

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku

Rotterdam, 21 czerwca 2021

Table of content

Sprawozdanie Zarządu.....	3
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2020	18
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów z rok zakończony 31 grudnia 2020	19
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony 31 grudnia 2020	20
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok zakończony 31 grudnia 2020	21
Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	22
1. Informacje ogólne	22
2. Istotne jednostki zależne	22
3. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości.....	22
4. Deklaracja zgodności	23
5. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	23
6. Zarządzanie ryzykiem finansowym.....	37
7. Kluczowe szacunki i osądy	43
8. Segmenty operacyjne	43
9. Przychody z kontraktów z klientami	43
10. Wydatki na nieruchomości netto po pomniejszeniu o Przychody z tytułu opłat serwisowych	44
11. Koszty administracyjne	44
12. Koszty odsetkowe netto	44
13. Inne koszty finansowe netto	44
14. Podatek dochodowy	44
15. Inwestycje zakończone oraz Inwestycje w toku i grunty	46
16. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy lub przez inne całkowite dochody	47
17. Należności od najemców	48
18. Inne aktywa finansowe oraz inne aktywa	48
19. Instrumenty pochodne.....	48
20. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	49
21. Kapitał podstawowy	49
23. Zobowiązania handlowe i inne.....	51
24. Inne zobowiązania finansowe i inne zobowiązania	51
25. Dywidendy	51
26. Zobowiązania warunkowe	51
27. Transakcje z jednostkami powiązаныmi.....	51
28. Inne ujawnienia	53
29. Inne informacje mogące mieć wpływ na sytuację finansową i rentowność Grupy.....	54
30. Zdarzenia po dniu bilansowym	56
Jednostkowy bilans na dzień 31 grudnia 2020.....	57
Jednostkowy rachunek zysków i strat za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020.....	58
Noty do jednostkowego sprawozdania finansowego	59
1. Informacje ogólne	59
2. Aktywa trwale.....	59
3. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	60
4. Kapitały	61
5. Zobowiązania długoterminowe	62
6. Krótkoterminowe pożyczki od akcjonariuszy	62
7. Koszty administracyjne	62
8. Zatrudnienie	62
9. Wynagrodzenie Zarządu	62
10. Koszty audytu	62
11. Zobowiązania warunkowe	63
12. Zdarzenie po dniu bilansowym i inne zdarzenia mające wpływ na sytuację finansową.....	63
Inne informacje	64

Sprawozdanie Zarządu za rok zakończony 31 grudnia 2020 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 i posiada siedzibę w Rotterdamie w Holandii oraz biuro w Oslo 1, 2993LD Barendrecht.

Zarząd

Członkami Zarządu, od dnia powstania Spółki do 21 kwietnia 2021 roku byli:

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

Każdy Dyrektor był upoważniony do reprezentowania Spółki łącznie z obydwoma pozostałymi członkami Zarządu.

Z dniem 21 kwietnia 2021 roku pan Robbert Frassino złożył rezygnację z funkcji członka Zarządu, w tym samym dniu Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zakończyło kadencje pana Macieja Grabskiego i pana Davida Luksenburga i równocześnie powołało ich ponownie do Zarządu Spółki: na Dyrektora A – Pana Macieja Grabskiego oraz na Dyrektora B – Pana Davida Luksenburga.

Na tym samym posiedzeniu Pan Markus Leininger został powołany do Zarządu jako Dyrektor kategorii B.

W tym samym dniu dokonano zmiany Statutu Spółki w formie aktu notarialnego. Po zmianach uprawnienie do reprezentowania Spółki przysługuje Dyrektorowi A działającemu łącznie z Dyrektorem B. W przypadku, gdy Zarząd jest jednoosobowy, członek ten jest upoważniony do jednoosobowego reprezentowania Spółki.

Spółka nie posiada Rady Nadzorczej.

Kapitał podstawowy

Na dzień 31 grudnia 2020 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).

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 - 96% wśród skomercjalizowanych budynków i 59% dla budynków w fazie komercjalizacji. 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 2020 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 (poprzednio: Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Olivia 4 Sp.k.),
- "Olivia Star" Spółka Akcyjna (poprzednio: 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,
- "Olivia Nine" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Sprawozdanie finansowe za rok 2020 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:

	2020	2019	Zmiana
Przychody z najmu brutto	24 702	20 796	19%
Przychody z tytułu opłat serwisowych	7 977	7 968	0%
Wydatki netto na nieruchomości	-10 662	-11 524	-7%
Przychód netto z najmu	22 017	17 240	28%
Wycena inwestycja zakończonych, netto	32 859	16 760	96%
Wycena inwestycji w toku oraz gruntów, netto	-518	1 620	-132%
Inna amortyzacja i odpisy aktualizujące	-1 500	-94	1496%
Koszty administracyjne	-2 011	-2 507	-20%
Operacyjny zysk netto	50 847	33 019	54%
Koszty odsetkowe, netto	-7 480	-6 109	22%
Różnice kursowe	-17 226	1 848	-1032%
Inne koszty finansowe, netto	-2 859	-2 307	24%
Zysk brutto	23 282	26 451	-12%
Podatek dochodowy	-5 099	-6 799	-25%
Zysk netto	18 183	19 652	-7%
Różnice kursowe z przeliczenia	-14 670	3 201	-558%
Całkowite dochody razem za rok	3 513	22 853	-85%

Przychody z najmu brutto Grupy za rok 2020 były 19% wyższe, w porównaniu do roku 2019. Przychód netto z najmu za rok 2020 wyniósł 22.017 tys. EUR i był 28% wyższy w porównaniu do roku 2019 (17.240 tys. EUR). Wzrost przychodów z najmu brutto i netto spowodowany był głównie dalszą komercjalizacją budynków Grupy.

Zysk operacyjny netto za 2020 rok wyniósł 50.847 tys. EUR i był wyższy o 54%, w porównaniu do roku 2019 (33.019 tys. EUR). Na wynik operacyjny netto, poza zmianą przychodów netto z najmu, wpłynęła głównie aktualizacja wyceny inwestycji. Wynik z aktualizacji wyceny inwestycji wyniósł 32.341 tys. EUR w 2020 roku, w porównaniu do 18.380 tys. EUR w roku 2019.

Za rok 2020 Grupa odnotowała dodatni wynik netto w wysokości 18.183 tys. EUR, w porównaniu do 19.652 tys. EUR w roku 2019 (spadek o 8%). Oprócz zmian w zysku operacyjnym netto, spadek zysku netto Grupy za rok był również spowodowany wzrostem kosztów różnic kursowych (w 2020 roku strata 17.226 tys. EUR, w porównaniu do zysku 1.848 tys. EUR w roku 2019).

Sytuacja finansowa

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

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
AKTYWA		
Aktywa obrotowe	27 452	37 797
Należności krótkoterminowe	5 486	10 390
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21 966	27 407
Zobowiązania krótkoterminowe	16 312	23 643
KAPITAŁ PRACUJĄCY		
Aktywa trwałe	498 894	486 951
Majątek	475 901	467 238
Aktywa finansowe	22 993	19 713
RAZEM INWESTYCJE	510 034	501 105
FINANSOWANE PRZEZ:		
Kapitał	185 940	182 656
Zobowiązania długoterminowe	324 094	318 449
RAZEM FINANSOWANIE	510 034	501 105

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 2020 roku Grupa osiągnęła dodatni kapitał obrotowy, na nieznacznie niższym poziomie w porównaniu do roku poprzedniego. Suma aktywów obrotowych była o 69% wyższa od sumy zobowiązań krótkoterminowych.

W 2020 roku zobowiązania krótkoterminowe spadły o około 30%. Głównym powodem tej zmiany była zmiana salda zobowiązań handlowych.

Majątek trwały stanowi główną część aktywów trwałych. Są to głównie ukończone i skomercjalizowane nieruchomości będące własnością Grupy. W 2020 roku majątek trwały wzrósł o 2% w związku ze wzrostem wartości budynków. W 2020 roku, finansowe aktywa trwałe wzrosły o 17%.

W 2020 roku zobowiązania długoterminowe wzrosły o 2%.

Wypłacalność i płynność

Współczynnik wypłacalności jest kluczowym miernikiem używanym do pomiaru zdolności przedsiębiorstwa do spłaty zadłużenia i 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 2020 roku były na bezpiecznym poziomie i nie wystąpiły naruszenia kovenantów. Szczegóły dotyczące kovenantów bankowych w poszczególnych podmiotach zostały opisane w notcie 22.

Poniżej przedstawiono najczęściej analizowane wskaźniki:

Wypłacalność	2020	2019
Zadłużenie długoterminowe do kapitału <i>Zobowiązania długoterminowe/ Kapitały</i>	1,74	1,74
Dług do kapitału <i>Zobowiązania / Kapitały</i>	1,83	1,87
Wskaźnik zadłużenia <i>Zobowiązania / Aktywa</i>	0,65	0,65
Wskaźnik dźwigni <i>Aktywa/ Kapitały</i>	2,83	2,87
Płynność	2020	2019
Wskaźnik płynności gotówkowej <i>Środki pieniężne/Zobowiązania krótkoterminowe</i>	1,35	1,16
Wskaźnik płynności szybkiej <i>(Aktywa obrotowe - Zapasy)/ Zobowiązania krótkoterminowe</i>	1,68	1,60

Wskaźniki wypłacalności były na podobnym poziomie co w roku 2019. Wzrost wskaźników płynności gotówkowej i szybkiej spowodowany był zmniejszeniem salda zobowiązań krótkoterminowych (głównie handlowych).

Przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne netto zostały zaprezentowane poniżej:

	2020	2019
Przepływy netto z działalności operacyjnej	2 975	-4 220
Przepływy netto z działalności inwestycyjnej	-12 382	-35 607
Przepływy netto z działalności finansowej	3 966	51 606
Zmiana netto w stanie środków pieniężnych	-5 441	11 779

W 2020 r. Grupa miała niższe łączne przepływy pieniężne w porównaniu do 2019 roku. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej wzrosły o 7.195 tys. EUR, głównie z powodu zmian w kapitale obrotowym. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej są wyższe w 2020 roku w porównaniu do 2019 roku o 23.225 tys. EUR, ze względu na niższe nakłady inwestycyjne. Przepływy pieniężne z działalności finansowej są dodatnie, co wiąże się z gromadzeniem gotówki na dalszy rozwój, jednak są one znacząco niższe niż w roku 2019, tj. o 47.640 tys. EUR.

Zmiany w sytuacji finansowej

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

Budynek należący do spółki „Olivia Gate” pozostał wynajęty w 99%.

Nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia, które wpłynęły na działalność tej spółki i jej kondycję finansową w 2020 roku.

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

Budynek należący do spółki „Olivia Point&Tower” pozostał w pełni sprawny i wynajęty w 99%. Zgodnie ze strategią Grupy, w marcu 2020 roku finansowanie bankowe w Olivia Point & Tower sp. z o.o. zostało podwyższone, a spółka posiada aktywną opcję przedłużenia kredytu.

Nie było innych znaczących wydarzeń, które wpłynęły na działalność tej spółki i jej kondycję finansową w 2020 roku.

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

Budynek należący do spółki „Olivia Four” pozostał wynajęty w 97%.

W dniu 23 czerwca 2020 r. sąd rejestrowy dokonał wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego połączenia spółek „Olivia 4” S.A. z Krzywoustego Office Sp. z oo i STC Sp. z oo. Spółka „Olivia 4” S.A. była spółką przejmującą (przejęła cały majątek i zobowiązania podmiotów przejmowanych).

Zgodnie ze strategią Grupy, w grudniu 2020 roku spółka pozyskała nowy kredyt z dodatkową transzą podwyższającą dotychczasową kwotę kredytu. Refinansowanie nastąpiło w grudniu 2020 roku, natomiast transza uzupełniająca została uruchomiona w marcu 2021 roku.

Nie było innych znaczących wydarzeń, które wpłynęły na działalność tej spółki i jej kondycję finansową w 2020 roku.

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

Budynek należący do spółki „Olivia Star” podniósł poziom komercjalizacji z 92% do 95%.

W dniu 15 czerwca 2020 r. sąd rejestrowy dokonał wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego połączenia „Olivia Star” S.A. z 1) Biała Office Sp. z o.o.; 2) Olivia Cztery Sp. z o.o. oraz 3) STB S.A., gdzie „Olivia Star” S.A. była spółką przejmującą (przejęła wszystkie aktywa i zobowiązania podmiotów przejmowanych).

Nie było innych znaczących wydarzeń, które wpłynęły na działalność tej spółki i jej kondycję finansową w 2020 roku.

„J-Home” Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, Polska

Budynek należący do spółki „Olivia Six” pozostał wynajęty w 93%.

Nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia, które wpłynęły na działalność tej spółki i jej kondycję finansową w 2020 roku.

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

Budynek należący do spółki „Olivia Prime A” pozostawał w końcowej fazie komercjalizacji (w ofercie znajdowało się ok. 20% GLA).

Nie było innych znaczących wydarzeń, które wpłynęły na działalność tej spółki i jej kondycję finansową w 2020 roku.

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

W 2020 roku spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku Olivia Prime B

Budynek należący do spółki „Olivia Prime B” pozostawał w fazie komercjalizacji (w ofercie znajdowało się ok. 60% GLA). Głównym najemcą jest Amazon – jedna z największych firm na świecie. W 2020 roku Amazon zdecydował się na rozszerzenie i zwiększenie powierzchni wynajmowanej w Olivia Business Centre.

W związku z pandemią i dłuższym niż zakładano terminem komercjalizacji budynku, spółka wydłużyła okres wymagalności kredytu.

Nie było innych znaczących wydarzeń, które wpłynęły na działalność tej spółki i jej kondycję finansową w 2020 roku.

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

W 2020 roku spółka otrzymała pozwolenie na budowę budynku Olivia Nine, którego realizacja uzależniona jest od sytuacji związanej z COVID-19. Spółka jest w trakcie projektowania kolejnych budynków na gruntach należących do Olivia Complex Sp. z o.o.

„Olivia Nine” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku (rok założenia 2020)

Nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia, które wpłynęły na działalność tej spółki i jej kondycję finansową w 2020 roku.

3. OCZEKIWANIA CO DO 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 terenu daje wiele możliwości jego wykorzystania. Grupa jest w trakcie analizy najkorzystniejszej opcji pod kątem rentowności i bezpieczeństwa ze względu na niepewną sytuację rynkową wywołaną pandemią.

W 2021 roku Grupa zamierza zakończyć budowę Ogrodu Zimowego w budynku Olivia Star oraz terminowo przeprowadzić prace aranżacyjne we wszystkich budynkach.

Finansowanie

Grupa zamierza oprzeć finansowanie zewnętrzne na finansowaniu dłużnym. Grupa będzie podejmować działania zmierzające do wydłużenia okresów umów kredytowych i w przypadku, gdy wartość kredytu będzie istotnie niższa od poziomu rynkowego, Grupa zwiększy poziom finansowania. Środki pozyskane w wyniku wzrostu zadłużenia zostaną przeznaczone przede wszystkim na dalszy rozwój Olivia Business Centre oraz spłatę obligacji i kredytów. Zgodnie ze strategią Grupy, w marcu 2020 roku finansowanie bankowe w Olivia Point & Tower Sp. z o.o. zostało zwiększone. W grudniu 2020 roku finansowanie bankowe w Olivia 4 SA zostało zrefinansowane, a w marcu 2021 roku zwiększone.

Zatrudnienie

Grupa zatrudnia łącznie 16 pracowników w 2020 roku (13 pracowników w 2019 roku). Spółki celowe będące właścicielami budynków biurowych mają znaczne ograniczenia w zatrudnianiu pracowników nakładane przez banki finansujące. Nie oczekuje się znaczących zmian w zatrudnieniu.

Okoliczności, od których zależy poziom 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 stanowi zadłużenie długoterminowe. Zarząd szacuje, że wpływ COVID-19 na działalność Grupy będzie ograniczony.

Wpływ Covid-19 na Grupę opisano w rozdziale 12.

4. RYZYKO I NIEPEWNOŚĆ

Strategia

Grupa posiada długoterminową strategię inwestycyjną dla swoich inwestycji w nieruchomości i monitoruje ryzyka związane z prowadzoną polityką inwestycyjną. W związku z istnieniem strategii wdrożono działania kontrolne w celu monitorowania wynikających z niej rezultatów i efektów. W celu realizacji tych środków kontrolnych ustanowiono i uruchomiono: system zabezpieczający realizację strategii, wytyczne, systemy raportowania i podział obowiązków. Struktura organizacyjna i strategia korporacyjna koncentrują się na maksymalizacji zwrotu dla akcjonariuszy przy konserwatywnym apetycie na ryzyko.

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

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

Jednak nieprzewidziane sytuacje i sytuacje krytyczne, takie jak ataki terrorystyczne lub nadzwyczajne działania natury, mogą spowodować niekorzystne zmiany w założeniach gospodarczych, co może negatywnie wpłynąć na działalność Spółki i spółek z Grupy.

Akceptacja ryzyka i apetyt na ryzyko

Ogólnie rzecz biorąc, całkowity apetyt Grupy na ryzyko jest na poziomie niskim do średniego, zgodnie z celem Spółki, jakim jest generowanie długoterminowych wyników dla jej akcjonariuszy i innych interesariuszy, takich jak banki i inne instytucje finansowe, prywatni inwestorzy, najemcy, dostawcy i pracownicy.

Ryzyko strategiczne i biznesowe

Grupa dąży do koncentracji i rozwoju (w określonych lokalizacjach) z dobrze zdefiniowaną strategią, stosując jasne kryteria akwizycji i wyjścia z inwestycji. Grupa jest przygotowana do podejmowania ryzyka związanego z obroną strategią w sposób odpowiedzialny i zgodny z interesami interesariuszy.

Czynniki makroekonomiczne

Niepewność gospodarcza i polityczna może prowadzić do zmniejszenia popytu najemców, wpływając na wyceny nieruchomości i może skutkować ograniczeniem aktywności na rynku, wpływając na naszą zdolność do nabywania, sprzedawania lub rozwijania inwestycji.

Grupa inwestuje tylko w Polsce, która historycznie była stabilna politycznie i gospodarczo. W Polsce Grupa inwestuje w Gdańsku, który jest postrzegany jako solidny pod względem perspektyw gospodarczych i popytu ze strony najemców i ogólnie charakteryzuje się dobrym poziomem przejrzystości i płynności na rynku nieruchomości.

Wartość rynkowa nieruchomości / wycena

Wartość rynkowa nieruchomości ma fundamentalne znaczenie dla biznesu opartego na aktywach, w szczególności przy obliczaniu NAV (wartości aktywów netto). Istnieje nieodłączne ryzyko, że nieruchomości w portfelu zostaną niewłaściwie wycenione, co może skutkować nieprawidłowymi wynikami, szkodą dla reputacji i potencjalnymi roszczeniami z powodu wygenerowania błędnych oczekiwań wśród interesariuszy.

Portfel nieruchomości Grupy podlega corocznej zewnętrznej wycenie zgodnie ze standardami wyceny. Do wyceny swoich aktywów Grupa korzysta tylko z wybranych renomowanych rzeczoznawców. Grupa posiada aktualne dane dotyczące aktywów, tak aby wszystkie istotne informacje były dostępne w trakcie procesu wyceny.

Zmiany strukturalne w popycie na powierzchnię biurową

Firmy coraz częściej postrzegają środowisko pracy jako klucz do przyciągania i zatrzymywania talentów. W związku z tym warunki pracy ulegają szybkim zmianom, a przedsiębiorstwa wymagają większej elastyczności i większej liczby usług, napędzanych zmianami technologicznymi, automatyzacją, zmieniającym się stylem życia oraz, w mniejszym stopniu, efektywnością kosztową. Co więcej, postępująca urbanizacja spowoduje, że przyszły popyt najemców będzie koncentrował się strukturalnie w mniejszej liczbie lokalizacji. Brak możliwości zaspokojenia przyszłego popytu najemców może skutkować strukturalnie wysokim poziomem pustostanów, co skutkuje niższymi wynikami finansowymi i niższymi wycenami nieruchomości.

Grupa stale ocenia, czy jej nieruchomości zaspokajają potrzeby (potencjalnych) najemców i czy przewiduje się zmiany wymagań najemców, aby móc skutecznie reagować na zmiany rynkowe i dodawać wartość swoim budynkom biurowym. Grupa koncentruje się na wysokiej jakości nieruchomościach w pobliżu węzłów transportowych w wybranych lokalizacjach wzrostu gospodarczego. Grupa odpowiada również na potrzebę elastyczności i zakresu dostępnych usług. W celu utrzymania klientów i zaspokojenia ich przyszłego zapotrzebowania, Grupa stale dąży do poprawy poziomu usług.

Konkurencja

Skupiając się na rynkach wzrostu gospodarczego o wysokim popycie, istnieje ryzyko, że inni inwestorzy dostrzegą tę samą atrakcyjność tych lokalizacji i że konkurencja o aktywa może być zacięta.

Grupa zbudowała rozległą sieć lokalną, aby móc skutecznie identyfikować i reagować na możliwości rynkowe.

Zrównoważony rozwój

Nacisk na zrównoważony rozwój jest coraz częściej postrzegany jako „licencja na prowadzenie działalności”, warunek wstępny naszego modelu biznesowego. Jako organizacja musimy być w stanie przewidywać i reagować na zmieniające się potrzeby naszych klientów, społeczności, partnerów i pracowników w zakresie zrównoważonego rozwoju. Ryzyko, że nie będziemy w stanie odpowiedzieć na te zmieniające się potrzeby, może wpłynąć na atrakcyjność naszych nieruchomości dla najemców, a także na zdolność do przyciągnięcia nowych pracowników i atrakcyjność akcji Grupy dla (potencjalnych) akcjonariuszy i może spowodować utratę reputacji.

Zrównoważony rozwój jest integralną częścią długoterminowej strategii tworzenia wartości Grupy. Nasz model biznesowy jest ukierunkowany na minimalizację naszego śladu węglowego, oferowanie i rozwijanie przyszłościowych budynków oraz tworzenie zdrowych, inspirujących i elastycznych środowisk pracy dla naszych klientów i naszych pracowników. Grupa na bieżąco sprawdza stan swojego obecnego portfela nieruchomości pod kątem (nowych) przepisów i zasad w zakresie zrównoważonego rozwoju.

Bezpieczeństwo informacji / cyber przestępstwa

Profesjonalne zarządzanie i kontrolowanie ryzyka związanego z zapewnieniem ciągłości, dostępności, funkcjonowania i bezpieczeństwa (w tym zgodności z obowiązującymi przepisami dotyczącymi prywatności) wewnętrznej infrastruktury IT i aplikacji ma kluczowe znaczenie.

Grupa inwestuje w dalszą cyfryzację swoich procesów korporacyjnych, koncentrując się w dużym stopniu na przejrzystości i bezpieczeństwie swoich danych i innych informacji, i korzysta w tym zakresie z doradztwa świadzonego przez podmioty zewnętrzne. Profesjonalne zarządzanie i kontrolowanie ryzyka związanego z zapewnieniem ciągłości, dostępności, funkcjonowania i bezpieczeństwa informacji wewnętrznej infrastruktury IT i aplikacji ma dla Grupy kluczowe znaczenie. Ustanowiono wewnętrzne procesy i procedury, które w pierwszej kolejności mają na celu zapobieganie katastrofom. Regularne kontrole procesów i procedur przez ekspertów wewnętrznych i zewnętrznych zapewniają ciągłe doskonalenie i zmniejszają prawdopodobieństwo wystąpienia katastrof. W mało prawdopodobnym przypadku katastrofy istnieją procedury określające regularnie testowane scenariusze awaryjne i naprawcze, minimalizujące skutki.

Ryzyko braku zgodności z przepisami

Grupa dąży do pełnego przestrzegania przepisów prawa i regulacji, co oznacza, że apetyt na ryzyko wynosi zero.

Zasady etyczne i przestrzeganie prawa

Zachowanie nieetyczne i naruszenia obowiązujących przepisów i regulacji mogą skutkować uszczerbkiem na reputacji, roszczeniami i postępowaniami sądowymi, prowadząc do wyższych kosztów i niższego wyniku.

Grupa przestrzega wszystkich odpowiednich przepisów prawa obowiązujących w lokalizacjach, w których prowadzi działalność (Holandia i Polska). Przepisy wewnętrzne są regularnie aktualizowane zgodnie z nowymi przepisami lub innymi istotnymi zmianami na rynku. Wszyscy pracownicy są regularnie szkoleni z obowiązujących przepisów.

Ustawodawstwo dotyczące zrównoważonego rozwoju / zdrowia i bezpieczeństwa

Ryzyko, że portfel nieruchomości nie jest zgodny z obowiązującymi przepisami i regulacjami w zakresie zrównoważonego rozwoju oraz zdrowia i bezpieczeństwa, może spowodować sytuację, w której nieruchomości nie będą już mogły być użytkowane i/lub zostaną nałożone kary, co negatywnie wpłynie na wartość i zbywalność nieruchomości. Może to również spowodować utratę reputacji.

Grupa na bieżąco sprawdza stan swojego obecnego portfela nieruchomości pod kątem (nowych) przepisów i zasad w zakresie zrównoważonego rozwoju oraz BHP.

Regulacje podatkowe

Ponieważ Grupa działa w dwóch różnych lokalizacjach podatkowych, kluczowe jest przestrzeganie wszystkich przepisów podatkowych. Nieprzestrzeganie przepisów może mieć istotny negatywny wpływ na Grupę, jej wyniki lub sytuację finansową.

Grupa na bieżąco monitoruje główne ryzyka związane z jej sytuacją podatkową, w tym wszystkie wymogi podatkowe oraz zmiany prawa podatkowego wprowadzone przez holenderskie i polskie organy podatkowe. Grupa odpowiada za wewnętrzne dzielenie się wiedzą na temat (zmian) przepisów podatkowych w celu zapewnienia świadomości pracowników, umożliwiającej im identyfikację istotnych kwestii i uzyskanie niezbędnej porady.

Ryzyko finansowe

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.

Grupa prowadzi konserwatywną politykę finansową, co oznacza, że apetyt na ryzyko jest niski.

Raportowanie

Ryzyko raportowania dotyczy wpływu nieprawidłowych, niepełnych lub nieterminowo dostępnych informacji na wewnętrzne procesy decyzyjne lub procesy decyzyjne podmiotów zewnętrznych (w tym akcjonariuszy, banków i regulatorów), co może skutkować uszczerbkiem na reputacji i potencjalnymi roszczeniami z powodu wprowadzających w błąd sprawozdań dla interesariuszy.

Grupa opracowuje i monitoruje budżet, budżet inwestycyjny oraz prognozę płynności, które kwartalnie są aktualizowane i porównywane z rzeczywistymi wynikami. Raporty są weryfikowane przez kierownictwo, a także zespoły finansowe i operacyjne. Pełne roczne sprawozdania finansowe są badane przez niezależnego audytora.

Pracownicy regularnie uczestniczą w kursach i spotkaniach, aby być informowanym o wszystkich stosownych przepisach i regulacjach, tak aby wszystkie informacje wytwarzane przez Grupę były zgodne z obowiązującymi przepisami i regulacjami.

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 euro. 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 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 2020 roku i 31 grudnia 2019 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 obciążone 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 przyznaných 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.

5. INFORMACJA 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.

Zdrowie i dobre samopoczucie to kluczowa część strategii ESG Grupy. Pandemia spotęgowała ten problem i wysunęła go na pierwszy plan w naszym myśleniu. Zapewnienie przez Olivia Business Centre jak największego bezpieczeństwa dla wszystkich jej użytkowników było nadrzędne w naszym myśleniu od czasu pojawienia się nowego koronawirusa. Grupa wdrożyła procedury i zainstalowała innowacyjne rozwiązania technologiczne, aby zapewnić spokój wszystkim korzystającym z centrum. W marcu 2021 roku Olivia Business Centre otrzymała certyfikat WELL Health-Safety Rating. Jest to oparta na danych, niezależnie zweryfikowana ocena budynków, skupiająca się na analizie zasad operacyjnych, standardów użytkowania i konserwacji, zaangażowania interesariuszy i planów awaryjnych w celu zapewnienia maksymalnej ochrony COVID-19 obecnie i w przyszłości. Olivia uzyskała maksymalną notę 25 na 25 punktów.

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. Wszystkie budynki posiadają certyfikat BREEAM (3 oceny Very Good i 5 Excellent), a każdy nowy budynek poprawia wynik poprzedniego. Obecnie Grupa dąży do uzyskania ratingu Outstanding dla naszego najnowszego budynku, Olivia Prime B.

Grupa, w pomieszczeniach biurowych w biurowcach Olivia Star, Olivia Four, Olivia Six i Olivia Gate, zaaranżowanych jako przestrzeń 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

Budynki „Olivia Prime A” i „Olivia Prime B” pozostają w fazie komercjalizacji (w ofercie było ok. 20% GLA Prime A i 60% GLA Prime B). Grupa jest w trakcie negocjacji warunków najmu kolejnych powierzchni i planuje zakończyć proces komercjalizacji w latach 2021 – I kwartał 2022 roku.

Poziom komercjalizacji w pozostałych budynkach utrzymuje się na wysokim poziomie i Grupa planuje utrzymywać go na podobnym poziomie.

W 2021 roku Grupa zamierza zakończyć budowę Ogrodu Zimowego w budynku Olivia Star. Grupa jest w trakcie projektowania kolejnych budynków na gruntach należących do Olivia Complex Sp. z o.o. Plan zagospodarowania przestrzennego tego terenu daje wiele możliwości jego wykorzystania. Grupa jest w trakcie analizy najkorzystniejszej opcji pod kątem rentowności i bezpieczeństwa ze względu na niepewną sytuację rynkową wywołaną pandemią. Wszystkie projekty i związane z nimi harmonogramy podlegają stałej

analizie pod kątem ich terminowości w stosunku do aktualnej sytuacji, która pozostaje dynamiczna. Ponadto Grupa wdrożyła odpowiednie procedury i podjęła kroki w celu zmniejszenia ryzyka ewentualnego zakażenia ww. patogenem.

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

- Olivia Business Centre uzyskała maksymalną możliwą ocenę w certyfikacie WELL Health-Safety Rating za zarządzanie i operacyjne procesy certyfikacji budynków, jest to najwyższy wynik w Polsce i prawdopodobnie na świecie. Ten kamień milowy podkreśla wysiłki organizacji mające na celu przygotowanie przestrzeni do powrotu do kompleksu biurowego po COVID-19, wzbudzając zaufanie najemców i szerszej społeczności.
- 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 - 96% dla skomercjalizowanych budynków i 59% dla budynków w trakcie komercjalizacji.
- 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, 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

Obecnie w Polsce prowadzona jest akcja szczepień na coraz większą skalę. Oczekuje się, że w czasie wakacji zostanie osiągnięta odporność stadna. Mutacje wirusów nie niosą ze sobą wysokiego ryzyka dla skuteczności szczepionek, których liczba rośnie.

W krótkim okresie należy oczekiwać, że zyski z nieruchomości handlowych, hotelowych i biurowych będą nieznacznie ograniczone (w najmniejszym stopniu z nieruchomości biurowych), ale Zarząd uważa, że długoterminowe perspektywy dla sektora biurowego pozostają pozytywne .

W opinii Zarządu wpływ Covid na projekt Olivia Business Centre jest ograniczony. Do tej pory nie zaobserwowano znaczących problemów w łańcuchach dostaw. Krótkoterminowe problemy logistyczne wynikające z zakłóceń w produkcji i transporcie były odpowiednio zarządzane i nie doprowadziły do znaczących opóźnień w przygotowaniu powierzchni najmu. Poziom komercjalizacji w Olivia Business Centre nie uległ pogorszeniu.

Zarząd,

M. Grabski

D. Luksenburg

M. Leininger

R. Frassino

(od dnia 21 kwietnia 2021 roku)

(do dnia 21 kwietnia 2021 roku)

Rotterdam, 21 czerwca 2021 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2020

	Nota	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
AKTYWA			
Aktywa trwałe		498 894	486 951
Inwestycje zakończone	15	444 669	396 448
Inwestycje w toku i grunty	15	30 428	70 001
Prawo do użytkowania aktywów		804	789
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	436	2 085
Długoterminowe pożyczki i obligacje	6	12 349	8 977
Długoterminowe instrumenty pochodne - aktywa	19	1 159	895
Inne długoterminowe aktywa finansowe	18	4 740	5 764
Inne aktywa długoterminowe	18	4 309	1 992
Aktywa obrotowe		27 452	37 797
Należności od najemców	17	1 646	4 357
Zaliczki		0	707
Należności z tytułu podatku dochodowego		154	0
Krótkoterminowe pożyczki i obligacje	6	776	30
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	18	37	2
Inne aktywa krótkoterminowe	18	2 873	5 294
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		21 966	27 407
RAZEM AKTYWA		526 346	524 748
PASYWA			
Kapitały razem		185 940	182 656
Kapitał podstawowy	21	187 710	187 710
Różnice kursowe z przeliczenia		-11 519	3 151
Zyski zatrzymane	26	-8 434	-27 857
Zysk netto		18 183	19 652
Zobowiązania długoterminowe		324 094	318 449
Długoterminowe kredyty, pożyczki i obligacje	22	296 867	293 575
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	23 048	21 943
Długoterminowe zobowiązania leasingowe	6	970	881
Długoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	19	3 209	2 050
Zobowiązania krótkoterminowe		16 312	23 643
Zobowiązania handlowe i inne	23	3 050	8 650
Rozliczenie międzyokresowe bierne		96	101
Krótkoterminowe kredyty, pożyczki i obligacje	22	6 452	6 082
Zobowiązania handlowe i inne	6	69	131
Rozliczenie międzyokresowe bierne	14	0	97
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	24	6 038	6 497
Inne krótkoterminowe zobowiązania	24	498	2 085
Rezerwy		109	0
RAZEM PASYWA		526 346	524 748

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z notami objaśniającymi.

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów z rok zakończony 31 grudnia 2020

	Nota	2020	2019
Przychody z najmu brutto	9	24 702	20 796
Przychody z tytułu opłat serwisowych	9, 10	7 977	7 968
Wydatki netto na nieruchomości	10	-10 662	-11 524
Przychód netto z najmu		22 017	17 240
Wycena inwestycja zakończonych, netto	15	32 859	16 760
Wycena inwestycji w toku oraz gruntów, netto	15	-518	1 620
Inna amortyzacja i odpisy aktualizujące		-1 500	-94
Koszty administracyjne	11	-2 011	-2 507
Operacyjny zysk netto		50 847	33 019
Koszty odsetkowe, netto	12	-7 480	-6 109
Różnice kursowe	6.2	-17 226	1 848
Inne koszty finansowe, netto	13	-2 859	-2 307
Zysk brutto		23 282	26 451
Podatek dochodowy	14	-5 099	-6 799
Zysk netto		18 183	19 652
Różnice kursowe z przeliczenia		-14 670	3 201
Inne całkowite dochody		-14 670	3 201
Całkowite dochody razem za rok		3 513	22 853
Całkowite dochody razem przypadające akcjonariuszom większościowym z działalności kontynuowanej		3 513	22 853

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z notami objaśniającymi.

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony 31 grudnia 2020

	Nota	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Zysk netto	Razem
1 stycznia 2020		187 710	3 151	-27 857	19 652	182 656
Zysk netto		0	0	0	18 183	18 183
Różnice kursowe z przeliczenia		0	-14 670	0	0	-14 670
Podział zysku		0	0	19 652	-19 652	0
Strata na połączeniach		0	0	-229	0	-229
31 grudnia 2020		187 710	-11 519	-8 434	18 183	185 940
1 stycznia 2019		45	-50	159 808	0	159 803
Zysk netto		0	0	0	19 652	19 652
Różnice kursowe z przeliczenia		0	3 201	0	0	3 201
Emisja nowych akcji	21	187 665	0	-187 665	0	0
31 grudnia 2019		187 710	3 151	-27 857	19 652	182 656

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z notami objaśniającymi.

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok zakończony 31 grudnia 2020

	Nota	2020	2019
Przepływy z działalności operacyjnej			
Zysk brutto		23 282	26 451
Korekty:		-16 446	-22 760
Inna amortyzacja i odpisy aktualizujące		1 500	0
Wycena instrumentów finansowych		-264	1 182
Wycena inwestycji zakończonych, netto	15	-32 859	-16 760
Wycena inwestycji w toku i gruntów, netto	15	518	-1 620
Różnice kursowe, netto		20 460	731
Wydatki odsetkowe		-6 918	-5 950
Wpływy odsetkowe		188	-219
Inne		929	-124
Przepływy operacyjne przed zmianami w kapitale pracującym		6 836	3 691
Zmiana należności od najemców, innym należności, innych aktywów, zaliczek i rozliczeń międzyokresowych czynnych		2 023	-4 196
Zmiana zobowiązań handlowych i innych, rozliczeń międzyokresowych biernych i innych zobowiązań		-4 957	-3 154
Przepływy z działalności operacyjnej		3 902	-3 659
Podatek dochodowy, netto		-927	-561
Przepływy netto z działalności operacyjnej		2 975	-4 220
Wydatki na nakłady w nieruchomości inwestycyjne		-8 127	-52 481
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		51	23 929
Przepływy z pożyczek udzielonych, netto		-4 306	-7 055
Przepływy netto z działalności inwestycyjnej		-12 382	-35 607
Przepływy netto przed działalnością finansową		-9 407	-39 827
Wpływy z pozyskanego finansowania	22	68 936	192 087
Spłata zadłużenia	22	-65 970	-138 298
Przepływy z należności związanych ze środkami pieniężnymi o ograniczonej możliwości dysponowania		988	-2 183
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		12	0
Przepływy netto z działalności finansowej		3 966	51 606
Zmiana w środkach pieniężnych i ich ekwiwalentach		-5 441	11 779
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		27 407	15 628
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		21 966	27 407

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z notami objaśniającymi.

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

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

Spółka posiada siedzibę w Rotterdamie w Holandii oraz biuro w Oslo 1, 2993LD Barendrecht. Spółka została zarejestrowana w Rejestrze Handlowym Holenderskiej Izby Handlu pod numerem: 73088870. Na dzień 31 grudnia 2020 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki (Maciej Grabski – Dyrektor, David Luksenburg - Dyrektor, Markus Leininger – Dyrektor) dnia 21 czerwca 2021 roku.

2. Istotne jednostki zależne

Na dzień 31 grudnia 2020 roku 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 4 SA*	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji
Olivia Star SA**	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
Olivia Nine Sp z.o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji

* W lutym 2020 roku spółka została przekształcona ze spółki komandytowej: Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Olivia 4 Sp. k. a w czerwcu 2020 roku połączona ze spółkami Krzywoustego Office Sp.z o.o. i STC SA

** W lutym 2020 roku spółka została przekształcona ze spółki komandytowo-akcyjnej: Biała OP3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA a w czerwcu 2020 roku połączona ze spółkami STB SA, Biała Office Sp. z o.o. and Olivia Four Sp. z o.o.

W styczniu 2020 roku Spółka utworzyła spółkę Olivia Nine Sp. z.o.o. z kapitałem podstawowym (cena nabycia) w wysokości 1 tys. EUR, który został opłacony wkładem gotówkowym.

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, poza prezentacją od 2020 roku zysku netto jako osobnej pozycji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

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.

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 obowiązujące po raz pierwszy w roku 2020

- **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 Koncepcyjnych 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),
- **Zmiany do MSSF 16 Leasing: ulgi w płatnościach rat leasingowych związane z COVID-19** – przyjęte przez UE 9 października 2020 roku (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie).

Powyżej wymienione zmiany nie miały istotnego wpływu na wyniki Grupy.

b. 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 2020 r., których Grupa nie przyjęła wcześniej do stosowania

- **Zmiany do MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe: rozszerzenie tymczasowego zwolnienia ze stosowania MSSF 9**, przyjętego przez UE 16 grudnia 2020 r. (data wygaśnięcia tymczasowego zwolnienia ze stosowania MSSF 9 została wydłużona z 1 stycznia 2021 r. na okresy roczne rozpoczynające się po 1 stycznia 2023 r.),
- **Zmiany do MSSF 9 Instrumenty finansowe, MSR 39 Instrumenty finansowe i MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji, MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe oraz MSSF 16 Leasing: Reforma wskaźnika referencyjnego stopy procentowej – Faza 2** (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 r. lub później).

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.

c. 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 2023 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 2023 roku),
- Zmiany w:
 - o MSSF 3 Połączenia jednostek gospodarczych;
 - o MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe;
 - o MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe;
 - o Roczne ulepszenia 2018-2020;(obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),
- **Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych oraz wskazówki praktyczne 2:** Ujawnianie zasad rachunkowości (mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),
- **Zmiany do MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany szacunków księgowych i błędy: Definicja szacunków księgowych** (mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później).

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.

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 przejmowanej 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, które dotyczą nowej spółki utworzonej przez Grupę w celu połączenia jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą, są traktowane jako reorganizacja kapitału.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe nowej jednostki obejmuje pełne wyniki dotychczasowej jednostki (w tym dane porównawcze), mimo że reorganizacja miała miejsce w trakcie roku. 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 są prezentowane zakładając, że połączenie było skuteczne od początku wspólnej kontroli.

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 przejęcia 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 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.

5.7. 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.

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 bezpośrednio 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 zależać od tego, czy Grupa dokonała nieodwołalnego wyboru w momencie początkowego ujęcia celem rozliczania 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 amortyzowanego 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 amortyzowanego 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 wyśięgowaniu 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 amortyzowanego 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 amortyzowanego 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 mcy. Jeżeli okres krótszy niż 12 mcy, 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 odzyskani 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 notcie 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 finansowego

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 2020 roku swapy procentowe i opcje CAP zabezpieczały 72% salda kredytów bankowych (w 2019 roku: 75%). Terminowe kontrakty walutowe zabezpieczały 16% ekspozycji netto na PLN (w 2019 roku: 17%).

a. Ryzyko walutowe

Grupa narażona jest na ryzyko walutowe, przede wszystkim na wahania kursu euro. 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 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 2020	Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Ekspozycja netto
EUR	8 067	241 754	-233 687
PLN	34 606	74 901	-40 295
Razem	42 673	316 655	-273 982

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

Strata z tytułu różnic kursowych w wysokości 17.226 tys. EUR, ujęta w wyniku roku bieżącego, spowodowana jest głównie wyceną kredytów w EUR, w związku ze wzrostem kursu EUR/PLN (4,6148 na dzień 31 grudnia 2020, w 2019 roku: 4,2585).

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 2020 roku, gdyby euro osłabło / umocniło się o 10% w stosunku do złotego wynik netto za rok byłby o 18.929 tys. EUR niższy / wyższy. Na dzień 31 grudnia 2019 roku, gdyby euro osłabło / umocniło się o 10% w stosunku do złotego zysk netto za rok, byłby o 17.607 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 2020 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 2020 roku, gdyby stopy procentowe były o 100 punktów bazowych wyższe (2019: 100 punktów bazowych wyższe) przy wszystkich innych zmiennych niezmiennych, zysk netto za rok byłby niższy o 899 tys. EUR (2019: 922 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 899 tys. EUR (2019: 922 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 2020	31 grudnia 2019
Należności od najemców	1 646	4 357
Pożyczki	13 125	9 007
Inne aktywa finansowe	4 777	5 766
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21 966	27 407
Razem	41 514	46 537

Długoterminowe pożyczki w kwocie 12.349 tys. EUR mają datę zapadalności:

- od 3 do 5 lat – 11.680 tys. EUR;
- po 5 latach – 669 tys. EUR.

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 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku jest zbliżona do wartości bilansowej.

Analiza jakości kredytowej aktywów finansowych przedstawia się następująco:

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Należności od najemców (brutto)	1 733	4 444
Minus: Odpisy aktualizujące	-87	-87
Należności handlowe – pomniejszone o odpisy	1 646	4 357

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	Wystawca 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
Bank Millennium SA	BBB-	Fitch
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 2020	31 grudnia 2019
Wymagalne w ciągu 1 roku	22 046	23 542
Wymagalne w drugim roku	107 173	24 940
Wymagalne w okresie od 3 do 5 lat	186 523	226 046
Wymagalne w okresie od 5 lat	46 910	66 728
Razem	362 652	341 256

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 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku kształtował się następująco:

	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
Kredyty i obligacje	303 319	299 657
Zobowiązania leasingowe	1 039	1 012
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-21 966	-27 407
Minus: Kredyty i obligacje od podmiotów powiązanych	-37 878	-50 288
Dług netto	244 514	222 974
Kapitał własny	185 940	182 656
Kredyty i obligacje od podmiotów powiązanych	37 878	50 288
Razem kapitały	468 332	455 918
Wskaźnik dźwigni	52%	49%

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 2020	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Instrumenty pochodne - aktywa	0	1 159	0	1 159
Instrumenty pochodne - zobowiązania	0	3 209	0	3 209

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

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 2020 roku, ale dla których ujawniono wartość godziwą.

31 grudnia 2020	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Aktywa				
Należności od najemców	0	0	1 646	1 646
Pożyczki	0	13 125	0	13 125
Inne aktywa finansowe	0	4 777	0	4 777
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21 966	0	0	21 966
Razem	21 966	17 902	1 646	41 514
Zobowiązania				
Zobowiązania handlowe i inne	0	3 050	0	3 050
Kredyt, pożyczki i obligacje	0	303 319	0	303 319
Zobowiązania leasingowe	0	1 039	0	1 039
Inne zobowiązania finansowe	0	6 038	0	6 038
Razem	0	313 446	0	313 446

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	8 650	0	8 650
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	315 816	0	315 816

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 osądy

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

	2020	2019
Opłata serwisowa, netto	1 136	1 231
Koszty modernizacji, napraw, renowacji	230	668
Inne koszty związane z nieruchomościami	1 319	1 657
Razem	2 685	3 556

11. Koszty administracyjne

	2020	2019
Usługi prawne i doradcze	600	817
Usługi zarządzania aktywami	400	489
Księgowość, obsługa administracyjna	623	692
Podatki i inne opłaty	29	185
Pozostałe	359	324
Razem	2 011	2 507

12. Koszty odsetkowe netto

	2020	2019
Przychody odsetkowe	-748	-125
Koszty odsetek od leasingów	54	53
Koszty odsetek od kredytów i pożyczek	6 323	5 212
Koszty odsetek od obligacji	1 822	840
Pozostałe	29	129
Razem	7 480	6 109

13. Inne koszty finansowe netto

	2020	2019
Odpisy aktualizujące aktywa finansowe	-82	404
Wycena instrumentów pochodnych	107	289
Pozostałe koszty finansowe netto	2 834	1 614
Razem	2 859	2 307

14. Podatek dochodowy

	2020	2019
Podatek bieżący	675	891
Podatek odroczony	4 424	5 908
Razem	5 099	6 799

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:

	2020	2019
Wynik brutto	23 282	26 451
Podatek obliczony w oparciu o stawki obowiązujące w kraju w którym spółki mają siedzibę	4 424	5 026
Wpływ podatkowy:		
Dochody niepodatkowe	0	-5 882
Koszty niepodatkowe	675	7 655
Razem podatek dochodowy	5 099	6 799
Efektywna stawka podatkowa	22%	26%

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 odroczone zostały zaprezentowane poniżej:

Aktywa z tytułu podatku odroczonego	Nieruchomości inwestycyjne (wycena gruntów)	Odsetki naliczone	Straty podatkowe	Inne	Razem
1 stycznia 2019	634	3 159	4 335	205	8 333
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
Zmiana ujęta w rachunku wyników	-89	2 980	401	153	3 445
Przeliczenie wartości w walutach obcych	116	-288	-337	-233	-742
Razem	516	5 832	4 277	349	10 974
Netowanie					-10 538
31 grudnia 2020					436

Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego	Nieruchomości inwestycyjne	Koszt zamortyzowany długu	Inne	Razem
1 stycznia 2019	20 866	1 005	86	21 957
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
Zmiana ujęta w rachunku wyników	8 416	-786	239	7 869
Przeliczenie wartości w walutach obcych	-2 286	-58	-68	-2 412
Razem	32 414	865	307	33 586
Netowanie				-10 538
31 grudnia 2020				23 048

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 2020		31 grudnia 2019	
	Inwestycje zakończone	Inwestycje w toku i grunty	Inwestycje zakończone	Inwestycje w toku i grunty
Na początek okresu	396 448	70 001	370 123	43 125
Zyski lub straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	32 859	-518	16 760	1 620
Zbycie	-51	0	0	0
Budowa, modernizacje i rozbudowa nieruchomości	11 827	1 697	5 729	24 192
Inne	0	0	0	370
Zmiany w leasingu finansowym	0	0	1 189	0
Przemieszczenia pomiędzy kategoriami nieruchomości	38 267	-38 267	0	0
Różnice z przeliczenia wartości w walutach obcych	-34 681	-2 485	2 647	694
Na koniec okresu	444 669	30 428	396 448	70 001

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

Na koniec 2020 roku nie było projektów w trakcie budowy ujętych w pozycji Inwestycje w toku i grunty, pozycja zawierała jedynie grunty (na koniec 2019 roku: Olivia Prime B).

Kredyty, pożyczki i obligację są zabezpieczone na nieruchomościach inwestycyjnych do wartości 646.458 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 2020 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 2020 roku

Wartość nieruchomości inwestycyjnych zakłada średnią teoretyczną stopę zwrotu (yield) na poziomie 6,4%. Na wyceny mogą wpływać czynniki ogólne (wskaźniki makroekonomiczne i otoczenie rynkowe) jak i czynniki lokalne.

Gdyby na dzień 31 grudnia 2020 roku stopy zwrotu zastosowane do wyceny nieruchomości inwestycyjnych były o 100 punktów bazowych niższe niż obecnie stosowane, wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosłaby o 19,1%. W takim przypadku kapitał własny Grupy byłby wyższy o 68.963 tys. EUR ze względu na wyższy wynik netto.

Jeżeli na dzień 31 grudnia 2020 roku stopy zwrotu zastosowane do wyceny nieruchomości inwestycyjnych byłyby o 100 punktów bazowych wyższe niż obecnie stosowane, wartość nieruchomości inwestycyjnych spadłaby o 13,9%. W takim przypadku kapitał własny Grupy byłby niższy o 50.087 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 444.669 tys. EUR wycenę ustalono na podstawie prognoz zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) w oparciu o znaczące nieobserwowalne dane wejściowe (grunty o wartości 30.428 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 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 2020	31 grudnia 2019
Należności	1 733	4 444
Minus: Odpisy aktualizujące	-87	-87
Razem	1 646	4 357

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.

W 2020 roku Grupa nie rozpoznała straty w związku z utratą wartości należności handlowych (2019 rok: 87 tys. EUR). Straty są ujmowane w kosztach innej amortyzacji i odpisów aktualizujących w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Zmiany skumulowanych odpisów aktualizujących należności handlowe były następujące:

	2020	2019
Początek roku	87	0
Ujęcie odpisów	0	87
Koniec roku	87	87

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

18. Inne aktywa finansowe oraz 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 2020		31 grudnia 2019	
	Aktywa	Zobowiązania	Aktywa	Zobowiązania
Swapy na stopy procentowe (IRS) i opcje CAP	1 159	913	895	1 205
Kontrakty walutowe typu forward	0	2 296	0	845
Razem	1 159	3 209	895	2 050

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 2020 roku wynosiły 36.490 tys. EUR (2019: 36.490 tys. EUR). Nominalne kwoty nierozliczonych opcji zamiany stóp procentowych i opcji CAP na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosiły 192.309 tys. EUR (2019: 185.850 tys. EUR).

Terminy zapadalności instrumentów pochodnych zaprezentowano poniżej:

Spółka	Typ transakcji	Data zapadalności	Wartość nominalna w tys. EUR
Olivia Point&Tower Sp. z o.o.	CAP	27.12.2022	4 959
Olivia Star SA	CAP	30.01.2024	61 361
Olivia 4 SA	CAP	15.12.2025	17 955
Olivia Prime B Sp. z o.o.	FX Forward	28.02.2022	36 490
Olivia Gate Sp. z o.o.	IRS	21.02.2022	19 261
J-Home SA	IRS	21.02.2022	18 896
Olivia Point&Tower Sp. z o.o.	IRS	27.12.2022	25 834
Olivia Seven Sp. z o.o.	IRS	31.12.2024	44 043

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 (2019: 1.877.099) o wartości nominalnej 100 EUR każda (2019: 100 EUR na akcję). Wszystkie wyemitowane akcje są w pełni opłacone (2019 rok: wszystkie akcje opłacone).

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 2020	31 grudnia 2019
Pożyczki i obligacje	37 878	50 288
długoterminowe	37 773	50 266
krótkoterminowe	105	22
Kredyty	265 441	249 369
długoterminowe	259 094	243 309
krótkoterminowe	6 347	6 060
Razem	303 319	299 657

Zobowiązania obejmują kwoty zabezpieczone na nieruchomościach inwestycyjnych do wartości 646.458 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 2020		31 grudnia 2019	
	Pożyczki i obligacje	Kredyty	Pożyczki i obligacje	Kredyty
Wymagalne w pierwszym roku	105	6 347	22	6 060
Wymagalne w drugim roku	3 946	94 520	1	23 147
Wymagalne w okresie od trzeciego do piątego roku	19 743	148 666	16 494	205 783
Wymagalne po pięciu latach	14 084	15 908	33 771	14 379
Razem	37 878	265 441	50 288	249 369

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 2020 roku:

	Pożyczki i obligacje	Kredyty	Razem
1 stycznia 2019	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
Wpływy z zadłużenia	25 011	43 925	68 936
Spłaty zadłużenia	-40 116	-25 854	-65 970
Inne zmiany	1 063	0	1 063
Różnice kursowe z przeliczenia	1 632	-1 999	-367
31 grudnia 2020	37 878	265 441	303 319

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 2020 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 uruchomienia 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
Olivia Point&Tower Sp. z o.o.	120%	12M	120%	6M	n/d	n/d	70% w roku 2020; w każdym kolejnym roku 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%	12M	n/d	n/d	65% - w ciągu pierwszych 12 m-cy 1% mniej	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 ciągu 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 2020	31 grudnia 2019
Zobowiązania handlowe	2 322	2 528
Zobowiązania związane z budową, rozwojem nieruchomości inwestycyjnych	728	6 122
Razem	3 050	8 650

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. Zobowiązania warunkowe

Spółka udzieliła gwarancji na rzecz OG Olivia Business Centre Sp.z.o.o. SKA na maksymalną kwotę 150 mln PLN (33 mln EUR) na zabezpieczenie wyemitowanych obligacji z limitem 100 mln PLN (22 mln EUR). Na koniec roku OG Olivia Business Centre Sp.z.o.o. SKA wyemitowała obligacje na kwotę 75,8 mln PLN (16,4 mln EUR).

11 kwietnia 2021 roku dokonano kolejnej emisji obligacji zabezpieczonych powyższą gwarancją w wysokości 13 mln PLN.

27. Transakcje z jednostkami powiązanymi

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 powiązanymi przeprowadzono na warunkach rynkowych.

Transakcje przeprowadzone w 2020 roku lub salda rozrachunków na dzień 31.12.2020 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
OBC Sp. z o.o.	97	0	16 823	0	101	323
"OG" - Olivia Business Centre Sp. z o.o. Sp. k.	0	196	12 575	222	0	0
Olivia Serwis Sp. Zo.o.	3 194	603	0	5	1 042	28
Olivia Gate - Olivia Business Centre Sp. zo.o. Sp. k.	437	42	3 512	26	4	338
STE Sp. z o.o.	1 519	0	0	0	1	0
Contractor Sp. z o.o.	0	3	0	114	1	1 304
Olivia Business Centre Sp. z o.o. Sp. k.	0	0	962	94	0	87
GPT Invest Sp z o.o.	1 119	0	0	0	19	0
Maintenance+ Sp. z o.o.	0	9	0	185	8	754
Construction+ (dawniej Fordońska "OP3" Sp. z o.o.)	0	7	0	244	103	546
RS Sp. z o.o.	851	0	0	0	2	0
Fundacja Gdańsk Global	7	113	0	14	607	91
ViviaProjektOne Sp. z o.o.	741	0	0	0	32	0
Service+ Sp. z o.o.	0	0	0	77	0	642
Security+ Sp. z o.o.	0	0	0	113	2	480
Olivia Star Top Sp.z o.o.	525	1	0	0	16	0
OBC Six Olivia Business Centre Sp. z o.o. Sp. k.	0	154	110	124	0	0
BMP1 Sp. Zo.o.	0	36	0	17	20	274
Olivia Office - Olivia Business Centre Sp. z o.o. Sp. k.	0	181	0	9	0	0
Telecom+ Sp. z o.o.	0	2	0	27	48	107
Azo Digital Sp. z o.o.	95	0	0	0	3	67
Fordonska Office Sp. z o.o.	60	0	0	0	61	0
Trado GPT Invest Sp. z o.o. SK	9	0	95	0	0	0
Vivia Next Sp. z o.o.	0	0	0	21	20	14
OP3 Sp. z o.o.	0	0	0	37	0	0
Asset+ Sp. z o.o.	0	0	0	19	0	16
Pekabex Wykup Managerski S.A.	0	3	27	0	0	1
KRC Invest Sp. z o.o.	0	0	0	0	1	9
Razem	8 654	1 350	34 104	1 348	2 091	5 081

Transakcje przeprowadzone w 2019 roku lub salda rozrachunków na dzień 31.12.2019 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	5 665	44	0	310
Olivia Business Centre Sp. z o.o. Sp. k.	0	0	8 098	0	0	508
Contrector 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.	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

Spółka udzieliła gwarancji spółce OG Olivia Business Centre Sp. z.o.o. SKA, szczegóły znajdują się w nocie 26.

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 2020 roku otrzymały wynagrodzenie w wysokości 132 tys. EUR (100 tys. EUR w roku 2019). Wynagrodzenie dla pozostałej kluczowej kadry kierowniczej wyniosło 590 tys. EUR w 2020 roku i 1.016 tys. EUR w 2019 roku.

28. Inne ujawnienia

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

Opłaty dla audytorów związane ze skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniem Spółki wyniosły 66 tys. EUR w roku 2020 i 60 tys. EUR w roku 2019 i dotyczyły wyłącznie procedur badania sprawozdań. Kwoty nie uwzględniają podatku VAT.

Wymienione powyżej opłaty dotyczą procedur badania spółki i jej skonsolidowanych podmiotów przez audytorów zewnętrznych, o których mowa w art. 1 ust. 1 Holenderskiej Ustawy o nadzorze nad firmami audytorskimi.

Opłaty te dotyczą badania sprawozdania finansowego za dany rok obrotowy, niezależnie od tego, czy usługa została wykonana w danym okresie.

29. Inne informacje mogące mieć wpływ na sytuację finansową i rentowność Grupy

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

Obecna sytuacja związana z walką z wirusem SARS-CoV-2 zmienia się dynamicznie. Polska łagodzi ograniczenia wprowadzone w związku z trzecią falą infekcji. Jak dotąd negatywny wpływ pandemii koronawirusa na polską gospodarkę był ograniczony. Według danych Komisji Europejskiej w 2020 roku recesja w Polsce była jedną z najniższych w Unii Europejskiej. Najmniejszy spadek PKB w 2020 roku odnotowano na Litwie – 0,9 proc., a następnie w Polsce – 2,8 proc. Polska osiągnęła również najniższą stopę bezrobocia w całej Unii Europejskiej. Komisja Europejska spodziewa się, że rozszerzenie i zaostrzenie ograniczeń pandemicznych w pierwszej połowie 2021 r. wpłynie negatywnie na aktywność gospodarczą w tym okresie. Jednak wraz ze stopniowym wprowadzaniem większej liczby szczepionek i złagodzeniem rygorystycznych środków zapobiegawczych oczekuje się, że PKB wzrośnie w drugiej połowie roku. Oczekuje się również, że perspektywy inwestycyjne poprawią się pod koniec II kwartału 2021 r. ze względu na lepsze nastroje biznesowe i niskie koszty finansowania zewnętrznego.

Szacowany termin uzyskania odporności stadnej w Unii Europejskiej to koniec lipca 2021 r. Powinno na to wpłynąć przełom oczekiwany w kampanii szczepień w UE. Do końca lipca 14 mln obywateli Polski zostanie zaszczepionych, a 19,5 mln zostanie uznanych za rekonwalescentów. Umożliwi to uzyskanie odporności stadnej w Polsce. Mutacje wirusów nie niosą ze sobą dużego ryzyka dla skuteczności szczepionek, zarówno ich liczba, jak i ilość ich producentów rosną.

Na rynku nieruchomości komercyjnych pandemia ma negatywny wpływ przede wszystkim na sektor hotelowo-handlowy (duże centra handlowe) oraz w ograniczonym stopniu na rynek biurowy. W krótkim terminie należy oczekiwać, że zyski z nieruchomości komercyjnych będą nieznacznie ograniczone (w najmniejszym stopniu z nieruchomości biurowych), ale Zarząd uważa, że długoterminowa perspektywa pozostaje pozytywna.

Zarząd ocenia wpływ obecnej sytuacji na rynek biurowy, a w szczególności na projekt Olivia Business Centre, jako ograniczony. Do tej pory nie zaobserwowano znaczących problemów w łańcuchach dostaw. Krótkoterminowe problemy logistyczne wynikające z zakłóceń w produkcji i transporcie zostały odpowiednio załatwione i nie doprowadziły do znaczących opóźnień w przekazaniu lokali najemcom. Wpływ na poszczególne inwestycje jest następujący:

- Olivia Gate - poziom komercjalizacji obiektu nie pogorszył się i na koniec 2020 roku wyniósł 99%;
- Olivia Point&Tower - poziom komercjalizacji obiektu nie pogorszył się i na koniec 2020 roku wyniósł 99%;
- O4 - poziom komercjalizacji obiektu nie zmienił się znacząco i na koniec 2020 roku wyniósł 97%;
- O6 - poziom komercjalizacji obiektu wzrósł i na koniec 2020 roku wyniósł 93%;
- Olivia Star - poziom komercjalizacji obiektu wzrósł i na koniec 2020 roku wyniósł 95%.
- Prime A - poziom komercjalizacji obiektu nie zmienił się znacząco i na koniec 2020 roku wyniósł 80%;
- Prime B – budynek został oddany do użytku bez opóźnień – podczas pierwszej fali COVID-19. Z powodu pandemii tempo komercjalizacji obiektu uległo spowolnieniu. Pomimo znacznego wzrostu tempa komercjalizacji w 2020 roku budynek pozostaje w fazie komercjalizacji. Jednak biorąc pod uwagę obecny rozwój warunków kredytowych i obsługi zadłużenia sytuacja ta nie ma negatywnego wpływu na płynność projektu. Grupa negocjuje warunki najmu kolejnych powierzchni, co pozwala z optymizmem patrzeć w przyszłość.
- Complex – spółka podjęła decyzję o wstrzymaniu budowy budynku Olivia Nine do czasu zakończenia pandemii i poprawy ogólnej sytuacji gospodarczej. Zgodnie z podpisanymi umowami wykonawczymi, decyzja ta nie miała istotnego negatywnego wpływu na płynność projektu i dotychczasowe zobowiązania. Grupa uzależnia realizację kolejnych etapów inwestycji od poziomu komercjalizacji budynków należących do Grupy - obiektów dotychczas oddanych do użytku. Spółka opracowuje obecnie studium wykonalności zagospodarowania dalszej części terenu inwestycyjnego. Po dokonaniu oceny i przeanalizowaniu potencjału tego obszaru planuje rozpocząć realizację kolejnych inwestycji.

Obserwowane korekty wskaźników rynkowych poszczególnych gospodarek i branż zachęcają firmy do bardziej ostrożnego podejścia do ekspansji w krótkim okresie, jednak zdaniem Zarządu epidemia COVID-19 ma ograniczony wpływ na przychody Grupy. Najbardziej narażeni są najemcy z branż: gastronomicznej, konferencyjnej, szkoleniowej, coworkingowej, fitness. Jednak przychody od tych najemców mają niewielki udział w całkowitych przychodach Grupy, a duża dywersyfikacja najemców zarówno pod względem liczby najemców, jak i branż, w których najemcy działają, pozwala Zarządowi oszacować, że wpływ COVID-19 na działalność Grupy jest ograniczona. Grupa nie korzystała ze wsparcia w ramach tarczy antykrzysowej ze strony rządu ani ze zmiany warunków obsługi zadłużenia. Pandemia nie miała istotnego wpływu na weryfikowane przez banki wskaźniki finansowe. W związku z ogólną niepewną sytuacją na rynku, Grupa prowadziła proaktywne działania w stosunku do najemców w zakresie przedłużenia umów najmu, które zakończyły się sukcesem. W przypadku przedłużenia umów najmu lub zawarcia nowych umów z okresem bezczynszowym kumulowały się one w 2020 roku. Działania te były podejmowane w ścisłej współpracy z bankami finansującymi, tak aby nie wpłynęły negatywnie na zdolność Spółki do obsługi bieżących zobowiązań operacyjnych i finansowych. Działania te ograniczyły obroty w 2020 roku w zamian za wzrost przepływów pieniężnych w kolejnych latach oraz wydłużenie okresu umów najmu, co z kolei pozytywnie wpłynęło na prognozy i wartość posiadanego przez Spółkę majątku w przyszłości.

W ocenie Zarządu perspektywy koniunktury w sektorze komercyjnych nieruchomości biurowych pozostają korzystne. Fundamenty polskiego i europejskiego rynku nieruchomości pozostają mocne. Choć sytuacja z COVID-19 będzie miała negatywny krótkoterminowy wpływ na niektóre sektory, należy się spodziewać, że wpływ na polski rynek nieruchomości biurowych w dłuższej perspektywie będzie minimalny.

Projekt Olivia Business Centre ma silne fundamentalne przewagi na tle rynku i zdaniem Zarządu jest dobrze przygotowany:

- Lokalizacja w centralnym obszarze biznesowym Metropolii Gdańskiej i największy, ponad 20% udział w rynku biur komercyjnych w regionie.
- Zdywersyfikowane portfolio najemców – obecnie ponad 90 najemców, głównie międzynarodowych i krajowych najemców biurowych o stabilnej sytuacji finansowej.
- Bieżący kontakt z poszczególnymi najemcami w celu określenia ich aktualnych potrzeb i planów.
- Wysoki poziom komercjalizacji - 93% wśród budynków OBC ukończonych przed pandemią (85% GLA razem z budynkiem Prime B, który został oddany do użytku w II kwartale 2020 r.).
- Niski poziom należności handlowych i bardzo dobra historia płatności w dotychczasowej współpracy z najemcami.
- Wskaźniki obsługi zadłużenia w poszczególnych budynkach na bezpiecznych poziomach umożliwiających bieżącą obsługę kredytów.
- Zdywersyfikowane źródła finansowania dłużnego w ramach długoterminowych umów kredytowych podpisanych z różnymi polskimi i międzynarodowymi instytucjami finansowymi.
- Łańcuch dostaw skoncentrowany przede wszystkim na krajowych kontrahentach o dobrej reputacji, z którymi współpraca jest kontynuowana od wielu lat.
- Bardzo dobry stan techniczny budynków, a ewentualne przesunięcie w czasie planowanych prac modernizacyjno-remontowych nie będzie miało istotnego wpływu na projekt.
- Roboty budowlane i wykończeniowe zlecane w systemie pakietowym, a nie poprzez generalne wykonawstwo podmiotu niepowiązanego. Dzięki temu możliwe jest dokładniejsze i efektywniejsze zarządzanie jakością, zmianami, postępem prac, ceną, a przede wszystkim zminimalizowanie ryzyka bankructwa wykonawcy, które może mieć wpływ na projekt.
- Kluczowe obszary związane z działalnością operacyjną Olivia Business Centre są kontrolowane przez Inwestora, w tym zarządzanie nieruchomościami, komercjalizacja, prace budowlano-wykończeniowe, zakupy i rozliczenia, ochrona.
- Sprawne zarządzanie projektem Olivia Business Centre może odbywać się zdalnie, nawet przez długi czas.
- Wysoka rezerwa gotówki stanowi dodatkowe zabezpieczenie projektu.

Grupa podjęła wiele działań, aby zapewnić bezpieczeństwo zarówno najemcom, jak i wykonawcom. Działania rozpoczęto wcześniej, nie czekając na polecenia odpowiednich władz. Działania oparto na profesjonalnej wiedzy ekspertów oraz wysokim poziomie odpowiedzialności i etyki.

Olivia Business Centre zostało poddane najbardziej restrykcyjnej analizie w ramach certyfikatu WELL Health-Safety Rating przeprowadzonej przez ekspertów z International Well Being Institute (IWBI) z Nowego Jorku w zakresie bezpieczeństwa użytkowników budynków, a także rozwiązań poprawiających jakość życia w centrum biurowym, również w kontekście trwającej pandemii. W każdej kategorii Olivia Business Centre uzyskało maksymalną notę 25 na 25 punktów. OBC otrzymało tę ocenę w 22 podstawowych kategoriach oraz w trzech nowych, związanych z innowacjami wdrażanymi na jego terenie. To pierwszy taki wynik na świecie, który potwierdza, że projekt Olivia Business Centre znajduje się w ścisłej światowej czołówce biznesowej.

30. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia, które wymagałyby korekty lub ujawnienia w sprawozdaniu finansowym Grupy.

Jednostkowy bilans na dzień 31 grudnia 2020

(Przed podziałem wyniku)

	Nota	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
AKTYWA			
Aktywa trwałe		186 223	182 776
Udziały w jednostkach zależnych	2	186 223	182 776
Aktywa obrotowe		53	82
Należności		41	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3	12	82
Aktywa razem		186 276	182 858
PASYWA			
Kapitał własny	4	185 940	182 656
Kapitał podstawowy		187 710	187 710
Różnice kursowe z przeliczenia		-10 770	3900
Kapitał z wyceny		0	0
Zyski zatrzymane		8 954	-19 248
Zysk netto		18 183	10 294
Zobowiązania długoterminowe		215	115
Pożyczki od akcjonariuszy	5	215	115
Zobowiązania krótkoterminowe		121	87
Zobowiązania handlowe i inne		17	6
Pożyczki od akcjonariuszy	6	8	5
Rozliczenia międzyokresowe bierne		96	76
Razem pasywa		186 276	182 858

Jednostkowy rachunek zysków i strat za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020

	Nota	01-01-2020 31-12-2020	14-11-2018 / 31-12-2019
Przychody brutto		41	0
Koszty administracyjne	7	-200	-140
Koszty odsetkowe netto		-3	0
Zysk brutto		-162	-140
Podatek dochodowy		0	0
Udział w wyniku jednostek zależnych		18 345	10 434
Zysk netto		18 183	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.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe 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.

Rok finansowy Spółki obejmował okres od 1 stycznia 2020 do 31 grudnia 2020.

Zasady określania wyniku

Jednostkowe sprawozdanie finansowe 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 jednostkowego sprawozdania finansowego, chyba że zaznaczono inaczej. Opis tych zasad znajduje się na stronach od 22 do 35. Jeśli skonsolidowane sprawozdania nie zawiera odpowiednich ujawnień zostały one włączone do jednostkowego sprawozdania finansowego.

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 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

1 stycznia 2020	182 776
Utworzenie spółki w 2020 roku	1
Strata na połączeniach	-229
Różnice kursowe z przeliczenia	-14 670
Udział w wyniku jednostek zależnych	18 345
31 grudnia 2020	186 223

W trakcie roku finansowego Spółka utworzyła następujące podmioty:

Data	Spółka	Wartość godziwa	Wartość księgowa
28-02-2020	Olivia Nine Sp.z.o.o.	1	1
Razem		1	1

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

W dniu 23 czerwca 2020 roku Sąd Rejestrowy dokonał wpisu do KRS połączenia „Olivia 4” S.A. z Krzywoustego Office Sp. z oo i STC Sp. z oo, gdzie „Olivia 4” S.A. była spółką przejmującą (przejęła cały majątek i zobowiązania przejmowanych podmiotów). Połączenie odbyło się pod wspólną kontrolą. Spółka przejmująca postanowiła zaprzestać żadnej działalności w wyniku połączenia.

Dane dotyczące połączenia:

	Krzywoustego Office Sp. z o.o.	STC Sp. z o.o.
Aktywa	1 791	19 725
Kapitały	-11 785	19 707
Zobowiązania	13 576	18

Kurs zastosowany na dzień 23 czerwca 2021 roku to 4,4386.

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

W dniu 15 czerwca 2020 roku Sąd Rejestrowy dokonał wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego połączenia „Olivia Star” S.A. z 1) Biała Office Sp. z o.o.; 2) Olivia Four Sp. z o.o. oraz 3) STB S.A., gdzie „Olivia Star” S.A. była spółką przejmującą (przejęła wszystkie aktywa i zobowiązania podmiotów przejmowanych). Połączenie odbyło się pod wspólną kontrolą. Spółka przejmująca postanowiła zaprzestać żadnej działalności w wyniku połączenia.

Dane dotyczące połączenia:

	Krzywoustego Office Sp. z o.o.	Biała Office Sp.z o.o.	STB S.A.
Aktywa	26	65	34 156
Kapitały	-25 601	-17 132	34 138
Zobowiązania	25 627	17 198	18

Kurs zastosowany na dzień 15 czerwca 2021 roku to 4,4403.

Olivia Nine Sp.z.o.o. została utworzona dnia 13 stycznia 2020 roku. Udziały zostały opłacone dnia 28-02-2020 roku.

3. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

4. Kapitały

	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Zysk netto	Razem
1 stycznia 2020	187 710	3 900	-19 248	10 294	182 656
Zysk netto	0	0	0	18 183	18 183
Całkowite dochody za rok	0	0	0	18 183	18 183
Podział zysku 2019	0	0	10 294	-10 294	0
Strata na połączeniach	0	0	-229	0	-229
Różnice kursowe z przeliczenia	0	-14 670	0	0	-14 670
31 grudnia 2020	187 710	-10 770	-9 183	18 183	185 940
14 listopada 2018	0	0	0	0	0
Zysk netto	0	0	0	10 294	10 294
Całkowite dochody za rok	0	0	0	10 294	10 294
Emisja nowych akcji	187 710	0	-19 248	0	168 462
Różnice kursowe z przeliczenia	0	3 900	0	0	3 900
31 grudnia 2019	187 710	3 900	-19 248	10 294	182 656

Na dzień 31 grudnia 2020 roku kapitał zakładowy Spółki wynosi 226.670.800 (dwieście dwadzieścia sześć milionów sześćset siedemdziesiąt tysięcy osiemset euro), a kapitał wyemitowany i opłacony wynosi 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 każda.

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

Kapitały ustawowe

Kapitały ustawowe (różnice kursowe z przeliczenia) w jednostkowym bilansie 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.

Różnice kursowe z przeliczenia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym -11 519 tys. EUR.

Różnice kursowe z przeliczenia w jednostkowym sprawozdaniu finansowym – 10 770 tys. EUR.

Różnica wynika z tego, 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

Spółka rozlicza w skonsolidowanym sprawozdaniu połączenia jednostek gospodarczych stosując założenie wspólnej kontroli. Zysk netto za rok wynosi 18 183 tys. EUR.

Proponowany podział zysku

Statut Spółki stanowi, że o podziale wyniku po opodatkowaniu w roku obrotowym decyduje Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

W oczekiwaniu na decyzję w tej sprawie przez Walne Zgromadzenie, nieprzypisany wynik po opodatkowaniu za rok obrotowy jest ujmowany odrębnie w kapitale własnym jako wynik za rok obrotowy.

5. Zobowiązania długoterminowe

	01-01-2020/ 31-12-2020
1 stycznia 2020	115
Nowe pożyczki	100
31 grudnia 2020	215

Pożyczki zostały udzielone przez akcjonariusza. 115 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. Krótkoterminowe pożyczki od akcjonariuszy

Na krótkoterminowe pożyczki od akcjonariuszy składają się rozliczenia międzyokresowe kosztów i należne odsetki. Nie ma postanowień umownych dotyczących krótkoterminowych pożyczek od akcjonariuszy. Wartość godziwa jest zbliżona do wartości księgowej.

7. Koszty administracyjne

	01-01-2020 31-12-2020	14-11-2018/ 31-12-2019
Usługi prawne i doradcze	15	12
Usługi audytu	76	60
Usługi księgowe, administracyjne	94	66
Pozostałe	15	2
Razem	200	140

8. Zatrudnienie

Spółka nie posiadała pracowników w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem.

9. Wynagrodzenie Zarządu

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

10. Koszty audytu

<i>(kwoty nie zawierają podatku VAT)</i>	01-01-2020 31-12-2020	14-11-2018/ 31-12-2019
Badanie sprawozdań	66	60
Inne procedury audytowe	0	0
Doradztwo podatkowe	0	0
Inne opłaty nieaudytowe	0	0
Razem	66	60

Wymienione powyżej opłaty dotyczą procedur badania spółki i jej skonsolidowanych podmiotów przez audytorów zewnętrznych, o których mowa w art. 1 ust. 1 Holenderskiej Ustawy o nadzorze nad firmami audytorskimi.

Opłaty te dotyczą badania sprawozdania finansowego za dany rok obrotowy, niezależnie od tego, czy usługa została wykonana w danym okresie.

11. 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.	81 804*
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.	62 895
Olivia Seven Sp.z.o.o.	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	96 000
Olivia Star S.A.	Santander Bank Polska S.A., BNP Paribas Bank Polska S.A. and Bank Millenium S.A.	125 735
Olivia 4 S.A.	Bank Millenium S.A.	33 150
J-Home S.A.	ING Bank Śląski S.A.	82 500
Razem		564 584

* Kwota w PLN wynosi 377.507.000 PLN.

12. Zdarzenie po dniu bilansowym i inne zdarzenia mające wpływ na sytuację finansową

Spółka udzieliła gwarancji na rzecz OG Olivia Business Centre Sp. z.o.o. SKA na maksymalną kwotę 150 mln PLN (33 mln EUR) na zabezpieczenie wyemitowanych obligacji z limitem 100 mln PLN (22 mln EUR). Na koniec roku OG Olivia Business Centre Sp. z.o.o. SKA wyemitowała obligacje na kwotę 75,8 mln PLN (16,4 mln EUR).

11 kwietnia 2021 roku dokonano kolejnej emisji obligacji zabezpieczonych powyższą gwarancją w wysokości 13 mln PLN.

Wpływ COVID-19 na sytuację finansową Spółki i Grupy został opisany w nocie 29 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zarząd,

M. Grabski

D. Luksenburg

M. Leininger

R. Frassino

(od dnia 21 kwietnia 2021 roku)

(do dnia 21 kwietnia 2021 roku)

Rotterdam, 21 czerwca 2021 roku

Inne informacje

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.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2020 roku

(wszystkie kwoty w tys. EUR)

Sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego

Raport niezależnego biegłego rewidenta

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

Raport z badania sprawozdania finansowego za rok 2020

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 2020 roku i jej wyników oraz przepływów pieniężnych za rok zakończony tego dnia, 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 2020 roku i jej wyników oraz przepływów pieniężnych za rok zakończony tego dnia, i zostało sporządzone zgodnie z Księgą 2, Rozdział 9 Holenderskiego Kodeksu Cywilnego;

Przedmiot badania

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego za rok 2020 spółki Tonsa Commercial REI N.V., z siedzibą w Rotterdamie. Sprawozdanie finansowe zawiera skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2020 roku;
- następujące sprawozdania za rok 2020: 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 bilans na dzień 31 grudnia 2020 r.;
- jednostkowy rachunek zysków i strat spółki za rok zakończony tego dnia;
- 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.

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.

Niniejszy dokument jest tłumaczeniem oryginalnej wersji w języku angielskim.

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).

Raport dotyczący innych informacji zawartych w raporcie rocznym

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.

Dokonaliśmy 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.

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 uzna 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 sprawozdania 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, 21 czerwca 2021 roku

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

(Oryginał podpisany przez T.M.B. van de Lagemaat)

T.M.B. van de Lagemaat RA

Załącznik do raportu z badania sprawozdania finansowego rok 2020 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. Czynniki determinującymi 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 2020

Rotterdam, 21 June 2021

Table of content

Directors' Report.....	3
Consolidated statement of financial position as at 31 December 2020	18
Consolidated statement of comprehensive income for the year ended 31 December 2020	19
Consolidated statement of changes in equity for the year ended 31 December 2020	20
Consolidated statement of cash flows for the year ended 31 December 2020	21
Notes to the consolidated financial statements.....	22
1. General information.....	22
2. Material subsidiaries	22
3. Summary of significant accounting policies	22
4. Statement of compliance	23
5. Preparation of the consolidated financial statements	23
6. Financial risk management.....	36
7. Critical accounting estimates and judgements	41
8. Operating segments	41
9. Revenue from contracts with customers	41
10. Net property expense less service charge income	42
11. Administrative expenses	42
12. Interest expenses, net.....	42
13. Other financial expenses, net.....	42
14. Income taxes	42
15. Standing investments and Developments and lands.....	44
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.....	46
19. Derivative financial instruments.....	46
20. Non-current assets classified as held for sale	47
21. Issued share capital.....	47
22. Borrowings	47
23. Trade and other payables	48
24. Other financial liabilities and other liabilities	48
25. Dividends.....	48
26. Contingencies and commitments	48
27. Related party transactions	49
28. Other disclosures.....	50
29. Other information significantly affecting the assessment of the Group's assets, financial position and profit or loss	51
30. Events after the balance sheet date.....	53
Company balance sheet as at 31 December 2020	54
Company income statement for the year ended 31 December 2020	55
Notes to the Company financial statements	56
1. General information.....	56
2. Non-current Assets.....	56
3. Cash and cash equivalents	57
4. Equity.....	58
5. Non-current liabilities.....	59
6. Short term borrowings from shareholders	59
7. Administrative expenses	59
8. Employees	59
9. Directors' remuneration	59
10. Audit fees	59
11. Contingencies and commitments	60
12. Events after the date of the Company statement of financial position	60
Other Information	61

Directors' Report
for to the year ended 31 December 2020

1. GENERAL INFORMATION

Company

TONSA Commercial REI N.V. (the "**Company**") is a limited liability company, incorporated on 13 November 2018 by Tonsa S.A. SICAF – RAIF, a company established in Luxembourg. It was registered with the trade register under number 73088870 and has its corporate seat in Rotterdam, the Netherlands and registered offices at Oslo 1, 2993LD Barendrecht.

Board of (Supervisory) Directors

The members of the board of directors, since the Company's date of incorporation till April 21, 2021 were:

- Mr. Maciej Grabski
- Mr. David Luksenburg
- Mr. Robbert Frassino

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

With effect on April 21, 2021 Mr. Robbert Frassino presented his resignation from the board of directors, while on the same day the Extraordinary General Meeting of the Company released Mr. Maciej Grabski and Mr. David Luksenburg from their respective liability with respect to the management and re-appointed them to the management board of the Company: as director A – in respect to Mr. Maciej Grabski and as director B – in respect to Mr. David Luksenburg.

During the same meeting Mr. Markus Leininger was appointed to the board of directors as the director B.

On the same day the amendment to the Articles of Association of the Company was executed in the form of notarial deed. After the amendment the authority to represent the Company shall also vest in managing director A acting jointly with a managing director B. In the event only one managing director is in office such member is authorised to represent the Company solely.

The Company has no Supervisory Board.

Share Capital

As per 31 December 2020 the authorised share capital of the Company amounts to EUR 226,670,800 (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 create a capital group (The Group).

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 – 96% among mature buildings and 59% among buildings under commercialization. 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 2020 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: 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,
- "Olivia Nine" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

The financial statements 2020 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:

	2020	2019	Change
Gross rental income	24 702	20 796	19%
Service charge income	7 977	7 968	0%
Net property expenses	-10 662	-11 524	-7%
Net rental income	22 017	17 240	28%
Revaluation of standing investments, net	32 859	16 760	96%
Revaluation of developments and land, net	-518	1 620	-132%
Other depreciation, amortisation and impairments	-1 500	-94	1496%
Administrative expenses	-2 011	-2 507	-20%
Net operating profit	50 847	33 019	54%
Interest expenses, net	-7 480	-6 109	22%
Foreign currency differences	-17 226	1 848	-1032%
Other financial expenses, net	-2 859	-2 307	24%
Profit before taxation	23 282	26 451	-12%
Taxation charge for the period	-5 099	-6 799	-25%
Profit after taxation for the year	18 183	19 652	-7%
Exchange differences on translation of foreign operations	-14 670	3 201	-558%
Other comprehensive income	3 513	22 853	-85%

The gross rental income of the Group for the year 2020 amounted was 19% higher, comparing to 2019. Net rental income of the Group for the year 2020 amounted to kEUR 22.017 and was 28% higher comparing to 2019 (kEUR 17.240). Increase of gross and net rental income was mainly caused by further commercialization of the Group's buildings.

Net operating profit for 2020 amounted to kEUR 50.847 and was higher by 54%, comparing to 2019 (kEUR 33.019). Net operating profit was mainly affected by revaluation of the investments, excluding net rental income changes. Result from investment revaluation amounted to kEUR 32.341 in 2020, comparing to kEUR 18.380 in 2019.

For the year 2020 the Group had a net positive result of kEUR 18.183, comparing to kEUR 19.652 in 2019 (decrease by 8%). Except changes in net operating profit, the Group's decrease in net profit for the year was mainly affected by foreign currency differences (in 2020 loss of kEUR 17.226, comparing to gain kEUR 1.848 in 2019).

Financial Position

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

	31 December 2020	31 December 2019
ASSETS		
Current assets	27 452	37 797
Short-term receivables	5 486	10 390
Cash and cash equivalents	21 966	27 407
Current liabilities	16 312	23 643
WORKING CAPITAL	11 140	14 154
Non-current assets	498 894	486 951
Tangible Fixed Assets	475 901	467 238
Financial Fixed Assets	22 993	19 713
TOTAL INVESTMENT	510 034	501 105
COVERED BY:		
Equity	185 940	182 656
Non-current liabilities	324 094	318 449
TOTAL FUNDING	510 034	501 105

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 2020, the Group achieved positive working capital, on a slightly lower level compared to the previous year. The sum of current assets was 69% higher than the sum of current liabilities.

In 2020, short-term liabilities decreased by approx. 30%. The main reason of this change was the change in trade payables.

Tangible fixed assets are the main part of non-current assets. There are mainly completed and commercialized real estate owned by the Group. In 2020, tangible fixed assets increased by 2% due to the increase in the value of buildings. In 2020, financial fixed assets increased by 17%.

In 2020 non-current liabilities increased by 2%.

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 2020 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	2020	2019
Long-term Debt to Equity Ratio <i>Long Term Debt/ Total Equity</i>	1,74	1,74
Total Debt to Equity <i>Total Debt/ Total Equity</i>	1,83	1,87
Debt Ratio <i>Total Debt/ Total Assets</i>	0,65	0,65
Financial Leverage <i>Total Assets/ Total Equity</i>	2,83	2,87
Liquidity	2020	2019
Cash ratio <i>Cash / Current liabilities</i>	1,35	1,16
Quick ratio <i>(Current assets - Inventory)/ Current liabilities</i>	1,68	1,60

Solvency ratios were at a similar level as in 2019. The increase in cash and quick ratios was caused by decrease in amount of current liabilities (mainly trade payables).

Cash flows

Total cash flows are presented below:

	2020	2019
Net cash flow from operating activities	2 975	-4 220
Net cash flow from investing activities	-12 382	-35 607
Net cash flow from financing activities	3 966	51 606
Net change in cash and cash equivalents	-5 441	11 779

In 2020, the Group had lower total cash flows, comparing to 2019. Net cash flow from operating activities increased by kEUR 7.195, mainly due to changes in working capital. Net cash flows from investing activities are higher in 2020 in comparison to 2019 by kEUR 23.225, due to lower expenditures on investments. The cash flows from financing activities are positive what is related to gathering cash for further development, however it is significantly lower than in 2019, it is by kEUR 47.640.

Developments in the financial year of important matters

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

The building owned by the company named "Olivia Gate" remained leased in 99%.

There were no significant events that influenced the activity of this company and its financial condition in 2020.

"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%. According to the Group's strategy, in March 2020 the bank financing in Olivia Point & Tower Sp. z o.o. was increased and the company has an active option to extend the loan.

There were no other significant events that influenced the activity of this company and its financial condition in 2020.

"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 97%.

On 23rd June 2020 register court entered into the register of entrepreneurs of the Polish National Court Register merger of "Olivia 4" S.A. with Krzywoustego Office Sp. z o.o and STC Sp. z o.o., while "Olivia 4" S.A. survived the merger and remains the acquiring company (it acquired all assets and debts of the acquired entities).

According to the Group's strategy, in December 2020 the company obtained a new loan with a top-up tranche over and above the existing loan amount. Refinancing took place in December 2020, while the top-up tranche was released in March 2021.

There were no other significant events that influenced the activity of this company and its financial condition in 2020.

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

The building owned by the company named "Olivia Star" increased the level of rent from 92% to 95%.

On 15th June 2020 register court entered into the register of entrepreneurs of the Polish National Court Register merger of "Olivia Star" S.A. with 1) Biała Office Sp. z o.o; 2) Olivia Four Sp. Z o.o. and 3) STB S.A., while "Olivia Star" S.A. survived the merger and remains the acquiring company (it acquired all assets and debts of the acquired entities).

There were no other significant events that influenced the activity of this company and its financial condition in 2020.

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

The building owned by the company named "Olivia Six" remained leased in 93%.

There were no significant events that influenced the activity of this company and its financial condition in 2020.

"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).

There were no other significant events that influenced the activity of this company and its financial condition in 2020.

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

In 2020 the company obtained a permit to use the Olivia Prime B building

The building owned by the company named "Olivia Prime B" remained in the commercialization phase (in offer there was app. 60% GLA). The main tenant is Amazon - one of the largest companies in the world. In 2020 Amazon decided to extend and increase the amount of space leased in Olivia Business Centre.

Due to the pandemic and the longer than expected period for the commercialization of the building, the company extended the period of using the loan.

There were no other significant events that influenced the activity of this company and its financial condition in 2020.

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

In 2020 the company received a permit to build the Olivia Nine building, the implementation of which depends on the situation related to COVID-19. The company is in the process of designing further buildings on land belonging to Olivia Complex Sp. z o.o.

“Olivia Nine” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością with seat in Gdańsk, Poland (established 2020)

There were no significant events that influenced the activity of this company and its financial condition in 2020.

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 2021, 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 increased. In December 2020 the bank financing in Olivia 4 SA was refinanced and in March 2021 increased.

Staffing

The Group has overall 16 employees in 2020 (13 employees in 2019). 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.

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

4. RISKS AND UNCERTAINTIES

Strategy

The Group has a long-term investment strategy for its real estate investments and monitors the risks associated with its investment policy. Control measures have been implemented with regard to this policy and the monitoring of the ensuing results and effects. A system safeguarding the policy, guidelines, reporting systems and segregation of duties has been set up and put into operation in order to execute these control measures. The organisational structure and corporate strategy are focused on maximising shareholder returns with a conservative risk appetite.

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 as 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 terroristic attacks or extraordinary actions of nature may cause adverse change in economic conjuncture, what may negatively affect the activity of the Company, its subsidiaries and Group companies.

Risk acceptance and risk appetite

In general, the total risk appetite of the Group is low to medium, in line with the company's objective to generate consistent long-term results for its shareholders and other stakeholders such as banks and other financial institutions, private investors, tenants, suppliers and employees.

Strategic and business risk

The Group pursues focus and growth (in defined locations) with a well-defined portfolio strategy by applying clear acquisition and divestment criteria. The Group is prepared to take risk inherent in the chosen strategy in a responsible way and in line with the interests of its stakeholders.

Macro-economic environment

Economic and political uncertainty could lead to a reduction in tenant demand, impacting property valuations, and could result in a reduction in activity in the transaction market, impacting our ability to acquire, sell or develop assets.

The Group invests only in Poland, which historically has been politically and economically stable, and within Poland the Group invests in Gdansk, which is seen as robust in terms of economic outlook and tenant demand and generally have the good level of transparency and liquidity in the transaction market.

Market value of properties / valuation

The market value of properties is fundamental to an asset rich business, in particular in the calculation of NAV. There is an inherent risk that the properties in the portfolio are incorrectly valued, which may result in misstated indirect results, reputational damage and the potential for claims due to false expectations being generated among stakeholders.

The Group's property portfolio is externally appraised each year in line with the valuation standards. The Group uses only a select number of reputable valuers to appraise its assets. The Group ensures it has its internal asset data information up to date so that all the relevant data is available to support the valuation process.

Structural changes in demand for office space

Businesses are increasingly seeing the workplace environment as key to attracting and retaining talent. Working arrangements are therefore changing rapidly, with businesses requiring more flexibly and more services, driven by technological change, automation, changing lifestyles, and to a lesser extent cost efficiency. Furthermore, continued urbanisation will see future tenant demand structurally concentrate in fewer locations. Not being able to meet future tenant demand may result in structurally high vacancy levels, resulting in lower financial results and lower valuations of properties.

The group is constantly evaluating whether its properties meet the need of (potential) tenants and whether changes in tenants requirements are foreseen, so that it can effectively respond to market changes and add value to its office buildings. The Group is focusing on high-quality properties near transport hubs in selective economic growth locations. The Group also responds to the need for flexibility and services. In order to retain customers and accommodate future customer demand, the Group is constantly looking to improve its service levels.

Competition

By focussing on selective high-demand economic growth markets there is a risk that other investors see the same attractiveness of these locations and that competition for assets can be fierce.

The Group has built up an extensive local network in the industry to be able to identify and respond to market opportunities effectively.

Sustainability

A focus on sustainability is increasingly seen as a "licence to operate, a precondition for our business model. As an organisation we need to be able to anticipate and respond to changing needs of our customers, communities, partners and employees with regard to sustainability. The risk of not being able to respond to these changing needs may affect attractiveness of our properties to tenants, as well as the ability to attract new employees and the attractiveness of the Group's shares to (potential) shareholders and could result in reputational damage.

Sustainability is an integral part of the Group's long term value creation strategy. Our business model is geared towards minimising our carbon footprint, offering and developing future-proof buildings and create healthy, inspiring and flexible working environments for our clients and our employees. The Group is continuously checking the status of its current property portfolio with respect to (new) codes and rules in the field of sustainability.

Information security / cyber threat

Professionally managing and controlling risks associated with safeguarding the continuity, availability, functioning and security (including compliance with prevailing privacy legislation) of the internal IT infrastructure and applications is of vital importance.

The Group invests in further digitising its corporate processes, focusing extensively on transparency and the security of its data and other information, and is advised by external parties in this. Professionally managing and controlling risks associated with safeguarding the continuity, availability, functioning and information security of the internal IT infrastructure and applications is of vital importance to the Group. Internal processes and procedures have been set up, which are firstly aimed at preventing calamities. Regular checks of the processes and procedures by internal and external experts ensure constant improvement and reduce the probability of calamities. In the unlikely event of a calamity, there are procedures in place outlining regularly tested fallback and recovery scenarios, minimising the impact.

Compliance risk

The Group strives to fully comply with laws and regulations, meaning the risk appetite is zero.

Integrity code and rules

Unethical behaviour and breaches of applicable legislation and regulations may result in reputational damage, claims and legal proceedings, leading to higher costs and a lower result.

The Group complies with all relevant laws applicable in locations where it operates (Netherlands and Poland). The internal codes are updated regularly in line with new legislation or other relevant changes in the market place. All employees are regularly trained in the applicable rules.

Sustainability / health and safety legislation

The risk that the portfolio does not comply with prevailing laws and regulations in the field of sustainability and health and safety. This could result in a situation in which properties can no longer be used (occupied) and/or fines are imposed resulting in a negative impact on the value and marketability of the properties. It could also result in reputational damage.

The Group is continuously checking the status of its current property portfolio with respect to (new) codes and rules in the field of sustainability and health and safety.

Fiscal regulations

As the Group operates in two different fiscal locations, it is crucial to comply with all fiscal regulations. Non-compliance could have a significant adverse effect on the Group, its results or financial position.

The Group constantly monitors the main risks relating to its tax position, including all tax requirements and tax law changes introduced by Dutch and Polish tax authorities. The Group is responsible for internal knowledge sharing with regard to (changing) tax regulations in order to ensure employee awareness, enabling them to identify relevant signals and gain the necessary advice.

Financial risk

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.

The Group has a conservative financial policy, meaning the risk appetite is low.

Reporting

The reporting risk relates to the impact of incorrect, incomplete or untimely available information on internal decision-making processes or those of external parties (including shareholders, banks and regulators), which may result in reputational damage and potential claims due to misleading statements to stakeholders.

The Group prepares and monitors a budget, investment budget and liquidity forecast, all of which are compared and updated with actual results on a quarterly basis. Reports are reviewed by management, as well as by finance and operational teams. The full annual accounts are audited by the independent auditor.

Employees regularly attend courses and meetings to be informed of all relevant laws and regulations so that all information produced by the Group complies with prevailing laws and regulations.

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 Euro. 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 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 2020 and 31 December 2019 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.

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 elderlies and support to local schools.

Health and well-being is a key part of Group's ESG strategy. The pandemic has magnified this issue and pushed it to the forefront of our thinking. Ensuring that Olivia Business Centre is as safe as possible for all its users has been paramount in our thinking since the outbreak of the novel coronavirus. The Group have implemented procedures and installed innovative technological solutions to give peace of mind to everybody using the centre. In March 2021 Olivia Business Centre was certified with a WELL Health-Safety Rating. This is a data-based, independently verified assessment for buildings, focusing on the analysis of operational rules, use and maintenance standards, stakeholder engagement and contingency plans to ensure maximum COVID-19 protection at present and in the future. Olivia received a maximum score of 25 out of 25 points.

The Group recognizes the necessity of taking into account within its activity the environmental aspects and therefor voluntarily implements many solutions dedicated to limit the usage of water and energy and to limit its impact on the environment. All buildings with 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. All buildings are BREEAM certified (3 rated Very Good, and 5 rated Excellent) with each new building improving on the score of the previous one. At present, the Group is aiming to achieve the Outstanding rating on our newest building, Olivia Prime B.

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, exploitation and leasing of commercial office space and does not perform any research and development activities.

9. FUTURE OF THE BUSINESS

The buildings "Olivia Prime A" and "Olivia Prime B" remain in the commercialization phase (in offer there was app. 20% GLA of Prime A and 60% GLA of Prime B). The Group is in the process of negotiating the terms of lease for further space and plans to complete the commercialization process in 2021-Q1 2022.

The level of commercialization in the other buildings remains high and the Group plans to continue it on similar level.

In 2021, the Group intends to complete the construction of the Winter Garden in Olivia Star building. 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 analysing the most favourable option in terms of profitability and security due to the uncertain market situation caused by the pandemic. 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 Centre 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 Centre are:

- Olivia Business Centre achieved the maximum possible score in WELL Health-Safety Rating certificate for management and operational processes of buildings certification, It is the highest result in Poland and probably in the world. This milestone marks the organization's efforts to

prepare the space for a re-entry into the environment after COVID-19, instilling confidence in tenants and the wider community.

- 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 – 96% among mature buildings and 59% among buildings under commercialization
- 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 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.

Currently, a vaccination campaign is carried out in Poland on an increasingly larger scale. It is expected that herd immunity will be achieved during the holidays. Virus mutations do not carry a high risk to the efficacy of vaccines, the number of units and vaccine producers of which is increasing.

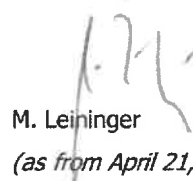
In the short term, it should be expected that profits from retail, hotel and office properties will be slightly limited (to the least extent from office real estates), but the management board believes that the long-term prospects for the office sector remain positive.

In the opinion of the Management Board the Covid impact of the current situation on the Olivia Business Centre project, is limited. So far, no significant problems in supply chains have been observed. Short-term logistical problems resulting from disruptions in production and transport have been properly managed and have not led to significant delays in release of the lease area. The commercialization level in Olivia Business Centre has not deteriorated.

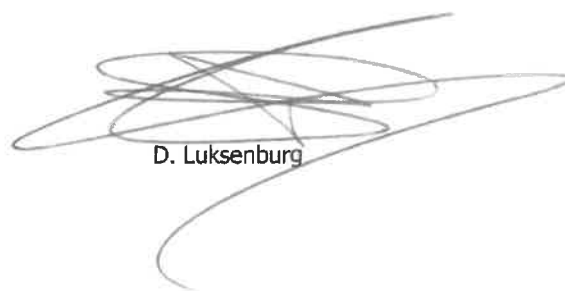
The Board of Directors,



2021 FS TONSA NV
M. Grabski



M. Leininger
(as from April 21, 2021)



D. Luksenburg

R. Frassino
(till April 21, 2021)

Rotterdam, 21 June 2021

Consolidated statement of financial position as at 31 December 2020

	Note	31 December 2020	31 December 2019
ASSETS			
Non-current assets		498 894	486 951
Standing investments	15	444 669	396 448
Development and lands	15	30 428	70 001
Right of use assets		804	789
Deferred tax assets	14	436	2 085
Long term loans and bonds	6	12 349	8 977
Long term derivative financial instruments assets	19	1 159	895
Other long-term financial assets	18	4 740	5 764
Other long-term assets	18	4 309	1 992
Current assets		27 452	37 797
Receivables from tenants	17	1 646	4 357
Prepayments		0	707
Income tax receivable		154	0
Short term loans and bonds	6	776	30
Other short-term financial assets	18	37	2
Other short-term assets	18	2 873	5 294
Cash and cash equivalents		21 966	27 407
TOTAL ASSETS		526 346	524 748
EQUITY AND LIABILITIES			
Total equity		185 940	182 656
Issued share capital	21	187 710	187 710
Foreign currency translation reserve		-11 519	3 151
Retained earnings	26	-8 434	-27 857
Profit for the year		18 183	19 652
Non-current liabilities		324 094	318 449
Long term borrowings	22	296 867	293 575
Deferred tax liabilities	14	23 048	21 943
Long term lease liabilities	6	970	881
Long term derivative financial instruments liabilities	19	3 209	2 050
Current liabilities		16 312	23 643
Trade and other payables	23	3 050	8 650
Accrued expenditure		96	101
Short term borrowings	22	6 452	6 082
Short term lease liabilities	6	69	131
Income tax payable	14	0	97
Other short term financial liabilities	24	6 038	6 497
Other short term liabilities	24	498	2 085
Provisions		109	0
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		526 346	524 748

The above statement should be read in conjunction with the accompanying notes.

Consolidated statement of comprehensive income for the year ended 31 December 2020

	Note	2020	2019
Gross rental income	9	24 702	20 796
Service charge income	9, 10	7 977	7 968
Net property expenses	10	-10 662	-11 524
Net rental income		22 017	17 240
Revaluation of standing investments, net	15	32 859	16 760
Revaluation of developments and land, net	15	-518	1 620
Other depreciation, amortisation and impairments		-1 500	-94
Administrative expenses	11	-2 011	-2 507
Net operating profit		50 847	33 019
Interest expenses, net	12	-7 480	-6 109
Foreign currency differences	6.2	-17 226	1 848
Other financial expenses, net	13	-2 859	-2 307
Profit before taxation		23 282	26 451
Taxation charge for the period	14	-5 099	-6 799
Profit after taxation for the year		18 183	19 652
Exchange differences on translation of foreign operations		-14 670	3 201
Other comprehensive income		-14 670	3 201
Total comprehensive income for the year		3 513	22 853
Total comprehensive income attributable to the Company shareholder arising from continuing operations		3 513	22 853

The above statement should be read in conjunction with the accompanying notes.

Consolidated statement of changes in equity for the year ended 31 December 2020

	Note	Issued share capital	Foreign currency translation reserve	Retained earnings	Profit for the year	Total
1 January 2020		187 710	3 151	-27 857	19 652	182 656
Profit for the year		0	0	0	18 183	18 183
Foreign currency translation		0	-14 670	0	0	-14 670
Profit distribution		0	0	19 652	-19 652	0
Loss on mergers		0	0	-229	0	-229
31 December 2020		187 710	-11 519	-8 434	18 183	185 940
1 January 2019		45	-50	159 808	0	159 803
Profit for the year		0	0	0	19 652	19 652
Foreign currency translation		0	3 201	0	0	3 201
Issue of new shares	21	187 665	0	-187 665	0	0
31 December 2019		187 710	3 151	-27 857	19 652	182 656

The above statement should be read in conjunction with the accompanying notes.

Consolidated statement of cash flows for the year ended 31 December 2020

	Note	2020	2019
Cash flows from operating activities			
Profit before taxation		23 282	26 451
Adjustments for:		-16 446	-22 760
Other depreciation, amortisation and impairments		1 500	0
Revaluation of financial instrument		-264	1 182
Revaluation of standing investments, net	15	-32 859	-16 760
Revaluation of developments and land, net	15	518	-1 620
Foreign exchange loss, net		20 460	731
Interest expense		-6 918	-5 950
Interest income		188	-219
Other		929	-124
Operating cash flows before working capital changes		6 836	3 691
Change in receivables from tenants, other receivables, other assets, prepayments and prepaid expenses		2 023	-4 196
Change in trade, other payables, accrued expenditure and other liabilities		-4 957	-3 154
Cash flow from operations		3 902	-3 659
Corporation taxes paid, net		-927	-561
Net cash flow from operating activities		2 975	-4 220
Expenditure on investment property completed and under development		-8 127	-52 481
Proceed from sale of investment property completed and under development		51	23 929
Loans granted		-4 306	-7 055
Net cash flow from investing activities		-12 382	-35 607
Net cash flow before financing activities		-9 407	-39 827
Proceeds from borrowings	22	68 936	192 087
Repayment of borrowings	22	-65 970	-138 298
Change of receivables representing restricted cash		988	-2 183
Repayments of finance leases		12	0
Net cash flow from financing activities		3 966	51 606
Net change in cash and cash equivalents		-5 441	11 779
Cash and cash equivalents at the beginning of year		27 407	15 628
Cash and cash equivalents at the end of year		21 966	27 407

The above statement should be read in conjunction with the accompanying notes.

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 corporate seat in Rotterdam, the Netherlands and registered offices at Oslo 1, 2993LD Barendrecht. The Company has been entered into the Trade Register of the Dutch Chamber of Commerce under the number: 73088870. As per 31 December 2020 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 consolidated financial statements have been approved by the Board of Directors (Maciej Grabski – Director, David Luksenburg - Director, Markus Leininger – Director) on 21 June 2021.

2. Material subsidiaries

As at 31 December 2020 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 4 SA*	Gdańsk, Poland	100%	0%	Investment development
Olivia Star SA**	Gdańsk, Poland	100%	0%	Investment development
J-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
Olivia Nine Sp z.o.o.	Gdańsk, Poland	100%	0%	Investment development

* In February 2020 the company was transformed from a limited partnership: Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Olivia 4 Sp. k. and in June 2020 merged with Krzywoustego Office Sp.z o.o. and STC SA

** In February 2020 the company was transformed from a limited joint-stock partnership: Biała OP3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA and in June 2020 merged with STB SA, Biała Office Sp. z o.o. and Olivia Four Sp. z o.o.

In January 2020 the Company incorporated Olivia Nine Sp. z.o.o. with share capital (purchase price) of kEUR 1, which was paid-up in cash.

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, except for the retained earnings and profit for the year, which are presented as separate elements of the equity in the 2020 financial statements.

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 (IFRS as adopted by EU) and with Title 9 of Book 2 of the Dutch Civil.

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 IFRS as adopted by EU.

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 as adopted by EU 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 applied for the first time in 2020

- **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),
- **Amendments to IFRS 16 Leases: COVID-19 related operational relief for lease payments** – adopted by the EU on 9 October 2020 (effective for annual periods beginning on or after 1 January 2020).

The above-mentioned amendments to the standards did not have a material effect on the Group's performance.

b. 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 2020 and not early adopted by the Group

- **Amendments to IFRS 4 Insurance Contracts: extension of the temporary exemption from applying IFRS 9**, adopted by the EU on 16 December 2020 (the expiry date of the temporary

exemption from applying IFRS 9 was extended from 1 January 2021 to annual periods starting on or after 1 January 2023),

- **Amendments to IFRS 9 Financial Instruments, IAS 39 Financial Instruments, and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures, IFRS 4 Insurance Contracts, and IFRS 16 Leases: Interest rate benchmark reform – Phase 2** (effective for annual periods starting on or after 1 January 2021).

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.

c. 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 2023),
- **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 2023),
- **Amendments to:**
 - **IFRS 3 Business Combinations;**
 - **IAS 16 Property, Plant and Equipment;**
 - **IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets;**
 - **Annual Improvements 2018-2020;**(effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023),
- **Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements and IFRS Practice Statement 2: Disclosure of Accounting policies** (effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023),
- **Amendments to IAS 8 Accounting policies, Changes in Accounting Estimates and Errors: Definition of Accounting Estimates** (effective for annual periods beginning on or after 1 January 2023).

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 values 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.

Transactions which involved a new company set up by the group to effect the combination of entities under common control are 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. 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 is presented as the business combination was always effective since common control occurred.

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.

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 net 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 <u>expected lifetime (stage 1)</u> .
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 repayments are 30 days past due	Lifetime expected losses (stage 2).
Non-performing (credit impaired)	Interest and/or principal repayments 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 repayments are 120 days past due and there is no reasonable expectation of recovery	Asset is 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 liability 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 recognised 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

Issued 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 2020 interest rate swaps and CAP options hedged 72% of bank loans outstanding balance (2019: 75%). Forward foreign exchange contracts hedged 16% of EUR net exposure (2019: 17%).

a. Foreign exchange risk

The Group is exposed to foreign exchange risk, primarily with respect to the Euro. 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 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 2020	Financial assets	Financial liabilities	Net exposure
EUR	8 067	241 754	-233 687
PLN	34 606	74 901	-40 295
Total	42 673	316 655	-273 982

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

Foreign currency differences loss, in the amount of kEUR 17.226, in current year result is mainly caused by valuation of borrowings in EUR, due to increase in PLN/EUR FX rate (4,6148 as at 31 December 2020, 2019: 4,2585).

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 2020 if the Euro weakened/strengthened by 10% against the Polish Zloty post-tax profit for the year would have been kEUR 18.929 lower/higher. 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 17.607 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 on notional principal amount. As at 31 December 2020, 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 2020, if interest rates had been 100 basis points higher (2019: 100 basis points higher) with all other variables held constant, post-tax profit for the year would have been kEUR 899 (2019: kEUR 922) lower. If interest rates had been 100 basis points lower (2019: 100 basis points lower) with all other variables held constant, post-tax profit for the year would have been kEUR 899 (2019: kEUR 922) 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 2020	31 December 2019
Receivables from tenants	1 646	4 357
Loans and bonds	13 125	9 007
Other financial assets	4 777	5 766
Cash and cash equivalents	21 966	27 407
Total	41 514	46 537

Long term loans and bonds in the amount of kEUR 12.349 have maturity date as follows:

- due within third to fifth year – kEUR 11.680;
- due after five years – kEUR 669.

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 2020 and 31 December 2019 approximates the carrying value.

Analysis by credit quality of financial assets is as follows:

	31 December 2020	31 December 2019
Receivables from tenants (gross)	1 733	4 444
Less: Impairment provision	-87	-87
Trade receivables - net of provision for impairment	1 646	4 357

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
Alior Bank S.A.	BB	Fitch
PKO BP S.A.	A2	Moody's
Bank Millenium SA	BBB-	Fitch
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 2020 and 31 December 2019 are used for determining the related undiscounted cash flows.

Table below presents financial liabilities by due date:

	31 December 2020	31 December 2019
Due within one year	22 046	23 542
Due in second year	107 173	24 940
Due within third to fifth year	186 523	226 046
Due after five years	46 910	66 728
Total	362 652	341 256

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 2020 and at 31 December 2019 were as follows:

	31 December 2020	31 December 2019
Borrowings	303 319	299 657
Lease liabilities	1 039	1 012
Less: Cash and cash equivalents	-21 966	-27 407
Less: Borrowings from related parties	-37 878	-50 288
Net debt	244 514	222 974
Total equity	185 940	182 656
Borrowings from related parties	37 878	50 288
Total capital	468 332	455 918
Gearing ratio	52%	49%

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 2020	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Derivative financial assets	0	1 159	0	1 159
Derivative financial liabilities	0	3 209	0	3 209

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

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 2020 but for which fair value is disclosed.

31 December 2020	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Assets				
Receivables from tenants	0	0	1 646	1 646
Loans and bonds	0	13 125	0	13 125
Other financial assets	0	4 777	0	4 777
Cash and cash equivalents	21 966	0	0	21 966
Total	21 966	17 902	1 646	41 514
Liabilities				
Trade and other payables	0	3 050	0	3 050
Borrowings	0	303 319	0	303 319
Lease liabilities	0	1 039	0	1 039
Other financial liabilities	0	6 038	0	6 038
Total	0	313 446	0	313 446

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	8 650	0	8 650
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	315 816	0	315 816

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 judgments 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 judgments 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 (ie 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

	2020	2019
Service charge cost, net	1 136	1 231
Modernizations, repairs, renovations cost	230	668
Other property related costs	1 319	1 657
Total	2 685	3 556

11. Administrative expenses

	2020	2019
Legal and consulting costs	600	817
Asset management services	400	489
Accounting, secretarial and administration costs	623	692
Taxes and other fees	29	185
Other	359	324
Total	2 011	2 507

12. Interest expenses, net

	2020	2019
Interest income	-748	-125
Interest expense from lease	54	53
Interest expense from loans	6 323	5 212
Interest expense from bonds	1 822	840
Other	29	129
Total	7 480	6 109

13. Other financial expenses, net

	2020	2019
Impairment of financial instruments	-82	404
Derivatives valuation results	107	289
Other financial expenses, net	2 834	1 614
Total	2 859	2 307

14. Income taxes

	2020	2019
Current tax	675	891
Deferred tax	4 424	5 908
Total	5 099	6 799

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:

	2020	2019
Profit before income taxes	23 282	26 451
Tax calculated at domestic tax rates applicable to profits in the respective countries	4 424	5 026
Tax effect on:		
Income not subject to tax	0	-5 882
Expenses not deductible for tax purposes	675	7 655
Total income tax	5 099	6 799
Effective tax rate	22%	26%

The biggest not taxable amounts are related to cost of interests exceeding mPLN 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 2019	634	3 159	4 335	205	8 333
(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
(Charged) / credited to the income statement	-89	2 980	401	153	3 445
Effect of translation to presentation currency	116	-288	-337	-233	-742
Total	516	5 832	4 277	349	10 974
Offsetting					-10 538
31 December 2020					436

Deferred tax liabilities	Investment property	Amortized cost of borrowings	Other	Total
1 January 2019	20 866	1 005	86	21 957
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
Charged / (credited) to the income statement	8 416	-786	239	7 869
Effect of translation to presentation currency	-2 286	-58	-68	-2 412
Total	32 414	865	307	33 586
Offsetting				-10 538
31 December 2020				23 048

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 2020		31 December 2019	
	Standing investments	Developments and lands	Standing investments	Developments and lands
At the beginning of the reporting period	396 448	70 001	370 123	43 125
Gains or Losses included in the revaluation of investment properties	32 859	-518	16 760	1 620
Disposals	-51	0	0	0
Construction, technical improvements and extensions	11 827	1 697	5 729	24 192
Others	0	0	0	370
Movements in financial leases	0	0	1 189	0
Transfers from developments and land to standing Investments	38 267	-38 267	0	0
Currency translation difference	-34 681	-2 485	2 647	694
At the end of the reporting period	444 669	30 428	396 448	70 001

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 2020 there was no projects in Developments and lands, excluding land reserve (in 2019: Olivia Prime B).

The borrowings are secured on investment property to the value of kEUR 646.458 (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 2020 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 2020

The value of investment property implies an average theoretical net yield of 6,4%. Valuations can be affected by the general (macro-economic and market environment, but also by local factors.

If, on 31 December 2020, 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 19,1%. In that case the Group's equity would be kEUR 68.963 higher due to a higher positive result.

If, on 31 December 2020, 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 13,9%. In that case the Group's equity would be kEUR 50.087 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 444.669, the valuation was determined using discounted cash flow (DCF) projections based on significant unobservable inputs (excluding land valued with comparative method – kEUR 30.428). 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.

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 2020	31 December 2019
Receivables from tenants gross (fall due in 1 year)	1 733	4 444
Less: Provision for impairment	-87	-87
Total	1 646	4 357

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.

In 2020 the Group hasn't recognised a loss relating to the impairment of its trade receivables (2019: kEUR 87). The loss is 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:

	2020	2019
Beginning of the year	87	0
Impairment losses recognized	0	87
End of the year	87	87

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 2020		31 December 2019	
	Assets	Liabilities	Assets	Liabilities
Interest rate swaps and CAP options	1 159	913	895	1 205
Forward foreign exchange contracts	0	2 296	0	845
Total	1 159	3 209	895	2 050

The Group does not apply hedge accounting in accordance with IFRS 9. Nevertheless, interest rates 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 2020 were kEUR 36.490 (2019: kEUR 36.490). The notional principal amounts of the outstanding interest rate swap and CAP options as at 31 December 2020 were kEUR 192.309 (2019: kEUR 185.850).

Maturity dates of financial instruments are presented below:

Entity	Type of hedging transaction	Maturity date	Notional value kEUR
Olivia Point&Tower Sp. z o.o.	CAP	27.12.2022	4 959
Olivia Star SA	CAP	30.01.2024	61 361
Olivia 4 SA	CAP	15.12.2025	17 955
Olivia Prime B Sp. z o.o.	FX Forward	28.02.2022	36 490
Olivia Gate Sp. z o.o.	IRS	21.02.2022	19 261
J-Home SA	IRS	21.02.2022	18 896
Olivia Point&Tower Sp. z o.o.	IRS	27.12.2022	25 834
Olivia Seven Sp. z o.o.	IRS	31.12.2024	44 043

20. Non-current assets classified as held for sale

The Group did not classify any assets as held for sale.

21. Issued share capital

The total authorised number of ordinary shares is 1.877.099 (2019: 1.877.099) with a par value of EUR 100 per share (2019: EUR 100 per share). All issued shares are fully paid (2019: all fully paid).

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 2020	31 December 2019
Loans and bonds	37 878	50 288
long term	37 773	50 266
short term	105	22
Bank loans	265 441	249 369
long term	259 094	243 309
short term	6 347	6 060
Total	303 319	299 657

The borrowings include amounts secured on investment property to the value of kEUR 646.458 (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 2020		31 December 2019	
	Loans and bonds	Bank loans	Loans and bonds	Bank loans
Due within one year	105	6 347	22	6 060
Due in second year	3 946	94 520	1	23 147
Due within third to fifth year	19 743	148 666	16 494	205 783
Due after five years	14 084	15 908	33 771	14 379
Total	37 878	265 441	50 288	249 369

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 2020:

	Loans and bonds	Bank loans	Total
1 January 2019	52 701	195 218	247 919
Proceeds from borrowings	31 969	160 118	192 087
Repayments of borrowings	-37 732	-106 516	-144 248
Other movements	2 943	-19	2 924
Exchange rate differences	407	568	975
31 December 2019	50 288	249 369	299 657
Proceeds from borrowings	25 011	43 925	68 936
Repayments of borrowings	-40 116	-25 854	-65 970
Other movements	1 063	0	1 063
Exchange rate differences	1 632	-1 999	-367
31 December 2020	37 878	265 441	303 319

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 2020 were at a safe level and there was no breaches.

Details regarding bank covenants in particular entities are presented below:

	Historical DSCR	period	Forecasted DSCR	period	Forecasted ISCR	period	LTV	LTC	Other
Olivia Seven Sp. z o.o.	120%	12M	120%	12M	not applicable	not applicable	70% during the loan agreement	not applicable	Equity including subordinated debt above 0
Olivia Gate Sp. z o.o., J-Home SA	120%	12M	120%	6M	not applicable	not applicable	70% - in the following next 12 months of bank loan - 2 percentage point lower; however on the first Utilization date, not more than 65%	not applicable	Equity including subordinated debt above 0 and the Average Occupancy Rate will not be lower than 80%
Olivia Prime B Sp. z o.o.	120%	12M	120%	12M	120%	12M	65% during the loan agreement	75%	Equity including subordinated debt above 0 and at the same time not lower than the value of the Borrower's core capital
Olivia Point&Tower Sp. z o.o.	120%	12M	120%	6M	not applicable	not applicable	70% in 2020, in each next year 1 percentage point lower	not applicable	Equity including subordinated debt above 0 and at the same time not lower than the value of the Borrower's core capital
Olivia 4 SA	120%	12M	120%	12M	not applicable	not applicable	65% - in the following next 12 months of bank loan - 1 percentage point lower	not applicable	Equity including subordinated debt above 0 and at the same time not lower than the value of the Borrower's core capital
Olivia Star SA	120%	12M	120%	12M	not applicable	not applicable	65% - in the following next 12 months of bank loan - 1 percentage point lower	not applicable	Equity including subordinated debt above 0 and at the same time not lower than the value of the Borrower's core capital

23. Trade and other payables

	31 December 2020	31 December 2019
Trade payables	2 322	2 528
Payables connected with development/construction	728	6 122
Total	3 050	8 650

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. Contingencies and commitments

The Company has issued a guarantee to OG Olivia Business Centre Sp.z.o.o. SKA for a maximum amount of mPLN 150 (mEUR 33), securing a bond loan with a limit of mPLN 100 (mEUR 22). As at end of the reporting year, OG Olivia Business Centre Sp.z.o.o. SKA issued bonds for the amount of mPLN 75,8 (mEUR 16,4).

A bond issue under this guarantee of mPLN 13 (cumulatively mPLN 88,8), secured by the Company for 150% of the issued amount has taken place on 11 April 2021.

27. 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 2020 or balances outstanding as at 31.12.2020 with related parties (which are entities controlled by the same ultimate owner) are presented below:

	Loans given	Trade and other receivables	Borrowings	Trade and other payables	Sales	Purchases
OBC Sp. z o.o.	97	0	16 823	0	101	323
"OG" - Olivia Business Centre Sp. z.o.o. Sp. k.	0	196	12 575	222	0	0
Olivia Serwis Sp. Zo.o.	3 194	603	0	5	1 042	28
Olivia Gate - Olivia Business Centre Sp. zo.o. Sp. k.	437	42	3 512	26	4	338
STE Sp. z o.o.	1 519	0	0	0	1	0
Contractor Sp. z o.o.	0	3	0	114	1	1 304
Olivia Business Centre Sp. z o.o. Sp. k.	0	0	962	94	0	87
GPT Invest Sp z o.o.	1 119	0	0	0	19	0
Maintenance+ Sp. z o.o.	0	9	0	185	8	754
Construction+ (dawniej Fordońska "OP3" Sp. z o.o.)	0	7	0	244	103	546
RS Sp. z o.o.	851	0	0	0	2	0
Fundacja Gdańsk Global	7	113	0	14	607	91
ViviaProjektOne Sp. z o.o.	741	0	0	0	32	0
Service+ Sp. z o.o.	0	0	0	77	0	642
Security+ Sp. z o.o.	0	0	0	113	2	480
Olivia Star Top Sp.z o.o.	525	1	0	0	16	0
OBC Six Olivia Business Centre Sp. z o.o. Sp. k.	0	154	110	124	0	0
BMP1 Sp. Zo.o.	0	36	0	17	20	274
Olivia Office - Olivia Business Centre Sp. z o.o. Sp. k.	0	181	0	9	0	0
Telecom+ Sp. z o.o.	0	2	0	27	48	107
Azo Digital Sp. z o.o.	95	0	0	0	3	67
Fordonska Office Sp. z o.o.	60	0	0	0	61	0
Trado GPT Invest Sp. z o.o. SK	9	0	95	0	0	0
Vivia Next Sp. z o.o.	0	0	0	21	20	14
OP3 Sp. z o.o.	0	0	0	37	0	0
Asset+ Sp. z o.o.	0	0	0	19	0	16
Pekabex Wykup Managerski S.A.	0	3	27	0	0	1
KRC Invest Sp. z o.o.	0	0	0	0	1	9
Total	8 654	1 350	34 104	1 348	2 091	5 081

Transactions carried out in 2019 or balances outstanding as at 31.12.2019 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. 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
Contrector 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.	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
Total	9 007	1 711	50 699	44	2 659	6 700

The Company has issued a guarantee to OG Olivia Business Centre Sp.z.o.o. SKA, please see note 26 for details.

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 2020 received compensation in the amount of kEUR 132 (kEUR 100 in 2019). Compensation for other key management amounted to kEUR 590 in 2020 and kEUR 1.016 in 2019.

28. 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 regarding IFRS consolidated financial statement and company only financial statement amounted to kEUR 66 in 2020 and kEUR 60 in 2019 and concerned only audit procedures. Amounts do not include VAT tax.

The fees listed above relate to the procedures applied to the company and its consolidated group entities by external auditors as referred to in Section 1, subsection 1 of the Audit Firms Supervision Act ('Wet

toezicht accountantsorganisaties Wta⁶) as well as by Dutch and foreign based accounting firms, including their tax services and advisory groups.

These fees relate to the audit of the financial statements of the financial year, regardless of whether the work was performed during the financial year.

29. Other information significantly affecting the assessment of the Group's assets, financial position and profit or loss

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 the SARS-CoV-2 virus is changing dynamically. Poland is easing restrictions introduced due to third wave of infections. So far, the negative impact of the coronavirus pandemic on the Polish economy has been limited. According to the data of the European Commission, in 2020 the recession in Poland was one of the lowest in the European Union. The smallest decline in GDP in 2020 was recorded in Lithuania - 0.9 percent, and then Poland - 2.8 percent. Poland also achieved the lowest unemployment rate in the entire European Union. The European Commission expects that the extension and tightening of pandemic restrictions in the first half of 2021 will negatively affect economic activity in this period. However, with the gradual introduction of more vaccines and the relaxation of stringent preventive measures, GDP is expected to increase in the second half of the year. The investment prospects are also expected to improve at the end of the second quarter of 2021 due to improved business sentiment and low borrowing costs.

The estimated date for herd immunity to be achieved in the European Union is the end of July 2021. This should be affected by the breakthrough expected in the vaccination campaign in the EU. By the end of July, 14 million Polish citizens will be vaccinated, and 19.5 million will be considered as convalescents. This will allow herd immunity to be achieved in Poland. Virus mutations do not carry a high risk to the efficiency of vaccines, both the number of units and producers of which are increasing.

In the commercial real estate market, the pandemic has a negative impact primarily on the hotel and retail sector (large shopping centers), and to a limited extent on the office market. In the short term, it should be expected that profits from commercial real estate will be slightly limited (to the least extent from office real estate), but the Management Board believes that the long-term outlook remains positive.

The Management Board assesses the impact of the current situation on the office market, and in particular on the Olivia Business Center project, as limited. So far, no significant problems in supply chains have been observed. Short-term logistical problems resulting from disruptions in production and transport have been properly managed and have not led to significant delays in handing over the premises to tenants. The impact on each investment is as follows:

- Olivia Gate - the level of commercialization of the facility did not deteriorate and at the end of 2020 it was 99%;
- Olivia Point&Tower - the level of commercialization of the facility did not deteriorate and at the end of 2020 it was 99%;
- O4 - the level of commercialization of the facility has not changed significantly and at the end of 2020 it was 97%;
- O6 - the commercialization level of the facility increased and at the end of 2020 it was 93%;
- Olivia Star - the commercialization level of the facility increased and at the end of 2020 it was 95%.
- Prime A - the commercialization level of the facility has not changed significantly and at the end of 2020 it was 80%;
- Prime B - the building was put into use without delay - during the first wave of COVID-19. Due to the pandemic, the pace of commercialization of the facility has slowed down. Despite a significant increase in the commercialization rate during 2020, the building remains in the commercialization phase. However, taking into account the current development of the facility and debt service conditions, this situation has no negative impact on the projects liquidity. The Group is negotiating lease terms for the next spaces, which allows it to be optimistic about the future.
- Complex - the company has decided to stop construction of the Olivia Nine building until the pandemic ends and the overall economic situation improves. Pursuant to the signed executive agreements, this decision did not have any significant negative effects on the project's liquidity and on the liabilities incurred so far. The Group makes the implementation of the next stages of the

investment dependent on the level of commercialization of buildings belonging to the Group - facilities that have been put into use so far. The company is currently developing a feasibility study for the development of the further part of the investment plot. After assessing and analyzing the potential of this area, it plans to start implementing further investments.

Corrections of the market indicators of individual economies and industries that we observe encourage companies to adopt a more cautious approach to expansion in the short term, however, in the opinion of the Management Board, the COVID-19 epidemic has a limited impact on the revenues of the Group. The most exposed are tenants from the following industries: catering, conferences, training, coworking, fitness. However, the revenues from these tenants have a small share in the total revenues of the Group, and the high diversification of tenants both in terms of the number of tenants and industries in which the tenants operate, allows the Management Board to estimate that the impact of COVID-19 on the Group's operations is limited. The Group did not use the support under the anti-crisis shield from the Government or the change in debt service conditions. The pandemic had no significant impact on the financial ratios verified by the bank. Due to the general uncertain situation on the market, the Group conducted proactive actions with tenants on the terms of extending lease agreements, which were successful. In the case of extensions of lease agreements or conclusion of new rent-free agreements, they were accumulated in 2020. These activities were undertaken in close cooperation with the financing banks, so that they did not have a negative impact on the Company's ability to settle its current operating and financial liabilities. These actions reduced the turnover in 2020 in exchange for an increase in cash flows in the following years and an extension of the term of lease agreements, which in turn had a positive impact on the forecasts and the value of the property owned by the Company in the future.

In the opinion of the Management Board, the economic outlook in the commercial office real estate sector remains favorable. The foundations of the Polish and European real estate market remain strong. While the situation with COVID-19 will have a negative short-term impact on some sectors, it should be expected that the impact on the Polish office real estate market will be minimal in the long term.

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 OBC buildings completed before pandemic (85% GLA together with the Prime B building, which was put into use 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 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.
- The key areas related to the operational activities of the Olivia Business Center are controlled by the Investor, including property management, commercialization, construction and finishing works, purchases and settlements, security.
- Efficient management of the Olivia Business Center project can be performed remotely, even for a long period.
- High cash reserve give an additional security to the project.

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

Olivia Business Center underwent the most restrictive analysis under the WELL Health-Safety Rating certificate conducted by experts from the International Well Being Institute (IWBI) from New York in the field of building users' safety, as well as solutions improving the quality of life in the business center, also in the context of an ongoing pandemic. In each category, Olivia Business Center received a maximum score of 25 out of 25 points. OBC received this rating in 22 basic categories and in three new ones related to the innovations implemented in its area. This is the first such result in the world, which confirms that the Olivia Business Center project is among the world's top business leaders.

30. Events after the balance sheet date

No material events have occurred since the balance sheet date, which would require adjustment to, or disclosure in the financial statements of the Group.

Company balance sheet as at 31 December 2020

(Before appropriation of the result)

	Note	31 December 2020	31 December 2019
ASSETS			
Non-current assets		186 223	182 776
Subsidiaries	2	186 223	182 776
Current assets		53	82
Debtors		41	0
Cash and cash equivalents	3	12	82
TOTAL ASSETS		186 276	182 858
EQUITY AND LIABILITIES			
Total equity	4	185 940	182 656
Share capital		187 710	187 710
Foreign currency translation reserve		-10 770	3900
Participation reserve		0	0
Retained earnings		8 954	-19 248
Result for the year		18 183	10 294
Non-current liabilities		215	115
Long term borrowings from shareholders	5	215	115
Current liabilities		121	87
Trade and other payables		17	6
Short term borrowings from shareholders	6	8	5
Accrued expenditure		96	76
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		186 276	182 858

Company income statement for the year ended 31 December 2020

	Note	01-01-2020 31-12-2020	14-11-2018 / 31-12-2019
Gross income		41	0
Administrative expenses	7	-200	-140
Interest expenses, net		-3	0
Profit before taxation		-162	-140
Taxation charge for the period		0	0
Result from subsidiaries		18 345	10 434
Profit after taxation for the year		18 183	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 financial year of the Company runs from 1 January 2020 till 31 December 2020.

Principles of determination of the result

The company financial statements have been prepared in accordance with Article 362 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 35. 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

1 January 2020	182 776
Incorporated in 2020	1
Loss on mergers	-229
Currency result	-14 670
Result for the period	18 345
31 December 2020	186 223

During the financial year the Company has established the following:

Date	Company	Establishment at fair value	Establishment at carrying value
28-02-2020	Olivia Nine Sp.z.o.o.	1	1
Total		1	1

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

On 23rd June 2020 register court entered into the register of entrepreneurs of the Polish National Court Register merger of "Olivia 4" S.A. with Krzywoustego Office Sp. z o.o and STC Sp. z o.o., while "Olivia 4" S.A. survived the merger and remains the acquiring company (it acquired all assets and debts of the acquired entities). The merger was performed under common control. There were no activities which the acquirer has decided to dispose as a result of the merger.

Data for the merger:

	Krzywoustego Office Sp. z o.o.	STC Sp. z o.o.
Assets	1 791	19 725
Equity	-11 785	19 707
Liabilities	13 576	18

The applicable exchange rate as at June 23, 2020 was 4,4386.

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

On 15th June 2020 register court entered into the register of entrepreneurs of the Polish National Court Register merger of "Olivia Star" S.A. with 1) Biała Office Sp. z o.o; 2) Olivia Four Sp. Z o.o. and 3) STB S.A., while "Olivia Star" S.A. survived the merger and remains the acquiring company (it acquired all assets and debts of the acquired entities). The merger was performed under common control. There were no activities which the acquirer has decided to dispose as a result of the merger.

Data for the merger:

	Krzywoustego Office Sp. z o.o.	Biała Office Sp.z o.o.	STB S.A.
Assets	26	65	34 156
Equity	-25 601	-17 132	34 138
Liabilities	25 627	17 198	18

The applicable exchange rate as at June 15, 2020 was 4,4403.

Olivia Nine Sp.z.o.o. was incorporated by the company on January 13, 2020. The shares were paid-up in cash on 28-02-2020.

3. Cash and cash equivalents

All cash and cash equivalents are at the Company's free disposal.

4. Equity

	Share capital	Foreign currency translation reserve	Retained earnings	Profit for the year	Total
1 January 2020	187 710	3 900	-19 248	10 294	182 656
Profit for the year	0	0	0	18 183	18 183
Total comprehensive income for the year	0	0	0	18 183	18 183
Profit appropriation – 2019	0	0	10 294	-10 294	0
Loss on mergers	0	0	-229	0	-229
Foreign currency translation	0	-14 670	0	0	-14 670
31 December 2020	187 710	-10 770	-9 183	18 183	185 940
14 November 2018	0	0	0	0	0
Profit for the year	0	0	0	10 294	10 294
Total comprehensive income for the year	0	0	0	10 294	10 294
Issue of new shares	187 710	0	-19 248	0	168 462
Foreign currency translation	0	3 900	0	0	3 900
31 December 2019	187 710	3 900	-19 248	10 294	182 656

As per 31 December 2020 the authorised share capital of the Company amounts to EUR 226,670,800 (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.

For further details on movements in shareholders' equity, please refer to the consolidated financial statements (see note 21 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 -11 519.

The reserve according to the stand alone statements amounts kEUR – 10 770.

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

The Company has applied the business combination under common control assumption for the consolidated financial statements. The profit after taxation according to the Company statement of income for the year 2020 is kEUR 18 183.

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.

In anticipation of a decision on the matter by the General Meeting of Shareholders the non-allocated result after tax for the financial year is accounted for separately in equity as the result for the financial year.

5. Non-current liabilities

	01-01-2020/ 31-12-2020
1 January 2020	115
New loans	100
31 December 2020	215

The loans were granted by the shareholder. kEUR 115 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. Short term borrowings from shareholders

The short term borrowings from shareholders consist of prepaid expenses and interest payable. There are no contractual stipulations regarding the short term borrowings from shareholders. The fair value approximates the book value.

7. Administrative expenses

	01-01-2020 31-12-2020	14-11-2018/ 31-12-2019
Legal and consulting costs	15	12
Audit costs	76	60
Accounting, secretarial and administration costs	94	66
Other	15	2
Total	200	140

8. Employees

The Company had no employees during the financial year.

9. Directors' remuneration

During the financial year Mr. R. Frassino received a director's remuneration of kEUR 4. The other directors did not receive a remuneration.

10. Audit fees

<i>(amounts do not include VAT tax)</i>	01-01-2020 31-12-2020	14-11-2018/ 31-12-2019
Audit of the financial statements	66	60
Other audit procedures	0	0
Tax services	0	0
Other non-audit fees	0	0
Total	66	60

The fees listed above relate to the procedures applied to the company and its consolidated group entities by external auditors as referred to in Section 1, subsection 1 of the Audit Firms Supervision Act ('Wet toezicht accountantsorganisaties Wta') as well as by Dutch and foreign based accounting firms, including their tax services and advisory groups.

These fees relate to the audit of the financial statements of the financial year, regardless of whether the work was performed during the financial year.

11. Contingencies and commitments

The Company has pledged the shares which are being held in the following participations:

Company	Pledgee	Maximum amount (in EUR *1,000)
Olivia Prime B Sp.z.o.o.	Alior Bank S.A.	81 804*
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.	62 895
Olivia Seven Sp.z.o.o.	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	96 000
Olivia Star S.A.	Santander Bank Polska S.A., BNP Paribas Bank Polska S.A. and Bank Millenium S.A.	125 735
Olivia 4 S.A.	Bank Millenium S.A.	33 150
J-Home S.A.	ING Bank Śląski S.A.	82 500
Total		564 584

* The countervalue in PLN is 377.507.000 PLN.

12. 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 33), securing a bond loan with a maximum of mPLN 100 (mEUR 22).

A bond issue under this guarantee of mPLN 13 (cumulatively mPLN 88,8), secured by the Company for 150% of the issued amount has taken place on 11 April 2021.

We refer to note 29 of the consolidated financial statements for the developments on COVID-19.

The Board of Directors,

2021-FS-TOUSA-NV

M. Grabski

M. Leininger

(as from April 21, 2021)

Rotterdam, 21 June 2021

D. Luksenburg

R. Frassino

(till April 21, 2021)

Other Information

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.

- Independent Auditor's report

Independent auditor's report

To: the general meeting of Tonsa Commercial REI N.V.

Report on the financial statements 2020

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 2020 and of its result and cash flows for the year then ended 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 2020 and of its result for the year then ended in accordance with Part 9 of Book 2 of the Dutch Civil Code.

What we have audited

We have audited the accompanying financial statements 2020 of Tonsa Commercial REI N.V., Rotterdam. 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 2020;
- the following statements for 2020: 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 balance sheet as at 31 December 2020;
- the company income statement for the year then ended;
- 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.

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 regulations in the Netherlands. Furthermore, we have complied with the ‘Verordening gedrags- en beroepsregels accountants’ (VGBA, Dutch Code of Ethics).

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; and
- 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 financial statements in accordance with EU-IFRS and 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, 21 June 2021
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

T.M.B. van de Lagemaat

T.M.B. van de Lagemaat RA

Appendix to our auditor's report on the financial statements 2020 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.