkowych. Ze względu na dynamiczny charakter działalności podstawowej, dział skarbu Grupy dąży do zachowania elastyczności finansowania poprzez utrzymywanie dostępnych linii kredytowych.

Poziom płynności Grupy jest codziennie monitorowany i kwartalnie weryfikowany przez Zarząd. Niedyskontowane przepływy pieniężne z tytułu sald należnych w ciągu 12 miesięcy są na ogół równe ich wartości bilansowej w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, ponieważ wpływ dyskontowania nie jest znaczący.

Ponieważ kwota umownych niedyskontowanych przepływów pieniężnych związanych z pożyczkami bankowymi i obligacjami oraz innymi pożyczkami oparta jest o zmienne, a nie stałe stopy procentowe, kwota ujęta w sprawozdaniu jest ustalana w odniesieniu do warunków istniejących na dzień sprawozdawczy, czyli rzeczywistych stóp procentowych. Stopy obowiązujące na dzień 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku służą do określenia związanych z nimi niedyskontowanych przepływów pieniężnych.

5. Informacje na temat instrumentów finansowych

Cele i zasady dotyczące zarządzania ryzykiem.

Głównym celem zarządzania ryzykiem przez Grupę jest zapewnienie bezpieczeństwa prowadzonej działalności operacyjnej oraz zapewnienie skuteczności osiągania celów strategicznych poprzez

podejmowanie decyzji nakierowanych na maksymalizację dochodu uzyskiwanego w dłuższej perspektywie przy jednoczesnym podejmowaniu akceptowalnego poziomu ryzyka.

System zarządzania ryzykiem w Grupie obejmuje wszystkie obszary działalności Spółki i ma na celu identyfikację potencjalnych zdarzeń pod kątem zagrożeń i szans.

Polityka zabezpieczania ryzyka związana ze wszystkimi głównymi rodzajami transakcji

Spółki z Grupy dywersyfikują źródła przychodów z najmu wynajmując powierzchnie wielu firmom z różnych rynków. Umowy podpisywane są na kilka lat z podmiotami o dobrej kondycji finansowej. W okresie najmu okresowo monitorowana jest sytuacja finansowa najemców oraz ich płatności.

Większość czynszów jest wyrażana i płacona w euro, co minimalizuje ryzyko niedopasowania między walutą przychodów a walutą głównego zadłużenia bankowego.

Czynsze najemców są corocznie indeksowane stopą inflacji, co zabezpiecza firmę przed nieoczekiwanymi znacznymi zmianami inflacji. Umowy najmu zawierane są z najemcami w standardzie triple net, zgodnie z którym wszystkie koszty związane z nieruchomością, w tym podatek od nieruchomości oraz ubezpieczenie, są w całości rozliczane z najemcami.

Spółki z Grupy zawierały długoterminowe kredyty inwestycyjne w różnych polskich i międzynarodowych bankach w EUR, co znacznie minimalizuje koszty tego finansowania oraz ryzyko niedopasowania waluty zadłużenia do waluty przychodów.

W celu zminimalizowania ryzyka wahań kursów walutowych Grupa wykorzystuje transakcje typu forward na etapie budowy budynków do zabezpieczenia kursu konwersji kredytu budowlanego zaciągniętego w PLN na kredyt inwestycyjny w EUR.

W celu zminimalizowania ryzyka wzrostu stóp procentowych Spółka stosuje transakcje zabezpieczające IRS lub CAP.

Poszczególne firmy budowlane na etapie budowy i aranżacji korzystają z wielu dostawców i wykonawców. Poszczególne umowy są zabezpieczone kaucją lub gwarancjami bankowymi lub ubezpieczeniowymi. Wyboru wykonawców dokonuje się zgodnie z polityką przetargową Grupy, która uwzględnia również sytuację finansową i płynnościową wykonawcy.

Ryzyko ceny, kredytowe, płynności i przepływów pieniężnych

Szczegółowy opis ryzyk zawarto w Rozdziale 5.

6. Kodeks postępowania

Grupa wdrożyła i ściśle przestrzega polityki w zakresie zapobiegania nadużyciom, przeciwdziałania korupcji oraz przeciwdziałaniu praniu brudnych pieniędzy i finansowaniu działalności terrorystycznej. Nie ma wdrożonych innych kodeksów postępowania, ponieważ nie ma prawnego obowiązku ich przestrzegania.

7. Kwestie społeczne

Grupa jest bardzo aktywna w społeczności lokalnej Gdańska, szczególnie w dzielnicy Gdańsk Oliwa, gdzie zlokalizowane jest Olivia Business Centre. Grupa angażuje się w przestrzeganie zasady dobrego sąsiedztwa i bierze udział w wielu lokalnych działaniach, takich jak prace remontowe na terenie dzielnicy, otwarte imprezy dla dzieci i osób starszych oraz wspieranie lokalnych szkół.

Grupa dostrzega konieczność uwzględniania w swojej działalności aspektów środowiskowych i dlatego dobrowolnie wdraża wiele rozwiązań służących ograniczaniu zużycia wody i energii oraz ograniczaniu ich wpływu na środowisko. Wszystkie budynki z Olivia Business Centre od samego początku projektowane były z myślą o spełnieniu powyższych wymagań. Grupa przestrzega wszystkich obowiązujących przepisów środowiskowych i związanych z nimi regulacjami.

Grupa, w pomieszczeniach biurowych w biurowcach Olivia Star, Olivia Four, Olivia Six i Olivia Gate, zaaranżowanych jako przestrzenie coworkingowe, w szerokim zakresie wspiera ideę przedsiębiorczości.

8. Badania i rozwój

Grupa zajmuje się budową, eksploatacją i wynajmem komercyjnych powierzchni biurowych i nie prowadzi działalności badawczo-rozwojowej.

9. Perspektywy na przyszłość

„Olivia Gate” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, Polska

Budynek należący do spółki „Olivia Gate” został wynajęty w 99% i planowane jest utrzymanie podobnego poziomu. W tym budynku mieści się siedziba Energa S.A., trzeciej co do wielkości firmy energetycznej w Polsce, notowanej na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Wynajmuje ona łącznie 15 000 m², które są rozmieszczone w dwóch budynkach Olivia Business Centre.

„Olivia Point & Tower” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku

Budynek należący do spółki „Olivia Point & Tower” pozostał w pełni sprawny i wynajęty w 99% i planowane jest utrzymanie podobnego poziomu.

„Olivia 4” Spółka Akcyjna (poprzednio: Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Olivia 4 Sp.k.) z siedzibą w Gdańsku

Budynek należący do spółki „Olivia Four” pozostał wynajęty w 98% i planowane jest utrzymanie podobnego poziomu.

„Olivia Star” Spółka Akcyjna (poprzednio: Biała „OP3” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna) z siedzibą w Gdańsku

Budynek należący do spółki „Olivia Star” pozostał wynajęty w 92% i planowane jest utrzymanie podobnego poziomu.

W lipcu 2019 roku na najwyższym poziomie (piętra 30-32) została otwarta restauracja o nazwie „Arco by Paco Perez”. Ma stać się jedną z najlepszych restauracji w Polsce. Prowadzony jest przez słynnego szefa kuchni Paco Pereza, który ma w Europie kilka restauracji z jedną lub kilkoma gwiazdkami Michelin. Ma widok 360°, a od otwarcia odwiedziło ją już 15 000 osób.

W budynku znajduje się również centrum konferencyjne, które może pomieścić do 400 osób.

„J-Home” Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku

Budynek należący do spółki „Olivia Six” pozostał wynajęty w 99% i planowane jest utrzymanie podobnego poziomu.

W dniu 27 czerwca 2019 roku sąd rejestrowy wpisał do rejestru KRS połączenie „J-Home” S.A. z 1) „J-Home” Sp. zoo; 2) „OBC Real Estate” Sp. zoo oraz 3) STA S.A., gdzie „J-Home” S.A. została spółką przejmującą (przejęła cały majątek i zobowiązania przejmowanych podmiotów).

„Olivia Seven” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku

Budynek należący do spółki „Olivia Prime A” znajdował się w końcowej fazie komercjalizacji (w ofercie było ok. 20% GLA). Spółka jest w pełni operacyjna i niedługo podpisze umowę najmu z dużą, działającą na całym świecie, technologiczną firmą z branży IT. Najemcą tego budynku jest również duża amerykańska spółka Arrow Electronics.

Do końca 2019 roku spółka dokonała konwersji kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny, a jednocześnie bank finansujący PKO BP S.A. podniósł poziom finansowania wraz z zawarciem transakcji zabezpieczającej stopę procentową.

„Olivia Prime B” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku

W 2019 roku firma zakupiła działkę nr. 394/23 (adres: Al. Grunwaldzka 472F) wraz z wydatkami od spółki „Olivia Complex” Sp. zoo.

W 2019 roku spółka zawarła również z Alior Bank SA umowę kredytową dotyczącą finansowania etapu budowy budynku Olivia Prime B, kredytu na spłatę podatku VAT oraz transakcje zabezpieczające kurs walutowy (EUR / PLN) w związku z przyszłą zamianą kredytu budowlanego w kredyt inwestycyjny.

„Olivia Complex” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku

W 2019 roku spółka sprzedała działkę nr. 394/23 (adres: Al. Grunwaldzka 472F) wraz z wydatkami na „Olivia Prime B”.

Poza tym nie było innych znaczących wydarzeń, które miały wpływ na działalność tej spółki i jej kondycję finansową w 2019 roku.

„Olivia Nine” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, Polska (data utworzenia 2020)

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Grupa zawiesiła projekt deweloperski O9, kontynuując projekt deweloperski O10. Wszystkie projekty i związane z nimi harmonogramy podlegają ciągłej analizie pod kątem ich terminowości w nawiązaniu do aktualnej sytuacji, która pozostaje dynamiczna. Ponadto Grupa wdrożyła odpowiednie procedury i podjęła kroki w celu zmniejszenia ryzyka ewentualnego zakażenia wirusem.

Projekt Olivia Business Centre posiada silną przewagę konkurencyjną w porównaniu do rynku i zdaniem Zarządu jest dobrze przygotowany na obecną sytuację:

- Lokalizacja w centrum biznesowym Gdańskiego Obszaru Metropolitalnego i największy ponad 20% udział w rynku biurowym w regionie.
- Zróżnicowany portfel najemców - obecnie ponad 90 najemców, głównie międzynarodowych i krajowych najemców o stabilnej sytuacji finansowej.
- Bieżący kontakt z poszczególnymi najemcami w celu określenia ich bieżących potrzeb i planów.
- Wysoki poziom komercjalizacji - 93% wśród ukończonych budynków OBC (82% GLA wraz z budynkiem Prime B, który został oddany do użytkowania w drugim kwartale 2020 roku).
- Niski poziom należności handlowych i bardzo dobra historia płatności w dotychczasowej współpracy z najemcami.
- Wskaźniki zadłużenia w poszczególnych budynkach na bezpiecznych poziomach, aby umożliwić bieżącą obsługę zobowiązań.
- Zróżnicowane źródła finansowania dłużnego na podstawie umów długoterminowych podpisanych z różnymi polskimi i międzynarodowymi instytucjami finansowymi.
- Łańcuch dostaw opierający się przede wszystkim na krajowych kontrahentach o dobrej reputacji, z którymi współpraca trwa od wielu lat.
- Bardzo dobry stan techniczny budynków oraz możliwość przesunięcia harmonogramów prac modernizacyjnych i remontowych zaplanowanych na 2020 rok, co nie będzie miało istotnego wpływu na projekt.
- Prace budowlane i wykończeniowe zlecane w systemie pakietowym, a nie w drodze generalnego wykonawstwa niepowiązanym podmiotom. Dzięki temu możliwe jest dokładniejsze i wydajniejsze zarządzanie jakością, zmianami, postępem prac, ceną, a przede wszystkim ogranicza ryzyko niewypłacalności wykonawcy, które mogłoby wpłynąć na projekt.
- Wysoka rezerwa gotówkowa stanowi dodatkowe zabezpieczenie projektu.

10. Równowaga płci

Spółka niezwykle poważnie traktuje kwestie dotyczące zrównoważonego podziału mandatów w zarządzie i radzie nadzorczej Grupy, jednakże w ciągu roku będącego przedmiotem niniejszego raportu wystąpiły okoliczności, które miały istotny wpływ na obecny kształt organów.

Skład pierwszego zarządu Spółki uzasadniony jest istotnymi okolicznościami związanymi z założeniami biznesowymi, które zakładały, że w skład pierwszego zarządu wchodziłoby: ostateczny właściciel Grupy, przedstawiciel głównego akcjonariusza oraz przedstawiciel spółki będącej spółką usługodawcą dla Spółki.

Mając na uwadze znaczenie prawidłowego podziału mandatów, Spółka będzie stale poszukiwać rozwiązań, które mogą przyczynić się do poprawy obecnej sytuacji, zwłaszcza gdy akcjonariusze zdecydują się na powołanie organu nadzoru nad Spółką.

11. Inne informacje

Żadnych innych informacji do ujawnienia. Nawiązuje się do innych punktów zawartych w niniejszym raporcie.

12. Wpływ COVID-19 na Grupę

Obecna sytuacja związana z walką z wirusem SARS-CoV-2 zmienia się dynamicznie. Oczekuje się, że pandemia koronawirusa wpłynie nie tylko na gospodarkę krajową, ale także międzynarodową. Spodziewamy się krótkoterminowego spadku dynamiki wzrostu PKB w większości krajów Unii Europejskiej, w tym Polski, co będzie spowodowane przejściowym zakłóceniem globalnych łańcuchów dostaw, odwołaniem międzynarodowych targów handlowych promujących gospodarkę poszczególnych krajów europejskich, a także wprowadzonymi ograniczeniami w podróżowaniu. W Polsce proces ponownego otwarcia gospodarki został rozpoczęty w kwietniu 2020 roku.

Na tym etapie wpływ na działalność i wyniki Grupy jest ograniczony. Grupa będzie nadal postępować zgodnie z procedurami i zaleceniami instytutów krajowych, a jednocześnie dołoży wszelkich starań, aby kontynuować działalność w najlepszy i najbezpieczniejszy możliwy sposób bez narażania zdrowia ludzi pracujących w budynkach OBC. Budynki będące własnością Grupy są skomercjalizowane w 93% jeżeli chodzi o ukończone budynki kompleksu OBC (82% GLA wliczając budynek Prime B, który został oddany do użytkowania w kwietniu 2020 roku).

Trwające prace modernizacyjne i remontowe mogą być nieco opóźnione. Korekty wskaźników rynkowych poszczególnych gospodarek i branż, które będziemy obserwować w nadchodzących tygodniach, mogą skłonić firmy do bardziej ostrożnego podejścia w krótkim okresie, jednak zdaniem zarządu epidemia COVID-19 ma ograniczony wpływ na przychody Grupy. Najbardziej narażeni są najemcy z branży gastronomicznej / konferencje / szkolenia / coworking / fitness, ale przychody od tych najemców mają niewielki udział w całkowitych przychodach Grupy. Grupa posiada dużą dywersyfikację najemców, zarówno analizując pod względem liczby najemców, jak i branż w których najemcy działają. Pozwala to Zarządowi oszacować, że wpływ COVID-19 na działalność Grupy będzie ograniczony. Jednak ze względu na ogólną niepewność na rynku prowadzone są proaktywne działania i trwają rozmowy z najemcami na temat warunków przedłużenia umów najmu, w tym wydłużenia okresów bezczynszowych dla najemców w 2020 roku. Dotyczy to zarówno umów nowych jak i istniejących. Działania te podejmowane są w ścisłej współpracy z instytucjami finansującymi, aby działania te nie miały negatywnego wpływu na zdolność Grupy do regulowania bieżących zobowiązań operacyjnych i finansowych. Działania te mogą spowodować kilkuprocentowy spadek obrotów w 2020 roku, w zamian powinny zwiększyć przepływy pieniężne w kolejnych latach i wydłużyć czas trwania umów najmu, co będzie miało pozytywny wpływ na prognozy i wartość nieruchomości będących własnością Grupy w przyszłość.

Podjęto wiele działań w celu zapewnienia bezpieczeństwa zarówno najemcom, jak i kontrahentom. Grupa rozpoczęła te działania, nie czekając na zalecenia właściwych organów. Wdrożone rozwiązania opierają się na profesjonalnej wiedzy ekspertów, z którymi współpracujemy oraz na wysokim poziomie odpowiedzialności i etyki.

W ramach projektu Olivia Business Centre powołano zespół kryzysowy, który kontrolował procedury związane z sytuacją i stale monitoruje rozwój pandemii w Polsce i Trójmieście - spotkania odbywają się z zastosowaniem środków bezpieczeństwa przynajmniej raz dziennie. Wdrażane są odpowiednie działania i procedury. Ponadto nasze działania są konsultowane z ekspertem w dziedzinie epidemiologii, pracownikiem Oddziału Epidemiologii i Medycyny Tropikalnej w Gdyni. Powstał aktualny kanał komunikacji z najemcami, z którymi koordynujemy działania związane z ograniczaniem skutków pandemii.

Zarząd w dalszym ciągu będzie monitorował wpływ kryzysu ekonomicznego związanego z COVID-19 na sytuację finansową Grupy, jej płynność i kowenanty. W razie potrzeby podjęte zostaną odpowiednie działania.

Mimo niepewności, Grupa uważa, że wpływ wirusa COVID-19 nie będzie miał istotnego negatywnego wpływu na naszą sytuację finansową lub płynność.

Zarząd Spółki,

M. Grabski

D. Luksenburg

R. Frassino

Amsterdam, 31 lipiec 2020

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2019 roku

	Nota	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018	1 stycznia 2018
AKTYWA				
Aktywa trwałe		486 951	424 115	375 650
Inwestycje zakończone	15	396 448	370 123	177 869
Inwestycje w toku i grunty	15	70 001	43 125	190 364
Prawo do użytkowania aktywów		789	1 022	1 129
Aktywa niematerialne		0	0	3
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	2 085	3 378	1 818
Długoterminowe pożyczki i obligacje	6	8 977	1 629	1 509
Długoterminowe instrumenty pochodne	19	895	1 107	1 758
Inne długoterminowe aktywa finansowe	18	5 764	2 534	888
Inne aktywa długoterminowe	18	1 992	1 197	312
Aktywa obrotowe		37 797	23 632	20 576
Należności od najemców	17	4 357	4 681	2 678
Zaliczki		707	175	93
Krótkoterminowe pożyczki i obligacje	6	30	0	0
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	18	2	1	0
Inne aktywa krótkoterminowe	18	5 294	3 147	3 862
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		27 407	15 628	13 832
RAZEM AKTYWA		524 748	447 747	396 226
PASYWA				
Kapitały razem		182 656	159 803	152 361
Kapitał podstawowy	21	187 710	45	0
Różnice kursowe z przeliczenia		3 151	-50	0
Zyski zatrzymane	26	-8 205	159 808	152 361
Zobowiązania długoterminowe		318 449	254 888	231 665
Długoterminowe kredyty, pożyczki i obligacje	22	293 575	235 793	211 692
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	21 943	17 002	18 280
Długoterminowe zobowiązania leasingowe	6	881	1 013	1 048
Długoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	19	2 050	1 080	645
Zobowiązania krótkoterminowe		23 643	33 056	12 200
Zobowiązania handlowe i inne	23	8 650	11 139	4 877
Rozliczenie międzyokresowe bierne		101	5	0
Krótkoterminowe kredyty, pożyczki i obligacje	22	6 082	12 126	2 138
Krótkoterminowe zobowiązania leasingowe	6	131	123	81
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	14	97	93	2
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	24	6 497	6 931	4 779
Inne krótkoterminowe zobowiązania	24	2 085	2 639	323
RAZEM PASYWA		524 748	447 747	396 226

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów z rok zakończony 31 grudnia 2019 roku

	Nota	2019	2018
Przychody z najmu brutto	9	20 796	15 532
Przychody z tytułu opłat serwisowych	9, 10	7 968	6 308
Wydatki netto na nieruchomości	10	-11 524	-10 683
Przychód netto z najmu		17 240	11 157
Wynik netto na zbyciu		0	10
Wycena inwestycja zakończonych, netto	15	16 760	20 215
Wycena inwestycji w toku oraz gruntów, netto	15	1 620	-3 566
Inna amortyzacja i odpisy aktualizujące		-94	0
Koszty administracyjne	11	-2 507	-2 627
Operacyjny zysk netto		33 019	25 189
Koszty odsetkowe, netto	12	-6 109	-11 301
Różnice kursowe		1 848	-3 270
Inne koszty finansowe, netto	13	-2 307	-2 290
Wynik brutto		26 451	8 328
Podatek dochodowy	14	-6 799	-881
Wynik netto		19 652	7 447
Różnice kursowe z przeliczenia		3 201	-50
Inne całkowite dochody		3 201	-50
Całkowite dochody razem za rok		22 853	7 397
Całkowite dochody razem przypadające akcjonariuszom z działalności kontynuowanej		22 853	7 397

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku

	Nota	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem
1 stycznia 2019		45	-50	159 808	159 803
Wynik netto za okres		0	0	19 652	19 652
Różnice kursowe z przeliczenia		0	3 201	0	3 201
Emisja nowych akcji	21	187 665	0	-187 665	0
Transakcje z akcjonariuszami		0	0	0	0
31 grudnia 2019		187 710	3 151	-8 205	182 656
1 stycznia 2018		0	0	152 361	152 361
Wynik netto za okres		0	0	7 447	7 447
Połączenia jednostek pod wspólną kontrolą		0	-50	0	-50
Emisja nowych akcji	21	45	0	0	45
Transakcje z akcjonariuszami		0	0	0	0
31 grudnia 2018		45	-50	159 808	159 803

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku

	Nota	2019	2018
Przepływy z działalności operacyjnej			
Zysk brutto		26 451	8 328
Korekty:		-22 760	-9 404
Inna amortyzacja i odpisy aktualizujące		0	3
Wycena instrumentów finansowych		1 182	-672
Wycena inwestycji zakończonych, netto	15	-16 760	-20 215
Wycena inwestycji w toku i gruntów, netto	15	-1 620	3 566
Różnice kursowe, netto		731	15 609
Wydatki odsetkowe		-5 950	-7 824
Wpływy odsetkowe		-219	0
Inne		-124	129
Przepływy operacyjne przed zmianami w kapitale pracującym		3 691	-1 076
Zmiana należności od najemców, innym należności, innych aktywów, zaliczek i rozliczeń międzyokresowych czynnych		-4 196	-2 073
Zmiana zobowiązań handlowych i innych, rozliczeń międzyokresowych biernych i innych zobowiązań		-3 154	15 861
Przepływy z działalności operacyjnej		-3 659	12 712
Podatek dochodowy, netto		-561	-76
Przepływy netto z działalności operacyjnej		-4 220	12 636
Wydatki na nakłady w nieruchomości inwestycyjne		-52 481	-40 627
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		23 929	0
Przepływy z pożyczek udzielonych, netto		-7 055	-120
Przepływy netto z działalności inwestycyjnej		-35 607	-40 747
Przepływy netto przed działalnością finansową		-39 827	-28 112
Wpływy z emisji akcji		0	45
Wpływy z pozyskanego finansowania	22	192 087	81 677
Splata zadłużenia	22	-138 298	-37 982
Przepływy z należności związanych ze środkami pieniężnymi o ograniczonej możliwości dysponowania		-2 183	-1
Przepływy netto z działalności finansowej		51 606	43 739
Zmiana w środkach pieniężnych i ich ekwiwalentach		11 779	15 628
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		15 628	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		27 407	15 628

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

Tonsa Commercial REI N.V. (Spółka; Matka) i jej spółki zależne (razem Grupa Tonsa lub Grupa) utrzymują istotny portfel nieruchomości inwestycyjnych w Polsce. Grupa jest również zaangażowana w rozwój nieruchomości inwestycyjnych i budowę budynków biurowych.

Spółka jest zarejestrowana pod adresem: Westerdoksdijk 423, 1013BX Amsterdam, Holandia. Spółka została zarejestrowana w Rejestrze Handlowym Holenderskiej Izby Handlu pod numerem: 73088870. Na dzień 31 grudnia 2019 roku zatwierdzony kapitał Spółki wynosił 226.670 tys. EUR, podczas gdy wyemitowany kapitał wynosił 187.710 tys. EUR.

Spółka została powołana na bazie prawa Holenderskiego 14 listopada 2018 roku. Niniejsze sprawozdanie jest pierwszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Spółki.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki (Maciej Grabski – Dyrektor, David Luksenburg - Dyrektor, Robbert Frassino – Dyrektor) dnia 31 lipca 2020 roku.

2. Istotne jednostki zależne

Na dzień 31 grudnia 2019 Grupa Tonsa składała się z następujących jednostek:

Nazwa jednostki	Siedziba	Udział Grupy w kapitale	Udziały innych podmiotów	Główna działalność
Olivia Complex Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Baza gruntów i rozwój nieruchomości
Olivia Gate Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji
Olivia Point & Tower Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji
Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Olivia 4 Sp.k.*	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji
Biała OP3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA**	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji
J-HOME SA	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji
Olivia Seven Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji
Olivia Prime B Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji
STB SA	Gdańsk, Polska	100%	0%	Finansowanie inwestycji
STC SA	Gdańsk, Polska	100%	0%	Finansowanie inwestycji
Krzywoustego Office Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Finansowanie inwestycji
Olivia Four Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Finansowanie inwestycji
Biała Office Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Finansowanie inwestycji

* W 2020 roku spółka została przekształcona w spółkę akcyjną o nazwie: Olivia 4 SA

** W 2020 roku spółka została przekształcona w spółkę akcyjną o nazwie: Olivia Star SA

Szczegółowe informacje dotyczące połączeń jednostek zostały ujawnione w nocie 26.

3. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości

Główne zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania zostały przedstawione poniżej. Zasady te zostały zastosowane w sposób ciągły do wszystkich zaprezentowanych okresów, chyba że wskazano inaczej.

4. Deklaracja zgodności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską (UE) oraz zgodnie z Rozdziałem 9 Księgi Drugiej Holenderskiego Kodeksu Cywilnego.

Jest to pierwsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy sporządzone zgodnie z MSSF UE i z tego powodu zastosowanie znajduje MSSF 1 Zastosowanie MSSF po raz pierwszy. Zgodnie z MSSF 1 Grupa zastosowała zasady rachunkowości, które są zgodne ze standardami rachunkowości obowiązującymi na koniec pierwszego okresu sprawozdawczego Grupy, tj. 31.12.2019 i zgodnie z wymogami, te zasady rachunkowości zostały zastosowane w całym pierwszym sprawozdaniu finansowym według MSSF oraz przy sporządzeniu bilansu otwarcia zgodnie z MSSF. Grupa nie sporządziła skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31.12.2018, w związku z tym nie ujawnia uzgodnienia kapitału własnego, wyniku finansowego i całkowitych dochodów, chyba że byłoby to wymagane przez MSSF 1.

Większość podmiotów Grupy prowadzi swoją księgowość zgodnie z zasadami rachunkowości określonymi w polskich zasadach rachunkowości. Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera szereg korekt nieuwzględnionych w księgach spółek Grupy, które zostały wprowadzone w celu dostosowania sprawozdań finansowych tych spółek do MSSF UE.

Sprawozdanie z zysków i strat i z przepływów pieniężnych

Grupa Tonsa postanowiła prezentować skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów w jednym sprawozdaniu a swoje koszty prezentuje w układzie funkcjonalnym.

Grupa sporządza sprawozdanie z przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej metodą pośrednią. Otrzymane oraz zapłacone odsetki prezentowane są w ramach przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej. Nabycie nieruchomości inwestycyjnych jest wykazywane jako przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, ponieważ najlepiej odzwierciedla to charakter działalności Grupy.

5. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone z zastosowaniem zasady kosztu historycznego, z wyjątkiem wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wartości godziwej, aktywów finansowych zaklasyfikowanych jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (FVPL) lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI) i pochodnych instrumentów finansowych, które zostały wycenione w wartości godziwej.

Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga zastosowania kluczowych szacunków. Wymaga również od kierownictwa, aby dokonywał osądów w procesie stosowania zasad rachunkowości Grupy. Zmiany założeń mogą mieć znaczący wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe w okresie, w którym założenia uległy zmianie. Zarząd uważa podstawowe założenia za odpowiednie. Obszary wymagające wyższego stopnia osądu lub złożoności lub obszary, w których założenia i szacunki są istotne dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały ujawnione w nocie 7.

a. *Standardy, zmiany do istniejących standardów i interpretacje wydane przez RMSR i zatwierdzone przez Unię Europejską, ale nieobowiązujące w odniesieniu do okresów obrachunkowych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. , których Grupa nie przyjęła wcześniej do stosowania*

- **Zmiany do MSSF 3 Połączenia jednostek gospodarczych** – przyjęte przez UE 21 kwietnia 2020 roku (mają zastosowanie do połączeń z data nabycia nie wcześniejszą niż początek pierwszego roku sprawozdawczego rozpoczynającego się po 1 stycznia 2020 roku i do nabycia aktywów które nastąpiły po tej dacie),

- **Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7: Wskaźnik referencyjny stop procentowych** – przyjęte przez UE 15 stycznia 2020 roku (obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 1 i MSR 8: Definicja materiałów** – przyjęte przez UE 29 listopada 2019 roku (obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF** – przyjęte przez UE 29 listopada 2019 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie).

Grupa przewiduje, że przyjęcie nowych standardów i zmian do istniejących standardów nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy w pierwszym okresie ich zastosowania.

b. Standardy i interpretacje przyjęte przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone przez UE

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie od regulacji przyjętych przez RMSR, z wyjątkiem poniższych standardów, zmian do standardów i interpretacji, które według stanu na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania:

- **MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie) – Komisja Europejska postanowiła nie zatwierdzać tego przejściowego standardu, czekając na jego ostateczną wersję,
- **MSSF 17 „Kontrakty ubezpieczeniowe”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych - prezentacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe** (obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku).

W przypadku wprowadzenia wymienionych standardów, Grupa nie przewiduje, aby zmiany z tym związane miały istotny wpływ na jej sprawozdanie finansowe.

5.2. Konsolidacja

a. Jednostki zależne

Kontrola

Jednostki zależne to wszystkie jednostki (w tym jednostki strukturyzowane), nad którymi Grupa sprawuje kontrolę. Grupa kontroluje jednostkę, gdy Grupa jest narażona na zmienne zwroty z tytułu jej zaangażowania w jednostce lub ma do nich prawo, i ma możliwość wpływania na te zwroty dzięki swojej władzy nad tym podmiotem. Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przekazania kontroli Grupie. Są one dekonsolidowane od momentu ustania kontroli.

Wszystkie spółki Grupy mają koniec roku ustalony na 31 grudnia. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest sporządzane przy użyciu jednolitych zasad rachunkowości dla podobnych transakcji. Zasady rachunkowości jednostek zależnych zostały zmodyfikowane tam, gdzie to konieczne, aby zapewnić spójność z zasadami rachunkowości przyjętymi przez Grupę.

Transakcje między spółkami, salda i niezrealizowane zyski lub straty z transakcji między spółkami Grupy są eliminowane, z wyjątkiem przypadków, w których istnieją przesłanki utraty wartości.

Połączenia jednostek

Grupa stosuje metodę nabycia w celu rozliczenia połączeń jednostek gospodarczych. Ceną nabycia za przejęcie jednostki zależnej, która spełnia definicję przedsięwzięcia, są wartości godziwe przekazanych aktywów, zobowiązania zaciągnięte wobec byłych właścicieli jednostki przejmowanej oraz udziały kapitałowe wyemitowane przez Grupę. Cena nabycia obejmuje wartość godziwą każdego składnika aktywów lub zobowiązania wynikającą z ustalenia dotyczącego zapłaty warunkowej. Możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa oraz zobowiązania i zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia jednostek wycenia się początkowo według ich wartości godziwej na dzień przejęcia. Grupa ujmuje wszelkie udziały niekontrolujące w jednostce przejmowanej na bazie poszczególnych transakcji, według wartości godziwej lub według proporcjonalnego udziału niekontrolujących udziałów w kwotach możliwych do zidentyfikowania aktywów netto jednostki przejmowanej.

Koszty związane z transakcją nabycia jednostki zależnej odnoszone są w koszty okresu.

Jeżeli połączenie jednostek gospodarczych odbywa się etapami, wartość bilansowa na dzień przejęcia wcześniej posiadanych udziałów w jednostce przejmującej w jednostce przejmowanej jest przeszacowywana do wartości godziwej na dzień przejęcia; wszelkie zyski lub straty wynikające z takiego przeszacowania są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Wszelkie płatności warunkowe, które zostaną przekazane przez Grupę, są ujmowane według wartości godziwej na dzień przejęcia. Późniejsze zmiany wartości godziwej płatności warunkowej, które uznaje się za składnik aktywów lub zobowiązanie, są ujmowane w rachunku zysków i strat. Płatność warunkowa zaklasyfikowana jako kapitał własny nie podlega ponownej wycenie, a jej późniejsze rozliczenie jest rozliczane w kapitale własnym.

Nadwyżkę przekazanej zapłaty, kwoty wszelkich udziałów niekontrolujących w jednostce przejmowanej oraz wartości godziwej wszelkich wcześniejszych udziałów kapitałowych w jednostce przejmowanej na dzień przejęcia nad wartością godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto ujmuje się jako wartość firmy. Jeżeli łączna kwota przekazanej zapłaty, ujęty udział niekontrolujący i poprzednio posiadane udziały są niższe niż wartość godziwa aktywów netto przedsiębiorstwa nabytego w przypadku okazynego nabycia, różnicę ujmuje się bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Ujęcia nabycia aktywów

W przypadku nabycia jednostki zależnej niespełniającej definicji przedsięwzięcia Grupa dzieli cenę nabycia pomiędzy poszczególne możliwe do zidentyfikowania aktywa i zobowiązania na podstawie ich względnych wartości godziwych na dzień przejęcia. Takie transakcje lub zdarzenia nie powodują powstania wartości firmy.

b. Zmiany w strukturze własnościowej bez utraty kontroli

Transakcje z udziałami niekontrolującymi, które nie powodują utraty kontroli, są rozliczane jako transakcje kapitałowe - to znaczy jako transakcje z właścicielami pełniącymi rolę właścicieli. Różnica między wartością godziwą wypłaconego wynagrodzenia a odpowiednim nabytym udziałem w wartości bilansowej aktywów netto jednostki zależnej jest ujmowana w kapitale własnym. Zyski lub straty ze zbycia udziałów niekontrolujących są również ujmowane w kapitale własnym.

c. Zbycie jednostek zależnych

Kiedy Grupa przestaje sprawować kontrolę, wszelkie udziały w jednostce są ponownie wyceniane do wartości godziwej na dzień utraty kontroli, a zmianę wartości ujmuje się w rachunku zysków i strat. Wartość godziwa jest początkową wartością bilansową do celów późniejszego rozliczenia pozostałych udziałów ujmowanych jako jednostka stowarzyszona, wspólne przedsięwzięcie lub składnik aktywów finansowych. Ponadto wszelkie kwoty uprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach w odniesieniu do tego podmiotu rozlicza się tak, jakby Grupa bezpośrednio zbyła odpowiednie aktywa lub zobowiązania. Może to oznaczać, że kwoty uprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach przenosi się do rachunku zysków i strat.

d. Połączenie jednostek pod wspólną kontrolą

Połączenie jednostek gospodarczych pod wspólną kontrolą to połączenie jednostek gospodarczych, w którym wszystkie łączące się podmioty gospodarcze są ostatecznie kontrolowane przez tę samą stronę lub strony, zarówno przed połączeniem jednostek gospodarczych, jak i po nim, a kontrola ta nie jest przejściowa. Odnosi się to w szczególności do transakcji takich jak przeniesienie spółek lub przedsięwzięcia między poszczególnymi spółkami w ramach grupy kapitałowej lub połączenie spółki dominującej ze spółką zależną.

W MSSF nie ma wytycznych dotyczących traktowania połączeń jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą. Jednak kierując się wytycznymi zawartymi w MSR 8 i ogólną koncepcją zawartą w Założeniach koncepcyjnych, kierownictwo powinno dokonać osądu, biorąc pod uwagę fakty i okoliczności oraz określić zasady rachunkowości w celu rozliczenia transakcji zgodnie z jej treścią i rzeczywistością gospodarczą, a nie tylko z ich formą prawną.

Transakcje opisane w nocie 26 były połączeniem jednostek gospodarczych pod wspólną kontrolą, ponieważ ostateczny właściciel nie zmienił się w jej wyniku. Transakcje, które dotyczyły nowej spółki utworzonej przez Grupę w celu połączenia jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą, były traktowane jako reorganizacja kapitału.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe nowej jednostki obejmuje pełne wyniki dotychczasowej jednostki (w tym dane porównawcze), mimo że reorganizacja miała miejsce w roku 2019. Aktywa i zobowiązania istniejących jednostek są ujmowane według ich wartości bilansowej sprzed połączenia bez wyceny do wartości godziwej.

Wszelkie różnice pomiędzy przekazaną zapłatą a łączną wartością bilansową aktywów i zobowiązań poszczególnych jednostek na dzień transakcji ujmuje się w kapitale własnym w zyskach zatrzymanych. Dane porównawcze zostały zaprezentowane zakładając, że połączenie było skuteczne od początku wspólnej kontroli, czyli za cały 2018 rok.

MSSF nie dostarczają wskazówek, jak prezentować dane porównawcze w sprawozdaniu finansowym po przejęciu przedsiębiorstwa znajdującego się pod wspólną kontrolą. W związku z tym Zarząd zdecydował się zastosować metodę retrospektywnej prezentacji. Oznacza to, że wyniki i bilans przejmowanej jednostki są uwzględniane retrospektywnie od dnia, w którym kontrolę przejęła najwyższa jednostka dominująca (a właściwie od dnia, w którym jednostki zostały utworzone przez najwyższą jednostkę dominującą). W konsekwencji skonsolidowane sprawozdanie finansowe odzwierciedla wyniki jednostki przejętej za okres przed dokonaniem transakcji wspólnej kontroli. Przygotowano również odpowiednie kwoty za poprzednie okresy.

5.3. Segmenty operacyjne

Segment operacyjny jest częścią składową Grupy, która angażuje się w działalność gospodarczą, dzięki której może uzyskiwać przychody i ponosić koszty, w tym przychody i koszty związane z transakcjami z dowolną inną częścią Grupy.

5.4. Przeliczanie wartości w walutach obcych

a. Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

Pozycje zawarte w sprawozdaniach finansowych każdej jednostki Grupy wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym jednostka prowadzi działalność (waluta funkcjonalna). Walutą funkcjonalną Spółki jest PLN. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w tysiącach euro (walutą prezentacji Grupy jest EUR).

b. Transakcje i salda

Transakcje w walucie obcej są przeliczane na walutę funkcjonalną przy użyciu kursów wymiany obowiązujących w dniu transakcji. Dodatkowo i ujemne różnice kursowe wynikające z rozliczenia takich transakcji oraz z przeliczenia na koniec roku kursów walutowych aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych są ujmowane w rachunku zysków i strat za dany rok.

Dodatkowo i ujemne różnice kursowe odnoszące się do pożyczek oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów są prezentowane netto w rachunku zysków i strat odpowiednio w kosztach finansowych i przychodach finansowych, chyba że są kapitalizowane zgodnie z informacją w nocie 5.13 (Koszty finansowania zewnętrznego). Wszystkie pozostałe zyski i straty z tytułu różnic kursowych prezentowane są netto w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

c. Spółki Grupy

Wyniki i sprawozdanie z sytuacji finansowej wszystkich podmiotów Grupy (z których żaden nie działa w warunkach hiperinflacji), które mają walutę funkcjonalną inną niż waluta prezentacji, przelicza się na walutę prezentacji w następujący sposób:

- i. aktywa i pasywa dla każdego prezentowanego sprawozdania z sytuacji finansowej są przeliczane po kursie zamknięcia na dzień tego sprawozdania;
- ii. przychody i koszty dla każdego sprawozdania z całkowitych dochodów przelicza się według średnich kursów walut (chyba że ta średnia nie jest rozsądnym przybliżeniem efektu wpływu kursów obowiązujących w dniu transakcji; w takim przypadku dochody i koszty są przeliczane po kursie daty transakcji). Grupa stosuje średnie miesięczne kursy walut ze względu na zmienność kursów walut; i
- iii. wszystkie wynikające z powyższego przeliczenia różnice kursowe są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

W momencie zbycia podmiotu zagranicznego (tj. zbycia całego udziału Grupy w podmiocie zagranicznym lub zbycia obejmującego utratę kontroli nad jednostką zależną obejmującą podmiot zagraniczny) wszystkie różnice kursowe zakumulowane w kapitale własnym należnym akcjonariuszom Spółki, są przeklasyfikowywane do rachunku zysków i strat. W przypadku częściowego zbycia, które nie powoduje utraty przez Grupę kontroli nad jednostką zależną, w skład której wchodzi podmiot zagraniczny, proporcjonalny udział skumulowanych różnic kursowych jest ponownie przypisywany do udziałów niekontrolujących i nie jest ujmowany w rachunku zysków i strat.

Wartość firmy i korekty wartości godziwych powstałych z przejścia podmiotu zagranicznego są traktowane jako aktywa i zobowiązania podmiotu zagranicznego i są przeliczane po kursie zamknięcia. Powstałe w ten sposób różnice kursowe są ujmowane w innych całkowitych dochodach.

5.5. Inwestycje zakończone

Nieruchomość utrzymywana w celu uzyskania długoterminowych zysków z najmu lub wzrostu jej wartości lub w obu tych celach i która nie jest zajmowana przez spółki Grupy, jest klasyfikowana jako Inwestycja zakończona (Nieruchomość inwestycyjna). Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się także nieruchomości w trakcie budowy lub usprawnienia w celu wykorzystania w przyszłości jako nieruchomości inwestycyjne (patrz nota 5.6).

Grunty będące w leasingu operacyjnym są klasyfikowane i rozliczane przez Grupę jako nieruchomości inwestycyjne, jeżeli pozostała część definicji nieruchomości inwestycyjnych jest spełniona.

Nieruchomości inwestycyjne wycenia się początkowo według ceny nabycia, uwzględniając koszty transakcji oraz, w odpowiednich przypadkach, koszty finansowania zewnętrznego (patrz nota 5.13).

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Nieruchomości inwestycyjne, które są przebudowywane w celu dalszego użytkowania jako nieruchomości inwestycyjne lub dla których rynek stał się mniej aktywny, są nadal wyceniane według wartości godziwej. Nieruchomości inwestycyjne w budowie wycenia się w wartości godziwej, jeżeli wartość godziwą uznaje się za możliwą do wiarygodnego ustalenia. Nieruchomości inwestycyjne w budowie, dla których nie można wiarygodnie ustalić wartości godziwej, ale dla których Spółka spodziewa się, że wartość godziwa nieruchomości będzie można wiarygodnie ustalić po zakończeniu budowy, wycenia się według kosztu historycznego pomniejszonego o utratę wartości do momentu, gdy wartość godziwa stanie się wiarygodna do ustalenia lub budowa jest zakończona - w zależności od tego, co nastąpi wcześniej.

Wartość godziwa bazuje jest na cenach z aktywnego rynku, w razie potrzeby skorygowanych o różnice w charakterze, lokalizacji lub stanie danego składnika aktywów. Jeśli te informacje nie są dostępne, Grupa stosuje alternatywne metody wyceny, takie jak ostatnie ceny na mniej aktywnych rynkach lub prognozy zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Wyceny dokonywane są na dzień bilansowy przez profesjonalnych rzeczoznawców, którzy posiadają uznane i odpowiednie kwalifikacje zawodowe oraz posiadają ostatnie doświadczenie w lokalizacji i kategorii wycenianej nieruchomości inwestycyjnej. Wyceny te stanowią podstawę wartości bilansowych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych odzwierciedla między innymi przychody z najmu z bieżących umów najmu oraz inne założenia, które uczestnicy rynku przyjęliby przy wycenie nieruchomości w obecnych warunkach rynkowych.

Późniejsze wydatki są kapitalizowane w wartości bilansowej składnika aktywów tylko wtedy, gdy prawdopodobne jest, że przyszłe korzyści ekonomiczne związane z wydatkiem wpłyną do Grupy, a koszt można wiarygodnie ustalić. Wszystkie pozostałe koszty napraw i konserwacji są ujmowane w momencie poniesienia. W przypadku wymiany części nieruchomości inwestycyjnej odpowiedni koszt jest uwzględniany w wartości bilansowej nieruchomości, a wartość godziwa jest ponownie szacowana.

Zmiany wartości godziwej są ujmowane w rachunku zysków i strat. Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w momencie ich zbycia.

W przypadku, gdy Grupa sprzedaje nieruchomość według wartości godziwej w transakcji na warunkach rynkowych, wartość bilansową bezpośrednio przed sprzedażą koryguje się do ceny transakcyjnej, a korektę ujmuje się w rachunku zysków i strat w ramach zysku netto z korekty wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych.

Jeżeli nieruchomość inwestycyjna zostaje zajęta na własny użytek przez właściciela, zostaje przeklasyfikowana do rzeczowych aktywów trwałych. Wartość godziwa na dzień przeklasyfikowania staje się kosztem dla późniejszych celów księgowych.

Jeżeli nieruchomość zajmowana przez właściciela staje się nieruchomością inwestycyjną z powodu zmiany sposobu użytkowania, wszelkie różnice między wartością bilansową a wartością godziwą tej nieruchomości na dzień przeniesienia są traktowane tak samo jak przeszacowanie zgodnie z MSR 16. Wszelkie wynikające z tego wzrosty wartości bilansowej nieruchomości są ujmowane w rachunku zysków i strat w zakresie, w jakim odwracają poprzednią stratę z tytułu utraty wartości, a wszelkie pozostałe wzrosty ujmowane są w innych całkowitych dochodach i zwiększają bezpośrednio kapitał własny. Wszelkie wynikające z tego typu transakcji zmniejszenia wartości bilansowej nieruchomości są początkowo ujmowane w innych całkowitych dochodach do wysokości poprzednio ujętej nadwyżki z przeszacowania, a wszelkie pozostałe kwoty odnoszone są do rachunku zysków i strat.

W przypadku zmiany, takiej jak rozpoczęcie prac rozwojowych w celu sprzedaży nieruchomości, nieruchomość zostaje przeniesiona do zapasów. Koszt nieruchomości w celu ujęcia w zapasach to jego wartość godziwa na dzień zmiany użytkowania.

5.6. Inwestycje w toku i grunty

Nieruchomość utrzymywana w celu uzyskania długoterminowych zysków z najmu lub wzrostu jej wartości lub w obu tych celach i która nie jest zajmowana przez spółki Grupy, jest klasyfikowana jako Inwestycje w toku i grunty (Nieruchomość inwestycyjna). Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się także nieruchomości w trakcie budowy lub usprawnienia w celu wykorzystania w przyszłości jako nieruchomości inwestycyjne.

Grunty będące w leasingu operacyjnym są klasyfikowane i rozliczane przez Grupę jako nieruchomości inwestycyjne, jeżeli pozostała część definicji nieruchomości inwestycyjnych jest spełniona.

Nieruchomości inwestycyjne wycenia się początkowo według ceny nabycia, uwzględniając koszty transakcji oraz, w odpowiednich przypadkach, koszty finansowania zewnętrznego (patrz nota 5.13).

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Nieruchomości inwestycyjne, które są przebudowywane w celu dalszego użytkowania jako nieruchomości inwestycyjne lub dla których rynek stał się mniej aktywny, są nadal wyceniane według wartości godziwej. Nieruchomości inwestycyjne w budowie wycenia się w wartości godziwej, jeżeli wartość godziwą uznaje się za możliwą do wiarygodnego ustalenia. Nieruchomości inwestycyjne w budowie, dla których nie można wiarygodnie ustalić wartości godziwej, ale dla których Spółka spodziewa się, że wartość godziwa nieruchomości będzie można wiarygodnie ustalić po zakończeniu budowy, wycenia się według kosztu historycznego pomniejszonego o utratę wartości do momentu, gdy wartość godziwa stanie się wiarygodna do ustalenia lub budowa jest zakończona - w zależności od tego, co nastąpi wcześniej.

Czasami trudno jest wiarygodnie ustalić wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnej w budowie. Aby ocenić, czy wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnej w budowie można wiarygodnie ustalić, kierownictwo uwzględnia między innymi następujące czynniki:

- postanowienia umowy budowlanej;
- etap realizacji;
- czy projekt / nieruchomość jest standardowa (typowa dla rynku) czy niestandardowa;
- poziom wiarygodności wpływów pieniężnych po zakończeniu;
- ryzyko deweloperskie właściwe dla nieruchomości;
- wcześniejsze doświadczenia z podobną konstrukcją; i
- status pozwoleń na budowę.

Wartość godziwa bazuje jest na cenach z aktywnego rynku, w razie potrzeby skorygowanych o różnice w charakterze, lokalizacji lub stanie danego składnika aktywów. Jeśli te informacje nie są dostępne, Grupa stosuje alternatywne metody wyceny, takie jak ostatnie ceny na mniej aktywnych rynkach lub prognozy zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Wyceny dokonywane są na dzień bilansowy przez profesjonalnych rzeczoznawców, którzy posiadają uznane i odpowiednie kwalifikacje zawodowe oraz posiadają ostatnie doświadczenie w lokalizacji i kategorii wycenianej nieruchomości inwestycyjnej. Wyceny te stanowią podstawę wartości bilansowych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych odzwierciedla między innymi przychody z najmu z bieżących umów najmu oraz inne założenia, które uczestnicy rynku przyjąłby przy wycenie nieruchomości w obecnych warunkach rynkowych.

Późniejsze wydatki są kapitalizowane w wartości bilansowej składnika aktywów tylko wtedy, gdy prawdopodobne jest, że przyszłe korzyści ekonomiczne związane z wydatkiem wpłyną do Grupy, a koszt można wiarygodnie ustalić. Wszystkie pozostałe koszty napraw i konserwacji są ujmowane w momencie poniesienia. W przypadku wymiany części nieruchomości inwestycyjnej odpowiedni koszt jest uwzględniany w wartości bilansowej nieruchomości, a wartość godziwa jest ponownie szacowana.

Zmiany wartości godziwej są ujmowane w rachunku zysków i strat. Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w momencie ich zbycia.

W przypadku, gdy Grupa sprzedaje nieruchomość według wartości godziwej w transakcji na warunkach rynkowych, wartość bilansową bezpośrednio przed sprzedażą koryguje się do ceny transakcyjnej, a korektę ujmuje się w rachunku zysków i strat w ramach zysku netto z korekty wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych.

Jeżeli nieruchomość inwestycyjna zostaje zajęta na własny użytek przez właściciela, zostaje przeklasyfikowana do rzeczowych aktywów trwałych. Wartość godziwa na dzień przeklasyfikowania staje się kosztem dla późniejszych celów księgowych.

Jeżeli nieruchomość zajmowana przez właściciela staje się nieruchomością inwestycyjną z powodu zmiany sposobu użytkowania, wszelkie różnice między wartością bilansową a wartością godziwą tej nieruchomości na dzień przeniesienia są traktowane tak samo jak przeszacowanie zgodnie z MSR 16. Wszelkie wynikające z tego wzrosty wartości bilansowej nieruchomości są ujmowane w rachunku zysków i strat w zakresie, w jakim odwracają poprzednią stratę z tytułu utraty wartości, a wszelkie pozostałe wzrosty ujmowane są w innych całkowitych dochodach i zwiększają bezpośrednio kapitał własny. Wszelkie wynikające z tego typu transakcji zmniejszenia wartości bilansowej nieruchomości są początkowo ujmowane w innych całkowitych dochodach do wysokości poprzednio ujętej nadwyżki z przeszacowania, a wszelkie pozostałe kwoty odnoszone są do rachunku zysków i strat.

W przypadku zmiany, takiej jak rozpoczęcie prac rozwojowych w celu sprzedaży nieruchomości, nieruchomość zostaje przeniesiona do zapasów. Koszt nieruchomości w celu ujęcia w zapasach to jego wartość godziwa na dzień zmiany użytkowania.

5.7. Leasing

MSSF 16 Leasing zastąpił poprzedni standard MSR 17 Leasing i zawiera ramy ujmowania umów leasingowych. Nowy standard wymaga od leasingobiorców ujmowania aktywów i zobowiązań związanych z umowami leasingu zawartymi na okres dłuższy niż dwanaście miesięcy. MSSF 16 został opublikowany w styczniu 2016 roku i zaczął obowiązywać od 1 stycznia 2019 roku. Grupa zdecydowała się na zastosowanie pełnego podejścia retrospektywnego, wykorzystując wyłączenie, aby nie dokonywać ponownej oceny, czy zawarte uprzednio umowy zawierają element leasingu. Ponieważ jest to pierwsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy, nie było potrzeby przekształcania danych porównawczych.

a. Grupa jako leasingobiorca

(i) Początkowe ujęcie

Grupa jako leasingobiorca ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu, związane z aktywami z tytułu prawa do użytkowania, dla wszystkich umów leasingu które zostały zawarte na okres dłuższy niż 12 miesięcy, chyba że składnik aktywów ma niską wartość.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wycenia się według kosztu, który obejmuje kwotę początkowej wyceny zobowiązania z tytułu leasingu, wszelkie opłaty leasingowe zapłacone w dniu rozpoczęcia lub przed datą rozpoczęcia umowy (pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe), wszelkie początkowe koszty bezpośrednie poniesione przez Grupę; oraz szacunek kosztów, jakie leasingobiorca poniesie w związku z demontażem i usunięciem składnika aktywów, przywróceniem miejsca, na którym się znajduje, lub przywróceniem składnika aktywów do stanu wymaganego warunkami leasingu, chyba że koszty te zostały poniesione do wytworzenia zapasów.

Zobowiązanie z tytułu leasingu wycenia się w wartości bieżącej opłat leasingowych do poniesienia na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej.

Zobowiązania z tytułu leasingu obejmują wartość bieżącą netto następujących opłat leasingowych:

- stałe płatności (w tym zasadniczo stałe koszty), pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe;
- zmienne opłaty leasingowe, które zależą od indeksu lub stawki, początkowo wyceniane według odpowiedniego indeksu lub stawki w dniu rozpoczęcia leasingu;
- cenę wykonania opcji kupna, jeśli istnieje wystarczająca pewność, że Grupa skorzysta z tej opcji, lub kara płatna za wykonanie opcji wypowiedzenia, chyba że istnieje uzasadnione pewność, że Grupa nie skorzysta z tej opcji; i
- wszelkie kwoty, które mają zostać zapłacone w ramach gwarantowanej wartości końcowej.

Opłaty leasingowe, które mają zostać uiszczone w ramach rozsądnie pewnych opcji przedłużenia, są również uwzględniane w wycenie zobowiązania. Opcje przedłużenia i wypowiedzenia są zawarte w wielu umowach najmu nieruchomości w całej Grupie. Służą one do maksymalizacji elastyczności operacyjnej w zakresie zarządzania nieruchomościami inwestycyjnymi wykorzystywanymi w działalności leasingowej Grupy. Większość posiadanych opcji przedłużenia i wypowiedzenia może zostać wykonana wyłącznie przez Grupę, a nie przez danego leasingodawcę.

Opłaty leasingowe dyskontuje się przy użyciu stopy procentowej leasingu, jeżeli można ją łatwo ustalić. Jeżeli nie można łatwo ustalić tej stopy, Grupa stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy będącą stopą, którą indywidualny leasingobiorca musiałby zapłacić, aby pożyczyć środki niezbędne do uzyskania składnika aktywów o wartości podobnej do składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania w podobnym otoczeniu gospodarczym z podobnymi warunkami, zabezpieczeniami i zasadami.

(ii) Późniejsza wycena

Grupa wycenia aktywa z tytułu prawa do użytkowania, które spełniają definicję nieruchomości inwestycyjnej, stosując model wartości godziwej stosowany do jej nieruchomości inwestycyjnych.

Zobowiązanie z tytułu leasingu wycenia się w następujący sposób:

- zwiększenie wartości bilansowej w celu odzwierciedlenia odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu;
- obniżenie wartości bilansowej w celu odzwierciedlenia dokonanych opłat leasingowych; i
- ponowna wycena wartości bilansowej w celu odzwierciedlenia wszelkich zmian lub modyfikacji w umowie leasingu lub w celu zastosowania skorygowanych stałych opłat leasingowych.

W przypadku, gdy Grupa jest narażona na potencjalne przyszłe podwyżki zmiennych opłat leasingowych opartych na indeksie lub stopie, nie są one uwzględniane w zobowiązaniu z tytułu leasingu do czasu ich wejścia w życie. W momencie wejścia w życie korekt opłat leasingowych opartych na indeksie lub stopie, zobowiązanie z tytułu leasingu podlega ponownej wycenie i koryguje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Opłaty leasingowe są dzielone na spłatę kapitału i koszt finansowy. Koszt finansowy obciąża rachunek zysków i strat przez okres leasingu, tak aby uzyskać stałą okresową stopę procentową pozostałego salda zobowiązania dla każdego okresu.

b. Grupa jako leasingodawca

Przychody z tytułu leasingu operacyjnego, w przypadku których Grupa jest leasingodawcą, są ujmowane w przychodach metodą liniową przez okres leasingu. Początkowe koszty bezpośrednio poniesione w związku z zawarciem umowy leasingu operacyjnego dodaje się do wartości bilansowej bazowego składnika aktywów i ujmuje jako koszt przez okres leasingu na tej samej podstawie, co przychody z tytułu leasingu. Aktywa leasingowane są ujmowane w bilansie zgodnie z ich przeznaczeniem.

Nieruchomości leasingowane w ramach leasingu operacyjnego są ujmowane jako nieruchomości inwestycyjne w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej. W nocie 5.16 opisano sposób ujęcia przychodu z najmu.

c. Grupa jako leasingodawca – opłaty transakcyjne oraz zachęty leasingowe

Grupa dokonuje płatności na rzecz agentów za usługi związane z negocjowaniem umów najmu z najemcami Grupy. Opłaty za wynajem są kapitalizowane w ramach wartości bilansowej powiązanej nieruchomości inwestycyjnej i amortyzowane przez okres leasingu.

Zachęty z tytułu leasingu są ujmowane jako zmniejszenie przychodów z czynszów metodą liniową przez okres leasingu i są prezentowane jako zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych.

5.8. Utrata wartości aktywów niefinansowych

Aktywa o nieokreślonym okresie użytkowania - na przykład wartość firmy - nie podlegają amortyzacji i są corocznie testowane pod kątem utraty wartości. Aktywa podlegające amortyzacji są weryfikowane pod kątem utraty wartości, ilekroć zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują, że wartość bilansowa może nie być możliwa do odzyskania. Stratę z tytułu utraty wartości ujmuje się w wysokości kwoty, o którą wartość bilansowa składnika aktywów przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Wartość odzyskiwalna to kwota wyższa z dwóch wartości: wartości godziwej składnika aktywów pomniejszonej o koszty zbycia i wartości użytkowej. Do celów oceny utraty wartości aktywa grupuje się na najniższych poziomach, dla których istnieją możliwe do zidentyfikowania przepływy pieniężne (CGU). Aktywa niefinansowe inne niż wartość firmy, które uległy utracie wartości, są weryfikowane pod kątem możliwego odwrócenia utraty wartości na każdy dzień sprawozdawczy. W przypadku wartości firmy, odpisy z tytułu utraty wartości nie są odwracalne.

5.9. Instrumenty finansowe

a. Inwestycje i inne aktywa finansowe

(i) Klasyfikacja

Grupa klasyfikuje aktywa finansowe w podziale na następujące kategorie:

- wyceniane po początkowym ujęciu w wartości godziwej (zarówno przez inne całkowite dochody jak i przez wynik finansowy); oraz
- wyceniane po początkowym ujęciu w zamortyzowanym koszcie.

Klasyfikacja zależy od modelu biznesowego jednostki w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz warunków umownych przepływów pieniężnych. W przypadku aktywów wycenianych w wartości godziwej zyski i straty będą ujmowane w rachunku zysków i strat lub w innych całkowitych dochodach. W przypadku inwestycji w instrumenty kapitałowe, które nie są przeznaczone do obrotu, będzie to zależeć od tego, czy Grupa dokonała nieodwołalnego wyboru w momencie początkowego ujęcia celem rozliczenia wyceny inwestycji kapitałowej w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI). Grupa przeklasyfikowuje inwestycje dłużne wtedy i tylko wtedy, gdy zmienia się jej model biznesowy zarządzania tymi aktywami.

(ii) Rozpoznanie i usunięcie aktywa

Zakupy i sprzedaż aktywów finansowych w zwykły sposób ujmowane są w dniu zawarcia transakcji, w dniu, w którym Grupa zobowiązuje się do zakupu lub sprzedaży składnika aktywów. Aktywa finansowe usuwa się z ksiąg rachunkowych, gdy prawa do otrzymywania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych wygasły lub zostały przeniesione, a Grupa przeniosła zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści związane z własnością.

(iii) Wycena

Przy początkowym ujęciu Grupa wycenia składnik aktywów finansowych w wartości godziwej powiększonej o koszty transakcyjne, które można bezpośrednio przypisać do nabycia składnika aktywów finansowych (tylko w przypadku składnika aktywów finansowych, który nie jest wyceniany w wartości godziwej przez wynik finansowy). Koszty transakcyjne aktywów finansowych wycenianych przez wynik finansowy są odnoszone w rachunek zysków i strat. Aktywa finansowe z wbudowanymi instrumentami pochodnymi są oceniane w całości przy ustalaniu, czy ich przepływy pieniężne są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek.

Późniejsza wycena instrumentów dłużnych zależy od modelu biznesowego Grupy w zakresie zarządzania aktywami oraz charakterystyki przepływów pieniężnych tego składnika aktywów. Istnieją trzy kategorie wyceny, do których Grupa klasyfikuje swoje inwestycje dłużne:

- Zamortyzowany koszt: Grupa klasyfikuje swoje należności z tytułu pożyczek i obligacji według zamortyzowanego kosztu, ponieważ spełnione są oba poniższe kryteria: i) należności te są utrzymywane w ramach modelu biznesowego, którego celem jest otrzymywanie umownych przepływów pieniężnych, oraz ii) warunki umowne powodują że przepływy pieniężne będą wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek. Aktywa przeznaczone do pobierania umownych przepływów pieniężnych, w przypadku których przepływy te stanowią wyłącznie spłatę kwoty głównej i odsetek, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Przychody odsetkowe z tych aktywów finansowych są ujmowane w przychodach finansowych przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Wszelkie zyski lub straty powstałe w związku z wyśięgowaniem są ujmowane bezpośrednio w rachunku zysków i strat i prezentowane w innych zyskach (stratach)

wraz z zyskami i stratami z tytułu różnic kursowych. Odpisy z tytułu utraty wartości prezentowane są jako osobna pozycja w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

- Wycena w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI): Aktywa przeznaczone do pobierania umownych przepływów pieniężnych jak i do sprzedaży aktywów finansowych, w przypadku których przepływy pieniężne z tych aktywów stanowią wyłącznie spłatę kwoty głównej i odsetek, wycenia się w wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Zmiany wartości bilansowej dokonywane są przez inne całkowite dochody, z wyjątkiem ujmowania zysków lub strat z tytułu utraty wartości, przychodów odsetkowych oraz zysków i strat z tytułu różnic kursowych, które są ujmowane w rachunku zysków i strat. Po wyksięgowaniu składnika aktywów finansowych skumulowane zyski lub straty uprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach są przeklasyfikowywane z kapitału własnego do zysków lub strat i ujmowane w innych zyskach (stratach). Przychody odsetkowe z tych aktywów finansowych są ujmowane w przychodach finansowych przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Zyski i straty z tytułu różnic kursowych prezentowane są w pozostałych zyskach (stratach), a koszty z tytułu utraty wartości prezentowane są jako osobna pozycja w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.
- Wycena w wartości godziwej przez wynik finansowy: Aktywa niespełniające kryteriów zamortyzowanego kosztu lub FVOCI wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy. Zysk lub strata na inwestycji dłużnej, która jest następnie wyceniana w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, jest ujmowana w rachunku zysków i strat i prezentowana netto w innych zyskach (stratach) w okresie, w którym powstaje.

W kolejnych okresach Grupa wycenia wszystkie inwestycje kapitałowe w wartości godziwej. W przypadku, gdy kierownictwo Grupy zdecydowało się zaprezentować zyski i straty z tytułu wartości godziwej z inwestycji kapitałowych w innych całkowitych dochodach, nie ma możliwości późniejszej reklasyfikacji zysków i strat z tytułu zmiany wartości godziwej do zysków lub strat w związku z usunięciem inwestycji. Dywidendy z takich inwestycji są nadal ujmowane w rachunku zysków i strat jako inne przychody, gdy pojawia się prawo Grupy do takich płatności. Zmiany wartości godziwej aktywów finansowych wycenianych przez wynik finansowy są ujmowane jako zmiana netto wartości godziwej instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Odpisy z tytułu utraty wartości (i odwrócenie odpisów z tytułu utraty wartości) inwestycji kapitałowych wycenianych według FVOCI nie są wykazywane oddzielnie od innych zmian wartości godziwej.

(iv) Odpisy aktualizujące

Grupa ocenia przyszłe przewidywane straty kredytowe związane z instrumentami dłużnymi wycenianymi według zamortyzowanego kosztu i FVOCI. Zastosowana metodologia utraty wartości zależy od tego, czy nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego.

Aktywa finansowe Grupy podlegają modelowi oczekiwanej straty kredytowej.

Podsumowanie założeń dla modelu oczekiwanych strat kredytowych przedstawiono poniżej:

Kategoria	Definicja kategorii	Podstawa dla ujęcia odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych
Performing (w normie)	Pożyczki i obligacje których ryzyko kredytowe jest zgodne z początkowymi założeniami	Oczekiwane straty w okresie 12 m-cy. Jeżeli okres krótszy niż 12 m-cy, oczekiwane straty liczone za cały okres życia instrumentu (etap 1).
Underperforming (poniżej oczekiwań)	Pożyczki i obligacje dla których stwierdzono istotny wzrost ryzyka, w porównaniu do pierwotnych założeń (spłata kapitału i/lub odsetek opóźniona o 30 dni)	Oczekiwane straty za cały okres życia instrumentu (etap 2).
Non-performing (niespłacane)	Spłata odsetek i/lub kapitału jest opóźniona o 60 dni lub gdy staje się prawdopodobne że druga strona zbankrutuje	Oczekiwane straty za cały okres życia instrumentu (etap 3).
Write-off (spisane)	Spłata odsetek i/lub kapitału jest opóźniona o 120 dni i nie można spodziewać się ich spłaty	Aktywo zostało spisane w całości.

W przypadku należności handlowych Grupa stosuje uproszczone podejście dozwolone przez MSSF 9, które wymaga rozpoznania oczekiwanych strat w całym okresie życia od momentu początkowego ujęcia należności.

Wskaźniki oczekiwanych strat oparte są na typach wpływów ze sprzedaży i odpowiadających im historycznych stratach kredytowych rozpoznanych w tym okresie. Historyczne wskaźniki strat są korygowane w celu odzwierciedlenia bieżących i prognozowanych informacji na temat czynników mikro- i makroekonomicznych wpływających na zobowiązania najemców do regulowania należności. Grupa przygotowała analizy wykazujące, że oczekiwane straty kredytowe i oczekiwany wskaźnik strat są nieistotne. W związku z tym nie rozpoznano utraty wartości z powodu oczekiwanych straty kredytowej dla należności handlowych.

Należności z tytułu dostaw i usług są odpisywane, gdy brakuje uzasadnionych podstaw dla ich odzyskania. Wskaźniki braku podstaw do odzyskania należności obejmują między innymi prawdopodobieństwo niewypłacalności lub znaczące trudności finansowe dłużnika. Należności zagrożone są usuwane z bilansu, gdy zostaną uznane za nieściągalne.

Inwestycje dłużne i inne instrumenty posiadają niskie ryzyko kredytowe, jeżeli wiążą się z niskim ryzykiem niewypłacalności, a emitent ma dużą zdolność do wywiązania się z zobowiązań wynikających z umowy w zakresie regulowania przepływów pieniężnych w najbliższym czasie.

Pożyczki udzielone spółkom należącym do grupy są uważane za obciążone niskim ryzykiem kredytowym, jeżeli obciążone są niskim ryzykiem niewykonania zobowiązania, a emitent ma dużą zdolność do wywiązania się z umownych zobowiązań w zakresie przepływów pieniężnych w najbliższym czasie. W oparciu o wyniki historyczne i informacje dotyczące przyszłości, pożyczki udzielone przez Grupę są uważane za obciążone niskim ryzykiem, a zatem oczekiwane straty kredytowe można oszacować na pierwszym etapie modelu ogólnego, czyli jako 12-miesięczną oczekiwaną stratę kredytową. Co roku przeprowadza się ocenę w celu zidentyfikowania jakiegokolwiek późniejszego pogorszenia się sytuacji kredytowej kontrahenta, które może doprowadzić do zmiany oczekiwanej straty kredytowej z 12-miesięcznego PD („prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania”) na PD w całym okresie życia (etap 2). Ocena ta polega głównie na ocenie wyników finansowych kontrahentów i sprawdzeniu, czy płatności odsetek są realizowane terminowo i zgodnie z umową.

Kalkulacja PD opiera się na podejściu „uproszczonym”: zgodnie z tym podejściem zakłada się, że Grupa stosuje PD oparte na faktycznych informacjach rynkowych, a dokładniej, na średnim rocznym PD. Wreszcie do obliczenia LGD („straty z tytułu niewykonania zobowiązania”) Grupa wykorzystuje potencjalne stopy odzyskania należności, biorąc pod uwagę dostępne dane rynkowe. Grupa uznaje, że niewykonanie zobowiązania w zakresie składnika aktywów finansowych ma miejsce, gdy kontrahent nie dokona płatności umownych w ciągu 60 dni od ich wymagalności.

Opisana powyżej metoda obliczania oczekiwanych strat kredytowych dla należności Grupy z tytułu pożyczek i obligacji skutkowałą nieistotną kwotą w bieżącym roku.

Odpis aktualizujący wartość inwestycji dłużnych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody jest ujmowany w rachunku zysków i strat i zmniejsza spadek wartości godziwej ujęty w innych całkowitych dochodach.

b. Należności handlowe

Należności z tytułu dostaw i usług są początkowo ujmowane według wartości godziwej, a następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, pomniejszonej o odpis z tytułu utraty wartości. Grupa utrzymuje należności handlowe w celu uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umów.

c. Zobowiązania finansowe

Grupa ujmuje zobowiązanie finansowe, gdy po raz pierwszy staje się stroną praw i obowiązków wynikających z umowy.

Wszystkie zobowiązania finansowe są początkowo ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty transakcyjne, które można bezpośrednio przypisać do wydania zobowiązania finansowego (chyba że zobowiązanie jest wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy). Zobowiązania finansowe są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, chyba że Grupa zdecydowała się wycenić zobowiązanie w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zobowiązanie finansowe usuwa się z bilansu, gdy obowiązki wynikające z tego zobowiązania zostaną zniesione, umorzone lub wygasną.

Wszystkie kredyty, pożyczki i obligacje są początkowo ujmowane według wartości godziwej pomniejszonej o bezpośrednie koszty transakcji. Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i obligacje są następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej (zob. nota 5.13 dotycząca instrumentów dłużnych).

Zobowiązania finansowe ujęte w zobowiązaniach z tytułu dostaw i usług oraz innych są początkowo ujmowane według wartości godziwej, a następnie według zamortyzowanego kosztu. Wartością godziwą nieoprocentowanego zobowiązania jest jego zdyskontowana kwota spłaty. Jeżeli termin wymagalności zobowiązania jest krótszy niż rok, dyskontowanie jest pomijane.

d. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie, depozyty utrzymywane na żądanie w instytucjach finansowych, inne krótkoterminowe, wysoce płynne inwestycje o pierwotnym terminie zapadalności wynoszącym trzy miesiące lub krócej, które można łatwo wymienić na znane kwoty środków pieniężnych i które wiążą się z nieznacznym ryzykiem zmiany wartości. Obejmują również kredyty w rachunku bieżącym. W skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej kredyty w rachunku bieżącym wykazywane są w ramach pożyczek i kredytów w zobowiązaniach krótkoterminowych.

e. Instrumenty pochodne

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń zgodnie z MSSF 9. Pochodne aktywa i zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako aktywa lub zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Pochodne instrumenty finansowe obejmują głównie swapy procentowe i terminowe kontrakty walutowe nabyte w celu zabezpieczenia pozycji Grupy (zabezpieczenie ekonomiczne). Ujęcie pochodnych instrumentów finansowych następuje w momencie zawarcia umów na zabezpieczenie. Instrumenty są początkowo wyceniane w wartości godziwej; koszty transakcji są ujmowane bezpośrednio w kosztach finansowych. Zyski lub straty z wyceny instrumentów pochodnych ujmowane są w rachunku wyników.

5.10. Inne aktywa

Inne aktywa są ujmowane w koszcie historycznym po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące. W nocie 5.7 opisano ujęcie zachęt leasingowych.

5.11. Zaliczki

Zaliczki są wykazywane według kosztu pomniejszonego o wszelkie skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości. Odrębne zasady rachunkowości dotyczące przedpłat leasingowych z tytułu leasingu operacyjnego znajdują się w nocie 5.7.

5.12. Kapitały

Kapitał podstawowy

Akcje są ujmowane jako kapitał własny, gdy nie wiąże się z nimi obowiązek wypłaty środków pieniężnych lub innych aktywów. Koszty bezpośrednio związane z emisją nowych akcji wykazywane są w kapitale własnym jako pomniejszenie jego wartości, po pomniejszeniu o wpływ podatku.

Różnice kursowe z przeliczenia

Różnice kursowe powstałe z przeliczenia zagranicznej jednostki kontrolowanej są ujmowane w innych całkowitych dochodach i akumulowane w osobnej pozycji w kapitale własnym. Skumulowana kwota jest przeklasyfikowywana do rachunku zysków i strat w momencie zbycia inwestycji.

Zyski zatrzymane

Zyski zatrzymane obejmują zysk netto za okres oraz niepodzielony zysk z poprzednich okresów. Również w przypadku połączenia jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą wszelkie różnice między ceną nabycia a „nabytymi” aktywami netto ujmowane są w zyskach zatrzymanych.

5.13. Koszty finansowania

Koszty finansowania zewnętrznego celowego i ogólnego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu kwalifikowalnych aktywów, które są aktywami wymagającymi

dostosowania, są dodawane do wartości początkowej tych aktywów, do momentu, w którym aktywa są zasadniczo gotowe do użytkowania lub sprzedaży.

Dochód z inwestycji uzyskany z tymczasowego lokowania środków pozyskanych w ramach finansowania, odejmuje się od kosztów finansowania zewnętrznego kwalifikujących się do kapitalizacji. Wszystkie pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są w rachunku zysków i strat w okresie, w którym zostały poniesione.

5.14. Podatek dochodowy bieżący i odroczony

Obciążenie podatkowe obejmują podatek bieżący i odroczony. Podatek jest ujmowany w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem przypadków, gdy dotyczy on pozycji ujętych bezpośrednio w innych całkowitych dochodach lub kapitale własnym - w takim przypadku podatek jest również ujmowany w innych całkowitych dochodach lub kapitale własnym.

Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego jest obliczane na podstawie przepisów podatkowych obowiązujących na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej w krajach, w których Grupa prowadzi działalność. Kierownictwo okresowo ocenia poszczególne pozycje rozliczeń podatkowych, w sytuacji gdzie obowiązujące przepisy podatkowe mogą podlegać interpretacji, i tworzy w stosownych przypadkach rezerwy na podstawie kwot, które mogą zostać wypłacone organom podatkowym.

Odroczony podatek dochodowy jest ujmowany w całości, przy zastosowaniu metody zobowiązań, od różnic przejściowych powstałych między wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Odroczony podatek dochodowy nie jest jednak ujmowany, jeżeli wynika z początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązania w transakcji innej niż połączenie jednostek gospodarczych, jeżeli w momencie transakcji ujęcie te nie wpływa na wynik księgowy ani na wynik podatkowy. Odroczony podatek dochodowy jest ustalany na podstawie stawek podatkowych (i przepisów), które obowiązują lub praktycznie zostały zatwierdzone do stosowania na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej i oczekuje się, że będą obowiązywać, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego będą realizowane lub zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego zostanie rozliczone.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmuje się w takim zakresie, w jakim jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który można będzie wykorzystać do rozliczenia różnic przejściowych.

Przyjmuje się, że wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych Grupy jest realizowana poprzez sprzedaż nieruchomości na koniec okresu ich użytkowania. Zastosowaną stawką podatku dochodowego jest ta, która obowiązywałaby w przypadku bezpośredniej sprzedaży nieruchomości ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, niezależnie od tego, czy Grupa zrealizowałaby sprzedaż poprzez zbycie jednostki zależnej posiadającej dany składnik aktywów, mimo iż w takiej sytuacji mogłaby obowiązywać inna stawka podatku. Podatek odroczony jest następnie obliczany na podstawie różnic przejściowych i konsekwencji podatkowych wynikających z założenia ich realizacji poprzez sprzedaż aktywów.

Odroczony podatek dochodowy jest ujmowany od różnic przejściowych powstałych z inwestycji w jednostkach zależnych, z wyjątkiem sytuacji, gdy czas odwrócenia różnicy przejściowej jest kontrolowany przez Grupę i prawdopodobne jest, że różnica przejściowa nie ulegnie odwróceniu w dającej się przewidzieć przyszłości.

Aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego są kompensowane, gdy istnieje prawnie wykonalne prawo do kompensowania bieżących aktywów podatkowych z bieżącymi zobowiązaniami podatkowymi oraz gdy aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczą podatków dochodowych nakładanych przez ten sam organ podatkowy na ten sam podmiot podatkowy.

5.15. Rezerwy

Rezerwy na sprawy sądowe są ujmowane gdy:

- na Grupie ciąży prawny lub zwyczajowy obowiązek wynikający z przeszłych zdarzeń;
- jest prawdopodobne że w celu zaspokojenia tego obowiązku zrealizowany zostanie wypływ zasobów z Grupy; i
- kwota może zostać oszacowana w sposób wiarygodny.

Rezerwy wycenia się według wartości bieżącej wydatków, które będą wymagane w celu uregulowania zobowiązania, przy zastosowaniu stawki przed opodatkowaniem, która odzwierciedla bieżące oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie i ryzyka specyficznego dla zobowiązania. Zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszt finansowy.

5.16. Ujmowanie przychodów

Przychody obejmują przychody z wynajmu, opłaty serwisowe i opłaty za zarządzanie nieruchomościami oraz sprzedaż nieruchomości.

Przychody z wynajmu na podstawie leasingu operacyjnego są ujmowane metodą liniową przez okres leasingu. Gdy Grupa zapewnia zachęty dla swoich najemców, koszt zachęty jest ujmowany w okresie leasingu, metodą liniową, jako zmniejszenie przychodów z czynszów.

Przychody ze sprzedaży nieruchomości są ujmowane, gdy kontrola nad aktywem została przekazana klientowi, co uznaje się za moment, w którym klient przejął tę nieruchomość w posiadanie.

Przychody z opłat serwisowych i za zarządzanie nieruchomościami są ujmowane w okresie, w którym kontrola nad usługą jest przekazywana klientowi, czyli w momencie świadczenia usługi. W przypadku niektórych umów o świadczenie usług przychody są rozpoznawane na podstawie faktycznie świadczonej części usługi stanowiącej procent łącznej opłaty, ponieważ klient korzysta z kilku usług jednocześnie.

Przychody są wyceniane według ceny transakcyjnej uzgodnionej w umowie. Kwoty wykazywane jako przychód są pomniejszone o część zmienną i płatności na rzecz klientów, które nie dotyczą odrębnych usług. Wynagrodzenie może być pomniejszone o rabaty, ulgi handlowe, rabaty i kwoty pobierane w imieniu osób trzecich. W przypadku umów, które zawierają odroczone terminy płatności przekraczające dwanaście miesięcy, Grupa koryguje cenę transakcyjną o wpływ komponentu finansowania, który ujmuje się jako przychody odsetkowe przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej w okresie finansowania.

Należność ujmuje się w momencie zakończenia świadczenia usług, ponieważ w tym momencie wynagrodzenie staje się bezwarunkowe, ponieważ tylko upływ terminu płatności warunkuje wymagalność należności.

Gdy Grupa działa jako agent jako przychód ujmowana jest kwota prowizja.

5.17. Dywidendy

Należne dywidendy na rzecz akcjonariuszy Spółki są ujmowane jako zobowiązanie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy w okresie, w którym dywidendy są uchwalone.

5.18. Przychody i koszty odsetkowe

Przychody i koszty z tytułu odsetek ujmowane są w przychodach i kosztach finansowych w wyniku finansowym przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, z wyjątkiem kosztów finansowania zewnętrznego dotyczących kwalifikowalnych aktywów, które są kapitalizowane jako część ceny nabycia tego składnika aktywów. Grupa zdecydowała się na kapitalizację kosztów finansowania zewnętrznego na wszystkich kwalifikowalnych aktywach, niezależnie od tego, czy są one wyceniane w wartości godziwej, czy nie.

Metoda efektywnej stopy procentowej to metoda obliczania zamortyzowanego kosztu składnika aktywów finansowych lub zobowiązania finansowego oraz alokacji przychodów lub kosztów odsetkowych w odpowiednim okresie. Efektywna stopa procentowa to stopa, która dokładnie dyskontuje oszacowane przyszłe płatności lub wpływy pieniężne w całym oczekiwanym okresie użytkowania instrumentu finansowego lub w krótszym okresie, w stosownych przypadkach, do wartości bilansowej netto składnika aktywów finansowych lub zobowiązania finansowego. Przy obliczaniu efektywnej stopy procentowej Grupa szacuje przepływy pieniężne biorąc pod uwagę wszystkie warunki umowne instrumentu finansowego (na przykład opcje wcześniejszej spłaty), ale nie uwzględnia przyszłych strat kredytowych. Obliczenia obejmują wszystkie opłaty i świadczenia zapłacone lub otrzymane pomiędzy stronami umowy, które stanowią integralną część efektywnej stopy procentowej, kosztów transakcji oraz wszystkich innych premii lub rabatów.

5.19. Koszty administracyjne

Koszty te obejmują opłaty prawne, księgowość, audytowe i inne opłaty. Są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym zostały poniesione na zasadzie memoriałowej.

6. Zarządzanie ryzykiem finansowym

6.1. Czynniki ryzyka

Grupa zarządza ryzykiem finansowym poprzez funkcję zarządzania ryzykiem. Ryzyko finansowe to ryzyko wynikające z instrumentów finansowych, na które narażona jest Grupa w trakcie lub na koniec okresu sprawozdawczego. Ryzyko finansowe obejmuje ryzyko rynkowe (w tym ryzyko walutowe, ryzyko stopy procentowej i inne ryzyko cenowe), ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. Podstawowymi celami funkcji zarządzania ryzykiem finansowym są ustanowienie limitów ryzyka, a następnie zapewnienie, że ekspozycja na ryzyko pozostaje w granicach tych limitów.

Zarządzanie ryzykiem odbywa się zgodnie z polityką zatwierdzoną przez Zarząd. Zarząd identyfikuje i ocenia ryzyko finansowe w ścisłej współpracy z jednostkami Grupy. Zarząd określa zasady ogólnego zarządzania ryzykiem, a także zasady obejmujące określone obszary, takie jak ryzyko walutowe, ryzyko stopy procentowej, ryzyko kredytowe i inwestowanie wolnych środków.

6.2. Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe to ryzyko, że wartość godziwa lub przyszłe przepływy pieniężne instrumentu finansowego będą się zmieniać ze względu na zmiany cen rynkowych. Ryzyka rynkowe Grupy wynikają z otwartych pozycji w (a) walutach obcych oraz (b) oprocentowanych aktywach i pasywach, o ile są one narażone na ogólne i specyficzne zmiany rynkowe.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku swapy procentowe i opcje CAP zabezpieczały 75% salda kredytów bankowych. Terminowe kontrakty walutowe zabezpieczały 69% ekspozycji netto na PLN.

a. Ryzyko walutowe

Grupa narażona jest na ryzyko walutowe, przede wszystkim na wahania kursu złotego. Ryzyko walutowe powstaje w związku z ujętymi pieniężnymi aktywami i zobowiązaniami finansowymi, które nie są wyrażone w walucie funkcjonalnej danego podmiotu Grupy.

Polityka Grupy polega na zabezpieczeniu ryzyka walutowego terminowymi kontraktami walutowymi. Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń zgodnie z wymogami MSSF 9.

Grupa posiada różne aktywa finansowe, takie jak pochodne aktywa i zobowiązania finansowe, należności handlowe i inne oraz środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe, które powstają w toku zwykłej działalności. Główne zobowiązania finansowe Grupy, oprócz pochodnych instrumentów finansowych, obejmują finansowanie dłużne oraz zobowiązania handlowe i inne. Głównym celem tych zobowiązań finansowych jest finansowanie działalności Grupy.

Instrumenty pochodne, z których Grupa korzysta, to przede wszystkim swapy procentowe i terminowe kontrakty walutowe. Celem tych transakcji jest zarządzanie ryzykiem stopy procentowej i ryzykiem walutowym wynikającym z działalności Grupy i ze źródeł finansowania (zabezpieczenia ekonomiczne).

Grupa zarządza ryzykiem walutowym na poziomie Grupy.

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń zgodnie z MSSF 9. Grupa zarządza ryzykiem walutowym, dopasowując swoje główne wpływy pieniężne do waluty, w której denominowane są główne wpływy pieniężne (takie jak przychody z najmu). Zasadniczo odbywa się to poprzez uzyskanie finansowania w odpowiedniej walucie i zawieranie terminowych kontraktów walutowych.

Walutą funkcjonalną Spółki jest polski złoty; walutą funkcjonalną głównych spółek zależnych Grupy jest polski złoty. Spółka i każda z jej spółek zależnych są narażone na ryzyko walutowe wynikające z instrumentów finansowych utrzymywanych w walutach innych niż ich waluty funkcjonalne.

31 grudnia 2019	Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Ekspozycja netto
EUR	21 577	238 948	-217 371
PLN	25 855	78 918	-53 063
Razem	47 432	317 866	-270 434

31 grudnia 2018	Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Ekspozycja netto
EUR	11 259	112 847	-101 588
PLN	14 321	155 358	-141 037
Razem	25 580	268 205	-242 625

1 stycznia 2018	Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Ekspozycja netto
EUR	11 546	94 778	-83 232
PLN	14 685	130 482	-115 797
Razem	26 231	225 260	-199 029

Poniższy paragraf przedstawia wrażliwość wyniku Grupy na możliwe zmiany kursów walutowych zastosowanych na dzień bilansowy w stosunku do waluty funkcjonalnej podmiotów Grupy, przy zachowaniu wszystkich pozostałych zmiennych.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku, gdyby euro osłabło / umocniło się o 10% w stosunku do złotego wynik netto za rok byłby o 4.298 tys. EUR niższy / wyższy. Na dzień 31 grudnia 2018 roku, gdyby euro osłabło / umocniło się o 10% w stosunku do złotego zysk netto za rok, byłby o 11.424 tys. EUR niższy / wyższy.

b. Ryzyko cenowe

Grupa nie ma znaczącej ekspozycji na ryzyko cenowe, ponieważ nie posiada żadnych kapitałowych papierów wartościowych ani towarów.

Grupa narażona jest na ryzyko cenowe inne niż związane z instrumentami finansowymi, takie jak ryzyko cen nieruchomości, w tym ryzyko związane z wynajmem nieruchomości. Patrz nota 6.2.

c. Ryzyko przepływów pieniężnych i ryzyko stóp procentowych

Ponieważ oprocentowane aktywa Grupy nie generują istotnych odsetek, zmiany rynkowych stóp procentowych nie mają istotnego bezpośredniego wpływu na dochody Grupy. Grupa narażona jest na ryzyko stopy procentowej w przypadku depozytów otrzymanych od najemców. Każda zmiana stawek rynkowych może wpłynąć na wzrost lub spadek wartości godziwej do ujęcia w innych całkowitych dochodach. Wpływ takich zmian nie powinien być znaczący dla Grupy.

Ryzyko stopy procentowej Grupy wynika głównie z długoterminowego finansowania dłużnego (nota 22). Kredyty i obligacje o zmiennym oprocentowaniu narażają Grupę na ryzyko stopy procentowej w zakresie przepływów pieniężnych. Grupa nie posiada istotnego finansowania o stałym oprocentowaniu i dlatego nie ma znaczącej ekspozycji na ryzyko stopy procentowej w wartości godziwej.

Polityka Grupy polega na zabezpieczaniu oprocentowania pożyczek o zmiennym oprocentowaniu. Aby to osiągnąć, Grupa zawiera swapy na stop procentowe (IRS) i opcje CAP, w których Grupa zgadza się wymieniać, w określonych odstępach czasu, różnicę między kwotami odsetek o stałej i zmiennej stopie procentowej obliczonymi w odniesieniu do uzgodnionej nominalnej kwoty głównej. Na dzień 31 grudnia 2019 roku, podobnie jak w roku poprzednim, po uwzględnieniu efektu zabezpieczenia stóp procentowych, większość pożyczek Grupy jest oprocentowana według stałej stopy procentowej. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i mają okres płatności krótszy niż jeden rok, dlatego zakłada się, że te pozycje nie są obciążone ryzykiem stopy procentowej.

Ryzyko stopy procentowej jest monitorowane przez kierownictwo Grupy. Kierownictwo dynamicznie analizuje ekspozycję Grupy na ryzyko stopy procentowej.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku, gdyby stopy procentowe były o 100 punktów bazowych wyższe (2018: 100 punktów bazowych wyższe) przy wszystkich innych zmiennych niezmiennych, zysk netto za rok byłby niższy o 922 tys. EUR (2018: 1.353 tys. EUR). Gdyby stopy procentowe były o 100 punktów bazowych niższe (2018: 100 punktów bazowych niższe) przy wszystkich innych zmiennych niezmiennych, zysk po opodatkowaniu za rok byłby wyższy o 922 tys. EUR (2018: 1.353 tys. EUR).

6.3. Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe to ryzyko, że jedna strona instrumentu finansowego spowoduje stratę finansową dla drugiej strony z powodu niewypełnienia zobowiązania. Grupa nie wykazuje znaczącej koncentracji ryzyka kredytowego.

Ryzyko kredytowe wiąże się ze środkami pieniężnymi ich ekwiwalentami przechowywanymi w bankach, należności z tytułu dostaw i usług, w tym należności z tytułu umów najmu od najemców, aktywów umownych, gwarancji najmu, umownych przepływów pieniężnych wynikających z inwestycji w instrumenty dłużne oraz korzystnych pochodnych instrumentów finansowych i depozytów w bankach i instytucjach finansowych. Ryzykiem kredytowym zarządza się na poziomie Grupy. Grupa zarządza poziomem akceptowalnego ryzyka kredytowego, ograniczając swoją ekspozycję przypadającą na pojedynczego kontrahenta lub grupy kontrahentów oraz segmenty geograficzne i branżowe. Takie ryzyko podlega weryfikacji kwartalnej lub częstszej.

Grupa stosuje zasady zapewniające, że umowy najmu są zawierane tylko z najemcami z odpowiednią historią kredytową. Grupa na bieżąco monitoruje jakość kredytową należności. Salda gotówkowe są utrzymywane, a instrumenty pochodne zawierane tylko z instytucjami finansowymi o solidnej ocenie finansowej. Grupa stosuje zasady ograniczające kwotę ekspozycji kredytowej wobec instytucji finansowych. Wykorzystanie limitów kredytowych jest regularnie monitorowane.

Grupa posiada dwa rodzaje aktywów finansowych, które podlegają modelowi oczekiwanej straty kredytowej:

- należności od najemców;
- pożyczki udzielone i obligacje.

Mimo iż środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz depozyty najemców podlegają wymogom MSSF 9 dotyczącym utraty wartości, oszacowana strata z tytułu utraty ich wartości byłaby nieistotna.

Maksymalna ekspozycja Grupy na ryzyko kredytowe według klasy aktywów finansowych innych niż instrumenty pochodne jest następująca:

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018	1 stycznia 2018
Należności od najemców	4 357	4 681	2 678
Pożyczki	9 007	1 629	1 509
Inne aktywa finansowe	5 766	2 535	888
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27 407	15 628	13 832
Razem	46 537	24 473	18 907

Depozyty podlegające zwrotowi najemcom mogą zostać zatrzymane przez Grupę w części lub w całości, jeżeli należności nie zostaną uregulowane lub w przypadku innych naruszeń umowy.

Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku jest zbliżona do wartości bilansowej.

Analiza jakości kredytowej aktywów finansowych przedstawia się następująco:

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018	1 stycznia 2018
Należności od najemców (brutto)	4 444	4 681	2 678
Minus: Odpisy aktualizujące	-87	0	0
Należności handlowe – pomniejszone o odpisy	4 357	4 681	2 678

Grupa przygotowała analizy wykazujące, że oczekiwane straty kredytowe i oczekiwany wskaźnik strat są nieistotne. W związku z tym nie rozpoznano utraty wartości z powodu oczekiwanych strat kredytowych dla należności handlowych.

Wszystkie inwestycje w instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu uznaje się za obciążone niskim ryzykiem kredytowym, a zatem odpis aktualizujący ujęty w tym okresie był ograniczony

do oczekiwanych strat za 12 miesięcy, które zostały ocenione jako nieistotne i nie zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym.

Ratingi instytucji finansowych, w których Grupa ulokowała środki pieniężne i ich ekwiwalenty, przedstawiono poniżej:

Instytucja finansowa	Rating	Dostawca ratingu
ING Bank Śląski S.A.	A+	Fitch
Santander Bank Polska S.A.	BBB+	Fitch
Alior Bank S.A.	BB	Fitch
PKO BP S.A.	A2	Moody's
ING Bank N.V.	AA-	Fitch

6.4. Ryzyko płynności

Ostrożne zarządzanie ryzykiem płynności oznacza utrzymanie wystarczającej ilości środków pieniężnych, dostępność finansowania w formie odpowiedniej kwoty pozyskanego finansowania i zdolność do zamykania otwartych pozycji.

Pozycja Grupy w zakresie płynności jest codziennie monitorowana i kwartalnie weryfikowana przez Zarząd. Niezdyskontowane przepływy pieniężne związane z saldami należnymi o terminie płatności krótszym niż 12 miesięcy na ogół są równe ich wartości bilansowej w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, ponieważ wpływ dyskontowania nie jest znaczący.

Ponieważ kwota niezdyktowanych umownych przepływów pieniężnych związanych z pozyskaniem finansowaniem oparta jest na zmiennych, a nie stałych stopach procentowych, ujawniona kwota zobowiązania jest ustalana na podstawie warunków istniejących na dzień sprawozdawczy - to znaczy przy zastosowaniu stóp procentowych obowiązujących na dzień 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku.

Tabela poniżej prezentuje podział zobowiązań finansowych według daty wymagalności:

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018	1 stycznia 2018
Wymagalne w ciągu 1 miesiąca	15 565	18 278	15 351
Wymagalne w okresie od 2 do 3 m-cy	1 214	693	582
Wymagalne w okresie od 4 do 12 m-cy	4 517	11 355	9 537
Wymagalne w drugim roku	23 186	32 136	26 990
Wymagalne w okresie od 3 do 5 lat	224 327	180 954	151 980
Wymagalne w okresie od 5 lat	49 057	24 789	20 820
Razem	317 866	268 205	225 260

6.5. Zarządzanie kapitałem

Celami Grupy w zarządzaniu kapitałem jest ochrona zdolności Grupy do kontynuowania działalności w celu zapewnienia zwrotów akcjonariuszom i korzyści dla innych interesariuszy oraz utrzymania optymalnej struktury kapitału w celu obniżenia kosztu kapitału. Aby utrzymać lub skorygować strukturę kapitału, Grupa może dostosować kwotę dywidend wypłaconych akcjonariuszom, zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje lub sprzedać aktywa w celu zmniejszenia zadłużenia.

Grupa monitoruje kapitał na podstawie wskaźnika dźwigni finansowej. Wskaźnik ten oblicza się jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitału. Zadłużenie netto jest obliczane przez Grupę jako suma zadłużenia pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty i pomniejszona o finansowanie dostarczone przez podmioty powiązane spoza Grupy. Całkowity kapitał oblicza się jako kapitał własny, wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, powiększonym o zadłużenie netto oraz o zadłużenie w stosunku do podmiotów powiązanych spoza Grupy.

Wskaźnik dźwigni na dzień 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku kształtował się następująco:

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018	1 stycznia 2018
Kredyty i obligacje	299 657	247 919	213 830
Zobowiązania leasingowe	1 012	1 136	1 129
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-27 407	-15 628	-13 832
Minus: Kredyty i obligacje od podmiotów powiązanych	-50 288	-52 701	-53 564
Dług netto	222 974	180 726	147 563
Kapitał własny	182 656	159 803	152 361
Kredyty i obligacje od podmiotów powiązanych	50 288	52 701	53 564
Razem kapitały	455 918	393 230	353 488
Wskaźnik dźwigni	49%	46%	42%

6.6. Szacunki wartości godziwej

a. Aktywa i zobowiązania wyceniane w wartości godziwej

Tabela poniżej prezentuje instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej w podziale na metody wyceny.

Poziomy wyceny do wartości godziwej:

- Ceny notowane (niekorygowane) na aktywnych rynkach dla identycznych aktywów lub zobowiązań (Poziom 1).
- Dane wejściowe inne niż ceny notowane zawarte w Poziomie 1, które można zaobserwować dla składnika aktywów lub zobowiązania, bezpośrednio (ceny) lub pośrednio (inne niż ceny) (Poziom 2).
- Dane wejściowe do składnika aktywów lub zobowiązania, które nie są oparte na obserwowalnych danych rynkowych (dane nieobserwowalne) (Poziom 3).

Aktywa i zobowiązania finansowe Grupy zostały sklasyfikowane w następujący sposób:

31 grudnia 2019	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Instrumenty pochodne - aktywa	0	895	0	895
Instrumenty pochodne - zobowiązania	0	2 050	0	2 050

31 grudnia 2018	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Instrumenty pochodne - aktywa	0	1 107	0	1 107
Instrumenty pochodne - zobowiązania	0	1 080	0	1 080

1 stycznia 2018	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Instrumenty pochodne - aktywa	0	1 758	0	1 758
Instrumenty pochodne - zobowiązania	0	645	0	645

W ciągu roku nie było transferów między poziomami 1 i 2.

Polityka Grupy polega na ujęciu transferów pomiędzy poziomami hierarchii wartości godziwej na dzień wystąpienia zdarzenia lub zmiany okoliczności, które spowodowały transfer.

Instrumenty finansowe na poziomie 2

Wartość godziwą instrumentów finansowych, które nie są przedmiotem obrotu na aktywnym rynku (na przykład pozagiełdowe instrumenty pochodne) ustala się, stosując techniki wyceny. Te techniki wyceny maksymalizują wykorzystanie obserwowalnych danych rynkowych tam, gdzie są one dostępne, i w jak najmniejszym stopniu opierają się na szacunkach specyficznych dla jednostki. Jeżeli wszystkie znaczące dane wejściowe wymagane do wyceny instrumentu w wartości godziwej są możliwe do zaobserwowania, instrument ten należy do poziomu 2.

Jeżeli co najmniej jedna znacząca dana wejściowa nie jest oparta na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych, instrument należy do poziomu 3.

Techniki wyceny stosowane do wyceny instrumentów finansowych obejmują:

- notowane ceny rynkowe lub inne notowania dla podobnych instrumentów;
- wartość godziwa swapów stóp procentowych i opcji CAP obliczana jest jako wartość bieżąca szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych na podstawie obserwowalnych krzywych stóp procentowych;
- wartość godziwa terminowych kontraktów walutowych jest ustalana przy użyciu terminowych kursów wymiany na dzień skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, a uzyskana wartość jest dyskontowana do wartości bieżącej; i
- inne techniki, takie jak analiza zdyskontowanych przepływów pieniężnych, są stosowane do ustalenia wartości godziwej dla pozostałych instrumentów finansowych.

b. Aktywa i zobowiązania nieutrzymywane w wartości godziwej ale dla których wartość godziwa jest ujawniana

Poniższa tabela zawiera wskazanie hierarchii wartości godziwej aktywów i pasywów Grupy (według klas), które nie są wyceniane w wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2019 roku, ale dla których ujawniono wartość godziwą.

31 grudnia 2019	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Aktywa				
Należności od najemców	0	0	4 357	4 357
Pożyczki	0	9 007	0	9 007
Inne aktywa finansowe	0	5 766	0	5 766
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27 407	0	0	27 407
Razem	27 407	14 773	4 357	46 537
Zobowiązania				
Zobowiązania handlowe i inne	0	8 649	0	8 649
Kredyt, pożyczki i obligacje	0	299 657	0	299 657
Zobowiązania leasingowe	0	1 012	0	1 012
Inne zobowiązania finansowe	0	6 497	0	6 497
Razem	0	315 815	0	315 815

Poniższa tabela zawiera wskazanie hierarchii wartości godziwej aktywów i pasywów Grupy (według klas), które nie są wyceniane w wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2018 roku, ale dla których ujawniono wartość godziwą.

31 grudnia 2018	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Aktywa				
Należności od najemców	0	0	4 681	4 681
Pożyczki	0	1 629	0	1 629
Inne aktywa finansowe	0	2 535	0	2 535
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15 628	0	0	15 628
Razem	15 628	4 164	4 681	24 473
Zobowiązania				
Zobowiązania handlowe i inne	0	11 140	0	11 140
Kredyty, pożyczki i obligacje	0	247 919	0	247 919
Zobowiązania leasingowe	0	1 136	0	1 136
Inne zobowiązania finansowe	0	6 931	0	6 931
Razem	0	267 126	0	267 126

Poniższa tabela zawiera wskazanie hierarchii wartości godziwej aktywów i pasywów Grupy (według klas), które nie są wyceniane w wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2017 roku, ale dla których ujawniono wartość godziwą.

1 stycznia 2018	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Aktywa				
Należności od najemców	0	0	2 678	2 678
Pożyczki	0	1 509	0	1 509
Inne aktywa finansowe	0	888	0	888

1 stycznia 2018	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13 832	0	0	13 832
Razem	13 832	2 397	2 678	18 907
Zobowiązania				
Zobowiązania handlowe i inne	0	4 877	0	4 877
Kredyty, pożyczki i obligacje	0	213 830	0	213 830
Zobowiązania leasingowe	0	1 129	0	1 129
Inne zobowiązania finansowe	0	4 779	0	4 779
Razem	0	224 615	0	224 615

Aktywa i zobowiązania ujęte w powyższej tabeli są wyceniane według zamortyzowanego kosztu; ich wartości bilansowe są zbliżone do wartości godziwej.

Należności z tytułu dostaw obejmują kwoty umowne związane z rozliczeniem transakcji i innych zobowiązań wobec Grupy. Zobowiązania handlowe i inne oraz pożyczki stanowią kwoty umowne i zobowiązania należne wierzycielom Grupy.

7. Kluczowe szacunki i osąd

Szacunki i osądy podlegają ciągłej weryfikacji i opierają się na doświadczeniach historycznych skorygowanych o bieżące warunki rynkowe i inne czynniki.

7.1. Kluczowe szacunki i założenia

Kierownictwo dokonuje szacunków i przyjmuje założenia dotyczące przyszłości. Szacunki księgowe z definicji rzadko dorównują powiązanym faktycznym wynikom. Szacunki, założenia i osądy kierownictwa, które wiążą się ze znacznym ryzykiem spowodowania istotnej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku obrotowym, zostały przedstawione poniżej.

a. Nieruchomości inwestycyjne (Inwestycje zakończone oraz Inwestycje w toku i grunty)

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest ustalana przy użyciu technik wyceny. Więcej informacji na temat dokonanych osądów i założeń w tym obszarze znajduje się w nocie 15.

7.2. Kluczowe osądy zastosowane w polityce rachunkowości Grupy

a. Waluta funkcjonalna

Przy określaniu waluty funkcjonalnej spółek zależnych konieczna jest znaczna ocena, ponieważ działają one w środowisku dwuwalutowym (tj. euro i polski złoty). Grupa ustaliła, że polski złoty najwierniej reprezentuje skutki ekonomiczne transakcji leżących u podstaw rozliczeń i wydarzeń polskich spółek zależnych i w jednostce dominującej. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy prezentowane jest w euro.

8. Segmenty operacyjne

Grupa działa w jednym segmencie - rynku nieruchomości komercyjnych.

9. Przychody z kontraktów z klientami

Spółka ma siedzibę w Holandii, ale nie generuje tam przychodów. Przychody Grupy generowane są głównie z aktywów nieruchomościowych, które są w posiadaniu spółek Grupy mających siedzibę w tym samym kraju, w którym znajduje się dany składnik aktywów, którym jest Polska.

Przychody pochodzą od dużej liczby najemców i żaden pojedynczy najemca lub grupa pod wspólną kontrolą nie stanowi więcej niż 10% przychodów Grupy.

Większość przychodów Grupy związanych z usługami świadczonymi dla najemców jest ujmowana w danym okresie.

10. Wydatki na nieruchomości netto po pomniejszeniu o Przychody z tytułu opłat serwisowych

	2019	2018
Opłata serwisowa, netto	1 231	1 829
Koszty modernizacji, napraw, renowacji	668	82
Inne koszty związane z nieruchomościami	1 657	2 464
Razem	3 556	4 375

11. Koszty administracyjne

	2019	2018
Usługi prawne i doradcze	817	583
Usługi zarządzania aktywami	489	488
Księgowość, obsługa administracyjna	692	1 058
Podatki i inne opłaty	185	174
Pozostałe	324	324
Razem	2 507	2 627

12. Koszty odsetkowe netto

	2019	2018
Przychody odsetkowe	-125	-1 099
Koszty odsetek od leasingów	53	53
Koszty odsetek od kredytów i pożyczek	5 212	4 972
Koszty odsetek od obligacji	840	7 403
Pozostałe	129	-28
Razem	6 109	11 301

13. Inne koszty finansowe netto

	2019	2018
Odpisy aktualizujące aktywa finansowe	404	405
Wycena instrumentów pochodnych	289	1 061
Pozostałe koszty finansowe netto	1 614	824
Razem	2 307	2 290

14. Podatek dochodowy

	2019	2018
Podatek bieżący	891	453
Podatek odroczone	5 908	428
Razem	6 799	881

Podatek od zysku Grupy przed opodatkowaniem różni się od teoretycznej kwoty, która powstałaby przy zastosowaniu średniej ważonej stawki podatkowej (19%) od mających zastosowanie zysków skonsolidowanych spółek w następujący sposób:

	2019	2018
Wynik brutto	26 451	8 328
Podatek obliczony w oparciu o stawki obowiązujące w kraju w którym spółki mają siedzibę	5 026	1 582
Wpływ podatkowy:		
Dochody niepodatkowe	-5 882	-703
Koszty niepodatkowe	7 655	2
Razem podatek dochodowy	6 799	881
Efektywna stawka podatkowa	26%	11%

Największe kwoty niepodlegające opodatkowaniu dotyczą kosztów odsetek przekraczających limit 3 mln zł, kosztów reprezentacji oraz minimalnego podatku od nieruchomości komercyjnych, płaconego nawet jeśli podmiot poniósł stratę w bieżącym okresie (minimalny podatek wymagany przez polskie prawo).

Zmiany w podatkach odroczonych zostały zaprezentowane poniżej:

Aktywa z tytułu podatku odroczonego	Nieruchomości inwestycyjne (wycena gruntów)	Odsetki naliczone	Straty podatkowe	Inne	Razem
1 stycznia 2018	700	2 099	1 395	130	4 324
Zmiana ujęta w rachunku wyników	-67	1 080	2 996	76	4 085
Przeliczenie wartości w walutach obcych	1	-20	-56	-1	-76
Razem	634	3 159	4 335	205	8 333
Netowanie					-4 955
31 grudnia 2018					3 378
Zmiana ujęta w rachunku wyników	-119	-16	-100	185	-50
Przeliczenie wartości w walutach obcych	-26	-3	-22	39	-12
Razem	489	3 140	4 213	429	8 271
Netowanie					-6 186
31 grudnia 2019					2 085

Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego	Nieruchomości inwestycyjne	Koszt zamortyzowany długu	Inne	Razem
1 stycznia 2018	16 338	341	593	17 272
Zmiana ujęta w rachunku wyników	4 381	660	-528	4 513
Przeliczenie wartości w walutach obcych	147	4	20	171
Razem	20 866	1 005	86	21 957
Netowanie				-4 955
31 grudnia 2018				17 002
Zmiana ujęta w rachunku wyników	5 153	658	47	5 858
Przeliczenie wartości w walutach obcych	265	46	3	314
Razem	26 284	1 709	136	28 129
Netowanie				-6 186
31 grudnia 2019				21 943

Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie zostały ujęte w odniesieniu do podatku u źródła i innych podatków, które byłyby należne w związku z zyskami zatrzymanymi jednostek zależnych, ponieważ Grupa jest w stanie kontrolować termin odwrócenia różnic i jest prawdopodobne, że różnice nie będą odwracane w przewidywalnej przyszłości.

Nie ma innych istotnych nierozpoznanych aktywów i zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

15. Inwestycje zakończone oraz Inwestycje w toku i grunty

Nieruchomości inwestycyjne Grupy (Inwestycje zakończone oraz Inwestycje w toku i grunty) wyceniane są w wartości godziwej.

	31 grudnia 2019		31 grudnia 2018	
	Inwestycje zakończone	Inwestycje w toku i grunty	Inwestycje zakończone	Inwestycje w toku i grunty
Na początek okresu	370 123	43 125	177 869	190 364
Zyski lub straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	15 572	1 620	19 262	-3 566
Zwiększenia wartości	0	0	48	0
Budowa, modernizacje i rozbudowa nieruchomości	5 729	24 192	806	37 648
Inne	0	370	914	0
Pozostałe ruchy	0	0	0	131
Zmiany w leasingu	1 189	0	96	1 269
Przemieszczenia pomiędzy kategoriami nieruchomości	0	0	178 082	-178 082
Różnice z przeliczenia wartości w walutach obcych	2 647	694	-7 907	-4 639
Na koniec okresu	396 448	70 001	370 123	43 125

Polityka Grupy zakłada rozpoznawanie transferów pomiędzy poziomami hierarchii wartości godziwej na dzień zdarzenia lub zmiany okoliczności, które spowodowały transfer.

Na koniec 2019 roku Inwestycje w toku i grunty obejmowały następujące projekty (wyłączając rezerwę gruntów): Olivia Prime B.

Kredyty, pożyczki i obligację są zabezpieczone na nieruchomościach inwestycyjnych do wartości 552 187 tys. EUR (nota 22). Ponieważ kwota ta obejmuje przyszłe zobowiązania odsetkowe, przekracza saldo zadłużenia.

Procesy wyceny

Nieruchomości inwestycyjne Grupy zostały wycenione na dzień 31 grudnia 2019 roku przez niezależnych, wykwalifikowanych rzeczoznawców, którzy posiadają uznane kwalifikacje zawodowe i posiadają doświadczenie w odpowiedniej lokalizacji i segmentach rynku. W przypadku wszystkich nieruchomości inwestycyjnych ich bieżące wykorzystanie odpowiada najlepszemu możliwemu ich wykorzystaniu. Grupa dokonuje przeglądu wycen przeprowadzonych przez niezależnych rzeczoznawców na potrzeby sprawozdawczości finansowej.

Na koniec każdego roku obrotowego Grupa:

- weryfikuje wszystkie główne dane wejściowe wykorzystywane do niezależnego raportu z wyceny;
- ocenia zmiany wyceny nieruchomości w porównaniu z raportem z wyceny z poprzedniego roku; i
- prowadzi rozmowy z niezależnymi rzeczoznawcami.

Informacje o wycenach wartości godziwej przy użyciu istotnych nieobserwowalnych danych wejściowych (poziom 3) dla 2019 roku

Wartość nieruchomości inwestycyjnych zakłada średnią teoretyczną stopę zwrotu (yield) na poziomie 6,3%. Na wyceny mogą wpływać czynniki ogólne (wskaźniki makroekonomiczne i otoczenie rynkowe) jak i czynniki lokalne.

Gdyby na dzień 31 grudnia 2019 roku stopy zwrotu zastosowane do wyceny nieruchomości inwestycyjnych były o 100 punktów bazowych niższe niż obecnie stosowane, wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosłaby o 19,7%. W takim przypadku kapitał własny Grupy byłby wyższy o 69 452 tys. EUR ze względu na wyższy wynik netto.

Jeżeli na dzień 31 grudnia 2019 roku stopy zwrotu zastosowane do wyceny nieruchomości inwestycyjnych byłyby o 100 punktów bazowych wyższe niż obecnie stosowane, wartość nieruchomości inwestycyjnych spadłaby o 14,3%. W takim przypadku kapitał własny Grupy byłby niższy o 50 187 tys. EUR ze względu na niższy wynik netto.

Przychody pochodzą od dużej liczby najemców, a żaden pojedynczy najemca lub grupa pod wspólną kontrolą nie generuje więcej niż 10% przychodów Grupy.

Istnieją wzajemne relacje między nieobserwowalnymi danymi wejściowymi. Oczekiwane wskaźniki pustostanów mogą wpływać na stopy zwrotu - wyższe wskaźniki pustostanów powodują wyższe stopy zwrotu. W przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie wzrost kosztów budowy, który poprawia cechy nieruchomości, może spowodować wzrost przyszłych wartości czynszów. Wzrost przyszłych przychodów z wynajmu może być związany z wyższymi kosztami. Jeśli pozostały okres leasingu się wydłuży, stopa zwrotu może się zmniejszyć.

Techniki wyceny leżące u podstaw oszacowania wartości godziwej przez kierownictwo

Dla nieruchomości inwestycyjnych o łącznej wartości bilansowej 434 714 tys. EUR wycenę ustalono na podstawie prognoz zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) w oparciu o znaczące nieobserwowalne dane wejściowe (grunty o wartości 31 735 tys. EUR wycenionych metodą porównywalną). Te dane wejściowe obejmują:

Przyszłe wpływy pieniężne z wynajmu - oparte na faktycznej lokalizacji, rodzaju i jakości nieruchomości oraz poparte warunkami wszelkich istniejących umów najmu, innych umów lub dowodów zewnętrznych, takich jak bieżące rynkowe czynsze za podobne nieruchomości;

Stopy dyskontowe - odzwierciedlające bieżące oceny rynku dotyczące niepewności co do kwoty i harmonogramu przepływów pieniężnych;

Premia za ryzyko – różnica pomiędzy oczekiwaną stopą zwrotu a stopą wolną od ryzyka;

Szacowane wskaźniki pustostanów - na podstawie bieżących i oczekiwanych przyszłych warunków rynkowych po wygaśnięciu jakiegokolwiek aktualnego najmu;

Koszty utrzymania - w tym niezbędne inwestycje w celu utrzymania funkcjonalności nieruchomości przez przewidywany okres użytkowania; i

Wartość końcowa - biorąc pod uwagę założenia dotyczące kosztów utrzymania, współczynników pustostanów i czynszów rynkowych.

W przypadku nieruchomości biurowych w budowie o łącznej wartości bilansowej 38 267 tys. EUR wycenę oparto na modelu DCF, biorąc pod uwagę następujące szacunki (oprócz powyższych danych wejściowych):

Koszty wymagane do ukończenia - są one w dużej mierze zgodne z wewnętrznymi budżetami opracowanymi przez Grupę, w oparciu o doświadczenie kierownictwa i znajomość warunków rynkowych. Koszty do ukończenia obejmują również rozsądną marżę zysku;

Data ukończenia projektu - nieruchomości w budowie wymagają odbiorów lub pozwoleń od organów nadzoru na różnych etapach procesu inwestycyjnego, w tym zatwierdzenia lub pozwoleń dotyczących wstępnego projektu, podziału na strefy, oddania do eksploatacji i zgodności z przepisami ochrony środowiska. W oparciu o doświadczenie kierownictwa w podobnych projektach oczekuje się, że zostaną uzyskane wszystkie odpowiednie zezwolenia i zgody. Jednak data ukończenia projektu może się różnić w zależności od między innymi od terminowości uzyskania pozwoleń i wszelkich wymaganych działań naprawczych.

W ciągu roku nie wprowadzono żadnych zmian w technikach wyceny.

16. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy lub przez inne całkowite dochody

16.1. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody

Grupa nie posiada i nie posiadała w roku ubiegłym aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

16.2. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Pochodne instrumenty finansowe są klasyfikowane przez Grupę jako aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy zgodnie z MSSF 9.

Zmiany i korekty wartości godziwej wynikające ze zmian szacunkowych przepływów pieniężnych ujmowane są w ramach zmiany netto wartości godziwej aktywów finansowych.

Szczegóły dotyczące instrumentów pochodnych znajdują się w nocie 19.

17. Należności od najemców

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018	1 stycznia 2018
Należności	4 444	4 681	2 678
Minus: Odpisy aktualizujące	-87	0	0
Razem	4 357	4 681	2 678

Szacowana wartość godziwa należności to zdyskontowana kwota szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, które mogą zostać otrzymane, która jest zbliżona do ich wartości bilansowej. Oczekiwane przepływy pieniężne są dyskontowane według bieżących stawek rynkowych w celu ustalenia wartości godziwej.

Nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego w odniesieniu do należności handlowych, ponieważ Grupa ma dużą liczbę najemców.

Grupa rozpoznała stratę w wysokości 87 tys. EUR w związku z utratą wartości należności handlowych (2018: zero). Strata została ujęta w kosztach innej amortyzacji i odpisów aktualizujących w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Zmiany skumulowanych odpisów aktualizujących należności handlowe były następujące:

	2019	2018
Początek roku	0	0
Ujęcie odpisów	87	0
Koniec roku	87	0

Podział wartości bilansowej należności handlowych Grupy według walut obcych przedstawiono w nocie 6.2.

18. Inne aktywa finansowe i inne aktywa

Inne aktywa finansowe obejmują głównie środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania wynikające z umów finansowania. Środki zostaną uwolnione po spłacie finansowania długoterminowego.

Inne obejmują głównie rozliczenia międzyokresowe, zachęty leasingowe, należności podatkowe i inne należności niekwalifikowane jako instrumenty finansowe.

19. Instrumenty pochodne

	31 grudnia 2019		31 grudnia 2018		1 stycznia 2018	
	Aktywa	Zobowiązania	Aktywa	Zobowiązania	Aktywa	Zobowiązania
Swapy na stopy procentowe (IRS) i opcje CAP	895	1 205	0	1 080	46	645
Kontrakty walutowe typu forward	0	845	1 107	0	1 712	0
Razem	895	2 050	1 107	1 080	1 758	645

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń zgodnie z MSSF 9. Niemniej jednak swapy na stopy procentowe, opcje CAP i kontrakty terminowe typu forward są częścią ekonomicznych powiązań zabezpieczających. Swapy procentowe i opcje CAP służą do ustalania płatności odsetkowych zmiennych instrumentów dłużnych. Terminowe kontrakty wymiany służą do zabezpieczenia prognozowanych transakcji i pożyczek w walutach obcych przed ryzykiem walutowym.

Nominalne kwoty nierozliczonych terminowych kontraktów walutowych na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosiły 36 490 tys. EUR (2018: 22 020 tys. EUR). Nominalne kwoty nierozliczonych opcji zamiany stóp procentowych i opcji CAP na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosiły 185 850 tys. EUR (2018: 80 907 tys. EUR).

Terminy zapadalności instrumentów pochodnych zaprezentowano poniżej:

Spółka	Typ transakcji	Data zapadalności	Wartość nominalna w tys. EUR
Olivia Seven Sp. z o.o.	IRS	31.12.2024	45 600
Olivia Gate Sp. z o.o.	IRS	21.02.2022	19 677
J-Home SA	IRS	21.02.2022	19 304
Olivia Prime B Sp. z o.o.	FX Forward	26.02.2021	36 490
Olivia Point&Tower Sp. z o.o.	IRS	27.12.2022	26 386
Olivia 4 SA	IRS	22.07.2021	13 522
Olivia Star SA	CAP	30.01.2024	61 361

20. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

Grupa nie posiada aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

21. Kapitał podstawowy

Łączna zatwierdzona liczba akcji zwykłych wynosi 1 877 099 (2018: 450) o wartości nominalnej 100 EUR każda (2018: 100 EUR na akcję). Wszystkie wyemitowane akcje są w pełni opłacone (2018: wszystkie w pełni opłacone). Emisje akcji w 2019 roku dotyczyły połączenia jednostek, które opisano w nocie 26. Spółka otrzymała akcje w jednostkach zależnych jako aport.

22. Kredyty, pożyczki i obligacje

Wszystkie kredyty, pożyczki i obligacje Grupy są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej. Koszty odsetek mogą wzrosnąć lub zmniejszyć w wyniku zmian stóp procentowych.

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018	1 stycznia 2018
Pożyczki i obligacje	50 288	52 701	53 564
długoterminowe	50 266	46 317	53 564
krótkoterminowe	22	6 384	0
Kredyty	249 369	195 218	160 266
długoterminowe	243 309	189 476	158 128
krótkoterminowe	6 060	5 742	2 138
Razem	299 657	247 919	213 830

Zobowiązania obejmują kwoty zabezpieczone na nieruchomościach inwestycyjnych do wartości 552 187 tys. EUR (nota 15). Ponieważ kwota ta obejmuje przyszłe zobowiązania odsetkowe, przekracza saldo zadłużenia.

Wartość godziwa zobowiązań była zbliżona do ich wartości bilansowej na dzień skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej.

Terminy spłaty zobowiązań przedstawiają się następująco:

	31 grudnia 2019		31 grudnia 2018		1 stycznia 2018	
	Pożyczki i obligacje	Kredyty	Pożyczki i obligacje	Kredyty	Pożyczki i obligacje	Kredyty
Wymagalne w pierwszym roku	23	8 305	7 775	7 367	0	7 478
Wymagalne w drugim roku	1	24 900	27	35 079	213	8 859
Wymagalne w okresie od trzeciego do piątego roku	18 248	205 748	27 778	159 963	46 323	122 080
Wymagalne po pięciu latach	50 900	14 921	30 836	0	21 146	45 678
Razem	69 172	253 875	66 417	202 409	67 682	184 096

Wartość bilansową pożyczek Grupy wyrażonych w walutach obcych przedstawiono w nocie 6.2.

Poniżej przedstawiono analizę zadłużenia i zmiany w zadłużeniu za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku:

	Pożyczki i obligacje	Kredyty	Razem
1 stycznia 2018	43 337	160 266	203 603
Wpływy z zadłużenia	29 056	52 621	81 677
Spłaty zadłużenia	-24 968	-20 838	-45 806
Inne zmiany	5 126	0	5 126
Różnice kursowe z przeliczenia	150	3 169	3 319
31 grudnia 2018	52 701	195 218	247 919
Wpływy z zadłużenia	31 969	160 118	192 087
Spłaty zadłużenia	-37 732	-106 516	-144 248
Inne zmiany	2 943	-19	2 924
Różnice kursowe z przeliczenia	407	568	975
31 grudnia 2019	50 288	249 369	299 657

Kredyty bankowe są monitorowane na podstawie różnych wskaźników (kovenantów bankowych). Kredyty inwestycyjne monitorowane są za pomocą wskaźnika pokrycia spłaty zadłużenia (DSCR) i wskaźnika zadłużenia do wartości majątku (LTV), a dla kredytów budowlanych wskaźnik pokrycia spłaty odsetek (ISCR) oraz wskaźnika zadłużenia do kosztów (LTC). Wszystkie zobowiązania na koniec 2019 roku były na bezpiecznym poziomie i nie było wystąpiły żadne naruszenia kovenantów.

Szczegóły dotyczące kovenantów bankowych w poszczególnych podmiotach przedstawiono poniżej:

	Historyczny DSCR	Okres	Prognozowany DSCR	Okres	Prognozowany ISCR	Okres	LTV	LTC	Inne
Olivia Seven Sp. z o.o.	120%	12M	120%	12M	n/d	n/d	70% podczas trwania umowy	n/d	Kapitały włączając podporządkowany dług powyżej zera
Olivia Gate Sp. z o.o. & J-Home SA	120%	12M	120%	6M	n/d	n/d	70%; w okresie pierwszych 12 m-cy trwania umowy 2% mniej, nie mniej jednak na dzień pierwszego uruchomienie nie więcej niż 65%	n/d	Kapitały włączając podporządkowany dług powyżej zera i wskaźnik komercjalizacji powyżej 80%
Olivia Prime B Sp. z o.o.	120%	12M	120%	12M	120%	12M	65% podczas trwania umowy	75%	Kapitały włączając podporządkowany dług powyżej zera, w tym samy czasie nie mniejsze niż kapitał podstawowy

	Historyczny DSCR	Okres	Prognozowany DSCR	Okres	Prognozowany ISCR	Okres	LTV	LTC	Inne
Olivia Point&Tower Sp. z o.o.	120%	12M	120%	6M	n/d	n/d	65%; w okresie pierwszych 12 m-cy 1% mniej	n/d	Kapitały włączając podporządkowany dług powyżej zera, w tym samy czasie nie mniejsze niż kapitał podstawowy
Olivia 4 SA	120%	12M	120%	6M	n/d	n/d	70% podczas trwania umowy	n/d	Kapitały włączając podporządkowany dług powyżej zera, w tym samy czasie nie mniejsze niż kapitał podstawowy
Olivia Star SA	120%	12M	120%	12M	n/d	n/d	65%; w okresie pierwszych 12 m-cy 1% mniej	n/d	Kapitały włączając podporządkowany dług powyżej zera, w tym samy czasie nie mniejsze niż kapitał podstawowy

23. Zobowiązania handlowe i inne

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018	1 stycznia 2018
Zobowiązania handlowe	2 528	7 712	3 377
Zobowiązania związane z budową, rozwojem nieruchomości inwestycyjnych	6 122	3 427	1 500
Razem	8 650	11 139	4 877

Szacowana wartość godziwa powyższych zobowiązań to zdyskontowane kwoty szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych i jest zbliżona do ich wartości bilansowych.

Podział wartości bilansowych zobowiązań handlowych i innych Grupy według walut obcych przedstawiono w nocie 6.2.

24. Inne zobowiązania finansowe i inne zobowiązania

Pozostałe zobowiązania finansowe obejmują głównie kaucje otrzymane od najemców i usługodawców.

Pozostałe zobowiązania obejmują głównie zobowiązania podatkowe i inne zobowiązania niekwalifikowane jako instrumenty finansowe.

25. Dywidendy

W okresach objętych niniejszym sprawozdaniem Spółka nie wypłacała ani nie deklarowała wypłaty dywidendy.

26. Połączenia jednostek

Spółka nabywała istniejącą działalność stopniowo w 2019 roku. Proces przejęcia Olivia Business Centre rozpoczął się w dniu 20 lutego 2019 roku, kiedy to Spółka nabyła od Tonsa SA - SICAF - RAIF z siedzibą w Luksemburgu (zwaną dalej „Akcjonariuszem”), w formie aportu udziały w następujących spółkach: „Olivia Gate” Sp. z o. o. (spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - właściciel budynku Olivia Gate), „Olivia Point & Tower” Sp. z o. o. (spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - właściciel budynku Olivia Point & Tower), „Olivia Seven” Sp. z o. o. (spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - właściciel budynku Olivia Prime A) i „Olivia Complex” Sp. z o. o. (spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - właściciel rezerwy gruntów).

Proces przejęcia był kontynuowany w czerwcu i sierpniu 2019 roku, kiedy to Spółka pozyskała od Akcjonariusza, w formie aportu udziały w następujących spółkach: STA SA (14 czerwca 2019 roku), STB SA i STC SA (29 sierpnia 2019 roku) – spółki posiadające obligacje wewnętrzne wyemitowane w celu sfinansowania rozwoju nieruchomości.

W międzyczasie Spółka utworzyła „Olivia Prime B” Sp. z o. o. (spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - realizacja budynku Olivia Prime B).

W dniu 6 grudnia 2019 r. Akcjonariusz wniósł do Spółki ostatni aport składający się z udziałów następujących spółek: „Krzywoustego Office” Sp. z o. o. (spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - pośredni właściciel budynku Olivia Four), „Biała Office” Sp. z o. o. oraz „Olivia Four” Sp. z o. o. (spółki z ograniczoną odpowiedzialnością - pośredni właściciele budynku Olivia Star).

Ostateczna część procesu akwizycji została zrealizowana 19 grudnia 2019 roku i składała się z 1 (jednej) akcji w Białej „OP3” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo akcyjna (spółka komandytowo-akcyjna - bezpośredni właściciel budynku Olivia Star).

W wyniku powyższych transakcji Spółka przejęła pełną działalność operacyjną, będącą platformą biurową klasy A w Gdańsku w Polsce, funkcjonującą pod nazwą handlową: Olivia Business Centre wraz z kluczowymi członkami personelu zapewniającymi bieżącą obsługę procesów biznesowych i dział rozwoju .

Transakcje były połączeniem jednostek gospodarczych pod wspólną kontrolą, ponieważ ostateczny faktyczny właściciel nie zmienił się w ich trakcie. Zgodnie z polityką rachunkowości Grupy, skutki połączeń jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą rozlicza się metodą łączenia udziałów. Wszelkie różnice między wynagrodzeniem wypłaconym / przekazany a kapitałem „nabytym” zostały odzwierciedlone w kapitale własnym w zyskach zatrzymanych. Dane porównawcze zostały przedstawione tak jakby połączenie jednostek było zawsze skuteczne, uwzględniając momentu powstania wspólnej kontroli. W tym przypadku dane porównawcze obejmują okres od początku 2018 roku.

Poniżej zaprezentowano podsumowanie transakcji (kwoty w tys. EUR):

Spółka	Cena nabycia	Nabyte aktywa netto	Wynik za rok	Wartość udziałów na dzień 31.12.2019
Olivia Prime B Sp.z.o.o.	1	1	-3 582	-3 617
Olivia Gate Sp.z.o.o.	25 221	21 645	583	22 685
Olivia Point & Tower Sp.z.o.o.	28 251	21 901	2 791	24 886
Olivia Seven Sp.z.o.o.	28 305	30 825	5 416	36 440
Olivia Complex Sp.z.o.o.	29 072	24 247	4 501	28 666
J-Home S.A.	23 414	14 522	2 719	16 318
STB S.A.	29 799	32 964	1 194	34 231
STC S.A.	17 851	19 048	626	19 776
Biała "OP3" Sp.z.o.o. SKA	39	39	4	39
Olivia Four Sp.z.o.o.	4 575	-5 834	-99	-5 880
Krzywoustego Office Sp.z.o.o.	-1 242	6 548	4 715	6 673
Biała Office Sp.z.o.o.	2 404	2 513	1 371	2 560
Razem	187 690	168 419	20 239	182 777

27. Zobowiązania warunkowe

Grupa nie posiada istotnych zobowiązań warunkowych.

28. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

Jednostką dominującą Grupy jest TONSA SA SICAF-RAIF (zarejestrowana w Luksemburgu), która jest pośrednio lub bezpośrednio właścicielem 100% akcji Spółki. Ostatecznym podmiotem dominującym w Grupie jest pan Maciej Grabski. Grupa nie zawierała istotnych transakcji z jednostką dominującą.

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązаныmi przeprowadzono na warunkach rynkowych.

Transakcje przeprowadzone w 2019 roku lub salda rozrachunków na dzień 31.12.2019 roku z podmiotami powiązаныmi (które są podmiotami kontrolowanymi przez tego samego ostatecznego właściciela) przedstawiono poniżej:

	Pożyczki udzielone	Należności handlowe i inne	Obligacje	Zobowiązania handlowe i inne	Przychody	Zakupy
Olivia Gate - Olivia Business Centre Sp. zo.o. Sp. k.	0	0	5 665	44	0	310
Olivia Business Centre Sp. z o.o. Sp. k.	0	0	8 098	0	0	508
Contractor Sp. z o.o.	0	2	0	0	0	2 347
BMP1 Sp. Zo.o.	0	42	0	0	21	599
Fundacja Gdańsk Global	587	238	0	0	1 103	118
„OLIVIA SEVEN” Sp. z o.o.	0	0	0	0	7	190
Maintenance+ Sp. z o.o.	0	1	0	0	167	915
Olivia Office - Olivia Business Centre Sp. z o.o. Sp. k.	0	205	0	0	0	83
Olivia Serwis Sp. Zo.o.	627	850	0	0	748	0
Pekabex Wykup Managerski S.A.	0	20	19	0	10	60
Telecom+ Sp. z o.o.	0	1	0	0	42	76
Asset+ Sp. z o.o.	10	11	0	0	0	17
Fordońska "OP3" Sp. z o.o. SKA	0	89	0	0	24	328
Security+ Sp. z o.o.	0	23	0	0	0	402
"OG" - Olivia Business Centre Sp. z.o.o. Sp. k.	0	164	7 403	0	504	150
Service Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	597
Olivia Star Top Sp.z o.o.	1 663	65	0	0	30	0
RS Sp. z o.o.	1 652	0	0	0	3	0
OBC Sp. z o.o.	4 418	0	26 785	0	0	0
Culina Horeca Sp. z o.o.	50	0	0	0	0	0
OBC Six Olivia Business Centre Sp. z o.o. Sp. k.	0	0	2 413	0	0	0
Trado GPT Invest Sp. z o.o. SK	0	0	0	0	0	0
Olivia Home Sp. z o.o.	0	0	316	0	0	0
Razem	9 007	1 711	50 699	44	2 659	6 700

Transakcje przeprowadzone w 2018 roku i salda rozrachunków na dzień 31.12.2018 roku z podmiotami powiązanymi przedstawiono poniżej:

	Pożyczki udzielone	Należności handlowe i inne	Obligacje	Zobowiązania handlowe i inne	Przychody	Zakupy
Olivia Gate - Olivia Business Centre Sp. zo.o. Sp. k.	0	0	7 210	2	0	317
Olivia Business Centre Sp. z o.o. Sp. k.	0	0	15 050	3	0	806
Contractor Sp. z o.o.	0	0	0	298	0	2 715
BMP1 Sp. Zo.o.	0	35	0	178	21	742
Fundacja Gdańsk Global	0	587	0	18	1 050	121
„OLIVIA SEVEN” Sp. z o.o.	0	4	0	75	39	40
Maintenance+ Sp. z o.o.	0	0	0	248	10	1 340
Olivia Office - Olivia Business Centre Sp. z o.o. Sp. k.	0	84	0	5	0	39
Olivia Serwis Sp. Zo.o.	0	265	0	17	198	168
Pekabex Wykup Managerski S.A.	0	2	1 887	3 373	2	53
Telecom+ Sp. z o.o.	0	0	0	11	14	59
Asset+ Sp. z o.o.	10	0	0	85	0	8
Fordońska "OP3" Sp. z o.o.	0	0	0	93	0	14
Security+ Sp. z o.o.	0	0	0	91	0	349

	Pożyczki udzielone	Należności handlowe i inne	Obligacje	Zobowiązania handlowe i inne	Przychody	Zakupy
"OG" - Olivia Business Centre Sp. z o.o. Sp. k.	0	125	2 335	15	250	54
Service Sp. z o.o.	0	0	0	148	0	546
RS Sp. z o.o.	1 572	0	0	773	38	0
OBC Sp. z o.o.	0	0	23 047	0	0	0
Culina Horeca Sp. z o.o.	47	0	0	0	0	0
OBC Six Olivia Business Centre Sp. z o.o. Sp. k.	0	0	2 285	0	0	0
Trado GPT Invest Sp. z o.o. SK	0	0	724	0	0	0
Olivia Home Sp. z o.o.	0	0	313	0	0	0
Razem	1 629	1 102	52 851	5 433	1 622	7 371

Przychody dotyczą głównie wynajmu powierzchni biurowej. Zakupy dotyczą głównie usług księgowych, prawnych i doradczych, usług marketingowych oraz usług związanych z bieżącym utrzymaniem części wspólnych obiektów.

Zarządy spółek Grupy w 2019 roku otrzymały wynagrodzenie w wysokości 100 tys. EUR (brak wynagrodzenia w 2018 roku). Wynagrodzenie dla pozostałej kluczowej kadry kierowniczej wyniosło 1 016 tys. EUR w 2019 roku i 1 120 tys. EUR w 2018 roku.

29. Inne ujawnienia

Pracownicy Grupy to członkowie Zarządów oraz pracownicy odpowiedzialni za kluczowe procesy biznesowe, takie jak komercjalizacja, inwestycje i kwestie prawne.

Opłaty dla audytorów wyniosły 99 tys. EUR (w tym: 47 tys. EUR dla PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. i 49 tys. EUR dla PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k.) w 2019 roku i 9 tys. EUR w 2018 roku i dotyczyły wyłącznie procedur badania sprawozdań.

30. Zdarzenia po dniu bilansowym

Ocena wpływu pandemii COVID-19 na sytuację finansową Grupy i dalsze perspektywy rozwoju

Obecna sytuacja związana z walką z wirusem SARS-CoV-2 zmienia się dynamicznie. Pandemia koronawirusa wpływa nie tylko na gospodarkę krajową, ale także międzynarodową. Spodziewamy się spadku dynamiki wzrostu PKB w większości krajów Unii Europejskiej, w tym Polski, co będzie spowodowane przejściowym zakłóceniem globalnych łańcuchów dostaw, odwołaniem międzynarodowych targów handlowych promujących gospodarkę poszczególnych krajów europejskich, a także wprowadzonymi ograniczeniami w podróżowaniu. W Polsce proces ponownego otwarcia gospodarki został rozpoczęty w kwietniu 2020 roku.

Ograniczenia podróży i obawa przed narażeniem na COVID 19 będą miały przede wszystkim wpływ na sektor hotelowy i detaliczny, w mniejszym stopniu na rynek biurowy. W krótkim okresie należy oczekiwać, że zyski z nieruchomości komercyjnych mogą być nieznacznie ograniczone (w najmniejszym stopniu z nieruchomości biurowych), jednak długoterminowe perspektywy w opinii Zarządu pozostają pozytywne. Wartość inwestycji w pierwszej połowie 2020 roku, choć jak co roku jest niższa niż w drugiej połowie roku, może dodatkowo spaść z powodu pandemii.

Na tym etapie wpływ na działalność i wyniki Grupy jest ograniczony. Grupa będzie nadal postępować zgodnie z procedurami i zaleceniami instytutów krajowych, a jednocześnie dołoży wszelkich starań, aby kontynuować działalność w najlepszy i najbezpieczniejszy możliwy sposób bez narażania zdrowia ludzi pracujących w budynkach OBC. Budynki będące własnością Grupy są skomercjalizowane w 93% jeżeli chodzi o ukończone budynki kompleksu OBC (82% GLA wliczając budynek Prime B, który został oddany do użytkowania w kwietniu 2020 roku).

Trwające prace modernizacyjne i remontowe mogą być nieco opóźnione. Korekty wskaźników rynkowych poszczególnych gospodarek i branż, które będziemy obserwować w nadchodzącym czasie, mogą skłonić firmy do bardziej ostrożnego podejścia w krótkim okresie, jednak po ocenie naszych najemców, zdaniem Zarządu epidemia COVID-19 ma ograniczony wpływ na przychody Grupy. Najbardziej narażeni są najemcy

z branży gastronomicznej / konferencje / szkolenia / coworking / fitness, ale przychody od tych najemców mają niewielki udział w całkowitych przychodach Grupy. Grupa posiada dużą dywersyfikacją najemców, zarówno analizując pod względem liczby najemców, jak i branż w których najemcy działają. Pozwala to Zarządowi oszacować, że wpływ COVID-19 na działalność Grupy będzie ograniczony. Jednak ze względu na ogólną niepewność na rynku prowadzone są proaktywne działania i trwają rozmowy z najemcami na temat warunków przedłużenia umów najmu, w tym wydłużenia okresów bezczynszowych dla najemców w 2020 roku. Dotyczy to zarówno umów nowych jak i istniejących. Działania te podejmowane są w ścisłej współpracy z instytucjami finansującymi, aby działania te nie miały negatywnego wpływu na zdolność Grupy do regulowania bieżących zobowiązań operacyjnych i finansowych ani na kowenanty. Działania te mogą spowodować kilkuprocentowy spadek obrotów w 2020 roku, w zamian powinny zwiększyć przepływy pieniężne w kolejnych latach i wydłużyć czas trwania umów najmu, co będzie miało pozytywny wpływ na prognozy i wartość nieruchomości będących własnością Grupy w przyszłość.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Grupa zawiesiła planowany projekt O9, kontynuując projekt w trakcie rozwoju O10. Wszystkie projekty i związane z nimi harmonogramy podlegają ciągłej analizie pod względem ich aktualności w stosunku do bieżącej sytuacji, która pozostaje dynamiczna. Ponadto Grupa wdrożyła odpowiednie procedury i podjęła kroki w celu zmniejszenia ryzyka zarażenia wirusem.

Projekt Olivia Business Centre posiada silną przewagę konkurencyjną w porównaniu do rynku i zdaniem Zarządu jest dobrze przygotowany na obecną sytuację:

- Lokalizacja w centrum biznesowym Gdańskiego Obszaru Metropolitalnego i największy ponad 20% udział w rynku biurowym w regionie.
- Zróżnicowany portfel najemców - obecnie ponad 90 najemców, głównie międzynarodowych i krajowych najemców o stabilnej sytuacji finansowej.
- Bieżący kontakt z poszczególnymi najemcami w celu określenia ich bieżących potrzeb i planów.
- Wysoki poziom komercjalizacji - 93% wśród ukończonych budynków OBC (82% GLA wraz z budynkiem Prime B, który został oddany do użytkowania w drugim kwartale 2020 roku).
- Niski poziom należności handlowych i bardzo dobra historia płatności w dotychczasowej współpracy z najemcami.
- Wskaźniki zadłużenia w poszczególnych budynkach na bezpiecznych poziomach, aby umożliwić bieżącą obsługę zobowiązań.
- Zróżnicowane źródła finansowania dłużnego na podstawie umów długoterminowych podpisanych z różnymi polskimi i międzynarodowymi instytucjami finansowymi.
- Łańcuch dostaw opierający się przede wszystkim na krajowych kontrahentach o dobrej reputacji, z którymi współpraca trwa od wielu lat.
- Bardzo dobry stan techniczny budynków oraz możliwość przesunięcia harmonogramów prac modernizacyjnych i remontowych zaplanowanych na 2020 rok, co nie będzie miało istotnego wpływu na projekt.
- Prace budowlane i wykończeniowe zlecane w systemie pakietowym, a nie w drodze generalnego wykonawstwa niepowiązanym podmiotom. Dzięki temu możliwe jest dokładniejsze i wydajniejsze zarządzanie jakością, zmianami, postępem prac, ceną, a przede wszystkim ogranicza ryzyko niewypłacalności wykonawcy, które mogłoby wpłynąć na projekt.
- Wysoka rezerwa gotówkowa stanowi dodatkowe zabezpieczenie projektu.

Podjęto wiele działań w celu zapewnienia bezpieczeństwa zarówno najemcom, jak i kontrahentom. Grupa rozpoczęła te działania, nie czekając na zalecenia właściwych organów. Wdrożone rozwiązania opierają się na profesjonalnej wiedzy ekspertów, z którymi współpracujemy oraz na wysokim poziomie odpowiedzialności i etyki.

W ramach projektu Olivia Business Centre powołano zespół kryzysowy, który kontrolował procedury związane z sytuacją i stale monitoruje rozwój pandemii w Polsce i Trójmieście - spotkania odbywają się z zastosowaniem środków bezpieczeństwa przynajmniej raz dziennie. Wdrażane są odpowiednie działania i procedury. Ponadto nasze działania są konsultowane z ekspertem w dziedzinie epidemiologii, pracownikiem Oddziału Epidemiologii i Medycyny Tropikalnej w Gdyni. Powstał aktualny kanał komunikacji z najemcami, z którymi koordynujemy działania związane z ograniczaniem skutków pandemii.

Zarząd będzie nadal ściśle monitorował wpływ kryzysu gospodarczego wywołanego przez COVID-19 na kondycję finansową Grupy, płynność i kowenanty, a w razie potrzeby podejmie odpowiednie działania.

Mimo niepewności, Grupa uważa, że wpływ wirusa COVID-19 nie będzie miał istotnego negatywnego wpływu na naszą sytuację finansową lub płynność.

Więcej wydarzeń dotyczących Spółki można znaleźć w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

Poza powyższym po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia, które miałyby istotny wpływ niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2019 roku

(Po propozycji podziału wyniku)

	Nota	31 grudnia 2019
AKTYWA		
Aktywa trwałe		182 776
Udziały w jednostkach zależnych	2	182 776
Aktywa obrotowe		82
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3	82
Aktywa razem		182 858
PASYWA		
Kapitał własny	4	182 656
Kapitał podstawowy		187 710
Różnice kursowe z przeliczenia		3 900
Kapitał z wyceny		0
Zyski zatrzymane		-8 954
Zobowiązania długoterminowe		115
Pożyczki od akcjonariuszy	5	115
Zobowiązania krótkoterminowe		87
Zobowiązania handlowe i inne		6
Pożyczki od akcjonariuszy		5
Rozliczenia międzyokresowe bierne		76
Razem pasywa		182 858

Jednostkowy rachunek wyników za okres od 14 listopada 2018 roku do 31 grudnia 2019 roku

	Nota	14-11-2018/ 31-12-2019
Wynik z wyceny udziałów		10 434
Koszty administracyjne	6	-140
Wynik brutto		10 294
Podatek dochodowy		0
Wynik netto		10 294

Noty do jednostkowego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

Tonsa Commercial REI N.V. (Spółka) prowadzi wyłącznie działalność holdingową. Struktura Spółki opisana w informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego i dotyczy również sprawozdania finansowego Spółki.

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone zgodnie z przepisami Rozdziału 9, Księgi 2 holenderskiego kodeksu cywilnego, dotyczącymi sprawozdawczości finansowej. Zasady te zawierają również klasyfikację i prezentację instrumentów finansowych, będących instrumentami kapitałowymi bądź zobowiązaniami finansowymi.

Pierwszy rok obrotowy Spółki trwa od 14 listopada 2018 roku do 31 grudnia 2019 roku.

Zasady określania wyniku

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone zgodnie z art. 362 § 8 Rozdziału 2 holenderskiego kodeksu cywilnego. Oznacza to, że zasady ujmowania i wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym mają również zastosowanie do sprawozdania finansowego Spółki, chyba że zaznaczono inaczej. Opis tych zasad znajduje się na stronach od 22 do 34. Jeśli skonsolidowane sprawozdania nie zawiera odpowiednich ujawnień zostały one włączone do sprawozdania finansowego Spółki.

Udziały w spółkach zależnych

Jednostki zależne objęte konsolidacją to wszystkie jednostki (w tym jednostki pośrednio zależne), nad którymi Spółka sprawuje kontrolę. Spółka kontroluje jednostkę, gdy jest narażona lub ma prawo do zmiennych zwrotów z zaangażowania w spółkę zależną i ma możliwość wpływania na te zwroty poprzez swoją władzę nad jednostką zależną. Udziały w jednostkach zależnych są ujmowane od dnia, w którym kontrola została przekazana spółce lub jej pośrednim jednostkom dominującym. Udziały są wyłączone z bilansu z momentem ustania kontroli.

Przejęcia są ujmowane według wartości bilansowej na dzień nabycia. Wszelkie korekty godziwej wartości rynkowej związane z transakcją nabycia, zostały rozliczone w zyskach zatrzymanych.

Inwestycje w konsolidowane jednostki zależne wycenia się w wartości aktywów netto. Wartość aktywów netto opiera się na wycenie aktywów, rezerw i pasywów oraz ustalaniu zysku w oparciu o zasady zastosowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Na niezrealizowane zyski jednostek zależnych utworzono rezerwę.

Wynik z wyceny udziałów

Wynik z wyceny udziałów w jednostkach zależnych rozpoznawany od dnia nabycia.

2. Aktywa trwałe

14 listopada 2018	0
Nabycie	168 442
Różnice kursowe z przeliczenia	3 900
Wynik za okres	10 434
31 grudnia 2019	182 776

W trakcie bieżącego roku Spółka nabyła następujące jednostki:

Data	Spółka nabyta	Cena nabycia	Wartość nabytych aktywów netto
21-2-2019	Olivia Gate Sp.z.o.o.	25 221	21 645
21-2-2019	Olivia Point & Tower Sp.z.o.o.	28 251	21 901
21-2-2019	Olivia Seven Sp.z.o.o.	28 305	30 825
21-2-2019	Olivia Complex Sp.z.o.o.	29 072	24 247
21-2-2019	OBC Real Estate Sp.z.o.o.	2 415	0
21-2-2019	J-Home Sp.z.o.o.	28	0
24-5-2019	Olivia Prime B Sp.z.o.o.	1	1
14-6-2019	STA S.A.	20 947	0
27-6-2019	J-Home S.A.	24	14 522
29-8-2019	STB S.A.	29 799	32 964
29-8-2019	STC S.A.	17 851	19 048
6-12-2019	Olivia Four Sp.z.o.o.	4 575	-5 834
6-12-2019	Krzywoustego Office Sp.z.o.o.	-1 242	6 548
6-12-2019	Biała Office Sp.z.o.o.	2 404	2 513
19-12-2019	Biała "OP3" Sp.z.o.o. SKA	39	39
	Razem	187 690	168 419

W dniu 27 czerwca 2019 roku OBC Real Estate Sp. Z o.o., J-Home Sp. Z.o.o. i STA S.A. połączyła się z J-Home S.A. W wyniku tego połączenia spółka stała się 100% udziałowcem J-Home S.A. W grudniu 2019 roku akcje J-Home S.A., w kwocie 100 tys. PLN (23 tys. EUR), zostały w pełni opłacone.

Wszystkie przejęcia zostały dokonane w zamian za akcje emitowane przez Spółkę, za wyjątkiem spółki Olivia Prime B Sp. Z o.o., która została utworzona przez Spółkę. Udziały zostały opłacone gotówką. Spółka nabyła spółki zależne za cenę 187.690 tys. EUR. Wartość bilansowa aktywów netto wynosiła wówczas 168 419 tys. EUR. Różnica w wysokości 19 248 tys. EUR została uwzględniona w zyskach zatrzymanych. Różnica 23 tys. EUR w stosunku do wartości według zestawienia dotyczy wpłaty na kapitał J-Home S.A. w kwocie 100 tys. PLN (patrz wyżej).

3. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Wszystkie środki pieniężne i ich ekwiwalenty Spółki są do swobodnej dyspozycji.

4. Kapitały

	Nota	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem
14 listopada 2018		0	0	0	0
Wynik za okres		0	0	10 294	10 294
Różnice kursowe z przeliczenia		0	3 900	0	3 900
Emisja akcji	21	187 710	0	-19 248	168 462
31 grudnia 2019		187 710	3 900	-8 954	182 656

Całkowita wyemitowana liczba akcji zwykłych wynosi 1 877 099 o wartości nominalnej 100 EUR każda. Wszystkie wyemitowane akcje są w pełni opłacone (2018: wszystkie w pełni opłacone). Emisje akcji w 2019 roku były związane z połączeniem jednostek gospodarczych opisanym w notcie 26. Spółka otrzymała udziały w jednostkach zależnych jako aport.

Spółka nabyła spółki zależne za godziwą wartość rynkową 187 690 tys. EUR. Wartość bilansowa wynosiła wówczas 168 442 EUR. Różnica w wysokości 19 248 tys. EUR została uwzględniona w zyskach zatrzymanych

Więcej informacji na temat zmian w kapitale własnym znajduje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym (patrz noty 21 i 25 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

Kapitały ustawowe

Kapitały ustawowe (różnice kursowe z przeliczenia) w bilansie spółki są kapitałami, które muszą być utrzymywane zgodnie z holenderskim kodeksem cywilnym i składają się z różnic kursowych z przeliczenia.

Różnice kursowe z przeliczenia

Kapitał z różnic kursowych z przeliczenia obejmuje wszystkie różnice kursowe wynikające z przeliczenia wartości z rocznego sprawozdania finansowego ujętych w PLN.

Kapitał według skonsolidowanego sprawozdania wynosi 3 151 tys. EUR. Na poziomie Spółki kwota ta wynosi 3 900 tys. EUR. Różnica polega na tym, że Spółka została utworzona na dzień 14 listopada 2018 roku. Spółki zależne były nabywane stopniowo w trakcie 2019 roku. Dla celów konsolidacji uwzględniono wyniki za cały rok 2019, na potrzeby Spółki jedynie wyniki od momentu nabycia.

Zyski zatrzymane

Ponieważ Spółka rozliczyła w skonsolidowanym sprawozdaniu połączenie jednostek gospodarczych stosując założenie wspólnej kontroli, zysk po opodatkowaniu według skonsolidowanych całkowitych dochodów za rok 2019 w wysokości 19 652 tys. EUR nie jest równy całkowitemu dochodowi za rok według rachunku zysków i strat Spółki w wysokości 10 294 tys. EUR. Spółka zastosowała dla jednostkowego sprawozdania okres od 14 listopada 2018 roku do 31 grudnia 2019 roku, zgodnie z wymogami prawa holenderskiego. Ponadto wyniki jednostek zależnych zostały ujęte dla celów sprawozdania jednostkowego w sposób uproszczony, proporcjonalnie od dnia nabycia.

Proponowany podział zysku

Statut Spółki stanowi, że o podziale wyniku po opodatkowaniu w roku obrotowym decyduje Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. Za rok obrotowy 2019 Zarząd, pod warunkiem zgody Walnego Zgromadzenia, proponuje przeznaczenie kwoty 10 294 tys. EUR na zyski zatrzymane. Ta propozycja została już ujęta w sprawozdaniu finansowym.

5. Zobowiązania długoterminowe

	14-11-2018/ 31-12-2019
14 listopada 2018	0
Nowe pożyczki	115
31 grudnia 2019	115

Pożyczki zostały udzielone przez wspólnika. 15 tys. EUR przypada do zapłaty w ciągu 1 roku, a 100 tys. EUR w okresie od 1 do 5 lat. Oprocentowanie obu pożyczek wynosi 3-miesięczny Euribor + 2%. Pożyczki nie są zabezpieczone.

Wartość godziwa jest zbliżona do wartości księgowej.

6. Koszty administracyjne

	14-11-2018/ 31-12-2019
Usługi prawne i doradcze	12
Usługi audytu	60
Usługi księgowe, administracyjne	66
Pozostałe	2
Razem	140

7. Zatrudnienie

Spółka nie posiadała pracowników w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem.

8. Wynagrodzenie Zarządu

W trakcie roku obrotowego pan R. Frassino otrzymał wynagrodzenie w wysokości 4 tys. EUR. Pozostali Członkowie Zarządu nie otrzymywali wynagrodzenia.

9. Koszty audytu

	14-11-2018/ 31-12-2019
Badanie sprawozdań	60
Inne procedury audytowe	0
Doradztwo podatkowe	0
Inne opłaty nieaudytowe	0
Razem	60

10. Zobowiązania warunkowe

Spółka zastawiła udziały, w następujących jednostkach:

Spółka	Strona zastawu	Kwota maksymalna (w tys. EUR)
Olivia Prime B Sp.z.o.o.	Alior Bank S.A.	88 648
Olivia Gate Sp.z.o.o.	ING Bank Śląski S.A.	82 500
Olivia Point & Tower Sp.z.o.o.	Santander Bank Polska S.A.	55 210
Olivia Seven Sp.z.o.o.	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	84 537
Biała OP3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Santander Bank Polska S.A., BNP Paribas Bank Polska S.A. i Bank Millenium S.A.	31 434
J-Home S.A.	ING Bank Śląski S.A.	82 500
Razem		424 829

11. Zdarzenia po dniu bilansowym

Firma udzieliła gwarancji OG Olivia Business Centre Sp. Z.o.o. SKA za maksymalną kwotę 150 mln zł (35 mln EUR), która zabezpiecza emisję obligacji o maksymalnej wartości 100 mln zł (23 mln EUR).

Informacje na temat COVID-19 znajdują się w nocie 30 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zarząd,

M. Grabski

D. Luksenburg

R. Frassino

Amsterdam, 31 lipca 2020

Inne informacje

1. Zapisy statutu Spółki dotyczące podziału zysku

Artykuł 31 statutu Spółki mówi:

- Zyski będą do dyspozycji walnego zgromadzenia akcjonariuszy;
- Spółka może dokonywać wypłat tylko do kwoty, w jakim jej kapitał własny przekracza opłaconą i nieopłaconą część kapitału powiększonego o inne kapitały, które muszą być utrzymywane zgodnie z prawem;
- Dywidendy zostaną wypłacone po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania potwierdzającego, że wypłata dywidendy jest zgodna z prawem.

2. Opinia niezależnego biegłego rewidenta



*Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.*

Raport niezależnego biegłego rewidenta

Do: Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Tonsa Commercial REI N.V.

Raport z badania sprawozdania finansowego za okres od 14 listopada 2018 roku do 31 grudnia 2019 roku

Opinia

W naszej opinii:

- skonsolidowane sprawozdanie finansowe Tonsa Commercial REI N.V. oraz jej jednostek zależnych (Grupa) daje prawdziwy i wierny obraz sytuacji finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2019 roku i jej wyników oraz przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku, i zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej w kształcie przyjętym przez Unię Europejską (MSSF UE) oraz zgodnie z Księgą 2, Rozdział 9 Holenderskiego Kodeksu Cywilnego;
- jednostkowe sprawozdanie finansowe Tonsa Commercial REI N.V. ("Spółka") daje prawdziwy i wierny obraz sytuacji finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2019 roku i jej wyników oraz przepływów pieniężnych za okres od 14 listopada 2018 roku do 31 grudnia 2019 roku, i zostało sporządzone zgodnie z Księgą 2, Rozdział 9 Holenderskiego Kodeksu Cywilnego;

Przedmiot badania

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego za okres od 14 listopada 2018 roku do 31 grudnia 2019 roku spółki Tonsa Commercial REI N.V., z siedzibą w Amsterdamie. Sprawozdanie finansowe zawiera skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2019 roku;
- następujące sprawozdania za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku: skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym i sprawozdanie z przepływów pieniężnych; i
- noty zawierające istotne zasady rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe obejmuje:

- jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2019 r. ;
- jednostkowy rachunek zysków i strat spółki za okres od 14 listopada 2018 roku do 31 grudnia 2019 roku;
- noty zawierające opis stosowanych zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Podstawa sporządzaniu sprawozdań to MSSF UE oraz odpowiednie przepisy Rozdziału 9 Księgi 2 Holenderskiego Kodeksu Cywilnego w przypadku skonsolidowanego sprawozdania finansowego i Rozdział 9 Księgi 2 Holenderskiego Kodeksu Cywilnego dla sprawozdania jednostkowego.

366NKD5W74D7-1956476582-14

*PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Newtonlaan 205, 3584 BH Utrecht, P.O. Box 85096,
3508 AB Utrecht, the Netherlands*

T: +31 (0) 88 792 00 30, F: +31 (0) 88 792 95 08, www.pwc.nl

'PwC' is the brand under which PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (Chamber of Commerce 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (Chamber of Commerce 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (Chamber of Commerce 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (Chamber of Commerce 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (Chamber of Commerce 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (Chamber of Commerce 34180289) and other companies operate and provide services. These services are governed by General Terms and Conditions ('algemene voorwaarden'), which include provisions regarding our liability. Purchases by these companies are governed by General Terms and Conditions of Purchase ('algemene inkoopvoorwaarden'). At www.pwc.nl more detailed information on these companies is available, including these General Terms and Conditions and the General Terms and Conditions of Purchase, which have also been filed at the Amsterdam Chamber of Commerce.



*Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.*

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z prawem holenderskim, w tym z Holenderskimi Standardami Rewizji Finansowej. W dalszej części opisaliśmy nasze obowiązki wynikające z tych standardów w sekcji raportu „Nasza odpowiedzialność za badanie sprawozdania finansowego”.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy, są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę naszej opinii.

Niezależność

Jesteśmy niezależni od Tonsa Commercial REI N.V. zgodnie z „Wet toezicht accountantsorganisaties” (Wta, ustawa o nadzorze nad firmami audytorskimi), „Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten” (ViO, Kodeks etyki Zawodowych Księgowych, przepisy dotyczące niezależności) i inną wymagania dotyczące niezależności wynikające z przepisów stosowanych w Holandii. Ponadto przestrzegaliśmy „Verordening gedrags- en beroepsregels accountants” (VGBA, holenderski Kodeks Etyki).

Objaśnienie - niepewność związana z skutkami koronawirusa (COVID-19)

Zwracamy uwagę na notę 30 w sprawozdaniu finansowym, w której Zarząd opisał możliwy wpływ i konsekwencje koronawirusa (COVID-19) dla Spółki i jej otoczenia oraz podjęte i planowane środki w celu przeciwdziałania tym wydarzeniom lub okolicznościom. Nota wskazuje również, że stan niepewność w dalszym ciągu istnieje i że obecnie nie jest możliwe racjonalne oszacowanie przyszłego wpływu. Nasza opinia nie została zmodyfikowana w związku z tą sytuacją.

Dane niepodlegające badaniu

Nie badaliśmy skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2018 rok. W związku z tym nie badaliśmy danych finansowych za ten okres zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, skonsolidowanych sprawozdaniach: z całkowitych dochodów, ze zmian w kapitale własnym i z przepływów pieniężnych oraz w notach do sprawozdania.

Raport z badania sprawozdania finansowego za okres od 14 listopada 2018 roku do 31 grudnia 2019 roku

Oprócz sprawozdania finansowego i raportu niezależnego biegłego rewidenta na jego temat, raport roczny zawiera inne informacje, które obejmują:

- sprawozdanie Zarządu;
- inne informacje zgodnie z Rozdziałem 9 Księgi 2 Holenderskiego Kodeksu Cywilnego.

Na podstawie procedur przeprowadzonych w sposób przedstawiony poniżej wnioskujemy, że pozostałe informacje:

- są zgodne ze sprawozdaniem finansowym i nie zawiera istotnych zniekształceń;
- zawierają informacje wymagane w Rozdziale 9 Księgi 2 Holenderskiego Kodeksu Cywilnego.

Dokonałmy przeglądu innych informacji. Na podstawie naszej wiedzy i zrozumienia uzyskanego podczas naszego badania sprawozdania finansowego lub w inny sposób, rozważyliśmy, czy inne informacje zawierają istotne zniekształcenia.



*Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.
W przypadku rozbieżności obowiązująca jest wersja angielska.*

Wykonując nasze procedury, spełniamy wymagania Rozdziału 9 Księgi 2 Holenderskiego Kodeksu Cywilnego i Holenderskiego Standardu nr 720. Zakres tych procedur był znacznie mniejszy niż zakres tych przeprowadzonych w ramach naszego badania sprawozdania finansowego.

Zarząd jest odpowiedzialny za przygotowanie innych informacji, w tym sprawozdania Zarządu i innych informacji wymaganych zgodnie z Rozdziałem 9 Księgi 2 Holenderskiego Kodeksu Cywilnego.

Odpowiedzialność za sprawozdanie finansowe i badanie sprawozdania

Odpowiedzialność Zarządu

Zarząd odpowiada za:

- sporządzenie i rzetelną prezentację skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE oraz Rozdziałem 9 Księgi 2 Holenderskiego Kodeksu Cywilnego oraz jednostkowego sprawozdania finansowego zgodnie z Rozdziałem 9 Księgi 2 Holenderskiego Kodeksu Cywilnego; oraz za
- zapewnienie kontroli wewnętrznej, jaką Zarząd uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego wolnego od istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

W ramach przygotowania sprawozdania finansowego Zarząd jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuacji działalności. Na podstawie wspomnianych ramowych założeń sprawozdawczości finansowej Zarząd powinien sporządzać sprawozdanie finansowe przy założeniu kontynuacji działalności, chyba że Zarząd zamierza zlikwidować Spółkę lub zaprzestać prowadzenia działalności, lub nie innej możliwości, jak tylko to zrobić. Zarząd powinien ujawnić w sprawozdaniu finansowym zdarzenia i okoliczności, które mogą budzić poważne wątpliwości co do zdolności Spółki do kontynuacji działalności.

Nasza odpowiedzialność za badanie sprawozdania finansowego

Naszym zadaniem jest zaplanowanie i wykonanie zlecenia badania w sposób, który pozwoli nam uzyskać wystarczające i odpowiednie dowody badania, które stanowią podstawę dla naszej opinii. Naszym celem jest uzyskanie wystarczającej pewności, że sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie raportu biegłego rewidenta zawierającego naszą opinię.

Racjonalna pewność to wysoki, ale nie absolutny poziom pewności, który pozwala nam nie wykryć wszystkich istotnych zniekształceń. Zniekształcenia mogą wynikać z oszustwa lub błędu. Uważa się je za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogą wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie sprawozdania finansowego.

Istotność wpływa na rodzaj, rozłożenie w czasie i zakres naszych procedur badania oraz ocenę wpływu zidentyfikowanych zniekształceń na naszą opinię.

Bardziej szczegółowy opis naszych obowiązków znajduje się w załączniku do naszego raportu.

Utrecht, 31 lipca 2020 roku

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

T.M.B. van de Lagemaat RA

Załącznik do raportu z badania sprawozdania finansowego za okres od 14 listopada 2018 roku do 31 grudnia 2019 roku spółki Tonsa Commercial REI N.V.

Oprócz tego, co jest zawarte w naszym raporcie z badania, w niniejszym załączniku dodatkowo przedstawiliśmy naszą odpowiedzialność za badanie sprawozdania finansowego i wyjaśniliśmy, na czym polega badanie.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Dokonaliśmy profesjonalnego osądu i zachowywaliśmy zawodowy sceptycyzm przez cały czas trwania badania zgodnie z holenderskimi standardami audytu, wymogami etycznymi i wymaganą niezależnością. Nasz audyt obejmował między innymi:

- Identyfikację i ocenę ryzyk istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, zaprojektowanie i przeprowadzenie procedur badania odpowiadających na te ryzyka oraz uzyskanie dowodów badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest wyższe niż w przypadku zniekształcenia wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może obejmować zмовę, fałszerstwo, celowe pominięcia, wprowadzenie w błąd lub celowe obchodzenie kontroli wewnętrznej.
- Uzyskanie zrozumienia kontroli wewnętrznych mających znaczenie dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki.
- Ocena stosowności stosowanych zasad rachunkowości oraz zasadności szacunków księgowych i powiązanych ujawnień przygotowanych przez Zarząd.
- Wnioskowanie na temat zasadności zastosowania przez Zarząd zasady kontynuacji działalności oraz na podstawie uzyskanych dowodów badania, stwierdzenie, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami i / lub warunkami, które mogą budzić poważne wątpliwości co do zdolności Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność co do kontynuacji działalności, jesteśmy zobowiązani do zwrócenia uwagi w naszym raporcie na odpowiednie ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, do zmodyfikowania naszej opinii. Nasze wnioski opierają się na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego raportu i mają zastosowanie w kontekście naszej opinii o sprawozdaniu finansowym jako całości. Jednak przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka nie będzie w stanie kontynuować działalności.
- Ocena ogólnej prezentacji, struktury i treści sprawozdania finansowego, w tym ujawnień, oraz ocena, czy sprawozdanie finansowe przedstawia leżące u jego podstaw transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Mając na uwadze naszą ostateczną odpowiedzialność za opinię o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, odpowiadamy za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania grupy. W tym kontekście określiliśmy charakter i zakres procedur badania części Grupy, aby zapewnić, że wykonaliśmy wystarczająco część pracy, aby móc wyrazić opinię o sprawozdaniu finansowym jako całości. Czynnikiem determinującym są struktura geograficzna Grupy, znaczenie i / lub profil ryzyka jednostek lub działalności grupy, procesy księgowe i kontrole oraz branża, w której działa Grupa. Na tej podstawie dokonaliśmy wyboru podmiotów z grupy, w przypadku których badanie lub przegląd informacji finansowych lub określonych sald uznaliśmy za konieczne.

Komunikujemy się z Zarządem, między innymi w zakresie planowanego zakresu i harmonogramu audytu oraz znaczących ustaleń audytu, w tym wszelkich znaczących braków w kontrolach wewnętrznych, które zidentyfikowaliśmy podczas naszego badania.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Annual Report for the year ended 31 December 2019

Amsterdam, 31 July 2020

Table of content

Directors' Report.....	3
Consolidated statement of financial position as at 31 December 2019.....	17
Consolidated statement of comprehensive income for the year ended 31 December 2019.....	18
Consolidated statement of changes in equity for the year ended 31 December 2019.....	19
Consolidated statement of cash flows for the year ended 31 December 2019.....	20
Interest expense.....	20
Notes to the consolidated financial statements.....	21
1. General information.....	21
2. Material subsidiaries.....	21
3. Summary of significant accounting policies.....	22
4. Statement of compliance.....	22
5. Preparation of the consolidated financial statements.....	22
6. Financial risk management.....	34
7. Critical accounting estimates and judgements.....	40
8. Operating segments.....	41
9. Revenue from contracts with customers.....	41
10. Net property expense less service charge income.....	41
11. Administrative expenses.....	41
12. Interest expenses, net.....	41
13. Other financial expenses, net.....	41
14. Income taxes.....	42
15. Standing investments and Developments and lands.....	43
16. Financial assets at fair value through profit or loss and other comprehensive income.....	45
17. Receivables from tenants.....	45
18. Other financial assets and other assets.....	45
19. Derivative financial instruments.....	46
20. Non-current assets classified as held for sale.....	46
21. Share capital.....	46
22. Borrowings.....	46
23. Trade and other payables.....	48
24. Other financial liabilities and other liabilities.....	48
25. Dividends.....	48
26. Business combinations.....	48
27. Contingencies and commitments.....	49
28. Related party transactions.....	49
29. Other disclosures.....	51
30. Events after the balance sheet date.....	51
Company statement of financial position as at 31 December 2019.....	53
Company statement of income for the period from 14 November 2018 to 31 December 2019.....	54
Notes to the Company financial statements.....	55
1. General information.....	55
2. Non-current Assets.....	55
3. Cash and cash equivalents.....	56
4. Equity.....	56
5. Non-current liabilities.....	57
6. Administrative expenses.....	57
7. Employees.....	58
8. Directors' remuneration.....	58
9. Audit fees.....	58
10. Contingencies and commitments.....	58
11. Events after the date of the Company statement of financial position.....	58
Other Information.....	59

Directors' Report
for to the year ended 31 December 2019

1. GENERAL INFORMATION

Company

TONSA Commercial REI N.V. (the "Company") is a limited liability company, incorporated on 13 November 2016 by Tonsa S.A. SICAF - RAIF, a company established in Luxembourg. It was registered with the trade register under number 7308870 and has its corporate seat and registered offices at Westerdoksdijk 423, 1013 BX Amsterdam.

Board of (Supervisory) Directors

The members of the board of directors, since the Company's date of incorporation, are:

- Mr. Maciej Grabski
- Mr. David Luksenburg
- Mr. Roberto Frassinio

Each Director is authorised to represent the Company jointly with both other board members.

The Company has no Supervisory Board.

Share Capital

As per 31 December 2019 the authorised share capital of the Company amounts to EUR 226,670,000 (two hundred twenty-six million six hundred seventy thousand eight hundred Euros), while the issued and paid up capital amounts to EUR 187,709,900 (one hundred eighty-seven million seven hundred nine thousand nine hundred Euros). The issued share capital consists of 1,877,099 ordinary shares with a nominal value of EUR 100.00 each.

Activities

The Company is a head of a Group involved in the construction, development and ownership of office buildings in Poland. The buildings jointly comprise the Olivia Business Centre complex, a commercial office park located in Gdańsk, Poland.

The Company remains a parent company for the wholly owned subsidiaries being capital companies based in Poland with the purpose to own their shares to form a corporate group (The Group).

Apart from incidental granting parent company guarantee, the Company does not produce goods or services itself.

The Company and its wholly owned subsidiaries maintain a significant portfolio of investment properties in Poland and is also involved in the development of investment properties and the construction of office buildings.

The operating income of the Group include rental income, service and property management fees, and property sales.

The portfolio of investment properties is located in the business centre of the Gdańsk Metropolitan Area in Poland and constitutes a 20% share in the office market in the region, with high level of commercialization - 93% among completed OBC buildings. The Group has a diversified portfolio of over 90 tenants, mainly international and domestic with a stable financial situation.

The Group has diversified sources of debt financing based on long-term contracts signed with various Polish and international financial institutions.

Group policies

The most important elements of the Group's policies to date are:

- continue the growth of the Group's main asset, the Olivia Business Centre, by increasing the number of lease agreements and further commercialize the buildings;

- prudently seeking for further opportunities to develop the Group's land reserves within the legal opportunities and market expectations.

Group / subsidiaries

As per 31 December 2019 the Company had the following (in)direct subsidiaries, all having their corporate seat in Gdansk, Poland:

- "Olivia Gate" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- "Olivia Point&Tower" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- "Olivia 4" Spółka Akcyjna (previously named: Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Olivia 4 Sp.k.)
- "Olivia Star" Spółka Akcyjna (previous: Biela „OP3" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna)
- "J-Home" Spółka Akcyjna
- "Olivia Seven" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- "Olivia Prime B" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- "Olivia Complex" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- STB Spółka Akcyjna
- STC Spółka Akcyjna
- "Krzywoustego Office" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- "Olivia Four" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- "Biela Office" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

On 13 January 2020 the Company has incorporated "Olivia Nine" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. The financial statements 2019 include the consolidated financial information of the Company and all its direct and indirect subsidiaries („the Group").

Shareholders

The Company has two shareholders:

- TONSA S.A. – SICAF – RAIF with its corporate seat in Luxembourg, the Grand Duchy of Luxembourg, owner of 63.46% of the issued share capital.
- OPOKA II FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY with its corporate seat in Warsaw, Poland, owner of 36.54% of the issued share capital.

2. FINANCIAL INFORMATION

Turnover and results

Below we provide an analysis of the Group result based on the consolidated statement of comprehensive income:

	2019	2018	Change
Gross rental income	20 796	15 532	34%
Service charge income	7 968	6 306	26%
Net property expenses	-11 524	-10 683	8%
Net rental income	17 240	11 157	55%
Net result on disposals	0	10	-100%
Revaluation of standing investments, net	16 760	20 215	-17%
Revaluation of developments and land, net	1 620	-3 566	-145%
Other depreciation, amortisation and impairments	-94	0	100%
Administrative expenses	-2 507	-2 627	-5%
Net operating profit	33 019	25 189	31%
Interest expenses, net	-6 109	-11 301	-46%
Foreign currency differences	1 648	-3 270	-157%
Other financial expenses, net	-2 307	-2 290	1%
Profit before taxation	26 451	8 328	216%
Taxation charges for the period	-6 799	-881	672%
Profit after taxation for the year	19 652	7 447	164%

The gross rental income of the Group for the year 2019 amounted to kEUR 20.796, and was 34% higher, comparing to 2018. Net rental income of the Group for the year 2019 amounted to kEUR 17.240 and was 55% higher comparing to 2018 (kEUR 11.157). Increase of gross and net rental income was mainly caused by further commercialization of the Group's buildings (Olivia Star, Olivia Prime A).

Net operating profit for 2019 amounted to kEUR 33.019 and was higher by 31%, comparing to 2018 (kEUR 25.189). Net operating profit was mainly affected by revaluation of the investments, excluding net rental income changes. Result from investment revaluation amounted to kEUR 18.360 in 2019, comparing to kEUR 16.649 in 2018.

For the year 2019 the Group had a net positive result of kEUR 19.652, comparing to kEUR 7.447 in 2018 (increase by 164%). Except changes in net operating profit, the Group's increase in net profit for the year was also caused by decrease in interest expenses and foreign currency differences (in 2019 total expense of kEUR 4.261, comparing to kEUR 14.571 in 2018).

Financial Position

Below we provide an analysis of the Group's financial position based on the consolidated statement of financial position:

	31 December 2019	31 December 2018
ASSETS		
Current assets	37 797	23 633
Short-term receivables	10 390	8 004
Cash and cash equivalents	27 407	15 629
Current liabilities	23 643	33 056
WORKING CAPITAL	13 154	-9 426
Non-current assets	486 951	424 115
Material Fixed Assets	467 238	414 270
Financial Fixed Assets	19 713	9 845
TOTAL INVESTMENT	501 105	414 689
COVERED BY:		
Equity	182 656	159 803
Non-current liabilities	318 449	254 886
TOTAL FUNDING	501 105	414 689

Working capital shows how many current assets are financed with long-term capital. Positive working capital confirms security in liquidity. The group's goal in managing working capital is to maintain a balance between the group's security in terms of its liquidity and the profitability of its operations.

In 2019, the Group achieved positive working capital, which is a significant improvement compared to the previous year. The sum of current assets was almost 60% higher than the sum of current liabilities.

It is a result of generating surpluses during 2019 and the increase in loan financing in the Olivia Prime A building. This cash was transferred to the Company's disposal for further reinvestment.

In 2019, short-term liabilities decreased by nearly 30%. The main reason of this change was the change in short term borrowings, which were reduced by almost half.

Material fixed assets are the main part of non-current assets. There are mainly completed and commercialized real estate owned by the Group. Development, lands and Right of use assets have a share of 15% of this amount. In 2019, material fixed assets increased by 13% due to the increase in the value of new buildings - Olivia Star, Olivia Prime A and Olivia Prime B.

In 2019, there was a significant increase in financial fixed assets. The main reason for this change is the increase by 7,4 million EUR in long term loans and bonds, that were granted to other entities involved in the further development of the Olivia Business Centre.

The main reason for the change in non-current liabilities was the increase in loans in Olivia Prime A (the surplus to be reinvested) and loans in Olivia Star and Olivia Prime B to finance construction and arrangement works on these buildings

Solvency and liquidity

The solvency ratio is a key metric used to measure an enterprise's ability to meet its debt and other obligations. The liquidity indicates the extent to which the Group is able to settle its obligations in the short term.

Bank loans are monitored based on various indicators (bank covenants). Investment loans are monitored by debt service coverage ratio (DSCR) and loan to value ratio (LTV), construction loans are monitored by interest service coverage ratio (ISCR) and loan to cost ratio (LTC). All covenants at the end of 2019 were at a safe level and there were no breaches. Details regarding bank covenants in particular entities are described in note 22.

The most common ratios are presented below:

Solvency	2019	2018
Long-term Debt to Equity Ratio <i>Long Term Debt/ Total Equity</i>	1,74	1,60
Total Debt to Equity <i>Total Debt/ Total Equity</i>	1,87	1,80
Debt Ratio <i>Total Debt/ Total Assets</i>	0,65	0,64
Financial Leverage <i>Total Assets/ Total Equity</i>	2,87	2,80
Liquidity	2019	2018
Cash ratio <i>Cash / Current liabilities</i>	1,16	0,47
Quick ratio <i>(Current assets - Inventory)/ Current liabilities</i>	1,60	0,71

The increase in solvency ratios was caused by increase in Group long term borrowings. The increase of financial leverage ratio was caused by increase of total assets (mainly caused by increase of fair value of standing investments and developments and lands) much higher than increase in total equity.

The increase in cash and quick ratios was caused by increase of cash and cash equivalents and decrease in amount of current liabilities (mainly short term borrowings and trade payables).

Cash flows

Total cash flows are presented below:

	2019	2018
Net cash flow from operating activities	-4 220	12 636
Net cash flow from investing activities	-35 607	-40 747
Net cash flow from financing activities	51 606	43 739
Net change in cash and cash equivalents	11 779	15 628

The Group had a positive cash flows from its operating activities. Net cash flows from investing activities are lower in 2019 in comparison to 2018. The cash flows from financing activities are positive what is related to gathering cash for further development.

The decrease in net cash flows from operating activity was caused mainly by change in trade, other payables, accrued expenditure and other liabilities (change by 19 million euro). Negative cash flows from investing activities was caused mainly by expenditure on investment property completed and under development in amount of 52.5 million EUR (40.6 million EUR in 2018) and proceed from sale of investment property completed and under development in amount of 23.9 million EUR in 2019 (zero in 2018). Net cash flows from financial activities was caused mainly from proceeds and repayments of borrowings (+ 192.1 million EUR and - 138.3 million EUR accordingly in 2019 and +81.7 million EUR and -38.0 million EUR in 2018).

Developments in this financial year of important matters

In June 2019, Tonsa created a new special purpose vehicle - Olivia Prime B Sp. z o.o. This company bought a plot with Olivia Prime B building under construction from Olivia Complex Sp. z o.o. In order to finance this investment, Olivia Prime B Sp. z o.o. issued bonds took a loan in polish bank.

The company obtained a construction loan for the construction of the Olivia Prime B building in the amount of PLN 173,053,000 and a VAT loan of PLN 20,000,000. In order to secure the risk of an undesirable change in the EUR / PLN exchange rate, on the day of conversion of the construction loan into an investment loan, the company agreed a forward contract for the greater part of the loan exposure.

After the this sale, Olivia Complex Sp. z o.o. has begun design work on another office building within Olivia Business Centre - Olivia Nine. The building permit for this building has been obtained in the first half of 2020.

At the end of 2019, in connection with the achievement of the assumed business goals as part of the business plan for the Olivia Prime A building (including reaching 80% of the lease level), a company converted the construction loan in PLN into a long-term investment loan in EUR and at the same time increased the financing level to EUR 48 million. The surplus funds will be used for reinvestment. The company Olivia Seven Sp. z o.o., the owner of the Olivia Prime A building, in order to hedge the risk of an undesirable change in EURIBOR interest rate, at the end of 2019, concluded hedging transactions to hedge this risk.

During 2019, Bieta OP3 Sp. z o.o. SKA, the owner of the building Olivia Star has obtained a number of building permit decisions related to the arrangement works. The Olivia Star building at the end of 2019 reached over 90% of the rental level. Most CAPEX expenses were related to the arrangement works in the building.

During 2019, no significant investment events occurred on the other buildings. These buildings were commercialized and the re-commercialization and CAPEX expenses this year did not have a significant impact on the cash flow of these companies.

3. EXPECTED STATE OF AFFAIRS

Investments

In 2020, the Group obtained a permit to use the Olivia Prime B building, and received a permit to build the Olivia Nine building, the implementation of which depends on the situation related to COVID-19. The Group is in the process of designing further buildings on land belonging to Olivia Complex Sp. z o.o. The zoning plan of this area allows many possibilities within its usage. The Group is in the process of analyzing the most favorable option in terms of profitability and security due to the uncertain market situation caused by the pandemic.

In 2020, the Group intends to complete the construction of the Winter Garden in Olivia Star building and timely carry out arrangement works on all buildings.

Financing

The Group intends to base external financing with debt financing. The Group will take measures to extend the periods of loan agreements and if the loan value is significantly lower than the market level, the Group will increase the level of financing. Cash obtained as a result of the increase in loans will be allocated primarily to the further development of Olivia Business Center and repayment of bonds and loans. According to the Group's strategy, in March 2020 the bank financing in Olivia Point & Tower Sp. z o.o. was extended and increased.

Staffing

The Group has overall 13 employees in 2019 (14 employees in 2018). Special purpose vehicles which are office buildings owners have significant restrictions on the employment of employees imposed by the banks financing the companies. It does not expect any significant changes in employment.

Circumstances on which the development of turnover and profitability depend.

In the opinion of the Management Board, the continued operation of the Group is not threatened. The Group has high cash surpluses and a good financing structure in which the majority of debt is long-term debt. The Management Board estimates that the impact of COVID-19 on the Group's operations will be limited. However, due to the general uncertainty on the market, proactive measures are underway and talks are ongoing with tenants about the conditions for extending lease agreements, including the accumulation

of rent-free periods for tenants in 2020. These activities are undertaken in close cooperation with the financing bank so that these activities do not have a negative impact on the Group's ability to settle current operating and financial liabilities and meets the debt covenants. These activities may result in a few percent decrease in turnover in 2020 in exchange for increasing cash flow in subsequent years and extending the duration of lease agreements, which will have a positive effect on the forecasts and the value of the property owned by the Group in the future.

The impact of Covid-19 on the Group has been described in chapter 12.

4. RISKS AND UNCERTAINTIES

The results of the Company and its direct and indirect subsidiaries are closely connected with the situation on the Polish commercial real estate market, more specifically the market for office space. The achievement of strategic goals of the Group is influenced by macroeconomic factors which remains totally independent from the Company, its subsidiaries and Group companies and their actions and reactions. Results of the Group depend on factors such pace of economic growth, total level of entrepreneurs' investments, rate of inflation and level of unemployment.

Management board of the Company remains conscious of the abovementioned risks and in order to limit them, it takes up actions aiming to adjust the development strategy of the Company and Group to occurring changes.

However unforeseen situations and emergencies like terrorist attacks or extraordinary actions of nature may cause adverse change in economic conjuncture, what may negatively affects the activity of the Company, its subsidiaries and Group companies.

Financial risk factors

The Group manages financial risks through its risk management function. Financial risks are risks arising from financial instruments to which the Group is exposed during or at the end of the reporting period. Financial risk comprises market risk (including currency risk, interest rate risk and other price risk), credit risk and liquidity risk. The primary objectives of the financial risk management function are to establish risk limits, and then ensure that exposure to risks stays within these limits.

Risk management is carried out under policies approved by the Management board. The Management board identifies and evaluates financial risks in close cooperation with the Group's operating units. The Management board provides principles for overall risk management, as well as policies covering specific areas, such as foreign exchange risk, interest rate risk, credit risk and investing excess liquidity.

Market risk

Market risk is the risk the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market prices. The Group's market risks arise from open positions in (a) foreign currencies and (b) interest bearing assets and liabilities, to the extent they are exposed to general and specific market movements.

Foreign exchange risk

The Group is exposed to foreign exchange risk, primarily with respect to the Polish Zloty. Foreign exchange risk arises in respect of those recognised monetary financial assets and liabilities that are not in the functional currency of the respective Group entity.

The Group's policy is to enter into currency hedging transactions with forward foreign exchange contracts; however, it does not opt to use hedge accounting in accordance with the requirements of IFRS 9.

The Group has various financial assets such as derivative financial assets and liabilities, trade and other receivables and cash and short-term deposits that arise directly from its operations. The Group's principal financial liabilities, besides derivative financial liabilities, comprise bank loans and trade and other payables. The main purpose of these financial liabilities is to finance the Group's operations.

The derivative transactions the Group enters into are primarily interest rate swaps and forward foreign exchange contracts. The purpose is to manage the interest rate risks and currency risks arising from the Group's operations and its sources of finance (economic hedges).

The Group manages foreign currency risk on a group basis.

Nevertheless, the Group does not apply hedge accounting in accordance with IFRS 9. In addition, the Group manages foreign currency risk by matching its principal cash outflows to the currency in which the principal cash inflows (such as rental revenue) are denominated. This is generally achieved by obtaining loan financing in the relevant currency and by entering into forward foreign exchange contracts.

The functional currency of the Company is the Polish Zloty (PLN). The functional currencies of the Group's principal subsidiaries are Polish Zloty. The Company and each of its subsidiaries are exposed to currency risk arising from financial instruments held in currencies other than their individual functional currencies.

Price risk

The Group has no significant exposure to price risk as it does not hold any equity securities or commodities.

The Group is exposed to price risk other than in respect of financial instruments, such as property price risk including property rentals risk.

Cash flow and fair value interest rate risk

As the Group's interest bearing assets do not generate significant amounts of interest, changes in market interest rates do not have any significant direct effect on the Group's income. The Group is exposed to fair value interest rate risk on tenant deposits. Any change in the market rates might impact the fair value gain or loss recognised in other comprehensive income. The impact of such changes is not expected to be significant to the Group.

The Group's interest rate risk principally arises from long-term borrowings. Borrowings issued at variable rates expose the Group to cash flow interest rate risk. The Group's policy is to fix the interest rate on its variable interest borrowings. To manage this, the Group enters into interest rate swaps and CAP options in which the Group agrees to exchange, at specified intervals, the difference between fixed and variable rate interest amounts calculated by reference to an agreed on notional principal amount. The Group's interest rate risk is monitored by the Group's management. Management analyses the Group's interest rate exposure on a dynamic basis.

Credit risk

Credit risk is the risk one party to a financial instrument will cause a financial loss for the other party by failing to discharge an obligation. The Group has no significant concentrations of credit risk.

Credit risk arises from cash and cash equivalents held at banks, trade receivables, including rental receivables from lessees, contract assets, rental guarantees, contractual cash flows of debt investments carried at FVOCI and favourable derivative financial instruments and deposits with banks and financial institutions. Credit risk is managed on a Group basis. The Group structures the levels of credit risk it accepts by placing limits on its exposure to a single counterparty, or Groups of counterparties, and to geographical and industry segments. Such risks are subject to a quarterly or more frequent review.

The Group has policies in place to ensure rental contracts are entered into only with lessees with an appropriate credit history. Group monitor the credit quality of receivables on an ongoing basis. Cash balances are held and derivatives are agreed only with financial institutions with a solid financial rating.

The Group has policies that limit the amount of credit exposure to any financial institution. The utilisation of credit limits is regularly monitored.

The Group has two types of financial assets that are subject to the expected credit loss model:

- receivables from tenants;
- loans.

While cash and cash equivalents and tenant deposits are also subject to the impairment requirements of IFRS 9, the identified impairment loss was immaterial.

Deposits refundable to tenants may be withheld by the Group in part or in whole if receivables due from the tenant are not settled or in case of other breaches of contract.

The fair value of cash and cash equivalents as at 31 December 2019 and 31 December 2018 approximates the carrying value.

The Group prepared analyses showing that expected credit losses and expected loss rate are immaterial. Therefore, no impairment due to expected credit loss was recognized for trade receivables. Impairment provision was created on the base of current settlement issues with tenants.

All of the Group's debt investments at amortised cost are considered to have low credit risk, and the impairment charge recognised during the period was therefore limited to 12 months' expected losses, which were assessed as immaterial and were not recognised in the financial statements.

Liquidity risk

Prudent liquidity risk management implies maintaining sufficient cash, the availability of funding through an adequate amount of committed credit facilities and the ability to close out market positions. Due to the dynamic nature of the underlying businesses, Group treasury aims to maintain flexibility in funding by keeping committed credit lines available.

The Group's liquidity position is monitored on a daily basis and is reviewed quarterly by the Management board. Undiscounted cash flows in respect of balances due within 12 months generally equal their carrying amounts in the consolidated statement of financial position, as the impact of discounting is not significant.

As the amount of contractual undiscounted cash flows related to bank borrowings and debentures and other loans is based on variable rather than fixed interest rates, the amount disclosed is determined by reference to the conditions existing at the reporting date - that is, the actual spot interest rates effective as at 31 December 2019 and 31 December 2018 are used for determining the related undiscounted cash flows.

5. INFORMATION ON FINANCIAL INSTRUMENTS

Objectives and policies of the legal person regarding risk management.

The main goal of risk management by the Group is to ensure the security of operational activities and ensure the effectiveness of achieving strategic goals by making decisions aimed at maximizing income obtained in the longer term while taking an acceptable level of risk.

The Group's risk management system covers all areas of the company's operations and is aimed at identifying potential events in terms of threats and opportunities.

The risk hedging policy associated with all major types of intended transactions.

Companies from Group diversify the sources of rental income by renting space to many companies from various markets. Agreements are signed for several years with entities with good financial standing. During the term of the lease, the tenants' financial situation and their payments are monitored periodically.

Most rents are expressed and paid in euro, this minimizing the risk of a mismatch between the currency of revenues and the currency of the main bank debt.

Every year, tenants' rents are indexed to the inflation rate, which protects the company against unexpected significant inflation changes. Lease agreements are signed with tenants in the triple net standard, under which all costs related to the property, including property tax and insurance, are settled in full between the tenants.

Companies from Group concluded long-term investment loans in various Polish and International banks in EUR, which significantly minimizes the costs of this financing and the risk of mismatch between the debt currency and the income currency.

In order to minimize the risk of exchange rate fluctuations, the Group uses forward transactions at the construction stage of buildings to secure the conversion rate of a construction loan taken in PLN into an investment loan in EUR.

In order to minimize the risk of an increase in interest rates, the company uses IRS or CAP hedging transactions.

During the construction and arrangement stage, individual building companies use many suppliers and contractors. Individual contracts are secured with a deposit or a bank or insurance guarantees. Contractors

are selected in accordance with the Group's bidding policy, which also takes into account the financial and liquidity situation of the contractor.

The price, credit, liquidity and cash flow risks incurred by the legal entity.

A detailed description of the risks is included in Chapter 5.

6. CODES OF CONDUCT

The Group has implemented and strictly works in line with a policy in connection with fraud prevention, anti-corruption and prevention of money laundering and financing of terrorism activities. There are no other codes of conduct implemented as there is no legal obligation to follow such codes.

7. SOCIAL ASPECTS OF THE BUSINESS

The Group is very active within the local society of Gdansk, especially in the district of Gdansk Olivia where the Olivia Business Centre is located. The Group is dedicated to comply with rule of good neighborhood and takes part in many local activities, such as renovation works within the district, open events for children and elderly and support to local schools.

The Group recognizes the necessity of taking into account within its activity the environmental aspects and therefore voluntarily implements many solutions dedicated to limit the usage of water and energy and to limit its impact on the environment. All buildings within the Olivia Business Centre from their very early stage were designed to meet abovementioned requirements. The Group complies with all applicable environmental and related regulations.

The Group within offices premises in Olivia Star building, Olivia Four building, Olivia Six and Olivia Gate arranged as coworking space widely supports the idea of entrepreneurship.

8. RESEARCH AND DEVELOPMENT

The Group is active in the construction, ~~expansion~~ and leasing of commercial office space and does not perform any research and development activities.

9. FUTURE OF THE BUSINESS

"Olivia Gate" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością with seat in Gdańsk, Poland

The building owned by the company named "Olivia Gate" remained leased in 99% and it is planned to continue it on similar level. The headquarters of Energa S.A., the 3rd largest energy company of Poland, listed at the Warsaw stock exchange, are located at this building. They lease in total 15,000 m², which is spread over two buildings of the Olivia Business Centre.

"Olivia Point@Tower" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością with seat in Gdańsk, Poland

The building owned by the company named "Olivia Point@Tower" remained fully operational and leased in 99% and it is planned to continue it on similar level.

"Olivia 4" Spółka Akcyjna (previous: Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Olivia 4 Sp.k.) with seat in Gdańsk, Poland

The building owned by the company named "Olivia Four" remained leased in 99% and it is planned to continue it on similar level.

"Olivia Star" Spółka Akcyjna (previous: Biuro „OP3” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna) with seat in Gdańsk, Poland

The building owned by the company named "Olivia Star" remained leased in 92% and it is planned to continue it on similar level.

In July 2019 a restaurant was opened at the top level (floors 30-32), named "Arca by Paco Perez". It is expected to become one of the best restaurants of Poland. It is run by the famous chef Paco Perez, who

has several restaurants in Europe with one or more Michelin stars. It has a 360° view and 15,000 people have already visited the restaurant since the opening.

The building also has a conference centre, which can host up to 400 people.

"J-Home" Spółka Akcyjna with seat in Gdańsk, Poland

The building owned by the company named "Olivia Six" remained leased in 99% and it is planned to continue it on similar level.

On 27th June 2019 register court entered into the register of entrepreneurs of the Polish National Court. Register merger of "J-Home" S.A. with 1) "J-Home" Sp. z o.o; 2) "OBC Real Estate" Sp. z o.o. and 3) STA S.A., while "J-Home" S.A. survived the merger and remains the acquiring company (it acquired all assets and debts of the acquired entities).

"Olivia Seven" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością with seat in Gdańsk, Poland

The building owned by the company named "Olivia Prime A" remained in final phase of its commercialization (in offer there was app. 20% GLA). It is fully operational and the company is about to sign a lease contract with a large globally active technical IT company. Arrow Electronics, a large US company, is a tenant of this building as well.

By the end of the 2019 the company converted its construction credit into investment credit and the same time the financing bank i.e. PKO BP S.A. raised the level of financing together with conclusion of interest rate hedging transaction.

"Olivia Prime B" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością with seat in Gdańsk, Poland

In 2019 the company bought ground plot no. 394/23 (address: Al. Gromniakowska 472F) together with expenditure from "Olivia Complex" Sp. z o.o.

In 2019 the company also concluded with Alior Bank S.A. facility agreement regarding financing of construction phase of Olivia Prime B building, credit of repayment of VAT, and forward agreement regarding exchange rate (EUR/PLN) hedging transactions applying to the future date of conversion of construction credit into investment credit.

"Olivia Complex" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością with seat in Gdańsk, Poland

In 2019 the company sold ground plot no. 394/23 (address: Al. Gromniakowska 472F) together with expenditure to "Olivia Prime B" Sp. z o.o.

Besides that there were no other significant events that influenced the activity of this company and its financial condition in 2019.

"Olivia Nina" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością with seat in Gdańsk, Poland (established 2020)

As at the date of this report, the Group suspended the O9 development project, continuing the O10 development project. All projects and related schedules are subject to constant analysis in terms of their timeliness in relation to the current situation, which remains dynamic. In addition, the Group has implemented appropriate procedures and has taken steps to reduce the risk of possible infection of the above mentioned pathogen.

The Olivia Business Center project has strong fundamental advantages against the market and in the opinion of the Management Board is well prepared for the future. The main advantages of the Olivia Business Center are:

- Location in the central business area of the Gdańsk Metropolitan Area and the largest share of over 20% in the commercial office market in the region.
- Diversified portfolio of tenants - currently over 50 tenants, which are mainly international and domestic office tenants with a stable financial position.
- Ongoing contact with individual tenants in order to identify their current needs and plans.
- High level of commercialization - 93% among completed OBC buildings (82% GLA together with the Prime B building, which obtained occupancy permit in second quarter of 2020).
- Low level of trade receivables and very good payment history in the past cooperation with tenants.

- Debt servicing ratios in individual buildings at safe levels to allow ongoing loan servicing.
- Diversified sources of debt financing under long-term loan agreements signed with various Polish and international financial institutions.
- Supply chain focused primarily on domestic contractors with good reputation, with whom cooperation has been continued for many years.
- Very good technical condition of the buildings, and the possible postponement of the modernization and renovation work schedules planned for 2020 will not have a significant impact on the project.
- Construction and finishing works ordered in a package system, and not through general contracting of an unrelated entity. Thanks to this, it is possible to manage quality, changes, work progress, price more accurately and efficiently, and above all to mitigate the risk of bankruptcy of a contractor that may affect the project.
- High cash reserve give an additional security to the project.

10. MALE/FEMAL DISTRIBUTION

The Company takes extremely seriously issues regarding balanced distribution of seats on the management board and supervisory board of the Group, however during year being a subject of this report occurred circumstances which had significant impact on the current shape of the corporate bodies.

Composition of first management board of the Company is justified by important circumstances related to business assumptions which provided that the composition of the first management board would include: ultimate beneficial owner of the Group, representative of the main shareholder and representative of the company being the corporate services provider for the Company.

Having in mind the importance of proper distributions of seats the Company will constantly seek for solutions which may help to improve current ratio, especially when the shareholders decide to appoint supervisory of the Company.

11. OTHER INFORMATION

No other information to be disclosed. Reference is made to the other points included in this report.

12. CONSEQUENCES OF COVID-19 ON THE GROUP.

The current situation related to the fight against SARS-CoV-2 virus is changing dynamically. The coronavirus pandemic affects not only the national but also the international economy. We expect a decline in GDP growth in most European Union countries, including Poland, which will be caused by temporary disruption of global supply chains, cancellation of international trade fairs promoting the economy of individual European countries, as well as introduced travel restrictions. In Poland economy reopening plan is in place and started April 2020.

At this stage, the impact on the Group's business and results is limited. The Group will continue to follow the various national institutes policies and advice and in parallel will do utmost to continue operations in the best and safest way possible without jeopardizing the health of people working in OBC buildings. The buildings owned by the Group remains commercialized in 93% among completed OBC buildings (82% GLA together with the Prime B building, which was released for commissioning in April 2020).

Ongoing modernization and renovation works in the buildings may be slightly delayed. Adjustments to market indicators of individual economies and industries, which we will observe in the coming period, may prompt companies to take a more cautious approach in the short term, however, we assessed our tenants and in the opinion of the Management Board, the COVID-19 epidemic has a limited impact on the revenues of the Group. Tenants from the catering industry / conferences / training / coworking / fitness are most exposed, but revenues from these tenants have a small share in the total revenues of the Group, and high diversification of tenants both in terms of the number of tenants and industries in which tenants operate allows the Management Board to estimate that the impact of COVID-19 on the Group's operations will be limited. However, due to the general uncertainty on the market, proactive measures are underway and talks are ongoing with tenants about the conditions for extending lease agreements, including the accumulation of rent-free periods for tenants in 2020 in connection with ongoing and renewed lease agreements. These activities are undertaken in close cooperation with the financing bank so that these activities do not have a negative impact on the Group's ability to settle current operating and financial liabilities and meets the debt covenants. These activities may result in a few percent decrease in turnover in 2020 in exchange for

increasing cash flow in subsequent years and extending the duration of lease agreements, which will have a positive effect on the forecasts and the value of the property owned by the Group in the future.

Numerous actions have been taken to ensure the safety of both our tenants and contractors. The Group started these activities, without waiting for orders from relevant authorities. They are based on the professional knowledge of the experts we work with and a high level of responsibility and ethics.

As part of the Olivia Business Center project, there is a crisis staff that audited procedures related to the situation and constantly monitors the development of a pandemic in Poland and the Tri-City - meetings are held with security measures at least once a day and appropriate actions and procedures are implemented. In addition, our activities are consulted with an expert in the field of epidemiology, an employee of the Department of Epidemiology and Tropical Medicine in Gdynia. A current communication channel with tenants has been created, with whom we coordinate activities related to limiting the effects of a pandemic.

The management board will continue to closely monitor the impact of the economic crisis due to COVID-19 on the Group's financial condition, liquidity and debt covenants and, when necessary, will take measures.

While uncertain, the Group believes, however, that the impact of the COVID-19 virus would not have a material adverse effect on our financial condition or liquidity.

The Board of Directors,



TONSA COMMERCIAL REI NV CEBISOLGIMTES FS JETP

M. Grabski



D. Luksenburg



R. Frassinio

Amsterdam, 31 July 2020

Consolidated statement of financial position as at 31 December 2019

	Note	31 December 2019	31 December 2018	1 January 2018
ASSETS				
Non-current assets				
Standing investments	15	486 951	424 115	375 650
Development and lands	15	396 448	370 123	177 869
Right of use assets		70 001	93 125	190 364
Intangible assets		789	1 022	1 129
Deferred tax assets		0	0	2
Deferred tax assets	14	2 085	3 378	1 616
Long term loans and bonds	6	8 977	1 622	1 509
Long term derivative financial instruments	19	895	1 107	1 758
Other long-term financial assets	18	5 764	2 534	888
Other long-term assets	18	1 992	1 192	312
Current assets		37 797	23 632	20 576
Receivables from tenants	17	4 352	4 681	2 678
Prepayments		707	175	93
Short term loans and bonds	6	35	0	0
Other short-term financial assets	18	2	1	0
Other short-term assets	18	5 294	3 147	3 852
Cash and cash equivalents		27 407	15 628	13 832
TOTAL ASSETS		524 748	447 747	396 226
EQUITY AND LIABILITIES				
Total equity				
Share capital	31	182 656	159 803	152 361
Foreign currency translation reserve		187 710	43	0
Retained earnings	26	3 151	-50	0
Retained earnings	26	-8 205	199 808	152 361
Non-current liabilities		318 449	254 888	231 686
Long term borrowings	22	293 575	235 793	211 692
Deferred tax liabilities	14	21 943	17 032	18 280
Long term lease liabilities	6	881	1 013	1 040
Long term derivative financial instruments liabilities	19	2 050	1 080	645
Current liabilities		23 643	33 056	12 200
Trade and other payables	23	8 650	11 139	9 877
Accrued expenditure		101	5	0
Short term borrowings	22	6 082	12 125	2 132
Short term lease liabilities	6	131	123	81
Income tax payable	14	97	93	2
Other short term financial liabilities	24	6 497	6 911	4 779
Other short term liabilities	24	2 085	2 639	323
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		524 748	447 747	396 226

Consolidated statement of comprehensive income for the year ended 31 December 2019

	Note	2019	2018
Gross rental income	9	20 796	15 532
Service charge income	9, 10	7 968	6 308
Net property expenses	10	-11 524	-10 683
Net rental income		17 240	11 157
Net result on disposals		0	10
Revaluation of standing investments, net	15	16 760	20 215
Revaluation of developments and land, net	15	1 620	-3 566
Other depreciation, amortisation and impairments		-94	0
Administrative expenses	11	-2 507	-2 627
Net operating profit		33 019	25 189
Interest expenses, net	12	-6 109	-11 301
Foreign currency differences		1 848	-3 270
Other financial expenses, net	13	-2 307	-2 290
Profit before taxation		26 451	8 328
Taxation charge for the period	14	-6 799	-881
Profit after taxation for the year		19 652	7 447
Exchange differences on transition of foreign operations		3 201	-50
Other comprehensive income		3 201	-50
Total comprehensive income for the year		22 853	7 397
Total comprehensive income attributable to the Company shareholder arising from continuing operations		22 853	7 397

Consolidated statement of changes in equity for the year ended 31 December 2019

	Note	Share capital	Foreign currency translation reserve	Retained earnings	Total
1 January 2019		45	-50	159 808	159 803
Profit for the period		0	0	19 652	19 652
Foreign currency translation		0	3 203	0	3 203
Issue of new shares	21	187 665	0	-187 665	0
Transaction with owners of the Company		0	0	0	0
31 December 2019		187 710	3 151	-8 205	182 656
1 January 2018		0	0	152 361	152 361
Profit for the period		0	0	7 447	7 447
Foreign currency translation		0	-50	0	-50
Issue of new shares	21	45	0	0	45
Transaction with owners of the Company		0	0	0	0
31 December 2018		45	-50	159 808	159 803

Consolidated statement of cash flows for the year ended 31 December 2019

	Note	2019	2018
Cash flows from operating activities			
Profit before taxation		26 451	9 328
Adjustments for:		-22 760	-9 408
Other depreciation, amortisation and impairments		0	3
Revaluation of financial instrument		1 182	-672
Revaluation of standing investments, net	15	-16 760	-20 215
Revaluation of developments and land, net	15	-1 620	3 566
Foreign exchange loss, net		731	15 609
Interest expense		-5 950	-7 824
Interest income		219	0
Other		-124	129
Operating cash flows before working capital changes		3 881	-1 076
Change in receivables from tenants, other receivables, other assets, prepayments and prepaid expense		-4 196	-2 073
Change in trade, other payables, accrued expenditure and other liabilities		-3 154	15 861
Cash flow from operations		-3 659	12 712
Corporation taxes paid, net		-561	-76
Net cash flow from operating activities		-4 220	12 638
Expenditure on investment property completed and under development		-52 481	-40 627
Proceed from sale of investment property completed and under development		21 929	0
Loans granted		-7 055	-120
Net cash flow from investing activities		-35 607	-40 747
Net cash flow before financing activities		-39 827	-28 112
Proceeds from issuance of share capital		0	45
Proceeds from borrowings	22	192 087	81 677
Repayment of borrowings	22	-138 298	-37 982
Change of receivables representing restricted cash		-2 183	-1
Net cash flow from financing activities		51 606	43 739
Net change in cash and cash equivalents		11 779	15 628
Cash and cash equivalents at the beginning of year		15 628	0
Cash and cash equivalents at the end of year		27 407	15 628

Notes to the consolidated financial statements

1. General information

Tonsa Commercial REI N.V. (the Company, the Parent) and its subsidiaries (together the Tonsa Group or the Group) hold a major portfolio of investment properties in Poland. The Group is also involved in the development of investment properties and construction of office buildings.

The Company has its registered address at Westerdoksdijk 423, 1013BX Amsterdam, the Netherlands. The Company has been entered into the Trade Register of the Dutch Chamber of Commerce under the number: 73088870. As per 31 December 2019 the authorised capital of the Company amounted to EUR 226.670 KEUR, while the issued capital amounted to EUR 187.710 KEUR.

The Company was incorporated under the laws of the Netherlands on 14 November 2018. These are consequently the first consolidated financial statements prepared by the Company.

These consolidated financial statements have been approved by the Board of Directors (Maciej Grabki - Director, David Luksenburg - Director, Roberto Frassinio - Director) on 31 July 2020.

2. Material subsidiaries

As at 31 December 2019 the Tonsa Group consisted of the following entities:

Name of entity	Statutory seat	Ownership interest held by the group	Ownership interest held by non-controlling interests	Principal activities
Olivia Complex Sp. z o.o.	Gdańsk, Poland	100%	0%	Land reserve and development
Olivia Gate Sp. z o.o.	Gdańsk, Poland	100%	0%	Investment development
Olivia Point & Tower Sp. z o.o.	Gdańsk, Poland	100%	0%	Investment development
Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Olivia 4 Sp.k.*	Gdańsk, Poland	100%	0%	Investment development
Biała OP3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA**	Gdańsk, Poland	100%	0%	Investment development
3-HOME SA	Gdańsk, Poland	100%	0%	Investment development
Olivia Seven Sp. z o.o.	Gdańsk, Poland	100%	0%	Investment development
Olivia Prime B Sp. z o.o.	Gdańsk, Poland	100%	0%	Investment development
STB SA	Gdańsk, Poland	100%	0%	Investment financing
STC SA	Gdańsk, Poland	100%	0%	Investment financing
Krzywoustego Office Sp. z o.o.	Gdańsk, Poland	100%	0%	Investment financing
Olivia Four Sp. z o.o.	Gdańsk, Poland	100%	0%	Investment financing
Biała Office Sp. z o.o.	Gdańsk, Poland	100%	0%	Investment financing

* In 2020 the company was transformed into a joint stock company with the name: Olivia 4 SA

** In 2020 the company was transformed into a joint stock company with the name: Olivia Star SA

Detailed information regarding business combinations has been disclosed in the note 26.

3. Summary of significant accounting policies

The principal accounting policies applied in the preparation of these consolidated financial statements are set out below. These policies have been consistently applied to all years presented, unless otherwise stated.

4. Statement of compliance

The consolidated financial statements of the Group have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS) as adopted by the European Union (EU) and with with Title 9 of Book 2 of the Dutch Civil.

These are the first consolidated financial statements of the Group prepared in accordance with EU IFRS and for this reason, IFRS 1 First-time adoption of IFRS is applicable. In accordance with IFRS 1 the Group applied the accounting policies which comply with the accounting standards effective at the end of the Group's first IFRS reporting period, i.e. 31.12.2019 and as required, those accounting policies are the same throughout their first IFRS financial statements and in their opening IFRS balance sheet. The Group did not prepare consolidated financial statements for the year ended 31.12.2018, therefore, no reconciliation of equity, financial result and comprehensive income is presented, otherwise required by IFRS 1.

Most of the Group's entities keep their accounting records in accordance with the accounting policies set forth in the Polish GAAP. These consolidated financial statements include number of adjustments not included in the accounts of the Group companies, which were made to bring the financial statements of those companies into conformity with EU IFRS.

Income and cash flow statements

Tonsa Group has elected to present a single consolidated statement of comprehensive income and presents its expenses by nature.

The Group reports cash flows from operating activities using the indirect method. Interest received and paid are presented within operating cash flows. The acquisitions of investment properties are disclosed as cash flows from investing activities because this most appropriately reflects the Group's business activities.

5. Preparation of the consolidated financial statements

The consolidated financial statements have been prepared on a going concern basis. The consolidated financial statements have been prepared applying a historical cost convention, except for the measurement of investment property at fair value, financial assets classified as fair value through profit or loss (FVPL) or fair value through other comprehensive income (FVOCI) and derivative financial instruments that have been measured at fair value.

The preparation of consolidated financial statements in conformity with IFRS requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires management to exercise its judgment in the process of applying the Group's accounting policies. Changes in assumptions may have a significant impact on the consolidated financial statements in the period the assumptions changed. Management believes the underlying assumptions are appropriate. The areas involving a higher degree of judgment or complexity, or areas where assumptions and estimates are significant to the consolidated financial statements are disclosed in note 7.

a. Standards, amendments to existing standards and interpretations issued by IASB and endorsed by the European Union but not effective for the accounting periods beginning on 1 January 2019 and not early adopted by the Group

- **Amendments to IFRS 3 Business Combinations: Definition of a Business** – adopted by the EU on 21 April 2020 (effective for business combinations for which the acquisition date is on or after the beginning of the first annual reporting period beginning on or after 1 January 2020 and to asset acquisitions that occur on or after the beginning of that period),
- **Amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7: Interest Rate Benchmark Reform** – adopted by the EU on 15 January 2020 (effective for annual periods beginning on or after 1 January 2020),
- **Amendments to IAS 1 and IAS 8: Definition of Material** – adopted by the EU on 29 November 2019 (effective for annual periods beginning on or after 1 January 2020),
- **Amendments to References to the Conceptual Framework in IFRS Standards** – adopted by the EU on 29 November 2019 (effective for annual periods beginning on or after 1 January 2020).

The Group anticipates that the adoption of these new standards and amendments to the existing standards will have no material impact on the financial statements of the Group in the period of initial application.

b. Standards and Interpretations issued by IASB but not yet endorsed by the European Union

IFRS as endorsed in the EU do not currently differ from the regulations adopted by the International Accounting Standards Board, with the exception of the following standards, amendments to standards and interpretations, which as at the date of approving these financial statements have not yet been adopted for application:

- **IFRS 14 Regulatory Deferral Accounts** (effective for annual periods beginning on or after 1 January 2016) - the European Commission has decided not to launch the endorsement process of this interim standard and to wait for the final standard,
- **IFRS 17 Insurance Contracts** (effective for annual periods beginning on or after 1 January 2021),
- **Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current** (effective for annual periods beginning on or after 1 January 2022).

The Group anticipates that the adoption of these new standards and amendments to the existing standards will have no material impact on the financial statements of the Group in the period of initial application.

5.2. Consolidation

a. Subsidiaries

Control

Subsidiaries are all entities (including structured entities) over which the Group has control. The Group controls an entity when the Group is exposed to, or has rights to, variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its power over the entity. Subsidiaries are fully consolidated from the date on which control is transferred to the Group. They are deconsolidated from the date control ceases.

All the Group's companies have 31 December as their year-end. Consolidated financial statements are prepared using uniform accounting policies for like transactions. Accounting policies of subsidiaries have been changed where necessary to ensure consistency with the policies adopted by the Group.

Inter-company transactions, balances and unrealised gains or losses on transactions between Group companies are eliminated, except where there are indications of impairment.

Accounting for business combinations

The Group applies the acquisition method to account for business combinations. The consideration transferred for the acquisition of a subsidiary that meets the definition of a business is the fair value of the assets transferred, the liabilities incurred to the former owners of the acquiree and the equity interests issued by the Group. The consideration transferred includes the fair value of any asset or liability resulting from a contingent consideration arrangement. Identifiable assets acquired and liabilities and contingent liabilities assumed in a business combination are measured initially at their fair values as at the acquisition date. The Group recognises any non-controlling interest in the acquiree on an acquisition-by-acquisition basis, either at fair value or at the non-controlling interest's proportionate share of the recognised amounts of acquiree's identifiable net assets.

Acquisition related costs are expensed as incurred.

If the business combination is achieved in stages, the acquisition date carrying value of the acquirer's previously held equity interest in the acquiree is remeasured to fair value as at the acquisition date; any gains or losses arising from such remeasurement are recognised in profit or loss.

Any contingent consideration to be transferred by the Group is recognised at fair value at the acquisition date. Subsequent changes to the fair value of the contingent consideration that are deemed to be an asset or liability are recognised in profit or loss. Contingent consideration that is classified as equity is not remeasured, and its subsequent settlement is accounted for within equity.

The excess of the consideration transferred, the amount of any non-controlling interest in the acquiree and the acquisition date fair value of any previous equity interest in the acquiree over the fair value of the

Identifiable net assets acquired is recorded as goodwill. If the total amount of consideration transferred, non-controlling interest recognised and previously held interest measured is less than the fair value of the net assets of the business acquired in the case of a bargain purchase, the difference is recognised directly in the income statement.

Accounting for asset acquisitions

For acquisition of a subsidiary not meeting the definition of a business, the Group allocates the cost between the individual identifiable assets and liabilities in the Group based on their relative fair values as at the date of acquisition. Such transactions or events do not give rise to goodwill.

b. Changes in ownership interests in subsidiaries without change of control

Transactions with non-controlling interests that do not result in loss of control are accounted for as equity transactions - that is, as transactions with the owners in their capacity as owners. The difference between the fair value of any consideration paid and the relevant share acquired of the carrying value of net assets of the subsidiary is recorded in equity. Gains or losses on disposals to non-controlling interests are also recorded in equity.

c. Disposal of subsidiaries

When the Group ceases to have control, any retained interest in the entity is remeasured to its fair value at the date when control is lost, with the change in the carrying amount recognised in profit or loss. The fair value is the initial carrying amount for the purposes of subsequently accounting for the retained interest as an associate, joint venture or financial asset. In addition, any amounts previously recognised in other comprehensive income in respect of that entity are accounted for as if the Group had directly disposed of the related assets or liabilities. This may mean that amounts previously recognised in other comprehensive income are reclassified to profit or loss.

d. Combination of businesses under common control

A business combination involving business entities under common control is a business combination whereby all of the combining business entities are ultimately controlled by the same party or parties, both before and after the business combination, and that control is not transitory. This refers in particular to transactions such as a transfer of companies or ventures between individual companies within a capital group, or a merger of a parent company with its subsidiary.

There is no guidance in IFRS on the treatment for business combinations under common control. However, following the guidance in IAS 8 and general concept provided in Framework, the Management should make a judgment considering facts and circumstances and determine the accounting policies to account for the transaction in accordance with its substance and economic reality and not merely their legal form.

The transactions described in note 26 were business combination under common control as the ultimate beneficial owner did not change in course of it. Transactions which involved a new company set up by the group to effect the combination of entities under common control were accounted for as a capital re-organisation.

The new company's consolidated financial statements include the existing entity's full results (including comparatives), even though the re-organisation occurred through the year 2019. The assets and liabilities of the existing entities are incorporated at their pre-combination carrying amounts without fair value uplift.

Any difference between the consideration given and the aggregate carrying value of the assets and liabilities of the particular entities at the date of the transaction is included in equity in retained earnings. Comparative data was presented as the business combination was always effective since common control occurred, this is for whole 2018.

IFRSs do not provide the guidance how to present the comparatives in the financial statements after the acquisition of the business under common control. Thus, the Management chosen to apply the retrospective presentation method. It means the acquired entity's results and balance sheet are incorporated retrospectively from the date on which the control was obtained by the ultimate parent entity (actually from the date when the entities were established by the ultimate parent entity). Consequently, the consolidated

financial statements reflect the results of the acquired entity for the period before the common control transaction occurred. The corresponding amounts for the previous year are also restated.

5.3. Operating segments

An operating segment is a component of the Group that engages in business activities from which it may earn revenues and incur expenses, including revenues and expenses that relate to transactions with any of the group's other components.

5.4. Foreign currency translation

a. Functional and presentation currency

Items included in the financial statements of each of the Group's entities are measured using the currency of the primary economic environment in which the entity operates (the functional currency). Company's functional currency is PLN. The consolidated financial statements are presented in thousand euro (the Group's presentation currency is EUR).

b. Transactions and balances

Foreign currency transactions are translated into the functional currency using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions. Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of such transactions and from the translation at year-end exchange rates of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are recognised in profit or loss for the year.

Foreign exchange gains and losses that relate to borrowings and cash and cash equivalents are presented net in the income statement within finance costs and finance income, respectively, unless they are capitalised as explained in note 5.13 (Borrowing costs). All other foreign exchange gains and losses are presented net in the consolidated statement of comprehensive income.

c. Group companies

The results and financial position of all the Group entities (none of which has the currency of a hyperinflationary economy) that have a functional currency different from the presentation currency are translated into the presentation currency as follows:

- i. assets and liabilities for each statement of financial position presented are translated at the closing rate at the date of that financial position;
- ii. income and expenses for each statement of comprehensive income are translated at average exchange rates (unless this average is not a reasonable approximation of the cumulative effect of the rates prevailing on the transaction dates, in which case income and expenses are translated at the rate on the dates of the transactions). The Group is using monthly average exchange rates due to the increased volatility in exchange rates; and
- iii. all resulting exchange differences are recognised in the statement of comprehensive income.

On disposal of a foreign operation (that is, a disposal of the Group's entire interest in a foreign operation, or a disposal involving loss of control over a subsidiary that includes a foreign operation) all of the exchange differences accumulated in equity in respect of that operation attributable to the equity holders of the Company are reclassified to profit or loss. In the case of a partial disposal that does not result in the Group losing control over a subsidiary that includes a foreign operation, the proportionate share of accumulated exchange differences is reattributed to non-controlling interests and are not recognised in profit or loss.

Goodwill and fair value adjustments arising on the acquisition of a foreign entity are treated as assets and liabilities of the foreign entity and are translated at the closing rate. Exchange differences arising are recognised in other comprehensive income.

5.5. Standing investments

Standing investments that is held for long-term rental yields or for capital appreciation or both, and that is not occupied by the companies in the consolidated Group, is element of investment property. Investment property also includes property that is being constructed or developed for future use as investment property. (see note 5.6)

Land held under operating leases is classified and accounted for by the Group as investment property when the rest of the definition of investment property is met.

Investment property is measured initially at its cost, including related transaction costs and where applicable borrowing costs (see note 5.13).

After initial recognition, investment property is carried at fair value. Investment property that is being redeveloped for continuing use as investment property, or for which the market has become less active, continues to be measured at fair value. Investment property under construction is measured at fair value if the fair value is considered to be reliably determinable. Investment properties under construction for which the fair value cannot be determined reliably, but for which the Company expects the fair value of the property will be reliably determinable when construction is completed, are measured at cost less impairment until the fair value becomes reliably determinable or construction is completed - whichever is earlier.

Fair value is based on active market prices, adjusted, if necessary, for differences in the nature, location or condition of the specific asset. If this information is not available, the Group uses alternative valuation methods, such as recent prices on less active markets or discounted cash flow projections. Valuations are performed as at the financial position date by professional valuers who hold recognised and relevant professional qualifications and have recent experience in the location and category of the investment property being valued. These valuations form the basis for the carrying amounts in the consolidated financial statements.

The fair value of investment property reflects, among other things, rental income from current leases and other assumptions market participants would make when pricing the property under current market conditions.

Subsequent expenditure is capitalised to the asset's carrying amount only when it is probable that future economic benefits associated with the expenditure will flow to the Group and the cost of the item can be measured reliably. All other repairs and maintenance costs are expensed when incurred. When part of an investment property is replaced, the cost of the replacement is included in the carrying amount of the property, and the fair value is reassessed.

Changes in fair values are recognised in the income statement. Investment properties are derecognised when they have been disposed of.

Where the Group disposes of a property at fair value in an arm's length transaction, the carrying value immediately prior to the sale is adjusted to the transaction price, and the adjustment is recorded in the income statement within net gain from fair value adjustment on investment property.

If an investment property becomes owner occupied, it is reclassified as property, plant and equipment. Its fair value as at the date of reclassification becomes its cost for subsequent accounting purposes.

If an item of owner-occupied property becomes an investment property because its use has changed, any difference resulting between the carrying amount and the fair value of this item as at the date of transfer is treated in the same way as a revaluation under IAS 16. Any resulting increase in the carrying amount of the property is recognised in the income statement to the extent that it reverses a previous impairment loss, with any remaining increase recognised in other comprehensive income and increased directly to equity in revaluation surplus within equity. Any resulting decrease in the carrying amount of the property is initially charged in other comprehensive income against any previously recognised revaluation surplus, with any remaining decrease charged to the income statement.

Where an investment property undergoes a change in use, such as commencement of development with a view to sell, the property is transferred to inventories. A property's deemed cost for subsequent accounting as inventories is its fair value at the date of change in use.

5.6. Development and lands

Development and lands that are held for long-term rental yields or for capital appreciation or both, and that is not occupied by the companies in the consolidated Group, is classified as element of investment property. Investment property also includes property that is being constructed or developed for future use as investment property.

Land held under operating leases is classified and accounted for by the Group as investment property when the rest of the definition of investment property is met.

Investment property is measured initially at its cost, including related transaction costs and where applicable borrowing costs (see note 5.13).

After initial recognition, investment property is carried at fair value. Investment property that is being redeveloped for continuing use as investment property, or for which the market has become less active, continues to be measured at fair value. Investment property under construction is measured at fair value if the fair value is considered to be reliably determinable. Investment properties under construction for which the fair value cannot be determined reliably, but for which the Company expects the fair value of the property will be reliably determinable when construction is completed, are measured at cost less impairment until the fair value becomes reliably determinable or construction is completed - whichever is earlier.

It may sometimes be difficult to determine reliably the fair value of the investment property under construction. In order to evaluate whether the fair value of an investment property under construction can be determined reliably, management considers the following factors, among others:

- the provisions of the construction contract;
- the stage of completion;
- whether the project/property is standard (typical for the market) or non-standard;
- the level of reliability of cash inflows after completion;
- the development risk specific to the property;
- past experience with similar construction; and
- status of construction permits.

Fair value is based on active market prices, adjusted, if necessary, for differences in the nature, location or condition of the specific asset. If this information is not available, the Group uses alternative valuation methods, such as recent prices on less active markets or discounted cash flow projections. Valuations are performed as at the financial position date by professional valuers who hold recognised and relevant professional qualifications and have recent experience in the location and category of the investment property being valued. These valuations form the basis for the carrying amounts in the consolidated financial statements.

The fair value of investment property reflects, among other things, rental income from current leases and other assumptions market participants would make when pricing the property under current market conditions.

Subsequent expenditure is capitalised to the asset's carrying amount only when it is probable that future economic benefits associated with the expenditure will flow to the Group and the cost of the item can be measured reliably. All other repairs and maintenance costs are expensed when incurred. When part of an investment property is replaced, the cost of the replacement is included in the carrying amount of the property, and the fair value is reassessed.

Changes in fair values are recognised in the income statement. Investment properties are derecognised when they have been disposed of.

Where the Group disposes of a property at fair value in an arm's length transaction, the carrying value immediately prior to the sale is adjusted to the transaction price, and the adjustment is recorded in the income statement within net gain from fair value adjustment on investment property.

If an investment property becomes owner occupied, it is reclassified as property, plant and equipment. Its fair value as at the date of reclassification becomes its cost for subsequent accounting purposes.

If an item of owner-occupied property becomes an investment property because its use has changed, any difference resulting between the carrying amount and the fair value of this item as at the date of transfer is treated in the same way as a revaluation under IAS 16. Any resulting increase in the carrying amount of the property is recognised in the income statement to the extent that it reverses a previous impairment loss, with any remaining increase recognised in other comprehensive income and increased directly to equity in revaluation surplus within equity. Any resulting decrease in the carrying amount of the property is initially charged in other comprehensive income against any previously recognised revaluation surplus, with any remaining decrease charged to the income statement.

Where an investment property undergoes a change in use, such as commencement of development with a view to sell, the property is transferred to inventories. A property's deemed cost for subsequent accounting as inventories is its fair value at the date of change in use.

5.7. Leases

IFRS 16 Leases replaced the previous standard IAS 17 Leases and provides a framework for the recognition of lease contracts. This new standard requires lessees to recognise assets and liabilities relating to leasing contracts with a term exceeding twelve months. IFRS 16 was published in January 2016 and has become effective as from 1 January 2019. The Group decided to use full retrospective approach, utilizing the practical expedient to not reassess whether a contract contains a lease. As this is the Group's first consolidated financial statement, there was no need to restate comparative data.

a. Group is the lessee

(i) At initial recognition

The Group acting as lessee recognises a right-of-use asset and a lease liability connected with right of use assets for all leases with a term of more than 12 months, unless the underlying asset is of low value.

The right-of-use asset is measured at its cost which includes the amount of the initial measurement of the lease liability, any lease payments made at or before the commencement date (less any lease incentives received), any initial direct costs incurred by the Group; and an estimate of costs to be incurred by the lessee in dismantling and removing the underlying asset, restoring the site on which it is located or restoring the underlying asset to the condition required by the terms and conditions of the lease, unless those costs are incurred to produce inventories.

The lease liability is measured at the present value of the lease payments that are not paid at the date of the consolidated statement of financial position.

Lease liabilities include the net present value of the following lease payments:

- fixed payments (including in-substance fixed payments), less any lease incentives receivable;
- variable lease payments that depend on an index or rate, initially measured at the applicable index or rate at the lease commencement date;
- the exercise price of a purchase option if the Group is reasonably certain to exercise that option, or the penalty payable on the exercise of a termination option unless the Group is reasonably certain not to exercise the option; and
- any amounts expected to be payable under residual value guarantees.

Lease payments to be made under reasonably certain extension options are also included in the measurement of the liability. Extension and termination options are included in a number of property leases across the Group. These are used to maximise operational flexibility in terms of managing the investment properties used in the Group's leasing activities. The majority of extension and termination options held are exercisable only by the Group and not by the respective lessor.

The lease payments are discounted using the interest rate implicit in the lease, if that rate can be readily determined. If that rate cannot be readily determined, the Group is using the lessee's incremental borrowing rate, being the rate that the individual lessee would have to pay to borrow the funds necessary to obtain an asset of similar value to the right-of-use asset in a similar economic environment with similar terms, security and conditions.

(ii) Subsequent measurement

The Group measures the right-of-use assets that meet the definition of investment property using the fair value model applied to its investment property.

The lease liability is measured as follows:

- increasing the carrying amount to reflect interest on the lease liability;
- reducing the carrying amount to reflect the lease payments made; and
- remeasuring the carrying amount to reflect any reassessment or lease modifications, or to reflect revised in-substance fixed lease payments.

Where the Group is exposed to potential future increases in variable lease payments based on an index or rate, these are not included in the lease liability until they take effect. When adjustments to lease payments based on an index or rate take effect, the lease liability is reassessed and adjusted against the right-of-use asset.

Lease payments are allocated between principal and finance cost. The finance cost is charged to profit or loss over the lease period so as to produce a constant periodic rate of interest on the remaining balance of the liability for each period.

b. Group is the lessor

Lease income from operating leases where the Group is a lessor is recognised in income on a straight-line basis over the lease term. Initial direct costs incurred in obtaining an operating lease are added to the carrying amount of the underlying asset and recognised as expense over the lease term on the same basis as lease income. The respective leased assets are included in the balance sheet in accordance with their nature.

Properties leased out under operating leases are included in investment property in the consolidated statement of financial position. See note 5.16 for the recognition of rental income.

c. Group is the lessor - fees paid in connection with arranging leases and lease incentives

The Group makes payments to agents for services in connection with negotiating lease contracts with the Group's lessees. The letting fees are capitalised within the carrying amount of the related investment property and are amortised over the lease term.

Lease incentives are recognised as a reduction of rental income on a straight-line basis over the lease term and are presented as deduction from the fair value of the investment property.

5.8. Impairment of non-financial assets

Assets that have an indefinite useful life - for example, goodwill - are not subject to amortisation and are tested annually for impairment. Assets that are subject to depreciation or amortisation are reviewed for impairment whenever events or changes in circumstances indicate the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognised for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset's fair value less costs of disposal and value in use. For the purposes of assessing impairment, assets are grouped at the lowest levels for which there are separately identifiable cash flows (CGUs). Non-financial assets other than goodwill that suffered impairment, are reviewed for possible reversal of the impairment at each reporting date. Impairment losses on goodwill are not reversed.

5.9. Financial instruments

a. Investments and other financial assets

(i) Classification

Group classifies its financial assets in the following measurement categories:

- those to be measured subsequently at fair value (either through OCI or through profit or loss); and
- those to be measured at amortised cost.

The classification depends on the entity's business model for managing the financial assets and the contractual terms of the cash flows. For assets measured at fair value, gains and losses will either be recorded in profit or loss or OCI. For investments in equity instruments that are not held for trading, this will depend on whether the Group has made an irrevocable election at the time of initial recognition to account for the equity investment at fair value through other comprehensive income (FVOCI). The Group reclassifies debt investments when and only when its business model for managing those assets changes.

(ii) Recognition and derecognition

Regular way purchases and sales of financial assets are recognised on the trade date, the date on which the Group commits to purchase or sell the asset. Financial assets are derecognised when the rights to receive cash flows from the financial assets have expired or have been transferred and the Group has transferred substantially all the risks and rewards of ownership.

(iii) Measurement

At initial recognition, the Group measures a financial asset at its fair value plus, in the case of a financial asset not at fair value through profit or loss (FVPL), transaction costs that are directly attributable to the acquisition of the financial asset. Transaction costs of financial assets carried at FVPL are expensed in profit

or loss. Financial assets with embedded derivatives are considered in their entirety when determining whether their cash flows are solely payment of principal and interest.

Subsequent measurement of debt instruments depends on the Group's business model for managing the asset and the cash flow characteristics of the asset. There are three measurement categories into which the Group classifies its debt instruments:

- **Amortised cost:** The Group classifies its loan receivables at amortized cost as both of the following criteria are met: i) the loan receivables are held within business model whose objective is to collect the contractual cash flows, and ii) the contractual terms give rise to cash flows that are solely payments of principal and interest. Assets that are held for collection of contractual cash flows where those cash flows represent solely payments of principal and interest are measured at amortised cost. Interest income from these financial assets is included in finance income using the effective interest rate method. Any gain or loss arising on derecognition is recognised directly in profit or loss and presented in other gains (losses) together with foreign exchange gains and losses. Impairment losses are presented as a separate line item in the consolidated statement of profit or loss.
- **FVOCI:** Assets that are held for collection of contractual cash flows and for selling the financial assets, where the assets' cash flows represent solely payments of principal and interest, are measured at FVOCI. Movements in the carrying amount are taken through OCI, except for the recognition of impairment gains or losses, interest income and foreign exchange gains and losses, which are recognised in profit or loss. When the financial asset is derecognised, the cumulative gain or loss previously recognised in OCI is reclassified from equity to profit or loss and recognised in other gains (losses). Interest income from these financial assets is included in finance income using the effective interest rate method. Foreign exchange gains and losses are presented in other gains (losses) and impairment expenses are presented as a separate line item in the consolidated statement of profit or loss.
- **FVPL:** Assets that do not meet the criteria for amortised cost or FVOCI are measured at FVPL. A gain or loss on a debt investment that is subsequently measured at FVPL is recognised in profit or loss and is presented not within other gains (losses) in the period in which it arises.

The Group subsequently measures all equity investments at fair value. Where the Group's management has elected to present fair value gains and losses on equity investments in OCI, there is no subsequent reclassification of fair value gains and losses to profit or loss following the derecognition of the investment. Dividends from such investments continue to be recognised in profit or loss as other income when the Group's right to receive payments is established. Changes in the fair value of financial assets at FVPL are recognised in net change in fair value of financial instruments at fair value through profit or loss. Impairment losses (and reversal of impairment losses) on equity investments measured at FVOCI are not reported separately from other changes in fair value.

(iv) Impairment

The Group assesses on a forward-looking basis the expected credit losses associated with its debt instruments carried at amortised cost and FVOCI. The impairment methodology applied depends on whether there has been a significant increase in credit risk.

The Group's financial assets are subject to the expected credit loss model.

A summary of the assumptions underpinning the company's expected credit loss model is as follows:

Category	Company definition of category	Basis for recognition of expected credit loss provision
Performing	Loans whose credit risk is in line with original expectations	12 month expected losses. Where the expected lifetime of an asset is less than 12 months, expected losses are measured at its expected lifetime (stage 1).
Underperforming	Loans for which a significant increase in credit risk has occurred compared to original expectations; a significant increase in credit risk is presumed if interest and/or principal payments are 30 days past due	Lifetime expected losses (stage 2).

Category	Company definition of category	Basis for recognition of expected credit loss provision
Non-performing (credit impaired)	Interest and/or principal payments are 60 days past due or it becomes probable a customer will enter bankruptcy	Lifetime expected losses (stage 3).
Write-off	Interest and/or principal payments are 120 days past due and there is no reasonable expectation of recovery	Assets written off

For trade receivables, the Group applies the simplified approach permitted by IFRS 9, which requires expected lifetime losses to be recognised from initial recognition of the receivables.

The expected loss rates are based on the payment profiles of sales and the corresponding historical credit losses experienced within this period. The historical loss rates are adjusted to reflect current and forward-looking information on micro- and macroeconomic factors affecting the ability of the tenants to settle the receivable. The Group prepared analyses showing that expected credit losses and expected loss rate are immaterial. Therefore, no impairment due to expected credit loss was recognized for trade receivables.

Trade receivables are written off when there is no reasonable expectation of recovery. Indicators that there is no reasonable expectation of recovery include, among others, the probability of insolvency or significant financial difficulties of the debtor. Impaired debts are derecognised when they are assessed as uncollectible.

Debt investment and other instruments are considered to be low credit risk when they have a low risk of default and the issuer has a strong capacity to meet its contractual cash flow obligations in the near term.

Loans to group companies are considered to be low credit risk when they have a low risk of default and the issuer has a strong capacity to meet its contractual cash flow obligations in the near term. Based upon historical performance and forward-looking information the loans granted by the Group are considered to be low risk and therefore expected credit losses can be assessed under stage 1 of the general model being a 12-month expected credit loss. On an annual basis an assessment is performed in order to identify any subsequent credit deterioration of a counterparty to the loans which might lead to change the expected credit loss from a 12-month PD ("probability of default") to a lifetime PD (stage 2). This assessment consists mainly of assessing the financial performance of the counterparties and checking if the interest payments are current and in line with the relevant loan agreement.

The calculation of PD is based upon a "short-cut" approach: according to this approach it is assumed that the Group uses a PD which is based upon actual market information, and more specifically, the average 1-year PD. Finally, for the calculation of the LGD ("loss given default") the Group uses the potential recovery rates considering available market data. The Group considers that a default on a financial asset is when the counterparty fails to make contractual payments within 60 days of when they fall due.

The method described above of calculating the ECL for the Group's loans receivables resulted in an immaterial amount for the current year.

The impairment charge for debt investments at FVOCI is recognised in profit or loss and reduces the fair value loss otherwise recognised in OCI.

b. Trade receivables

Trade receivables are recognised initially at fair value and subsequently are measured at amortised cost using the effective interest method, less impairment provision. The Group holds the trade receivables with the objective to collect the contractual cash flows.

c. Financial liabilities

The Group recognises a financial liability when it first becomes a party to the contractual rights and obligations in the contract.

All financial liabilities are initially recognised at fair value, minus (in the case of a financial liability that is not at FVPL) transaction costs that are directly attributable to issuing the financial liability. Financial liabilities are measured at amortised cost, unless the Group opted to measure a liability at FVPL.

A financial liability is derecognised when the obligation under the liability is discharged or cancelled or expires.

All loans and borrowings are initially recognized initially at fair value less directly attributable transaction costs. After initial recognition, interest bearing loans and borrowings are subsequently measured at amortised cost using the effective interest method (see note 5.13 for the accounting policy on borrowings).

Financial liabilities included in trade and other payables are recognized initially at fair value and subsequently at amortised cost. The fair value of a non-interest bearing liability is its discounted repayment amount. If the due date of the liability is less than one year, discounting is omitted.

d. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents include cash on hand, deposits held at call with financial institutions, other short-term, highly liquid investments with original maturities of three months or less that are readily convertible into known amounts of cash and which are subject to an insignificant risk of change in value, and bank overdrafts. Bank overdrafts are shown within borrowings in current liabilities in the consolidated statement of financial position.

e. Derivatives

The Group does not apply hedge accounting in accordance with IFRS 9. Derivative financial assets and liabilities are classified as financial assets or liabilities at FVPL. Derivative financial assets and liabilities comprise mainly interest rate swap and forward foreign exchange contracts for hedging purposes (economic hedge). Recognition of the derivative financial instruments takes place when the economic hedging contracts are entered into. They are measured initially and subsequently at fair value; transaction costs are included directly in finance costs. Gains or losses on derivatives are recognised in profit or loss in net change in fair value of financial instruments at FVPL.

5.10. Other assets

Other are carried at cost less any accumulated impairment losses. See note 5.7 for separate accounting policy for lease incentives.

5.11. Prepayments

Prepayments are carried at cost less any accumulated impairment losses. See note 5.7 for separate accounting policy for operating lease prepayments.

5.12. Equity

Share capital

Shares are classified as equity when there is no obligation to transfer cash or other assets. Incremental costs directly attributable to the issue of new shares are shown in equity as a deduction, net of tax, from the proceeds.

Foreign currency translation reserve

Exchange differences arising on translation of the foreign controlled entity are recognised in other comprehensive income and accumulated in a separate reserve within equity. The cumulative amount is reclassified to profit or loss when the net investment is disposed of.

Retained earnings

Retained earnings include net profit for the period and undistributed profit from previous periods. Also in case of business combination under common control, any difference between the consideration paid/transferred and the equity "acquired" is reflected in retained earnings.

5.13. Borrowing costs

General and specific borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets, which are assets that necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale, are added to the cost of those assets, until such time as the assets are substantially ready for their intended use or sale.

Investment income earned on the temporary investment of specific borrowings pending their expenditure on qualifying assets is deducted from the borrowing costs eligible for capitalisation. All other borrowing costs are recognised in profit or loss in the period in which they are incurred.

5.14. Current and deferred income taxes

The tax expense for the period comprises current and deferred tax. Tax is recognised in the income statement, except to the extent that it relates to items recognised directly in other comprehensive income or equity - in which case, the tax is also recognised in other comprehensive income or equity.

The current income tax charge is calculated on the basis of the tax laws enacted or substantively enacted at the date of the consolidated statement of financial position in the countries where the Group operates. Management periodically evaluates positions taken in tax returns with respect to situations in which applicable tax regulation is subject to interpretation, and establishes provisions where appropriate on the basis of amounts expected to be paid to the tax authorities.

Deferred income tax is provided in full, using the liability method, on temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts in the consolidated financial statements. However, deferred income tax is not accounted for if it arises from initial recognition of an asset or liability in a transaction other than a business combination that at the time of the transaction affects neither accounting nor taxable profit or loss. Deferred income tax is determined using tax rates (and laws) that have been enacted or substantively enacted by the date of the consolidated statement of financial position and are expected to apply when the related deferred income tax asset is realised or the deferred income tax liability is settled.

Deferred income tax assets are recognised to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the temporary differences can be utilised.

The carrying value of the Group's investment property is assumed to be realised by sale at the end of use. The capital gains tax rate applied is that which would apply on a direct sale of the property recorded in the consolidated statement of financial position regardless of whether the Group would structure the sale via the disposal of the subsidiary holding the asset, to which a different tax rate may apply. The deferred tax is then calculated based on the respective temporary differences and tax consequences arising from recovery through sale.

Deferred income tax is provided on temporary differences arising on investments in subsidiaries, except where the timing of the reversal of the temporary difference is controlled by the Group and it is probable that the temporary difference will not reverse in the foreseeable future.

Deferred income tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right to offset current tax assets against current tax liabilities and when the deferred income tax assets and liabilities relate to income taxes levied by the same taxation authority on the same taxable entity.

5.15. Provisions

Provisions for legal claims are recognised when:

- the Group has a present legal or constructive obligation as a result of past events;
- it is probable that an outflow of resources will be required to settle the obligation; and
- the amount can be reliably estimated.

Provisions are measured at the present value of the expenditures expected to be required to settle the obligation using a pre-tax rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the obligation. The increase in the provision due to passage of time is recognised as finance cost.

5.16. Revenue recognition

Revenue includes rental income, service charges and property management charges, and sale of redeveloped units.

Rental income from operating leases is recognised on a straight-line basis over the lease term. When the Group provides incentives to its tenants, the cost of the incentives is recognised over the lease term, on a straight-line basis, as a reduction of rental income.

Revenue on sale of redeveloped units is recognised when control over the unit has been transferred to the customer, which is considered to be at a point in time, when the customer has taken possession of the unit.

Revenue from service and property management charges is recognised in the accounting period in which control of the services are passed to the customer, which is when the service is rendered. For certain service contracts, revenue is recognised based on the actual service provided to the end of the reporting period as a proportion of the total services to be provided because the customer receives and uses the benefits simultaneously.

Revenue is measured at the transaction price agreed under the contract. Amounts disclosed as revenue are net of variable consideration and payments to customers, which are not for distinct services, this consideration may include discounts, trade allowances, rebates and amounts collected on behalf of third parties. For arrangements that include deferred payment terms that exceed twelve months, the Group adjusts the transaction price for the financing component, with the impact recognized as interest income using the effective interest rate method over the period of the financing.

A receivable is recognised when services are provided as this is the point in time that the consideration is unconditional because only the passage of time is required before the payment is due.

When the Group is acting as an agent, the commission rather than gross income is recorded as revenue.

5.17. Dividend distribution

Dividend distribution to the Company's shareholders is recognised as a liability in the Group's consolidated financial statements in the period in which the dividends are approved.

5.18. Interest income and expense

Interest income and expense are recognised within finance income and finance costs in profit or loss using the effective interest rate method, except for borrowing costs relating to qualifying assets, which are capitalised as part of the cost of that asset. The Group has chosen to capitalise borrowing costs on all qualifying assets irrespective of whether they are measured at fair value or not.

The effective interest method is a method of calculating the amortised cost of a financial asset or a financial liability and of allocating the interest income or interest expense over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discounts estimated future cash payments or receipts throughout the expected life of the financial instrument, or a shorter period where appropriate, to the net carrying amount of the financial asset or financial liability. When calculating the effective interest rate, the Group estimates cash flows considering all contractual terms of the financial instrument (for example, pre-payment options) but does not consider future credit losses. The calculation includes all fees and points paid or received between parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate, transaction costs and all other premiums or discounts.

5.19. Administrative expenses

Expenses include legal, accounting, auditing and other fees. They are recognised in profit or loss in the period in which they are incurred on an accrual basis.

6. Financial risk management

6.1. Financial risk factors

The Group manages financial risks through its risk management function. Financial risks are risks arising from financial instruments to which the Group is exposed during or at the end of the reporting period. Financial risk comprises market risk (including currency risk, interest rate risk and other price risk), credit risk and liquidity risk. The primary objectives of the financial risk management function are to establish risk limits, and then ensure that exposure to risks stays within these limits.

Risk management is carried out under policies approved by the Board of Directors. The Board identifies and evaluates financial risks in close cooperation with the Group's operating units. The Board provides principles for overall risk management, as well as policies covering specific areas, such as foreign exchange risk, interest rate risk, credit risk and investing excess liquidity.

6.2. Market risk

Market risk is the risk the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market prices. The Group's market risks arise from open positions in (a) foreign currencies and

(b) interest bearing assets and liabilities, to the extent they are exposed to general and specific market movements.

As at 31 December 2019 interest rate swaps and CAP options hedged 75% of bank loans outstanding balance. Forward foreign exchange contracts hedged 69% of PLN net exposure.

a. Foreign exchange risk

The Group is exposed to foreign exchange risk, primarily with respect to the Polish Zloty. Foreign exchange risk arises in respect of those recognised monetary financial assets and liabilities that are not in the functional currency of the respective Group entity.

The Group's policy is to enter into currency hedging transactions with forward foreign exchange contracts; however, it does not opt to use hedge accounting in accordance with the requirements of IFRS 9.

The Group has various financial assets such as derivative financial assets and liabilities, trade and other receivables and cash and short-term deposits that arise directly from its operations. The Group's principal financial liabilities, besides derivative financial liabilities, comprise bank loans and trade and other payables. The main purpose of these financial liabilities is to finance the Group's operations.

The derivative transactions the Group enters into are primarily interest rate swaps and forward foreign exchange contracts. The purpose is to manage the interest rate risks and currency risks arising from the Group's operations and its sources of finance (economic hedges).

The Group manages foreign currency risk on a group basis.

Nevertheless, the Group does not apply hedge accounting in accordance with IFRS 9. In addition, the Group manages foreign currency risk by matching its principal cash outflows to the currency in which the principal cash inflows (such as rental revenue) are denominated. This is generally achieved by obtaining loan financing in the relevant currency and by entering into forward foreign exchange contracts.

The functional currency of the Company is the Polish Zloty; the functional currencies of the Group's principal subsidiaries are Polish Zloty. The Company and each of its subsidiaries are exposed to currency risk arising from financial instruments held in currencies other than their individual functional currencies.

31 December 2019	Financial assets	Financial liabilities	Net exposure
EUR	21 577	238 948	-217 371
PLN	25 855	78 918	-53 063
Total	47 432	317 866	-270 434

31 December 2018	Financial assets	Financial liabilities	Net exposure
EUR	11 259	112 847	-101 588
PLN	14 321	155 358	-141 037
Total	25 580	268 205	-242 625

1 January 2018	Financial assets	Financial liabilities	Net exposure
EUR	11 546	94 778	-83 232
PLN	14 685	130 482	-115 797
Total	26 231	225 260	-199 029

The following paragraph presents sensitivities of profit or loss to reasonably possible changes in exchange rates applied at the financial position date relative to the functional currency of the respective Group entities, with all other variables held constant.

As at 31 December 2019 if the Euro weakened/strengthened by 10% against the Polish Zloty post-tax profit for the year would have been kEUR 4,298 lower/higher. As at 31 December 2018 if the Euro weakened/strengthened by 10% against the Polish Zloty post-tax profit for the year would have been kEUR 11,424 lower/higher.

b. Price risk

The Group has no significant exposure to price risk as it does not hold any equity securities or commodities.

The Group is exposed to price risk other than in respect of financial instruments, such as property price risk including property rentals risk. See note 6.2.

c. Cash flow and fair value interest rate risk

As the Group's interest bearing assets do not generate significant amounts of interest, changes in market interest rates do not have any significant direct effect on the Group's income. The Group is exposed to fair value interest rate risk on tenant deposits. Any change in the market rates might impact the fair value gain or loss recognised in other comprehensive income. The impact of such changes is not expected to be significant to the Group.

The Group's interest rate risk principally arises from long-term borrowings (note 22). Borrowings issued at variable rates expose the Group to cash flow interest rate risk. The Group does not have material borrowings at fixed rates and therefore has no significant exposure to fair value interest rate risk.

The Group's policy is to fix the interest rate on its variable interest borrowings. To manage this, the Group enters into interest rate swaps and CAP options in which the Group agrees to exchange, at specified intervals, the difference between fixed and variable rate interest amounts calculated by reference to an agreed notional principal amount. As at 31 December 2019, as in the previous year, after taking into account the effect of interest rate swaps and caps, most of the Group's borrowings are at a fixed rate of interest. Trade and other receivables and trade and other payables are interest free and with a term of less than one year, so it is assumed there is no interest rate risk associated with these financial assets and liabilities.

The Group's interest rate risk is monitored by the Group's management. Management analyses the Group's interest rate exposure on a dynamic basis.

As at 31 December 2019, if interest rates had been 100 basis points higher (2018: 100 basis points higher) with all other variables held constant, post-tax profit for the year would have been kEUR 922 (2018: kEUR 1.353) lower. If interest rates had been 100 basis points lower (2018: 100 basis points lower) with all other variables held constant, post-tax profit for the year would have been kEUR 922 (2018: kEUR 1.353) higher.

6.3. Credit risk

Credit risk is the risk one party to a financial instrument will cause a financial loss for the other party by failing to discharge an obligation. The Group has no significant concentrations of credit risk.

Credit risk arises from cash and cash equivalents held at banks, trade receivables, including rental receivables from lessees, contract assets, rental guarantees, contractual cash flows of debt investments carried at FVOCI and favourable derivative financial instruments and deposits with banks and financial institutions. Credit risk is managed on a group basis. The Group structures the levels of credit risk it accepts by placing limits on its exposure to a single counterparty, or groups of counterparties, and to geographical and industry segments. Such risks are subject to a quarterly or more frequent review.

The Group has policies in place to ensure rental contracts are entered into only with lessees with an appropriate credit history. Group monitor the credit quality of receivables on an ongoing basis. Cash balances are held and derivatives are agreed only with financial institutions with a solid financial rating. The Group has policies that limit the amount of credit exposure to any financial institution. The utilisation of credit limits is regularly monitored.

The Group has two types of financial assets that are subject to the expected credit loss model:

- receivables from tenants;
- loans and bonds.

While cash and cash equivalents and tenant deposits are also subject to the impairment requirements of IFRS 9, the identified impairment loss was immaterial.

The Group's maximum exposure to credit risk by class of financial asset other than derivatives is as follows:

	31 December 2019	31 December 2018	1 January 2018
Receivables from tenants	4 357	4 681	2 678
Loans and bonds	9 007	1 629	1 509
Other financial assets	5 766	2 535	888
Cash and cash equivalents	27 407	15 628	13 832
Total	46 537	24 473	18 907

Deposits refundable to tenants may be withheld by the Group in part or in whole if receivables due from the tenant are not settled or in case of other breaches of contract.

The fair value of cash and cash equivalents as at 31 December 2019 and 31 December 2018 approximates the carrying value.

Analysis by credit quality of financial assets is as follows:

	31 December 2019	31 December 2018	1 January 2018
Receivables from tenants (gross)	4 444	4 681	2 678
Less: Impairment provision	-87	0	0
Trade receivables - net of provision for impairment	4 357	4 681	2 678

The Group prepared analyses showing that expected credit losses and expected loss rate are immaterial. Therefore, no impairment due to expected credit loss was recognized for trade receivables.

All of the Group's debt investments at amortised cost are considered to have low credit risk, and the impairment charge recognised during the period was therefore limited to 12 months' expected losses, which were assessed as immaterial and were not recognised in the financial statements.

Ratings of financial institutions in which the Group located cash and cash equivalents are as follows:

Financial institution	Rating	Rating provider
ING Bank Śląski S.A.	A+	Fitch
Santander Bank Polska S.A.	BBB+	Fitch
Allor Bank S.A.	BB	Fitch
PKO BP S.A.	A2	Moody's
ING Bank N.V.	AA-	Fitch

6.4. Liquidity risk

Prudent liquidity risk management implies maintaining sufficient cash, the availability of funding through an adequate amount of committed credit facilities and the ability to close out market positions.

The Group's liquidity position is monitored on a daily basis and is reviewed quarterly by the Board of Directors. Undiscounted cash flows in respect of balances due within 12 months generally equal their carrying amounts in the consolidated statement of financial position, as the impact of discounting is not significant.

As the amount of contractual undiscounted cash flows related to bank borrowings and debentures and other loans is based on variable rather than fixed interest rates, the amount disclosed is determined by reference to the conditions existing at the reporting date - that is, the actual spot interest rates effective as at 31 December 2019 and 31 December 2018 are used for determining the related undiscounted cash flows.

Table below presents financial liabilities by due date:

	31 December 2019	31 December 2018	1 January 2018
Due within 1 months	15 565	18 278	15 351
Due within second to third month	1 214	693	582
Due within fourth to twelfth month	4 517	11 355	9 537
Due in second year	23 186	32 136	26 990
Due within third to fifth year	224 327	180 954	151 980
Due after five years	49 057	24 789	20 820
Total	317 866	268 205	225 280

6.5. Capital Management

The Group's objectives when managing capital are to safeguard the Group's ability to continue as a going concern in order to provide returns for shareholders and benefits for other stakeholders and to maintain an optimal capital structure to reduce the cost of capital. In order to maintain or adjust the capital structure, the Group may adjust the amount of dividends paid to shareholders, return capital to shareholders, issue new shares or sell assets to reduce debt.

The Group monitors capital on the basis of the gearing ratio. This ratio is calculated as net debt divided by total capital. Net debt is calculated by the Group as total borrowings less cash and cash equivalents and less financing provided by other related parties. Total capital is calculated as equity, as shown in the consolidated statement of financial position, plus net debt and plus borrowing from other related parties.

The gearing ratios as at 31 December 2019 and at 31 December 2018 were as follows:

	31 December 2019	31 December 2018	1 January 2018
Borrowings	299 687	247 919	213 830
Lease liabilities	1 012	1 136	1 129
Less: Cash and cash equivalents	-27 407	-15 628	-13 832
Less: Borrowings from related parties	-50 288	-52 701	-53 564
Net debt	221 974	180 726	147 563
Total equity	182 656	158 803	152 361
Borrowings from related parties	50 288	52 701	53 564
Total capital	455 918	393 230	353 488
Gearing ratio	49%	46%	42%

6.6. Fair value estimation

a. Assets and liabilities carried at fair value

The table below analyses financial instruments carried at fair value, by valuation method.

The different levels are defined as follows:

- Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities (Level 1).
- Inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (that is, as prices) or indirectly (that is, derived from prices) (Level 2).
- Inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (that is, unobservable inputs) (Level 3).

The Group's financial assets and liabilities were classified as follows:

31 December 2019	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Derivative financial assets	0	895	0	895
Derivative financial liabilities	0	2 050	0	2 050

31 December 2018	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Derivative financial assets	0	1 107	0	1 107
Derivative financial liabilities	0	1 080	0	1 080

1 January 2018	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Derivative financial assets	0	1 758	0	1 758
Derivative financial liabilities	0	645	0	645

There were no transfers between Levels 1 and 2 during the year.

The Group's policy is to recognise transfers into and out of fair value hierarchy levels as at the date of the event or change in circumstance that caused the transfer.

Financial instruments in Level 2

The fair value of financial instruments that are not traded in an active market (for example, over-the-counter derivatives) is determined by using valuation techniques. These valuation techniques maximise the use of observable market data where it is available and rely as little as possible on entity specific estimates. If all significant inputs required to fair value an instrument are observable, the instrument is included in Level 2.

If one or more of the significant inputs is not based on observable market data, the instrument is included in Level 3.

Specific valuation techniques used to value financial instruments include:

- quoted market prices or dealer quotes for similar instruments;
- the fair value of interest rate swaps and CAP options is calculated as the present value of the estimated future cash flows based on observable yield curves;
- the fair value of forward foreign exchange contracts is determined using forward exchange rates at the consolidated statement of financial position date, with the resulting value discounted back to present value; and
- other techniques, such as discounted cash flow analysis, are used to determine fair value for the remaining financial instruments.

b. Assets and liabilities not carried at fair value but for which fair value is disclosed

The following table analyses within the fair value hierarchy the Group's assets and liabilities (by class) not measured at fair value as at 31 December 2019 but for which fair value is disclosed.

31 December 2019	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Assets				
Receivables from tenants	0	0	4 357	4 357
Loans and bonds	0	9 007	0	9 007
Other financial assets	0	5 766	0	5 766
Cash and cash equivalents	27 407	0	0	27 407
Total	27 407	14 773	4 357	46 537
Liabilities				
Trade and other payables	0	8 649	0	8 649
Borrowings	0	299 657	0	299 657
Lease liabilities	0	1 012	0	1 012
Other financial liabilities	0	6 497	0	6 497
Total	0	315 815	0	315 815

The following table analyses within the fair value hierarchy the Group's assets and liabilities (by class) not measured at fair value as at 31 December 2018 but for which fair value is disclosed.

31 December 2018	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Assets				
Receivables from tenants	0	0	4 681	4 681
Loans and bonds	0	1 629	0	1 629
Other financial assets	0	2 535	0	2 535
Cash and cash equivalents	15 628	0	0	15 628
Total	15 628	4 164	4 681	24 473
Liabilities				
Trade and other payables	0	11 140	0	11 140
Borrowings	0	247 919	0	247 919
Lease liabilities	0	1 136	0	1 136
Other financial liabilities	0	6 931	0	6 931
Total	0	267 126	0	267 126

The following table analyses within the fair value hierarchy the Group's assets and liabilities (by class) not measured at fair value as at 31 December 2017 but for which fair value is disclosed.

1 January 2018	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Assets				
Receivables from tenants	0	0	2 678	2 678
Loans and bonds	0	1 509	0	1 509
Other financial assets	0	888	0	888
Cash and cash equivalents	13 832	0	0	13 832
Total	13 832	2 397	2 678	18 907
Liabilities				
Trade and other payables	0	4 877	0	4 877
Borrowings	0	213 830	0	213 830
Lease liabilities	0	1 129	0	1 129
Other financial liabilities	0	4 779	0	4 779
Total	0	224 615	0	224 615

The assets and liabilities included in the above table are carried at amortised cost; their carrying values are a reasonable approximation of fair value.

Trade receivables include the contractual amounts for the settlement of trades and other obligations due to the Group. Trade and other payables and borrowings represent contract amounts and obligations due by the Group.

7. Critical accounting estimates and judgements

Estimates and judgements are continually evaluated and are based on historical experience as adjusted for current market conditions and other factors.

7.1. Critical accounting estimates and assumptions

Management makes estimates and assumptions concerning the future. The resulting accounting estimates will, by definition, seldom equal the related actual results. The estimates, assumptions and management judgements that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year are outlined below.

a. Investment properties (Standing Investments and Developments and lands)

The fair value of investment properties is determined by using valuation techniques. For further details of the judgments and assumptions made, see note 15.

7.2. Critical judgements in applying the Group's accounting policies

a. Functional currency

In determining the functional currency of the subsidiaries, significant judgment is required as they operate in a dual currency environment (i.e. Euro and Polish zloty (PLN)). The Group has determined that the Polish zloty most faithfully represents the economic effects of the underlying transactions and events of the Polish

subsidiaries and for the parent company. The Group's consolidated financial statements are presented in euros, which is presentation currency.

8. Operating segments

The Group is operating in one segment - commercial real estate market.

9. Revenue from contracts with customers

The Company is domiciled in the Netherlands but does not generate revenue there. The Group's revenue is primarily generated from property assets, which are held by Group companies domiciled in the same country as the relevant asset is located, which is Poland.

Revenues are derived from a large number of tenants and no single tenant or group under common control contributes more than 10% of the Group's revenues.

Majority of Group's revenue recognised in relation to services to tenants is recognized at point of time.

10. Net property expense less service charge income

	2019	2018
Service charge cost, net	1 231	1 629
Modernizations, repairs, renovations cost	668	82
Other property related costs	1 657	2 464
Total	3 556	4 375

11. Administrative expenses

	2019	2018
Legal and consulting costs	617	583
Asset management services	489	488
Accounting, secretarial and administration costs	692	1 058
Taxes and other fees	185	174
Other	324	324
Total	2 507	2 627

12. Interest expenses, net

	2019	2018
Interest income	-125	-1 099
Interest expense from lease	53	53
Interest expense from loans	5 212	4 972
Interest expense from bonds	840	7 403
Other	129	-28
Total	6 109	13 301

13. Other financial expenses, net

	2019	2018
Impairment of financial instruments	404	405
Derivatives valuation results	289	1 061
Other financial expenses, net	1 614	824
Total	2 307	2 290

14. Income taxes

	2019	2018
Current tax	891	453
Deferred tax	5 906	428
Total	6 797	881

The tax on the Group's profit before tax differs from the theoretical amount that would arise using the weighted average tax rate (19%) on the applicable profits of the consolidated companies as follows:

	2019	2018
Profit before income taxes	26 451	8 328
Tax calculated at domestic tax rates applicable to profits in the respective countries	5 026	1 582
Tax effect on:		
Income not subject to tax	-5 882	-703
Expenses not deductible for tax purposes	7 653	2
Total income tax	6 799	881
Effective tax rate	25%	11%

The biggest not taxable amounts are related to cost of interests exceeding mPTN 3 limit, representation expenses and tax paid on investment property, even if the entity suffered loss in current period (minimal tax required by Polish law).

The movement in deferred tax assets and liabilities during the year is as follows:

Deferred tax assets	Investment property (land revaluation)	Accrued interest on borrowings	Tax losses	Other	Total
1 January 2018	700	2 099	1 395	130	4 324
(Charged) / credited to the income statement	-67	1 080	2 996	76	4 085
Effect of translation to presentation currency	1	-20	-56	-1	-76
Total	634	3 159	4 335	205	8 333
Offsetting					-4 955
31 December 2018					3 378
(Charged) / credited to the income statement	-119	-16	-100	185	-50
Effect of translation to presentation currency	-26	-3	-22	39	-12
Total	489	3 140	4 213	429	8 271
Offsetting					-6 186
31 December 2019					2 085

Deferred tax liabilities	Investment property	Amortized cost of borrowings	Other	Total
1 January 2018	18 338	341	593	17 272
Charged / (credited) to the income statement	-4 381	660	-528	-4 513
Effect of translation to presentation currency	147	4	20	171
Total	20 866	1 005	86	21 957
Offsetting				-4 955
31 December 2018				17 002
Charged / (credited) to the income statement	5 153	658	47	5 858
Effect of translation to presentation currency	265	46	3	314
Total	26 284	1 709	136	28 129
Offsetting				-6 186
31 December 2019				21 943

Deferred income tax liabilities have not been recognised for the withholding tax and other taxes that would be payable in connection with retained earnings of subsidiaries, as the Group is able to control the timing of the reversal of the differences and it is probable the differences will not reverse in the foreseeable future.

There are no other significant unrecognised deferred tax assets and liabilities.

15. Standing Investments and Developments and lands

The Group's investment properties (Standing Investments and Developments and lands) are measured at fair value.

	31 December 2019		31 December 2018	
	Standing investments	Developments and lands	Standing investments	Developments and lands
At the beginning of the reporting period	370 123	43 125	177 869	180 264
Gains or Losses included in the revaluation of investment properties	15 572	1 620	19 262	-3 566
Additions	0	0	48	0
Construction, technical improvements and extensions	5 729	24 192	806	37 648
Others	0	370	914	0
Other movements	0	0	0	131
Movements in financial leases	1 189	0	96	1 269
Transfers from developments and land to standing Investments	0	0	178 082	-178 082
Currency translation difference	2 647	691	-7 907	-4 639
At the end of the reporting period	396 448	70 001	370 123	43 125

The Group's policy is to recognise transfers into and out of fair value hierarchy levels as at the date of the event or change in circumstances that caused the transfer.

At the end of 2019 Developments and lands include following projects (excluding land reserve): Olivia Prime B.

The borrowings are secured on investment property to the value of kEUR 552.187 (note 22). As the amount includes future interest payables it exceeds borrowings balance.

Valuation processes

The Group's investment properties were valued as at 31 December 2019 by independent professionally qualified valuers who hold a recognised relevant professional qualification and have recent experience in

the locations and segments of the investment properties valued. For all investment properties, their current use equates to the highest and best use. The Group reviews the valuations performed by the independent valuers for financial reporting purposes.

At each financial year-end the Group:

- verifies all major inputs to the independent valuation report;
- assesses property valuation movements when compared to the prior year valuation report; and
- holds discussions with the independent valuer.

Information about fair value measurements using significant unobservable inputs (Level 3) for 2019

The value of investment property implies an average theoretical net yield of 6,3%. Valuations can be affected by the general (macro-economic and market environment, but also by local factors.

If, on 31 December 2019, the yields applied for the valuation of investment property had been 100 basis points lower than the yields currently applied, the value of investment property would increase by 19,7%. In that case the Group's equity would be kEUR 69.452 higher due to a higher positive result.

If, on 31 December 2019, the yields applied for the valuation of investment property had been 100 basis points higher than those currently applied, the value of investment property would decrease by 14,3%. In that case the Group's equity would be kEUR 50.187 lower due to a lower result for the year.

Revenues are derived from a large number of tenants and no single tenant or group under common control contributes more than 10% of the Group's revenues.

There are inter-relationships between unobservable inputs. Expected vacancy rates may impact the yield with higher vacancy rates resulting in higher yields. For investment property under construction, increases in construction costs that enhance the property's features may result in an increase in future rental values. An increase in the future rental income may be linked with higher costs. If the remaining lease term increases the yield may decrease.

Valuation techniques underlying management's estimation of fair value

For office properties with a total carrying amount of kEUR 434.714, the valuation was determined using discounted cash flow (DCF) projections based on significant unobservable inputs (excluding land valued with comparative method – kEUR 31.735). These inputs include:

Future rental cash inflows – based on the actual location, type and quality of the properties and supported by the terms of any existing lease, other contracts or external evidence such as current market rents for similar properties;

Discount rates – reflecting current market assessments of the uncertainty in the amount and timing of cash flows;

Risk premium – the risk premium is the difference between the expected return on a market portfolio and the risk-free rate;

Estimated vacancy rates – based on current and expected future market conditions after expiry of any current lease;

Maintenance costs – including necessary investments to maintain functionality of the property for its expected useful life; and

Terminal value – taking into account assumptions regarding maintenance costs, vacancy rates and market rents.

For office properties under development with a total carrying amount of kEUR 38.267, the valuation was based on a DCF model taking into account the following estimates (in addition to the inputs noted above):

Costs to complete – these are largely consistent with internal budgets developed by the Group, based on management's experience and knowledge of market conditions. Costs to complete also include a reasonable profit margin;

Completion dates – properties under construction require approval or permits from oversight bodies at various points in the development process, including approval or permits in respect of initial design, zoning,

commissioning, and compliance with environmental regulations. Based on management's experience with similar developments, all relevant permits and approvals are expected to be obtained. However, the completion date of the development may vary depending on, among other factors, the timeliness of obtaining approvals and any remedial action required by the Group.

There were no changes to the valuation techniques during the year.

16. Financial assets at fair value through profit or loss and other comprehensive income

16.1. Financial assets at fair value through other comprehensive income (FVOCI)

The Group didn't hold FVOCI assets during current and previous reporting periods.

16.2. Financial assets at fair value through profit or loss (FVPL)

Derivative financial instruments are classified by the Group as financial assets at FVPL in accordance with IFRS 9.

Fair value changes and adjustments due to changes in estimated cash flows are recognised within net change in fair value of financial assets at FVPL.

Details about derivative financial instruments are included in note 19.

17. Receivables from tenants

	31 December 2019	31 December 2018	1 January 2018
Receivables from tenants gross	4 444	4 681	2 678
Less: Provision for impairment	-87	0	0
Total	4 357	4 681	2 678

The estimated fair values of receivables are the discounted amount of the estimated future cash flows expected to be received and approximate their carrying amounts. Expected cash flows are discounted at current market rates to determine fair values.

There is no significant concentration of credit risk with respect to trade receivables, as the Group has a large number of tenants.

The Group has recognised a loss of kEUR 87 relating to the impairment of its trade receivables (2018: nil). The loss has been included in other depreciation, amortisation and impairments in the statement of comprehensive income.

Movements in the accumulated impairment losses on trade receivables were as follows:

	2019	2018
Beginning of the year	0	0
Impairment losses recognized	87	0
End of the year	87	0

The allocation of the carrying amount of the Group's trade receivables by foreign currency is presented in note 6.2.

18. Other financial assets and other assets

Other financial assets consists mainly of restricted cash receivables arising from financing contracts. Resources will be released after repayment of long-term financing.

Other assets consists mainly of prepaid expenses, lease incentives, tax receivables and other receivables not qualified as financial instruments.

19. Derivative financial instruments

	31 December 2019		31 December 2018		1 January 2018	
	Assets	Liabilities	Assets	Liabilities	Assets	Liabilities
Interest rate swaps and CAP options	895	1 205	0	1 080	46	645
Forward foreign exchange contracts	0	845	1 107	0	1 712	0
Total	895	2 050	1 107	1 080	1 758	645

The Group does not apply hedge accounting in accordance with IFRS 9. Nevertheless, interest rate swaps, CAP options and forward exchange contracts are part of economic hedge relationships. Interest rate swaps and CAP options are used to fix the interest payments of variable debt instruments. Forward exchange contracts are used to hedge forecast transactions and foreign currency borrowings against foreign currency risks.

The notional principal amounts of the outstanding forward foreign exchange contracts as at 31 December 2019 were kEUR 36,490 (2018: kEUR 22,020). The notional principal amounts of the outstanding interest rate swap and CAP options as at 31 December 2019 were kEUR 185,850 (2018: kEUR 80,907).

Maturity dates of financial instruments are presented below:

Entity	Type of hedging transaction	Maturity date	Notional value kEUR
Olivia Seven Sp. z o.o.	IRS	31.12.2024	45 600
Olivia Gate Sp. z o.o.	IRS	21.02.2022	19 677
J-Horse SA	IRS	21.02.2022	19 304
Olivia Prime B Sp. z o.o.	FX Forward	26.02.2021	36 490
Olivia Point&Tower Sp. z o.o.	IRS	27.12.2022	26 386
Olivia 4 SA	IRS	22.07.2021	13 522
Olivia Star SA	CAP	30.01.2024	61 361

20. Non-current assets classified as held for sale

The Group did not classify any assets as held for sale.

21. Share capital

The total authorised number of ordinary shares is 1,877,099 (2018: 450) with a par value of EUR 100 per share (2018: EUR 100 per share). All issued shares are fully paid (2018: all fully paid). Issues of shares in 2019 were related to business combination as described in note 26. The Company received shares in subsidiaries as a contribution in kind.

22. Borrowings

All the Group's borrowings are at floating rates of interest. Interest costs may increase or decrease as a result of changes in the interest rates.

	31 December 2019	31 December 2018	1 January 2018
Loans and bonds	50 288	52 701	53 564
long term	50 266	46 317	53 564
short term	22	6 384	0
Bank loans	168 369	195 218	160 286
long term	243 309	189 476	158 128
short term	6 060	5 742	2 138
Total	299 657	247 919	213 830

The borrowings include amounts secured on investment property to the value of kEUR 552.187 (note 15). As the amount includes future interest payables it exceeds borrowings balance.

The fair value of borrowings approximated their carrying value at the date of the consolidated statement of financial position.

The borrowings are repayable as follows:

	31 December 2019		31 December 2018		1 January 2018	
	Loans and bonds	Bank loans	Loans and bonds	Bank loans	Loans and bonds	Bank loans
Due within one year	23	8 305	7 775	7 367	0	7 478
Due in second year	1	24 900	27	35 079	213	8 859
Due within third to fifth year	18 248	205 748	27 778	159 963	46 323	122 080
Due after five years	50 900	14 921	30 836	0	21 146	45 678
Total	69 172	253 875	66 417	202 409	67 682	184 096

The carrying amounts of the Group's borrowings denominated in foreign currencies are disclosed in note 6.2.

This section sets out an analysis of net debt and the movements in net debt for the year ended 31 December 2019:

	Loans and bonds	Bank loans	Total
1 January 2018	43 337	160 266	203 603
Proceeds from borrowings	29 056	52 621	81 677
Repayments of borrowings	-24 968	-20 838	-45 806
Other movements (mainly accrued interests)	5 126	0	5 126
Exchange rate differences	150	3 169	3 319
31 December 2018	52 701	195 218	247 919
Proceeds from borrowings	31 968	160 118	192 087
Repayments of borrowings	-37 732	-106 516	-144 248
Other movements (mainly accrued interests)	2 943	-19	2 924
Exchange rate differences	407	568	975
31 December 2019	50 283	249 369	299 652

Bank loans are monitored based on various indicators (bank covenants). Investment loans are monitored by debt service coverage ratio (DSCR) and loan to value ratio (LTV), construction loans are monitored by interest service coverage ratio (ISCR) and loan to cost ratio (LTC). All covenants at the end of 2019 were at a safe level and there was no breaches.

Details regarding bank covenants in particular entities are presented below:

	Historical 2020	period	Discounted 2020	period	Discounted 2020	period	LTW	CPC	Other
Olivia Seven Sp. z o.o.	120%	17%	120%	17%	not applicable	not applicable	70% during the loan agreement	not applicable	Equity including subordinated debt above 2
Olivia Seven Sp. z o.o. & 2- level SA	120%	17%	120%	2%	not applicable	not applicable	70% in the following next 17 months of bank loan + 3 percentage point lower; however, in the first 12 months, 70% not more than 80%	not applicable	Equity including subordinated debt above 3 and the leverage discount rate will not be lower than 3%
Olivia Prime B Sp. z o.o.	120%	13%	120%	13%	120%	12%	61% during the loan agreement	73%	Equity including subordinated debt above 3 and at the same time not lower than the value of the borrower's own capital
Olivia Point Tower Sp. z o.o.	120%	12%	120%	6%	not applicable	not applicable	51% in the following next 12 months of bank loan + 1 percentage point lower	not applicable	Equity including subordinated debt above 3 and at the same time not lower than the value of the borrower's own capital
Olivia 4 SA	120%	17%	120%	2%	not applicable	not applicable	70% during the loan agreement	not applicable	Equity including subordinated debt above 3 and at the same time not lower than the value of the borrower's own capital
Olivia One SA	120%	17%	120%	12%	not applicable	not applicable	55% in the following next 17 months of bank loan + 1 percentage point lower	not applicable	Equity including subordinated debt above 3 and at the same time not lower than the value of the borrower's own capital

23. Trade and other payables

	31 December 2019	31 December 2018	1 January 2018
Trade payables	2 528	7 712	3 377
Payables connected with development/construction	6 122	3 427	1 500
Total	8 650	11 139	4 877

The estimated fair values of the above financial liabilities are the discounted amounts of the estimated future cash flows expected to be received and approximate their carrying amounts.

The allocation of the carrying amount of the Group's trade and other payables by foreign currency is presented in note 6.2.

24. Other financial liabilities and other liabilities

Other financial liabilities consists mainly of deposits received from tenants and from service providers.

Other liabilities consists mainly of tax payables and other liabilities not qualified as financial instruments.

25. Dividends

The Company did not pay nor declare dividend for the periods covered by the financial statements.

26. Business combinations

The Company acquired the existing business gradually through the year 2019. The process of acquisition of the Olivia Business Centre began in February 20, 2019 when the Company obtained from Tonsa S.A. - SICAF - RAIF with its registered office in Luxembourg (hereinafter referred to as the Shareholder), in the form of a contribution in kind of shares in the following companies: "Olivia Gate" Sp. z o.o. (limited liability company - owner of the Olivia Gate building), "Olivia Point & Tower" Sp. z o.o. (limited liability company - owner of the Olivia Point & Tower building), "Olivia Seven" Sp. z o.o. (limited liability company - owner of the Olivia Prime A building) and "Olivia Complex" Sp. z o.o. (limited liability company - owner of the land reserve).

The process of acquisition was continued in June and August 2019, when the Company obtained from the Shareholder, in the form of a contribution in kind of shares in the following companies: STA S.A. (on June 14, 2019), STB S.A. and STC S.A. (on August 29, 2019) - companies holding the internal bonds issued to finance the development of the real estate platform.

In the meantime the Company established "Olivia Prime B" Sp. z o. o. (limited liability company – developing the Olivia Prime B building).

On December 6, 2019 the Shareholder made the final contribution in kind to the Company consisting of the following companies: "Krzywoustego Office" Sp. z o. o. (limited liability company – indirect owner of the Olivia Four building), "Biała Office" Sp. z o. o. and "Olivia Four" Sp. z o. o. (limited liability companies – indirect owners of the Olivia Star building).

Final part of the acquisition process was realized on December 19, 2019 and consisted of 1 (one) share in Biała "OP3" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo akcyjna (limited joint-stock partnership – directly owner of the Olivia Star building).

Based on the abovementioned transactions the Company acquired the full operating business being the A-class office platform developed in Gdansk, Poland under the trade name: Olivia Business Centre together with the key members of the staff securing the day to day business process and development branch.

The transactions were business combination under common control as the ultimate beneficial owner did not change in course of it. According to the Group's accounting policy, the effects of combinations of businesses under common control are accounted for by the pooling of interest method. Any difference between the consideration paid/transferred and the equity "acquired" was reflected within equity in retained earnings. Comparative data was presented as the business combination was always effective since common control occurred, this is for whole 2018.

Below please find an overview per acquisition (in EUR *1,000):

Company	Acquisition value	Acquired carrying value	Result for the year	Book value 31-12-2019
Olivia Prime B Sp.z.o.o.	1	1	-3 582	-1 817
Olivia Gate Sp.z.o.o.	25 221	21 845	583	22 685
Olivia Point & Tower Sp.z.o.o.	28 251	21 901	2 791	24 896
Olivia Seven Sp.z.o.o.	28 305	30 825	5 416	36 440
Olivia Complex Sp.z.o.o.	29 072	24 247	4 501	28 666
J-Home S.A.	23 414	14 522	2 719	16 318
STB S.A.	29 799	32 964	1 194	34 231
STC S.A.	17 851	19 048	626	19 776
Biała "OP3" Sp.z.o.o.	39	39	4	39
Olivia Four Sp.z.o.o.	4 575	5 834	-99	5 880
Krzywoustego Office Sp.z.o.	-1 242	6 548	4 715	6 673
Biała Office Sp.z.o.o.	2 404	2 513	1 371	2 560
Total	187 690	160 419	20 239	182 777

27. Contingencies and commitments

The Group has no significant contingent liabilities.

28. Related party transactions

The Group's parent company is TONSA SA SICAF-RAIF (incorporated in Luxembourg), which owns directly and through other subsidiaries 100% of the Company's shares. The Group's ultimate controlling party is Mr. Maciej Grabski. The Group hadn't material transactions with the parent company.

All transactions with related parties were conducted at arm's-length principle.

Transactions carried out in 2019 or balances outstanding as at 31.12.2019 with related parties (which are entities controlled by the same ultimate owner) are presented below:

TONSA COMMERCIAL REIT N.V.
Consolidated financial statements - 31 December 2019
(All amounts in EUR)

	Loans given	Trade and other receivables	Borrowings	Trade and other payables	Sales	Purchases
Olivia Gate - Olivia Business Centre Sp. z o.o. Sp. k.	0	0	5 665	44	0	310
Olivia Business Centre Sp. z o.o. Sp. k.	0	0	8 098	0	0	508
Contractor Sp. z o.o.	0	2	0	0	0	2 347
BMP1 Sp. Z o.o.	0	42	0	0	21	599
Fundacja Gdańsk Global „OLIVIA SEVEN” Sp. z o.o.	587	238	0	0	1 103	118
Maintenance+ Sp. z o.o.	0	0	0	0	7	190
Maintenance+ Sp. z o.o.	0	1	0	0	167	915
Olivia Office - Olivia Business Centre Sp. z o.o. Sp. k.	0	205	0	0	0	83
Olivia Service Sp. Z o.o.	627	850	0	0	748	0
Pekabex Wykup Managerski S.A.	0	20	19	0	10	60
Telecom+ Sp. z o.o.	0	1	0	0	42	76
Asset+ Sp. z o.o.	10	11	0	0	0	17
Fondańska "OP3" Sp. z o.o.	0	89	0	0	24	328
Security+ Sp. z o.o.	0	23	0	0	0	402
"OG" - Olivia Business Centre Sp. z o.o. Sp. k.	0	164	7 403	0	504	150
Service Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	597
Olivia Star Top Sp. z o.o.	1 663	65	0	0	38	0
RS Sp. z o.o.	1 652	0	0	0	3	0
QBC Sp. z o.o.	4 418	0	26 785	0	0	0
Culina Horeca Sp. z o.o.	50	0	0	0	0	0
DBC Sx Olivia Business Centre Sp. z o.o. Sp. k.	0	0	2 413	0	0	0
Trade GPT Invest Sp. z o.o. SK	0	0	0	0	0	0
Olivia Home Sp. z o.o.	0	0	316	0	0	0
Total	8 007	1 711	50 699	44	2 658	6 700

Transactions carried out in 2018 or balances outstanding as at 31.12.2018 with related parties are presented below:

	Loans given	Trade and other receivables	Borrowings	Trade and other payables	Sales	Purchases
Olivia Gate - Olivia Business Centre Sp. z o.o. Sp. k.	0	0	7 210	2	0	317
Olivia Business Centre Sp. z o.o. Sp. k.	0	0	15 050	3	0	806
Contractor Sp. z o.o.	0	0	0	298	0	2 715
BMP1 Sp. Z o.o.	0	35	0	178	21	742
Fundacja Gdańsk Global „OLIVIA SEVEN” Sp. z o.o.	0	587	0	18	1 050	121
Maintenance+ Sp. z o.o.	0	4	0	75	39	40
Maintenance+ Sp. z o.o.	0	0	0	248	10	1 340
Olivia Office - Olivia Business Centre Sp. z o.o. Sp. k.	0	84	0	5	0	39
Olivia Service Sp. Z o.o.	0	265	0	17	198	168
Pekabex Wykup Managerski S.A.	0	2	1 887	3 373	2	53
Telecom+ Sp. z o.o.	0	0	0	11	14	59
Asset+ Sp. z o.o.	10	0	0	85	0	8
Fondańska "OP3" Sp. z o.o.	0	0	0	93	0	14

	Loans given	Trade and other receivables	Borrowings	Trade and other payables	Sales	Purchases
Security+ Sp. z o.o.	0	0	0	91	0	349
"OG" - Olivia Business Centre Sp. z o.o. Sp. k.	0	125	2 335	15	250	54
Service Sp. z o.o.	0	0	0	148	0	546
RS Sp. z o.o.	1 572	0	0	773	38	0
OBC Sp. z o.o.	0	0	23 047	0	0	0
Culna Horeca Sp. z o.o.	47	0	0	0	0	0
OBC Six Olivia Business Centre Sp. z o.o. Sp. k.	0	0	2 285	0	0	0
Trado GPT Invest Sp. z o.o. SK	0	0	724	0	0	0
Olivia Home Sp. z o.o.	0	0	313	0	0	0
Total	1 629	1 102	52 051	5 433	1 622	7 371

Sales are mainly related to office space rental. Purchases are mainly related to accountancy, law and advisory services, marketing services and services related to the ongoing maintenance of common parts in the facilities.

The management boards of the Group companies in 2019 received compensation in the amount of kEUR 100 (no compensation in 2018). Compensation for other key management amounted to kEUR 1.016 in 2019 and kEUR 1.120 in 2018.

29. Other disclosures

The Group's employees comprise of members of the management boards and staff responsible for key processes like commercialization, investments and legal.

The fees for auditors amounted to kEUR 99 in 2019 (of which: kEUR 47 for PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. and kEUR 49 for PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audit sp.k.) and kEUR 9 in 2018 and concerned only audit procedures.

30. Events after the balance sheet date

Evaluation of the impact of the pandemic COVID-19 on the financial position of the Group and further development perspectives

The current situation related to the fight against SARS-CoV-2 virus is changing dynamically. The coronavirus pandemic affects not only the national but also the international economy. We expect a decline in GDP growth in most European Union countries, including Poland, which will be caused by temporary disruption of global supply chains, cancellation of international trade fairs promoting the economy of individual European countries, as well as introduced travel restrictions. In Poland economy reopening plan is in place and started in April 2020.

At this stage, the impact on the Group's business and results is limited. The Group will continue to follow the various national institutes policies and advice and in parallel will do utmost to continue operations in the best and safest way possible without jeopardizing the health of people working in OBC buildings. The buildings owned by the Group remains commercialized in 93% among completed OBC buildings (82% GLA together with the Prime B building, which was released for commissioning in April 2020).

Ongoing modernization and renovation works in the buildings may be slightly delayed. Adjustments to market indicators of individual economies and industries, which we will observe in the coming period, may prompt companies to take a more cautious approach in the short term, however, we assessed our tenants and in the opinion of the Management Board, the COVID-19 epidemic has a limited impact on the revenues of the Group. Tenants from the catering industry / conferences / training / coworking / fitness are most exposed, but revenues from these tenants have a small share in the total revenues of the Group, and high diversification of tenants both in terms of the number of tenants and industries in which tenants operate allows the Management Board to estimate that the impact of COVID-19 on the Group's operations will be limited. However, due to the general uncertainty on the market, proactive measures are underway and talks

are ongoing with tenants about the conditions for extending lease agreements, including the accumulation of rent-free periods for tenants in 2020 in connection with ongoing and renewed lease agreements. These activities are undertaken in close cooperation with the financing bank so that these activities do not have a negative impact on the Group's ability to settle current operating and financial liabilities and meets the debt covenants. These activities may result in a few percent decrease in turnover in 2020 in exchange for increasing cash flow in subsequent years and extending the duration of lease agreements, which will have a positive effect on the forecasts and the value of the property owned by the Group in the future.

As at the date of this report, the Group suspended the O9 development project, continuing the O10 development project. All projects and related schedules are subject to constant analysis in terms of their timeliness in relation to the current situation, which remains dynamic. In addition, the Group has implemented appropriate procedures and has taken steps to reduce the risk of possible infection of the above mentioned pathogen.

The Olivia Business Center project has strong fundamental advantages against the market and in the opinion of the Management Board is well prepared for the situation:

- Location in the central business area of the Gdańsk Metropolitan Area and the largest share of over 20% in the commercial office market in the region.
- Diversified portfolio of tenants - currently over 90 tenants, which are mainly international and domestic office tenants with a stable financial position.
- Ongoing contact with individual tenants in order to identify their current needs and plans.
- High level of commercialization - 93% among completed OBC buildings (82% GLA together with the Prime B building, which is scheduled for commissioning in the second quarter of 2020).
- Low level of trade receivables and very good payment history in the past cooperation with tenants.
- Debt servicing ratios in individual buildings at safe levels to allow ongoing loan servicing.
- Diversified sources of debt financing under long-term loan agreements signed with various Polish and international financial institutions.
- Supply chain focused primarily on domestic contractors with good reputation, with whom cooperation has been continued for many years.
- Very good technical condition of the buildings, and the possible postponement of the modernization and renovation work schedules planned for 2020 will not have a significant impact on the project.
- Construction and finishing works ordered in a package system, and not through general contracting of an unrelated entity. Thanks to this, it is possible to manage quality, changes, work progress, price more accurately and efficiently, and above all to mitigate the risk of bankruptcy of a contractor that may affect the project.
- High cash reserve give an additional security to the project.

Numerous actions have been taken to ensure the safety of both our tenants and contractors. The Group started these activities, without waiting for orders from relevant authorities. They are based on the professional knowledge of the experts we work with and a high level of responsibility and ethics.

As part of the Olivia Business Center project, there is a crisis staff that audited procedures related to the situation and constantly monitors the development of a pandemic in Poland and the Tri-City - meetings are held with security measures at least once a day and appropriate actions and procedures are implemented. In addition, our activities are consulted with an expert in the field of epidemiology, an employee of the Department of Epidemiology and Tropical Medicine in Gdynia. A current communication channel with tenants has been created, with whom we coordinate activities related to limiting the effects of a pandemic.

The management board will continue to closely monitor the impact of the economic crisis due to COVID-19 on the Groups' financial condition, liquidity and debt covenants and, when necessary, will take measures.

While uncertain, the Group believes, however, that the impact of the COVID-19 virus would not have a material adverse effect on our financial condition or liquidity.

Please refer to company financial statement for more events regarding the Company.

Other than the above, there were no material events after the balance sheet date that have a bearing on the understanding of these consolidated financial statements.

Company statement of financial position as at 31 December 2019

(After appropriation of the result)

	Notes	31 December 2019
ASSETS		
Non-current assets		182 776
Subsidiaries	2	182 776
Current assets		82
Cash and cash equivalents	3	82
TOTAL ASSETS		182 858
EQUITY AND LIABILITIES		
Total equity	4	182 658
Share capital		187 710
Foreign currency translation reserve		3 900
Participation reserve		0
Retained earnings		-8 954
Non-current liabilities		115
Long term borrowings from shareholders	5	115
Current liabilities		87
Trade and other payables		6
Short term borrowings from shareholders		5
Accrued expenditure		76
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		182 858

Company statement of income for the period from 14 November 2018 to 31 December 2019

	Note	14-11-2018/ 31-12-2019
Result from subsidiaries		10 434
Administrative expenses	6	-140
Profit before taxation		10 294
Taxation charge for the period		0
Profit after taxation for the year		10 294

Notes to the Company financial statements

1. General information

Tonsa Commercial REI N.V. (the Company) exclusively performs holding activities. The Company's structure as described in the notes to the consolidated financial statements also applies to the Company financial statements.

The company financial statements have been prepared in accordance with the provisions of Title 9, Book 2 of the Dutch Civil Code regarding financial reporting. These principles also include the classification and presentation of financial instruments, being equity instruments or financial liabilities.

The first financial year of the Company runs from 14 November 2018 till 31 December 2019.

Principles of determination of the result

The company financial statements have been prepared in accordance with Article 302 Paragraph 8 Book 2 of the Dutch Civil Code. This means that the principles for the processing and valuation of assets and liabilities and the determination of the result as described in the disclosure to the consolidated financial statements also apply to the company financial statements, unless stated otherwise. For a description of these principles, please refer to pages 22 to 34. If required notes have been incorporated in the consolidated financial statements these notes have not been incorporated here.

Shares in consolidated subsidiaries

Consolidated subsidiaries are all entities (including intermediate subsidiaries) over which the Company has control. The Company controls an entity when it is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the subsidiary and has the ability to affect those returns through its power over the subsidiary. Subsidiaries are recognised from the date on which control is transferred to the company or its intermediate holding entities. They are derecognised from the date that control ceases.

The acquisitions are recognized at the carrying value as per the date of acquisition. Any adjustment to the fair market value against which they are legally acquired, has been dealt with through the retained earnings.

Investments in consolidated subsidiaries are measured at net asset value. Net asset value is based on the measurement of assets, provisions and liabilities and determination of profit based on the principles applied in the consolidated financial statements.

A provision has been created for unrealized gains of the subsidiaries.

Result from subsidiaries

Result from subsidiaries is recognized as of the date of acquisition

2. Non-current Assets

14 November 2018	0
Acquisitions	158 142
Currency result	3 900
Result for the period	162 042
31 December 2019	182 776

During the financial year the Company has made the following acquisitions:

Date	Company	Acquisition at fair value	Acquisition at carrying value
21-2-2019	Olivia Gate Sp.z.o.o.	25.221	21.645
21-2-2019	Olivia Point & Tower Sp.z.o.o.	28.251	21.901
21-2-2019	Olivia Seven Sp.z.o.o.	28.305	30.825
21-2-2019	Olivia Complex Sp.z.o.o.	29.872	24.247
21-2-2019	OBC Real Estate Sp.z.o.o.	2.415	0
21-2-2019	J-Home Sp.z.o.o.	28	0
24-5-2019	Olivia Prime B Sp.z.o.o.	1	1
14-6-2019	STA S.A.	20.947	0
27-6-2019	J-Home S.A.	24	14.522
29-8-2019	STB S.A.	29.799	32.964
29-8-2019	STC S.A.	17.851	19.048
6-12-2019	Olivia Four Sp.z.o.o.	4.575	-5.834
6-12-2019	Krzywoustego Office Sp.z.o.o.	-1.242	6.548
6-12-2019	Biala Office Sp.z.o.o.	2.404	2.513
19-12-2019	Biala "OP3" Sp.z.o.o.	39	39
	Total	187.690	168.419

On 27 June 2019 OBC Real Estate Sp.z.o.o., J-Home Sp.z.o.o. and STA S.A. merged into J-Home S.A. By way of this merger the Company became the 100% shareholder of J-Home S.A. In December 2019 the shares of J-Home S.A. have been fully paid amounting to kPln 100 (kEUR 23).

All acquisitions have been made against an issuance of shares by the Company except for Olivia Prime B Sp.z.o.o., which was incorporated by the Company. The shares were paid-up in cash. The Company acquired the subsidiaries against a fair market value of kEUR 187.690. Carrying value at the time was kEUR 168.419. The difference of kEUR 19.248 has been dealt with through the retained earnings. The difference of kEUR 23 with the Investments according to the overview relates to the contribution of kPln 100 to J-Home S.A. (see above).

3. Cash and cash equivalents

All cash and cash equivalents are at the Company's free disposal.

4. Equity

	Notes	Share capital	Foreign currency translation reserve	Retained earnings	Total
14 November 2018		0	0	0	0
Profit for the period		0	0	10.294	10.294
Foreign currency translation		0	3.900	0	3.900
Issue of new shares	21	187.710	0	-19.248	168.462
31 December 2019		187.710	3.900	-8.954	182.656

The total authorised number of ordinary shares is 1,877,099 with a par value of EUR 100 per . All issued shares are fully paid (2018: all fully paid). Issues of shares in 2019 were related to business combination as described in note 26. The Company received shares in subsidiaries as a contribution in kind.

The Company acquired the subsidiaries against a fair market value of kEUR 187.690. Carrying value at the time was kEUR 168.442. The difference of kEUR 19.248 has been dealt with through the retained earnings.

For further details on movements in shareholders' equity, please refer to the consolidated financial statements (see notes 21 and 25 to the consolidated financial statements).

Statutory reserves

The statutory reserves (Foreign currency translation reserve) in the company balance sheet are reserves which must be retained pursuant to the Dutch Civil Code and consist of the foreign currency translation reserve.

Foreign currency translation reserve

The reserve for foreign currency translation contained all exchange rate differences resulting from the conversion of the annual financial statements of international activities in PLN.

The reserve according to the consolidated statements amounts kEUR 3,151. At Company level the amount is kEUR 3,900. The difference lies in the fact that the Company was only incorporated as per 14 November 2018. The subsidiaries were acquired gradually during 2019. For consolidation purposes the full 2019 results were incorporated, for Company purposes the results as of the moment of acquisition.

Retained earnings

As the Company has applied the business combination under common control assumption for the consolidated financial statements, the profit after taxation according to the Consolidated Comprehensive Income for the year 2019 of kEUR 19,652 does not equal the total income for the year as per the Company Income Statement of kEUR 10,294. The Company has maintained the statutory period of 14 November 2018 till 31 December 2019 as required by Dutch law. Furthermore the results of the subsidiaries have been accounted for on a pro rata basis as of the date of acquisition.

Proposed profit appropriation

The Articles of Association of the Company stipulate that the allocation of the result after tax for the financial year is determined by the General Meeting of Shareholders. For the 2019 financial year the Management Board. Subject to the approval of the General Meeting of Shareholders, the Company will add the profit of kEUR 10,294 to the Retained Earnings. This proposal has already been incorporated in the financial statements.

5. Non-current liabilities

	14-11-2018/ 31-12-2019
14 November 2018	0
New loans	115
31 December 2019	115

The loans were granted by the shareholder. kEUR 15 will be due within 1 year and kEUR 100 will be due between 1 and 5 years. Interest rate for both loans is set at 3-month Euribor +2%. No securities have been pledged.

The fair value approximates the book value.

6. Administrative expenses

	14-11-2018/ 31-12-2019
Legal and consulting costs	12
Audit costs	60
Accounting, secretarial and administration costs	66
Other	2
Total	140

7. Employees

The Company had no employees during the financial year.

8. Directors' remuneration

During the financial year Mr. R. Frassinò received a director's remuneration of kEUR 4. The other directors did not receive a remuneration.

9. Audit fees

	14-11-2018/ 31-12-2019
Audit of the financial statements	60
Other audit procedures	0
Tax services	0
Other non-audit fees	0
Total	60

10. Contingencies and commitments

The Company has pledged the shares which are being held in the following participations:

Company	Pledges	Maximum amount (in EUR *1,000)
Olivia Prime B Sp.z.o.o.	Ailor Bank S.A.	88 648
Olivia Gate Sp.z.o.o.	ING Bank Śląski S.A.	82 500
Olivia Point & Tower Sp.z.o.o.	Santander Bank Polska S.A.	55 210
Olivia Seven Sp.z.o.o.	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	84 537
Bielski OP3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Santander Bank Polska S.A., BNP Paribas Bank Polska S.A. and Bank Millennium S.A.	31 434
I-Home S.A.	ING Bank Śląski S.A.	82 500
Total		424 829

11. Events after the date of the Company statement of financial position

The Company has issued a guarantee to OG Olivia Business Centre Sp.z.o.o. SKA for a maximum amount of mPLN 150 (mEUR 35), securing a bond loan with a maximum of mPLN 100 (mEUR 23).

We refer to note 30 of the consolidated financial statements for the developments on COVID-19.

The Board of Directors,

TONSA COMMERCIAL REI N.V. CONSOLIDATED FS 2019
 M. Grabski

D. Luksemburg

R. Frassinò

Amsterdam, 31 July 2020

Other Information

1. Provision In the Articles of Association relating to profit appropriation

Article 31 of the articles of association states:

- The profits shall be at the disposal of the general meeting;
- The Company can only make distributions to the extent its equity exceeds the paid and called up part of the capital increased with the reserves which must be maintained pursuant to the law;
- Dividends shall be paid after the adoption of the annual accounts evidencing that the payment of dividends is lawful.

2. Independent Auditor's report



Independent auditor's report

To: the general meeting of Tonsa Commercial REI N.V.

Report on the financial statements for the period 14 November 2018 to 31 December 2019

Our opinion

In our opinion:

- the consolidated financial statements of Tonsa Commercial REI N.V. together with its subsidiaries ('the Group') give a true and fair view of the financial position of the Group as at 31 December 2019 and of its result and cash flows for the period from 1 January 2019 to 31 December 2019 in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union (EU-IFRS) and with Part 9 of Book 2 of the Dutch Civil Code;
- the company financial statements of Tonsa Commercial REI N.V. ('the Company') give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2019 and of its result for the period from 14 November 2018 to 31 December 2019 in accordance with Part 9 of Book 2 of the Dutch Civil Code.

What we have audited

We have audited the accompanying financial statements for the period 14 November 2018 to 31 December 2019 of Tonsa Commercial REI N.V., Amsterdam. The financial statements include the consolidated financial statements of the Group and the company financial statements.

The consolidated financial statements comprise:

- the consolidated statement of financial position as at 31 December 2019;
- the following statements for the period from 1 January 2019 to 31 December 2019: the consolidated statements of comprehensive income, changes in equity and cash flows; and
- the notes, comprising significant accounting policies and other explanatory information.

The company financial statements comprise:

- the company statement of financial position as at 31 December 2019;
- the company statement of income for the period from 14 November 2018 to 31 December 2019;
- the notes, comprising the accounting policies applied and other explanatory information.

The financial reporting framework applied in the preparation of the financial statements is EU-IFRS and the relevant provisions of Part 9 of Book 2 of the Dutch Civil Code for the consolidated financial statements and Part 9 of Book 2 of the Dutch Civil Code for the company financial statements.

366NKD5W74D7-1956476582-14

*PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Newtonlaan 205, 3584 BH Utrecht, P.O. Box 85096,
3508 AB Utrecht, the Netherlands
T: +31 (0) 88 792 00 30, F: +31 (0) 88 792 95 08, www.pwc.nl*

'PwC' is the brand under which PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (Chamber of Commerce 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (Chamber of Commerce 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (Chamber of Commerce 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (Chamber of Commerce 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (Chamber of Commerce 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (Chamber of Commerce 34180288) and other companies operate and provide services. These services are governed by General Terms and Conditions ('algemene voorwaarden'), which include provisions regarding our liability. Purchases by these companies are governed by General Terms and Conditions of Purchase ('algemene inkoopvoorwaarden'). At www.pwc.nl more detailed information on these companies is available, including these General Terms and Conditions and the General Terms and Conditions of Purchase, which have also been filed at the Amsterdam Chamber of Commerce.

The basis for our opinion

We conducted our audit in accordance with Dutch law, including the Dutch Standards on Auditing. We have further described our responsibilities under those standards in the section 'Our responsibilities for the audit of the financial statements' of our report.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Independence

We are independent of Tonsa Commercial REI N.V. in accordance with the 'Wet toezicht accountantsorganisaties' (Wta, Audit firms supervision act), the 'Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten' (ViO, Code of Ethics for Professional Accountants, a regulation with respect to independence) and other relevant independence requirements in the Netherlands. Furthermore, we have complied with the 'Verordening gedrags- en beroepsregels accountants' (VGBA, Dutch Code of Ethics).

Emphasis of matter - uncertainty related to the effects of the coronavirus (COVID-19)

We draw attention to note 30 in the financial statements in which the board of directors has described the possible impact and consequences of the coronavirus (COVID-19) on the company and the environment in which the company operates as well as the measures taken and planned to deal with these events or circumstances. This note also indicates that uncertainties remain and that currently it is not reasonably possible to estimate the future impact. Our opinion is not modified in respect of this matter.

Unaudited corresponding figures

We have not audited the consolidated financial statements 2018. Consequently, we have not audited the corresponding figures included in the consolidated statement of financial position, the consolidated statements of comprehensive income, changes in equity and cash flows and the related notes.

Report on the other information included in the annual report

In addition to the financial statements and our auditor's report thereon, the annual report contains other information that consists of:

- the directors' report;
- the other information pursuant to Part 9 of Book 2 of the Dutch Civil Code.

Based on the procedures performed as set out below, we conclude that the other information:

- is consistent with the financial statements and does not contain material misstatements;
- contains the information that is required by Part 9 of Book 2 of the Dutch Civil Code.

We have read the other information. Based on our knowledge and understanding obtained in our audit of the financial statements or otherwise, we have considered whether the other information contains material misstatements.



By performing our procedures, we comply with the requirements of Part 9 of Book 2 of the Dutch Civil Code and the Dutch Standard 720. The scope of such procedures was substantially less than the scope of those performed in our audit of the financial statements.

The board of directors is responsible for the preparation of the other information, including the directors' report and the other information in accordance with Part 9 of Book 2 of the Dutch Civil Code.

Responsibilities for the financial statements and the audit

Responsibilities of the board of directors

The board of directors is responsible for:

- the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with EU-IFRS and with Part 9 of Book 2 of the Dutch Civil Code and the company financial statements in accordance with Part 9 of Book 2 of the Dutch Civil Code; and for
- such internal control as the board of directors determines is necessary to enable the preparation of the financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

As part of the preparation of the financial statements, the board of directors is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern. Based on the financial reporting frameworks mentioned, the board of directors should prepare the financial statements using the going-concern basis of accounting unless the board of directors either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so. The board of directors should disclose events and circumstances that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern in the financial statements.

Our responsibilities for the audit of the financial statements

Our responsibility is to plan and perform an audit engagement in a manner that allows us to obtain sufficient and appropriate audit evidence to provide a basis for our opinion. Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high but not absolute level of assurance, which makes it possible that we may not detect all material misstatements. Misstatements may arise due to fraud or error. They are considered to be material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of the financial statements.

Materiality affects the nature, timing and extent of our audit procedures and the evaluation of the effect of identified misstatements on our opinion.

A more detailed description of our responsibilities is set out in the appendix to our report.

Utrecht, 31 July 2020
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

T.M.B. van de Lagemaat

T.M.B. van de Lagemaat RA

Tonsa Commercial REI N.V. - 366NKD5W74D7-1956476582-14

Appendix to our auditor's report on the financial statements for the period 14 November 2018 to 31 December 2019 of Tonsa Commercial REI N.V.

In addition to what is included in our auditor's report, we have further set out in this appendix our responsibilities for the audit of the financial statements and explained what an audit involves.

The auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

We have exercised professional judgement and have maintained professional scepticism throughout the audit in accordance with Dutch Standards on Auditing, ethical requirements and independence requirements. Our audit consisted, among other things of the following:

- Identifying and assessing the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, designing and performing audit procedures responsive to those risks, and obtaining audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the intentional override of internal control.
- Obtaining an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the board of directors.
- Concluding on the appropriateness of the board of directors' use of the going-concern basis of accounting, and based on the audit evidence obtained, concluding whether a material uncertainty exists related to events and/or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report and are made in the context of our opinion on the financial statements as a whole. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluating the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and evaluating whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

Considering our ultimate responsibility for the opinion on the consolidated financial statements, we are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. In this context, we have determined the nature and extent of the audit procedures for components of the Group to ensure that we performed enough work to be able to give an opinion on the financial statements as a whole. Determining factors are the geographic structure of the Group, the significance and/or risk profile of group entities or activities, the accounting processes and controls, and the industry in which the Group operates. On this basis, we selected group entities for which an audit or review of financial information or specific balances was considered necessary.

We communicate with the board of directors regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

