

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku

Rotterdam, 10 czerwca 2022

Spis treści

Sprawozdanie Zarządu.....	3
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2020	19
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów z rok zakończony 31 grudnia 2021	20
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony 31 grudnia 2021	21
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok zakończony 31 grudnia 2021.....	22
Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	23
1. Informacje ogólne	23
2. Istotne jednostki zależne	23
3. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości.....	23
4. Deklaracja zgodności	24
5. Sporządzenie skonsolidowane sprawozdania finansowego.....	24
6. Zarządzanie ryzykiem finansowym	38
7. Kluczowe szacunki i osądy	44
8. Segmenty operacyjne	44
9. Przychody z kontraktów z klientami	45
10. Wydatki na nieruchomości netto po pomniejszeniu o Przychody z tytułu opłat serwisowych	45
11. Koszty administracyjne	45
12. Koszty odsetkowe netto	45
13. Inne koszty finansowe netto	45
14. Podatek dochodowy	45
15. Inwestycje zakończone oraz Inwestycje w toku i grunty	47
16. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy lub przez inne całkowite dochody	48
17. Należności od najemców	48
18. Inne aktywa finansowe oraz inne aktywa	49
19. Instrumenty pochodne.....	49
20. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	50
21. Kapitał podstawowy	50
22. Kredyty, pożyczki i obligacje.....	50
23. Zobowiązania handlowe i inne.....	52
24. Inne zobowiązania finansowe i inne zobowiązania	52
25. Dywidendy.....	52
26. Połączenia jednostek	52
27. Zobowiązania warunkowe	53
28. Transakcje z jednostkami powiązanymi.....	53
29. Inne ujawnienia	54
30. Inne informacje mogące mieć wpływ na sytuację finansową i rentowność Grupy.....	55
31. Zdarzenia po dniu bilansowym	55
Jednostkowy bilans na dzień 31 grudnia 2021.....	56
Jednostkowy rachunek zysków i strat za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020.....	57
Noty do jednostkowego sprawozdania finansowego	58
1. Informacje ogólne	58
2. Aktywa trwale	58
3. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	59
4. Kapitały	59
5. Zobowiązania długoterminowe	60
6. Krótkoterminowe pożyczki od akcjonariuszy	60
7. Koszty administracyjne	60
8. Zatrudnienie	60
9. Wynagrodzenie Zarządu	60
10. Koszty audytu	61
11. Zobowiązania warunkowe	61
12. Zdarzenia po dniu bilansowym	61
Inne informacje	62

Sprawozdanie Zarządu za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku

1. INFORMACJE OGÓLNE

Spółka

TONSA Commercial REI N.V. ("Spółka") jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, założoną 13 listopada 2018 roku przez Tonsa SCA SICAF – RAIF (obecna nazwa: TONSA SCA, SICAV 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 kadencję 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.

Następnie, w dniu 1 września 2021, Pan Jeroen Edwin Misaar został mianowany do Zarządu jako Dyrektor B – Dyrektor do spraw prawnych.

Spółka nie posiada Rady Nadzorczej.

Kapitał podstawowy

Na dzień 31 grudnia 2021 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 - 93% wśród skomercjalizowanych budynków i 76% dla budynków w fazie komercjalizacji. Grupa posiada zdywersyfikowany portfel ok. 100 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 na rynku nieruchomości biurowych, a także wchodzenie na rynek mieszkaniowy na nowych działkach i posiadanych przez Grupę rezerwach gruntowych, w ramach możliwości prawnych i oczekiwań rynkowych.

Grupa \ jednostki zależne

Na dzień 31 grudnia 2021 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 Spółka komandytowa),
- "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 Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (poprzednio: "Olivia Nine" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością),
- Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna (poprzednio: "OG" – Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna).

Sprawozdanie finansowe za rok 2021 zawiera skonsolidowane informacje finansowe Spółki oraz wszystkich jej jednostek zależnych („Grupa”).

Akcjonariusze

Spółka posiada dwóch akcjonariuszy:

- TONSA SCA – SICAV – RAIF (poprzednio: 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.

20 stycznia 2022 roku, OPOKA II FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY sprzedał wszystkie akcje Spółki do TONSA SCA, SICAV RAIF, które stało się jedynym akcjonariuszem Spółki.

Spółka nie przekracza progów, w związku z czym wymogi dla określonych struktur wymagane prawem holenderskim ("structuurvennootschap") nie mają zastosowania.

2. WYNIKI FINANSOWE

Przychody i wyniki

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

	2021	2020	Zmiana
Przychody z najmu brutto	25 436	24 702	3%
Przychody z tytułu opłat serwisowych	8 769	7 977	10%
Wydatki netto na nieruchomości	-10 942	-10 662	3%
Przychód netto z najmu	23 263	22 017	6%
Wycena inwestycja zakończonych, netto	2 816	32 859	-91%
Wycena inwestycji w toku oraz gruntów, netto	-1 801	-518	248%
Inna amortyzacja i odpisy aktualizujące	113	-1 500	-108%
Koszty administracyjne	-1 431	-2 011	-29%

	2021	2020	Zmiana
Operacyjny zysk netto	22 960	50 847	-55%
Koszty odsetkowe, netto	-8 815	-7 480	18%
Różnice kursowe	709	-17 226	-104%
Inne koszty finansowe, netto	-1 690	-2 859	-41%
Zysk brutto	13 164	23 282	-43%
Podatek dochodowy	-3 039	-5 099	-40%
Zysk netto	10 125	18 183	-44%
Różnice kursowe z przeliczenia	641	-14 670	-104%
Całkowite dochody razem za rok	10 766	3 513	206%

Przychody z najmu brutto Grupy za rok 2021 były o 3% wyższe, porównując do roku 2020. Przychód netto z najmu za rok 2021 wyniósł 23.263 tys. EUR i były o 6% wyższy w porównaniu do roku 2020 (22.017 tys. EUR). Wzrost przychodów z najmu brutto i netto spowodowany był głównie dalszą komercjalizacją budynków Grupy.

Zysk operacyjny netto za 2021 rok wyniósł 22.960 tys. EUR and był niższy o 55%, w porównaniu do 2020 roku (50.847 tys. EUR). Na wynik operacyjny netto, poza zmianą przychodów netto z najmu, wpłynęła głównie aktualizacja wyceny inwestycji. Wynik z aktualizacji wyceny inwestycji wyniósł 2.816 tys. EUR w roku 2021, w porównaniu do 32.859 tys. EUR w roku 2020.

W roku 2021 Grupa odnotowała dodatni wynik netto w wysokości 10.125 tys. EUR, w porównaniu do 18.183 tys. EUR w roku 2020 (spadek o 44%). Oprócz zmian w zysku operacyjnym netto, spadek zysku netto Grupy za rok był również spowodowany wzrostem kosztów różnic kursowych (w roku 2021 zysk w kwocie 709 tys. EUR, w porównaniu do straty w kwocie 17.226 tys. EUR w roku 2020).

Sytuacja finansowa

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

	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
AKTYWA		
Aktywa obrotowe	32 984	27 452
Należności krótkoterminowe	6 877	5 486
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26 107	21 966
Zobowiązania krótkoterminowe	59 134	16 312
KAPITAŁ PRACUJĄCY	-26 150	11 140
Aktywa trwałe	518 807	498 894
Majątek	484 273	475 901
Aktywa finansowe	34 534	22 993
RAZEM INWESTYCJE	492 657	510 034
FINANSOWANE PRZEZ:		
Kapitał	196 346	185 940
Zobowiązania długoterminowe	296 311	324 094
RAZEM FINANSOWANIE	492 657	510 034

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 2021 roku, Grupa prezentuje ujemny kapitał pracujący, w porównaniu do pozytywnych wartości w latach ubiegłych. Było to głównie spowodowane wzrostem zobowiązań kredytowych (kredyt na projekt Point&Tower zmienił się na krótkoterminowy i Grupa jest w trakcie podpisywania nowej umowy, przedłużającej okres finansowania). W tym samym czasie suma aktywów obrotowych była o 20% wyższa od sumy zobowiązań krótkoterminowych.

Majątek trwały stanowi główną część aktywów trwałych. Są to przede wszystkim ukończone i skomercjalizowane nieruchomości będące własnością Grupy. W 2021 roku majątek trwały wzrósł o 2% w związku ze wzrostem wartości budynków. W 2021 roku, finansowe aktywa trwałe wzrosły o 50%.

W 2021 roku zobowiązania długoterminowe spadły o 9% (patrz komentarz dotyczący finansowania projektu Point&Tower powyżej).

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 2021 roku były na bezpiecznym poziomie i nie wystąpiły naruszenia kovenantów. Szczegóły dotyczące kovenantów bankowych w poszczególnych podmiotach zostały opisane w nocie 22.

Poniżej przedstawiono najczęściej analizowane wskaźniki:

Wypłacalność	2021	2020
Zadłużenie długoterminowe do kapitału <i>Zobowiązania długoterminowe/ Kapitały</i>	1,51	1,74
Dług do kapitału <i>Zobowiązania / Kapitały</i>	1,81	1,83
Wskaźnik zadłużenia <i>Zobowiązania / Aktywa</i>	0,64	0,65
Wskaźnik dźwigni <i>Aktywa/ Kapitały</i>	2,81	2,83
Płynność	2021	2020
Wskaźnik płynności gotówkowej <i>Środki pieniężne/Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,44	1,35
Wskaźnik płynności szybkiej <i>(Aktywa obrotowe - Zapasy)/ Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,56	1,68

Wskaźniki wypłacalności były na podobnym poziomie co w roku 2020. Spadek płynności gotówkowej i szybkiej spowodowany był wzrostem zobowiązań krótkoterminowych (patrz komentarz dotyczący finansowania projektu Point&Tower powyżej).

Przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne netto zostały zaprezentowane poniżej:

	2021	2020
Przepływy netto z działalności operacyjnej	4 654	2 975
Przepływy netto z działalności inwestycyjnej	-2 781	-12 382
Przepływy netto z działalności finansowej	2 268	3 966
Zmiana netto w stanie środków pieniężnych	4 141	-5 441

W 2021 roku Grupa odnotowała wyższe przepływy pieniężne ogółem w porównaniu do roku 2020. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej wzrosły o 1.679 tys. EUR, głównie w wyniku zmian w kapitale obrotowym. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej są wyższe w 2021 r. w porównaniu do 2020 r. o 9.601 tys. EUR, ze względu na niższe nakłady na inwestycje oraz wpływy netto z połączenia jednostek. Przepływy pieniężne z działalności finansowej są dodatnie, co wiąże się z gromadzeniem gotówki na dalszy rozwój, jednak są one niższe niż w 2020 r. o 1.698 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 96%. Zgodnie ze strategią Grupy, w sierpniu 2021 r. bank finansujący tę spółkę celową zwiększył i przedłużył kredyt na kolejne 5 lat.

Nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia, które wpłynęły na działalność tej firmy i jej kondycję finansową w 2021 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 100%.

Nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia, które wpłynęły na działalność tej firmy i jej kondycję finansową w 2021 roku.

“Olivia 4” Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, Polska

Budynek należący do spółki „Olivia Four” pozostał wynajęty w 96%.

Zgodnie ze strategią Grupy, w grudniu 2020 roku spółka pozyskała nowy kredyt z nową transzą podnoszącą dotychczasową kwotę kredytu. Refinansowanie nastąpiło w grudniu 2020 r., natomiast nowa transza została uruchomiona w marcu 2021 r.

Nie wystąpiły żadne inne istotne zdarzenia, które wpłynęły na działalność tej firmy i jej kondycję finansową w 2021 roku.

“Olivia Star” Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, Polska

Budynek należący do spółki „Olivia Star” pozostał wynajęty w 88%.

Nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia, które wpłynęły na działalność tej firmy i jej kondycję finansową w 2021 roku.

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

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

Zgodnie ze strategią Grupy, w sierpniu 2021 r. bank finansujący tę spółkę celową podwyższył i przedłużył kredyt na kolejne 5 lat.

Nie wystąpiły żadne inne istotne zdarzenia, które wpłynęły na działalność tej firmy i jej kondycję finansową w 2021 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. 10% GLA).

Nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia, które wpłynęły na działalność tej firmy i jej kondycję finansową w 2021 roku.

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

Budynek należący do spółki „Olivia Prime B” pozostawał w fazie komercjalizacji (w ofercie znajdowało się ok. 40% GLA część z tej powierzchni została zarezerwowana przez obecnych najemców). Głównym najemcą jest Amazon – jedna z największych firm na świecie. Podczas pandemii Covid-19 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 wystąpiły żadne istotne zdarzenia, które wpłynęły na działalność tej firmy i jej kondycję finansową w 2021 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. Spółka planuje uzyskać nowe pozwolenia na budowę w 2022 roku.

Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (poprzednio: “Olivia Nine” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) z siedzibą w Gdańsku, Polska

Nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia, które wpłynęły na działalność tej firmy i jej kondycję finansową w 2021 roku.

Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna (poprzednio: “OG” – Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna) z siedzibą w Gdańsku, Polska

Spółka (wszystkie 100% jej udziałów) została nabyta przez Spółkę w dniu 29 grudnia 2021 r. i w tym samym dniu „Olivia Nine” Sp. z o.o. (obecnie Olivia Fin Sp. z o.o.) wstąpiła we wszelkie prawa i obowiązki komandytariusza tego podmiotu.

W 2021 r. spółka wyemitowała w ramach oferty prywatnej obligacje 5 serii (ok. 87 mln zł), w tym 45 mln zł w ramach II programu emisji obligacji (maksymalnie wartość emisji 150 mln zł). Spółka przedterminowo spłaciła obligacje serii A w kwocie 15 mln zł.

Nie wystąpiły żadne inne istotne zdarzenia, które wpłynęły na działalność tej firmy i jej kondycję finansową w 2021 roku.

3. OCZEKIWANIA CO DO PRZYSZŁEJ SYTUACJI FINANSOWEJ

Inwestycje

W 2021 roku Grupa zakończyła budowę Ogródu 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 i wojną w Ukrainie.

W 2022 roku Grupa zamierza 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 znacznie niższej wartości kredytu od poziomu rynkowego, Grupa zwiększy poziom finansowania. Środki pozyskane w wyniku wzrostu wartości kredytów zostaną przeznaczone przede wszystkim na dalszy rozwój Olivia Business Centre na rynku

mieszkaniowym i biurowym oraz spłatę obligacji i pożyczek. Zgodnie ze strategią Grupy, we wrześniu 2021 roku kredyty bankowe w Olivia Gate Sp. z o.o. oraz J-Home Sp.z o.o. zostały podwyższone.

Grupa spodziewa się przedłużenia kredytu dla „Olivia Point&Tower” na przełomie czerwca lub lipca. Proces podpisania nowej umowy jest zaawansowany i Grupa nie widzi ryzyka nie zawarcia aneksu do umowy. Aneks do umowy powinien przedłużyć kredyt na kolejne 3 lata. Poprawiłoby to strukturę finansowania, ponieważ kredyt jest prezentowany jako zobowiązanie krótkoterminowe na koniec 2021 r.

Zatrudnienie

Grupa zatrudnia łącznie 10 pracowników w 2021 roku (16 pracowników w 2020 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 zdarzenia 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 obraną strategią w sposób odpowiedzialny i zgodny z interesami interesariuszy.

Czynniki makroekonomiczne

Niepewność gospodarcza i polityczna może prowadzić do zmniejszenia popytu ze strony 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 lokalizacja solidna pod względem perspektywy

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 świadczonego 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. Jakkolwiek 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 zabezpieczające stopę procentową IRS 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 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku jest zbliżona do wartości bilansowej.

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

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

Ryzyko płynności

Świadome zarządzanie ryzykiem płynności zakłada utrzymywanie wystarczających środków pieniężnych, dostępność finansowania w postaci odpowiedniej kwoty 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 osiągnięcia 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 opcje 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 4.

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 ograniczeniu 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 w 2023 roku 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 przestrzenie coworkingowe, w szerokim zakresie wspiera ideę przedsiębiorczości.

8. BADANIA I ROZWÓJ

Grupa nie prowadzi działalności badawczo-rozwojowej.

9. PRZYSZŁOŚĆ BIZNESU

Budynki „Olivia Prime A” i „Olivia Prime B” pozostają w fazie komercjalizacji (w ofercie było ok. 10% GLA Prime A i 40% GLA Prime B). Grupa jest w trakcie negocjacji warunków najmu kolejnych powierzchni i planuje zakończyć proces komercjalizacji w 2022 roku.

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

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.

Grupa zdecydowała się rozszerzyć działalność na rynek mieszkaniowy. Tonsa szuka obecnie nowych projektów, które mogłyby być rozwijane w kolejnych latach.

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 ok. 100 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.
- Niski poziom należności handlowych od najemców 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.
- 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.
- Kluczowe obszary związane z działalnością operacyjną Olivia Business Centre znajdują się pod kontrolą Inwestora, w tym w szczególności zarządzanie nieruchomościami, komercjalizacja, projektowanie/budowa, zakupy/rozliczenia, ochrona.
- Sprawne zarządzanie projektem Olivia Business Centre może odbywać się zdalnie, nawet przez długi czas.
- Wysoka rezerwa gotówkowa w poszczególnych spółkach stanowi dodatkowe zabezpieczenie projektu.

Informujemy również, że podjęto szereg działań, aby zapewnić bezpieczeństwo zarówno naszym najemcom, jak i wykonawcom. Swoją działalność rozpoczęliśmy znacznie wcześniej, nie czekając na polecenia odpowiednich władz. Opierają się na profesjonalnej wiedzy ekspertów, z którymi współpracujemy oraz wysokim poziomem 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 biznesowym, także w kontekście trwającej pandemii. W każdej kategorii Olivia Business Centre uzyskało maksymalną notę 25 na 25 punktów. Otrzymało tę ocenę w 22 podstawowych kategoriach oraz w trzech nowych, związanych z innowacjami wdrażanymi na jej terenie. To pierwszy taki wynik na świecie, który potwierdza, że projekt Olivia Business Centre znajduje się w ścisłej światowej czołówce biznesowej.

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.

11. INNE INFORMACJE

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

12. WPŁYW COVID-19 I WOJNY W UKRAINIE NA GRUPĘ

W 2021 roku walka z pandemią COVID-19 stała się priorytetem dla wszystkich krajów świata. Przeciwdziałanie jego skutkom obejmuje również uporanie się z kryzysem gospodarczym, który w 2020 roku miał największą skalę. Choć gospodarki wielu krajów, w tym Polski, powróciły na przedpandemiczną ścieżkę rozwoju, skutki tego gwałtownego spowolnienia gospodarczego będą odczuwalne przynajmniej przez kilka najbliższych lat.

W 2021 roku pandemia była nadal ogromnym zagrożeniem gospodarczym, ale większa świadomość i lepsze przygotowanie przedsiębiorstw i gospodarstw domowych do jej ograniczenia, a także wsparcie państwa sprawiły, że Polska poradziła sobie z takimi wyzwaniem. Przedsiębiorstwa nauczyły się funkcjonować w obliczu licznych ograniczeń, dzięki czemu spadki działalności gospodarczej nie są tak drastyczne.

Pomimo bardzo dobrego wyniku PKB w IV kwartale 2021 r. (wzrost o 7,3% r/r; znacznie powyżej prognoz, które okazały się wysoce konserwatywne) oraz silnej aktywności w sektorze przemysłowym i budowlanym,

w obliczu agresji Rosji na Ukrainę i trwającej wojny, pogorszyły się perspektywy wzrostu gospodarczego w Polsce i całej Europie, a polska gospodarka, zdaniem niektórych ekonomistów, może w 2022 roku wejść w fazę stagflacji. Czynnikiem hamującym wzrost gospodarczy w 2022 roku będą m.in. szok kosztowo-cenowy (głównie wojna w Ukrainie i sankcje), szok energetyczny oraz niepewność dostaw surowców energetycznych i żywnościowych. Napięta sytuacja geopolityczna i ryzyko wyższej inflacji może spowolnić popyt w Polsce i niekorzystnie wpłynąć na nastroje inwestycyjne wśród przedsiębiorstw. Biorąc pod uwagę skalę czynników i dynamikę sytuacji, nie można wykluczyć, że obecne prognozy będą musiały być okresowo rewidowane.

Skala i trwałość negatywnego wpływu wojny w Ukrainie na gospodarkę zależą będzie od jej intensywności. W każdym razie będzie to scenariusz stagflacyjny. Obecnie Grupa nie widzi negatywnych skutków wojny. Grupa nie ma rosyjskich najemców objętych sankcjami, a także nie wykorzystuje gazu do ogrzewania, więc nie mają na nią wpływu wprowadzone przez Rosję cięcia w dostawach gazu.

Zdaniem Zarządu Spółki popyt na powierzchnię biurową w 2022 roku będzie kontynuował stopniowy trend wzrostowy zapoczątkowany w drugiej połowie ubiegłego roku. Mimo niepewności, jaka zaistniała na rynku biurowym w wyniku pandemii, blisko dwa lata po wprowadzeniu pierwszych ograniczeń, biura pozostają dla najemców ważnym elementem działalności biznesowej i nadal cieszą się zainteresowaniem inwestorów. W konsekwencji, wobec stopniowego zapełniania najemcami projektów rozpoczętych przed pandemią, powoli można zaobserwować pierwsze symptomy luki podażowej. W efekcie w najbliższych latach należy spodziewać się wzrostu stawek czynszów na rynku nieruchomości biurowych. W najbliższych kwartałach należy spodziewać się rosnącego zainteresowania nieruchomościami charakteryzującymi się dużą stabilnością i przewidywalnością przychodów – pod tym względem projekt Olivia Business Centre jest bardzo dobrze przygotowany.

Zarząd spółki szacuje, że na rynek biurowy w latach 2022-2023 będą miały wpływ dwie sprzeczne tendencje: luka podażowa, która zacznie się materializować i powroty do biur (efekt kończącej się pandemii i napływu uchodźców z Ukrainy, którzy będą zatrudnieni m.in. przez najemców biurowych).

Zarząd,

M. Grabski

D. Luksenburg

M. Leininger

(od 21-04-2021)

J. E. Missaar

(od 01-09-2021)

Rotterdam, 10 czerwca 2022

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2020

	Nota	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
AKTYWA			
Aktywa trwałe		518 807	498 894
Inwestycje zakończone	15	454 077	444 669
Inwestycje w toku i grunty	15	29 437	30 428
Prawo do użytkowania aktywów		759	804
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	847	436
Długoterminowe pożyczki i obligacje	6	22 896	12 349
Długoterminowe instrumenty pochodne - aktywa	19	587	1 159
Inne długoterminowe aktywa finansowe	18	4 519	4 740
Inne aktywa długoterminowe	18	5 685	4 309
Aktywa obrotowe		32 984	27 452
Należności od najemców	17	3 236	1 646
Zaliczki		266	0
Należności z tytułu podatku dochodowego		15	154
Krótkoterminowe pożyczki i obligacje	6	16	776
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	18	50	37
Inne aktywa krótkoterminowe	18	3 294	2 873
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		26 107	21 966
RAZEM AKTYWA		551 791	526 346
PASYWA			
Kapitały razem		196 346	185 940
Kapitał podstawowy	21	187 710	187 710
Różnice kursowe z przeliczenia		-10 943	-11 519
Zyski zatrzymane	25	9 454	-8 434
Zysk netto		10 125	18 183
Zobowiązania długoterminowe		296 311	324 094
Długoterminowe kredyty, pożyczki i obligacje	22	269 260	296 867
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	26 121	23 048
Długoterminowe zobowiązania leasingowe	6	930	970
Długoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	19	0	3 209
Zobowiązania krótkoterminowe		59 134	16 312
Zobowiązania handlowe i inne	23	4 280	3 050
Rozliczenie międzyokresowe bierne		0	96
Krótkoterminowe kredyty, pożyczki i obligacje	22	46 327	6 452
Krótkoterminowe zobowiązania leasingowe	6	85	69
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	19	3 080	0
Podatek dochodowy	14	80	0
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	24	4 799	6 038
Inne krótkoterminowe zobowiązania	24	479	498
Rezerwy		4	109
RAZEM PASYWA		551 791	526 346

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z notami objaśniającymi.

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów z rok zakończony 31 grudnia 2021

	Nota	2021	2020
Przychody z najmu brutto	9	25 436	24 702
Przychody z tytułu opłat serwisowych	9, 10	8 769	7 977
Wydatki netto na nieruchomości	10	-10 942	-10 662
Przychód netto z najmu		23 263	22 017
Wycena inwestycja zakończonych, netto	15	2 816	32 859
Wycena inwestycji w toku oraz gruntów, netto	15	-1 801	-518
Inna amortyzacja i odpisy aktualizujące		113	-1 500
Koszty administracyjne	11	-1 431	-2 011
Operacyjny zysk netto		22 960	50 847
Koszty odsetkowe, netto	12	-8 815	-7 480
Różnice kursowe	6.2	709	-17 226
Inne koszty finansowe, netto	13	-1 690	-2 859
Zysk brutto		13 164	23 282
Podatek dochodowy	14	-3 039	-5 099
Zysk netto		10 125	18 183
Różnice kursowe z przeliczenia		576	-14 670
Inne całkowite dochody		576	-14 670
Całkowite dochody razem za rok		10 701	3 513
Całkowite dochody razem przypadające akcjonariuszom większościowym z działalności kontynuowanej		10 701	3 513

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z notami objaśniającymi.

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony 31 grudnia 2021

	Nota	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Zysk netto	Razem
1 stycznia 2021		187 710	-11 519	-8 434	18 183	185 940
Zysk netto		0	0	0	10 125	10 125
Różnice kursowe z przeliczenia		0	576	0	0	576
Podział zysku	25	0	0	18 183	-18 183	0
Połączenie	26	0	0	-295	0	-295
31 grudnia 2021		187 710	-10 943	9 454	10 125	196 346
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	25	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

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z notami objaśniającymi.

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok zakończony 31 grudnia 2021

	Nota	2021	2020
Przepływy z działalności operacyjnej			
Zysk brutto		13 164	23 282
Korekty:		-7 992	-16 446
Inna amortyzacja i odpisy aktualizujące		0	1 500
Wycena instrumentów finansowych		-2 637	-264
Wycena inwestycji zakończonych, netto	15	-2 816	-32 859
Wycena inwestycji w toku i gruntów, netto	15	1 801	518
Różnice kursowe, netto		-1 391	20 460
Wydatki odsetkowe		10 079	-6 918
Wpływy odsetkowe		-13 028	188
Inne		0	929
Przepływy operacyjne przed zmianami w kapitale pracującym		5 172	6 836
Zmiana należności od najemców, innym należności, innych aktywów, zaliczek i rozliczeń międzyokresowych czynnych		-1 999	2 023
Zmiana zobowiązań handlowych i innych, rozliczeń międzyokresowych biernych i innych zobowiązań		1 629	-4 957
Przepływy z działalności operacyjnej		4 802	3 902
Podatek dochodowy, netto		-148	-927
Przepływy netto z działalności operacyjnej		4 654	2 975
Wydatki na nakłady w nieruchomości inwestycyjne		-4 036	-8 127
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		0	51
Nabycie jednostek zależnych, po pomniejszeniu o nabyte środki pieniężne	26	2 649	0
Pożyczki udzielone		-1 744	-4 306
Odsetki od pożyczek udzielonych i nabytych obligacji		350	0
Przepływy netto z działalności inwestycyjnej		-2 781	-12 382
Przepływy netto przed działalnością finansową		1 873	-9 407
Wpływy z pozyskanego finansowania	22	35 832	68 936
Spłata zadłużenia	22	-23 954	-65 970
Przepływy z należności związanych ze środkami pieniężnymi o ograniczonej możliwości dysponowania		224	988
Odsetki zapłacone		-9 855	0
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		21	12
Przepływy netto z działalności finansowej		2 268	3 966
Zmiana w środkach pieniężnych i ich ekwiwalentach		4 141	-5 441
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		21 966	27 407
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		26 107	21 966

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 2021 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, Jeroen Edwin Missaar - Dyrektor) dnia 10 czerwca 2022 roku.

2. Istotne jednostki zależne

Na dzień 31 grudnia 2021 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 Fin Sp z.o.o. (poprzednio Olivia Nine Sp. z o.o.)*	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji
Olivia Fin Sp. z o.o. SKA (poprzednio "OG" – Olivia Business Centre Sp. z o.o. SKA)	Gdańsk, Polska	100%	0%	Finansowanie

* W marcu 2021 roku nazwa spółki została zmieniona z Olivia Nine Sp. z o.o. na Olivia Fin Sp. z o.o.

** Spółka została nabyta w dniu 29 grudnia 2021 roku – patrz nota 26.

3. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości

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

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. Sporządzenie skonsolidowane 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 2021

- **Zmiany do MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe: rozszerzenie tymczasowego zwolnienia ze stosowania MSSF 9**, przyjętego przez UE 16 grudnia 2020 r. (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 r. lub później),
- **Zmiany do MSSF 16 Leasing: ulgi w płatnościach rat leasingowych związane z COVID-19 po 30 czerwca 2021** (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 r. lub później),
- **Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16 Wskaźnik referencyjny stóp procentowych – Faza 2**, przyjęte przez UE 14 stycznia 2021 roku (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 r. lub później).

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 2021 r., których Grupa nie przyjęła wcześniej do stosowania

- **Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych i Wskazówki do MSSF 2: Ujawnienia dotyczące polityki rachunkowości** (obowiązuje dla 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** (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),

- **MSSF 17 Kontrakty ubezpieczeniowe, włączając zmiany do MSSF 17** (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),
- **Zmiany do:**
 - **MSSF 3 Połączenia jednostek gospodarczych;**
 - **MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe;**
 - **MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe;**
 - **Roczne poprawki za lata 2018-2020;**

(obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 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,
- **Zmiany MSR 12 Podatki dochodowe: Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji** (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),
- **Zmiany MSSF 17 Kontrakty ubezpieczeniowe: Ujęcie początkowe MSSF 17 i MSSF 9** – Dane Porównywalne (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),
- **Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych - prezentacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe** (obowiązuje dla 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 przejmującej w jednostce przejmowanej jest przeszacowywana do wartości godziwej na dzień przejęcia; wszelkie zyski lub straty wynikające z takiego przeszacowania są ujmowane w rachunku zysków i strat.

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

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

Różnice pomiędzy kwotą wynagrodzenia za nabycie udziałów a łączną wartością księgową przejętych aktywów i zobowiązań poszczególnych jednostek, na dzień transakcji ujmowane jest w kapitale jako zyski zatrzymane.

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 prospektywnej prezentacji. Oznacza to, że wyniki i bilans przejmowanej jednostki są uwzględniane od dnia, w którym transakcja miała miejsce. W konsekwencji skonsolidowane sprawozdanie finansowe odzwierciedla wyniki jednostki przejętej za okres po dokonaniu transakcji połączenia pod wspólną kontrolą. Dane porównywalne za poprzedni rok obrotowy nie są w tym przypadku przekształcane.

Reorganizacja kapitału Grupy

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.

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

a. Grupa jako leasingobiorca

(i) Początkowe ujęcie

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

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

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

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

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

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

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

(ii) Późniejsza wycena

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

Zobowiązanie z tytułu leasingu wycenia się w następujący sposób:

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

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

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

b. Grupa jako leasingodawca

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

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

c. Grupa jako leasingodawca – opłaty transakcyjne oraz zachęty leasingowe

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

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

5.8. Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

5.9. Instrumenty finansowe

a. Inwestycje i inne aktywa finansowe

(i) Klasyfikacja

Grupa klasyfikuje aktywa finansowe w podziale na następujące kategorie:

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

Klasyfikacja zależy od modelu biznesowego jednostki w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz warunków umownych przepływów pieniężnych. W przypadku aktywów wycenianych w wartości godziwej zyski i straty będą ujmowane w rachunku zysków i strat lub w innych całkowitych dochodach. W przypadku inwestycji w instrumenty kapitałowe, które nie są przeznaczone do obrotu, będzie to zależęć 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 zamortyzowanego kosztu, ponieważ spełnione są oba poniższe kryteria: i) należności te są utrzymywane w ramach modelu biznesowego, którego celem jest otrzymywanie umownych przepływów pieniężnych, oraz ii) warunki umowne powodują że przepływy pieniężne będą wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek. Aktywa przeznaczone do pobierania umownych przepływów pieniężnych, w przypadku których przepływy te stanowią wyłącznie spłatę kwoty głównej i odsetek, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Przychody odsetkowe z tych aktywów finansowych są ujmowane w przychodach finansowych przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Wszelkie zyski lub straty powstałe w związku z wyśięgowaniem są ujmowane bezpośrednio w rachunku zysków i strat i prezentowane w innych zyskach (stratach)

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

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

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

(iv) Odpisy aktualizujące

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

Aktywa finansowe Grupy podlegają modelowi oczekiwanej straty kredytowej.

Podsumowanie założeń dla modelu oczekiwanych strat kredytowych przedstawiono poniżej:

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

Kategoria	Definicja kategorii	Podstawa dla ujęcia odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych
Write-off (spisane)	Splata 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 obarczone niskim ryzykiem kredytowym, jeżeli obarczone 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 obarczone niskim ryzykiem, a zatem oczekiwane straty kredytowe można oszacować na pierwszym etapie modelu ogólnego, czyli jako 12-miesięczną oczekiwaną stratę kredytową. Co roku przeprowadza się ocenę w celu zidentyfikowania jakiegokolwiek późniejszego pogorszenia się sytuacji kredytowej kontrahenta, które może doprowadzić do zmiany oczekiwanej straty kredytowej z 12-miesięcznego PD („prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania”) na PD w całym okresie życia (etap 2). Ocena ta polega głównie na ocenie wyników finansowych kontrahentów i sprawdzeniu, czy płatności odsetek są realizowane terminowo i zgodnie z umową.

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

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

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

b. Należności handlowe

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

c. Zobowiązania finansowe

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

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

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

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

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

d. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

e. Instrumenty pochodne

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

5.10. Inne aktywa

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

5.11. Zaliczki

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

5.12. Kapitały**Kapitał podstawowy**

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

Różnice kursowe z przeliczenia

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

Zyski zatrzymane

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

5.13. Koszty finansowania

Koszty finansowania zewnętrznego celowego i ogólnego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu kwalifikowalnych aktywów, które są aktywami wymagającymi dostosowania, są dodawane do wartości początkowej tych aktywów, do momentu, w którym aktywa są zasadniczo gotowe do użytkowania lub sprzedaży.

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

5.14. Podatek dochodowy bieżący i odroczony

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

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

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

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

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

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

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

5.15. Rezerwy

Rezerwy na sprawy sądowe są ujmowane gdy:

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

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

5.16. Ujmowanie przychodów

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

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

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

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

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

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

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

5.17. Dywidendy

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

5.18. Przychody i koszty odsetkowe

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

Metoda efektywnej stopy procentowej to metoda obliczania zamortyzowanego kosztu składnika aktywów finansowych lub zobowiązania finansowego oraz alokacji przychodów lub kosztów odsetkowych w odpowiednim okresie. Efektywna stopa procentowa to stopa, która dokładnie dyskontuje oszacowane

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

5.19. Koszty administracyjne

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

6. Zarządzanie ryzykiem finansowym

6.1. Czynniki ryzyka 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 2021 roku transakcje zabezpieczające IRS i opcje CAP zabezpieczyły 88% salda kredytów bankowych (w 2020 roku: 72%). Terminowe kontrakty walutowe zabezpieczyły 16% ekspozycji netto na PLN (w 2020 roku: 16%).

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 wypływy 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 2021	Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Ekspozycja netto
EUR	14 539	242 742	-228 203
PLN	42 872	86 019	-43 147
Razem	57 411	328 761	-271 350

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

Zysk z tytułu różnic kursowych w wysokości 709 tys. EUR, ujęty w wyniku roku bieżącego, spowodowany jest głównie wyceną kredytów w EUR, w związku ze wzrostem kursu PLN/EUR (4,5994 na dzień 31 grudnia 2021, w porównaniu do 31 grudnia 2020: 4,6148).

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 2021 roku, gdyby euro osłabło / umocniło się o 10% w stosunku do złotego wynik netto za rok byłby o 18.484 tys. EUR niższy/wyższy. 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.

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 2021 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 2021 roku, gdyby stopy procentowe były o 100 punktów bazowych wyższe (2020: 100 punktów bazowych wyższe) przy wszystkich innych zmiennych niezmiennych, zysk netto za rok byłby niższy o 760 tys. EUR (2020: niższy o 899 tys. EUR). Gdyby stopy procentowe były o 100 punktów bazowych niższe (2020: 100 punktów bazowych niższe) przy wszystkich innych zmiennych niezmiennych, zysk po opodatkowaniu za rok byłby wyższy o 760 tys. EUR (2020: wyższy o 899 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 2021	31 grudnia 2020
Należności od najemców	3 236	1 646
Pożyczki	22 912	13 125
Inne aktywa finansowe	4 569	4 777
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26 107	21 966
Razem	56 824	41 514

Długoterminowe pożyczki w kwocie 22.896 tys. EUR mają datę zapadalności:

- od 2 do 3 lat – 1.984 tys. EUR;
- od 3 do 5 lat – 20.025 tys. EUR;
- powyżej 5 lat – 887 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 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku jest zbliżona do wartości bilansowej.

Analiza jakości kredytowej aktywów finansowych przedstawia się następująco:

	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Należności od najemców (brutto)	3 323	1 733
Minus: Odpisy aktualizujące	-87	-87
Należności handlowe – pomniejszone o odpisy	3 236	1 646

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 Millenium 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 niezdykontowanych 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 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku.

Tabela poniżej prezentuje podział zobowiązań finansowych według daty wymagalności:

	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Wymagalne w ciągu 1 roku	64 636	22 046
Wymagalne w drugim roku	94 426	107 173
Wymagalne w okresie od 3 do 5 lat	191 253	186 523
Wymagalne w okresie od 5 lat	3	46 910
Razem	350 318	362 652

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 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku kształtował się następująco:

	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Kredyty i obligacje	315 587	303 319
Zobowiązania leasingowe	1 015	1 039
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-26 107	-21 966
Minus: Kredyty i obligacje od podmiotów powiązanych	-2 421	-37 878
Dług netto	288 074	244 514
Kapitał własny	196 346	185 940
Kredyty i obligacje od podmiotów powiązanych	2 421	37 878
Razem kapitały	486 841	468 332
Wskaźnik dźwigni	59%	52%

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 2021	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Instrumenty pochodne - aktywa	0	587	0	587
Instrumenty pochodne - zobowiązania	0	3 080	0	3 080

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

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 2021 roku, ale dla których ujawniono wartość godziwą.

31 grudnia 2021	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Aktywa				
Należności od najemców	0	0	3 236	3 236
Pożyczki	0	22 912	0	22 912
Inne aktywa finansowe	0	4 569	0	4 569
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26 107	0	0	26 107
Razem	26 107	27 481	3 236	56 824
Zobowiązania				
Zobowiązania handlowe i inne	0	4 280	0	4 280
Kredyt, pożyczki i obligacje	0	315 587	0	315 587
Zobowiązania leasingowe	0	1 015	0	1 015
Inne zobowiązania finansowe	0	4 799	0	4 799
Razem	0	325 681	0	325 681

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

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.

b. *Instrumenty pochodne (Instrumenty pochodne – aktywa i zobowiązania)*

Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest ustalana przy użyciu technik wyceny. Więcej informacji na temat dokonanych osądów i założeń w tym obszarze znajduje się w nocie 6.6.

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

	2021	2020
Opłata serwisowa, netto	199	1 136
Koszty modernizacji, napraw, renowacji	259	230
Inne koszty związane z nieruchomościami	1 715	1 319
Razem	2 173	2 685

11. Koszty administracyjne

	2021	2020
Usługi prawne i doradcze	343	600
Usługi zarządzania aktywami	343	400
Księgowość, obsługa administracyjna	606	623
Podatki i inne opłaty	9	29
Pozostałe	130	359
Razem	1 431	2 011

12. Koszty odsetkowe netto

	2021	2020
Przychody odsetkowe	-392	-748
Koszty odsetek od leasingów	54	54
Koszty odsetek od kredytów i pożyczek	7 662	6 323
Koszty odsetek od obligacji	1 485	1 822
Pozostałe	6	29
Razem	8 815	7 480

13. Inne koszty finansowe netto

	2021	2020
Odpisy aktualizujące aktywa finansowe	-737	-82
Wycena instrumentów pochodnych	1 874	107
Pozostałe koszty finansowe netto	553	2 834
Razem	1 690	2 859

14. Podatek dochodowy

	2021	2020
Podatek bieżący	366	675
Podatek odroczony	2 673	4 424
Razem	3 039	5 099

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:

	2021	2020
Wynik brutto	13 164	23 282
Podatek obliczony w oparciu o stawki obowiązujące w kraju w którym spółki mają siedzibę	2 501	4 424
Wpływ podatkowy:		
Koszty niepodatkowe	538	675
Razem podatek dochodowy	3 039	5 099
Efektywna stawka podatkowa	23%	22%

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

Zmiany w podatkach odroczonych zostały zaprezentowane poniżej:

Aktywa z tytułu podatku odroczonego	Nieruchomości inwestycyjne (wycena gruntów)	Odsetki naliczone	Straty podatkowe	Inne	Razem
1 stycznia 2020	489	3 140	4 213	429	8 271
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
Zmiana ujęta w rachunku wyników	273	-687	-41	-248	-703
Przeliczenie wartości w walutach obcych	0	0	538	0	538
Razem	1	23	11	2	37
Netowanie	790	5 168	4 785	103	10 846
Zmiana ujęta w rachunku wyników					-9 999
31 grudnia 2021					847

Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego	Nieruchomości inwestycyjne	Koszt zamortyzowany długu	Inne	Razem
1 stycznia 2020	26 284	1 709	136	28 129
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
Zmiana ujęta w rachunku wyników	1 823	301	-154	1 970
Przeliczenie wartości w walutach obcych	100	463	1	564
Razem	34 337	1 629	154	36 120
Netowanie				-9 999
31 grudnia 2021				26 121

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 2021		31 grudnia 2020	
	Inwestycje zakończone	Inwestycje w toku i grunty	Inwestycje zakończone	Inwestycje w toku i grunty
Na początek okresu	444 669	30 428	396 448	70 001
Zyski lub straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	2 816	-1 801	32 859	-518
Zbycie	0	0	-51	0
Budowa, modernizacje i rozbudowa nieruchomości	4 502	702	11 827	1 697
Przemieszczenia pomiędzy kategoriami nieruchomości	0	0	38 267	-38 267
Różnice z przeliczenia wartości w walutach obcych	2 090	108	-34 681	-2 485
Na koniec okresu	454 077	29 437	444 669	30 428

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

Na koniec 2021 roku nie było projektów w trakcie budowy ujętych w pozycji Inwestycje w toku i grunty, pozycja zawierała jedynie grunty (na koniec 2020 roku: brak).

Kredyty, pożyczki i obligację są zabezpieczone na nieruchomościach inwestycyjnych do wartości 641.010 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 2021 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 2021 roku

Wartość nieruchomości inwestycyjnych zakłada średnią teoretyczną stopę zwrotu (yield) na poziomie 6,2% (2020 rok: 6,4%). Na wyceny mogą wpływać czynniki ogólne (wskaźniki makroekonomiczne i otoczenie rynkowe) jaki i czynniki lokalne.

Gdyby na dzień 31 grudnia 2021 roku stopy zwrotu zastosowane do wyceny nieruchomości inwestycyjnych były o 100 punktów bazowych niższe niż obecnie stosowane, wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosłaby o 19,4% (2020 rok: wzrost o 19,1%). W takim przypadku kapitał własny Grupy byłby wyższy o 71.311 tys. EUR ze względu na wyższy wynik netto (2020 rok: wyższy o 68.963 tys. EUR).

Jeżeli na dzień 31 grudnia 2021 roku stopy zwrotu zastosowane do wyceny nieruchomości inwestycyjnych byłyby o 100 punktów bazowych wyższe niż obecnie stosowane, wartość nieruchomości inwestycyjnych

spadłaby o 14% (2020 rok: spadek o 13,9%). W takim przypadku kapitał własny Grupy byłby niższy o 51.347 tys. EUR ze względu na niższy wynik netto (2020 rok: niższy o 50.087 tys. EUR).

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 454.077 tys. EUR wycenę ustalono na podstawie prognoz zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) w oparciu o znaczące nieobserwowalne dane wejściowe (wyłączając grunty o wartości 29.437 tys. EUR wycenione 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 2021	31 grudnia 2020
Należności	3 323	1 733
Minus: Odpisy aktualizujące	-87	-87
Razem	3 236	1 646

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 2021 roku Grupa nie rozpoznała straty w związku z utratą wartości należności handlowych (2020 rok: zero). Straty są ujmowane w kosztach innej amortyzacji i odpisów aktualizujących w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Zmiany skumulowanych odpisów aktualizujących należności handlowe były następujące:

	2021	2020
Początek roku	87	87
Ujęcie odpisów	0	0
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 2021		31 grudnia 2020	
	Aktywa	Zobowiązania	Aktywa	Zobowiązania
Swapy na stopy procentowe (IRS) i opcje CAP	587	272	1 159	913
Kontrakty walutowe typu forward	0	2 808	0	2 296
Razem	587	3 080	1 159	3 209

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 2021 roku wynosiły 36.490 tys. EUR (2020 rok: 36.490 tys. EUR). Nominalne kwoty nierozliczonych opcji zamiany stóp procentowych i opcji CAP na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosiły 239.593 tys. EUR (2020 rok: 192.309 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	4 724
Olivia Star SA	CAP	30.01.2024	59 036
Olivia 4 SA	CAP	15.12.2025	17 955
Olivia 4 SA	CAP	15.12.2025	3 522
Olivia Prime B Sp. z o.o.	FX Forward	28.02.2022	36 490
Olivia Gate Sp. z o.o.	IRS	21.02.2022	18 441
Olivia Gate Sp. z o.o.	IRS	13.08.2026	25 086
J-Home SA	IRS	21.02.2022	18 487
J-Home SA	IRS	13.08.2026	24 610
Olivia Point&Tower Sp. z o.o.	IRS	27.12.2022	25 282
Olivia Seven Sp. z o.o.	IRS	31.12.2024	42 450

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 (2020: 1.877.099) o wartości nominalnej 100 EUR każda (2020: 100 EUR na akcję). Wszystkie wyemitowane akcje są w pełni opłacone (2020 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 2021	31 grudnia 2020
Pożyczki i obligacje	43 710	37 878
długoterminowe	43 678	37 773
krótkoterminowe	32	105
Kredyty	271 877	265 441
długoterminowe	225 582	259 094
krótkoterminowe	46 295	6 347
Razem	315 587	303 319

Zobowiązania obejmują kwoty zabezpieczone na nieruchomościach inwestycyjnych do wartości 641.010 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 2021		31 grudnia 2020	
	Pożyczki i obligacje	Kredyty	Pożyczki i obligacje	Kredyty
Wymagalne w pierwszym roku	32	46 295	105	6 347
Wymagalne w drugim roku	340	108 201	3 946	94 520
Wymagalne w okresie od trzeciego do piątego roku	17 406	93 048	19 743	148 666
Wymagalne po pięciu latach	25 932	24 333	14 084	15 908
Razem	43 710	271 877	37 878	265 441

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 2021 roku:

	Pożyczki i obligacje	Kredyty	Razem
1 stycznia 2020	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
Wpływy z zadłużenia	28 348	7 484	35 832
Spłaty zadłużenia	-25 534	-8 275	-33 809
Inne zmiany	2 955	7 124	10 079
Różnice kursowe z przeliczenia	63	103	166
31 grudnia 2021	43 710	271 877	315 587

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 2021 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	135%	6M	n/d	n/d	70%; w okresie następnych 24 m-cy trwania umowy, 2% mniej w kolejnych 2 latach	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 2021	31 grudnia 2020
Zobowiązania handlowe	2 385	2 322
Zobowiązania związane z budową, rozwojem nieruchomości inwestycyjnych	1 895	728
Razem	4 280	3 050

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

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

24. Inne zobowiązania finansowe i inne zobowiązania

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

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

25. Dywidendy

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

26. Połączenia jednostek

29 grudnia 2021 roku Spółka nabyła 100% kapitału zakładowego Olivia Fin Sp. z o.o. SKA (dawniej „OG” – Olivia Business Centre Sp. z o.o. SKA), spółkę finansującą Grupę. Olivia Fin Sp. z o.o. wstąpiła we wszelkie prawa i obowiązki komandytariusza Olivia Fin Sp. z o.o. SKA. Cena zapłacona składała się z płatności gotówkowej w kwocie 101 tys. PLN.

Nabycie jest połączeniem jednostek pod wspólną kontrolą, ponieważ ostatecznym podmiotem kontrolującym wszystkie zaangażowane podmioty jest pan Maciej Grabski. Zgodnie z polityką Grupy różnica pomiędzy ceną zapłaconą a wartością księgową aktywów i zobowiązań jednostki przejmowanej na dzień transakcji, została ujęta w kapitale własnym w zyskach zatrzymanych.

Aktywa i zobowiązania rozpoznane w wyniku nabycia przedstawiają się następująco:

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12 285
Należności handlowe	3 795
Inne należności krótkoterminowe	44
Krótkoterminowe aktywa finansowe	21
Inne aktywa krótkoterminowe	308
Długoterminowe pożyczki i obligacje	166 922
Długoterminowe aktywa finansowe	50
Inne należności długoterminowe	1 024
Inne aktywa długoterminowe	2 441
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	342
Długoterminowe kredyty i pożyczki	-188 237
Zobowiązania handlowe i inne	-251
Aktywa netto w wartościach księgowych	-1 256 tys. PLN
Cena nabycia	101 tys. PLN
Różnica	-1 357 tys. PLN
Kurs PLN/EUR	4,5994
Różnica po przeliczeniu	-295 tys. EUR

Grupa wybrała perspektywny sposób prezentacji połączeń jednostek pod wspólną kontrolą. Przejęta spółka nie wpłynęła na wyniki Grupy w 2021 roku, ponieważ przejęcie nastąpiło na koniec roku. Gdyby nabycie

miało miejsce 1 stycznia 2021 r., skonsolidowane przychody pro-forma byłyby wyższe o 16 tys. EUR, a zysk za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. byłby niższy o 604 tys. EUR.

Wpływ środków pieniężnych wydanych w celu nabycia jednostki zależnej pomniejszony o przejęte środki pieniężne (w tys. EUR):

Cena zapłacona	22
Minus: Środki pieniężne w nabywanej spółce	-2 671
Wpływ netto – przepływ z działalności inwestycyjnej	-2 649

Koszty transakcji były nieistotne i zostały ujęte w kosztach ogólnego zarządu w rachunku zysków i strat oraz w operacyjnych przepływach pieniężnych w rachunku przepływów pieniężnych.

W roku kończącym się 31 grudnia 2020 r. nie dokonano żadnych połączeń.

27. Zobowiązania warunkowe

Spółka udzieliła gwarancji spółce Olivia Fin Sp. z o.o. SKA (dawniej OG Olivia Business Centre Sp.z.o.o. SKA) na maksymalną kwotę 150 mln PLN (33 mln EUR), jako zabezpieczenie programu obligacji z limitem 100 mln PLN (22 mln EUR). Na koniec 2021 roku Olivia Fin Sp. z o.o. SKA wyemitowała obligacje na kwotę 75,8 mln PLN (16,4 mln EUR).

Grupa nabyła Olivia Fin Sp. z o.o. SKA w grudniu 2021 r., w związku z tym jej zobowiązania z tytułu obligacji zostały ujęte w Skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej. W związku z tym na koniec 2021 roku gwarancja nie jest istotna z punktu widzenia Grupy.

Emisja obligacji, w ramach powyżej opisanej gwarancji, na kwotę 13 mln PLN (łącznie 88,8 mln PLN), gwarantowana przez Spółkę na 150% wyemitowanej kwoty, miała miejsce 11 kwietnia 2021 r.

28. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Jednostką dominującą Grupy jest TONSA SCA SICAV-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 2021 roku lub salda rozrachunków na dzień 31.12.2021 roku z podmiotami powiązanymi (które są podmiotami kontrolowanymi przez tego samego ostatecznego właściciela) przedstawiono poniżej:

	Pożyczki udzielone	Należności handlowe i inne	Obligacje	Zobowiązania handlowe i inne	Przychody	Zakupy
Tonsa SCA SICAV RAIF	0	0	2 421	0	0	0
Olivia Serwis Sp. z o.o.	37	1 014	0	263	1 445	1 089
Maintenance+ Sp. z o.o.	0	0	0	473	14	2 999
RS Sp. z o.o.	1 798	0	0	0	46	0
Fundacja Gdańsk Global	7	336	0	18	1 080	86
PSDW Sp. z o.o.	1 340	0	0	0	36	0
Construction+ Sp. z o.o.	659	9	0	75	52	541
TP2 Sp. z o.o.	1 162	0	0	0	31	0
STE Sp. z o.o.	981	0	0	0	42	0
Security+ Sp. z o.o.	0	4	0	147	61	809
ENERGY+ Sp. z o.o.	872	0	0	0	2	0
"OG" - Olivia Business Centre Sp. z.o.o. SKA	0	67	0	0	571	0
BMP1 Sp. z o.o.	0	136	0	26	20	341
OBC Sp. z o.o.	295	0	3	0	1	72
Olivia Six Sp. z o.o.	69	336	53	125	4	129
Inne	202	10	0	39	70	116
Razem	7 422	1 912	2 477	1 166	3 475	6 182

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
Inne	9	3	122	77	21	40
Razem	8 654	1 350	34 104	1 348	2 091	5 081

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 2021 roku otrzymały wynagrodzenie w wysokości 78 tys. EUR (132 tys. EUR w roku 2020). Wynagrodzenie dla pozostałej kluczowej kadry kierowniczej wyniosło 428 tys. EUR w 2021 roku i 590 tys. EUR w 2020 roku.

29. Inne ujawnienia

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

Opłaty dla audytorów związane ze skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniem Spółki wyniosły 108 tys. EUR w roku 2021 i 66 tys. EUR w roku 2020 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.

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

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

W 2021 roku walka z pandemią COVID-19 stała się priorytetem dla wszystkich krajów świata. Przeciwdziałanie jego skutkom obejmuje również uporanie się z kryzysem gospodarczym, który w 2020 roku miał największą skalę. Choć gospodarki wielu krajów, w tym Polski, powróciły na przedpandemiczną ścieżkę rozwoju, skutki tego gwałtownego spowolnienia gospodarczego będą odczuwalne przynajmniej przez kilka najbliższych lat.

W 2021 roku pandemia była nadal ogromnym zagrożeniem gospodarczym, ale większa świadomość i lepsze przygotowanie przedsiębiorstw i gospodarstw domowych do jej ograniczenia, a także wsparcie państwa sprawiły, że Polska poradziła sobie z takimi wyzwaniem. Przedsiębiorstwa nauczyły się funkcjonować w obliczu licznych ograniczeń, dzięki czemu spadki działalności gospodarczej nie są tak drastyczne.

Pomimo bardzo dobrego wyniku PKB w IV kwartale 2021 r. (wzrost o 7,3% r/r; znacznie powyżej prognoz, które okazały się wysoce konserwatywne) oraz silnej aktywności w sektorze przemysłowym i budowlanym, w obliczu agresji Rosji na Ukrainę i trwającej wojny, pogorszyły się perspektywy wzrostu gospodarczego w Polsce i całej Europie, a polska gospodarka, zdaniem niektórych ekonomistów, może w 2022 roku wejść w fazę stagflacji. Czynnikiem hamującym wzrost gospodarczy w 2022 roku będą m.in. szok kosztowo-cenowy (głównie wojna w Ukrainie i sankcje), szok energetyczny oraz niepewność dostaw surowców energetycznych i żywnościowych. Napięta sytuacja geopolityczna i ryzyko wyższej inflacji może spowolnić popyt w Polsce i niekorzystnie wpłynąć na nastroje inwestycyjne wśród przedsiębiorstw. Biorąc pod uwagę skalę czynników i dynamikę sytuacji, nie można wykluczyć, że obecne prognozy będą musiały być okresowo rewidowane.

Skala i trwałość negatywnego wpływu wojny w Ukrainie na gospodarkę zależą od jej intensywności. W każdym razie będzie to scenariusz stagflacyjny. Obecnie Grupa nie widzi negatywnych skutków wojny. Grupa nie ma rosyjskich najemców objętych sankcjami, a także nie wykorzystuje gazu do ogrzewania, więc nie mają na nią wpływu wprowadzone przez Rosję cięcia w dostawach gazu.

Zdaniem Zarządu Spółki popyt na powierzchnię biurową w 2022 roku będzie kontynuował stopniowy trend wzrostowy zapoczątkowany w drugiej połowie ubiegłego roku. Mimo niepewności, jaka zaistniała na rynku biurowym w wyniku pandemii, blisko dwa lata po wprowadzeniu pierwszych ograniczeń, biura pozostają dla najemców ważnym elementem działalności biznesowej i nadal cieszą się zainteresowaniem inwestorów. W konsekwencji, wobec stopniowego zapełniania najemcami projektów rozpoczętych przed pandemią, powoli można zaobserwować pierwsze symptomy luki podażowej. W efekcie w najbliższych latach należy spodziewać się wzrostu stawek czynszów na rynku nieruchomości biurowych. W najbliższych kwartałach należy spodziewać się rosnącego zainteresowania nieruchomościami charakteryzującymi się dużą stabilnością i przewidywalnością przychodów – pod tym względem projekt Olivia Business Centre jest bardzo dobrze przygotowany.

Zarząd spółki szacuje, że na rynek biurowy w latach 2022-2023 będą miały wpływ dwie sprzeczne tendencje: luka podażowa, która zacznie się materializować i powroty do biur (efekt kończącej się pandemii i napływu uchodźców z Ukrainy, którzy będą zatrudnieni m.in. przez najemców biurowych).

31. Zdarzenia po dniu bilansowym

W lutym 2022 r. Rosja zaatakowała Ukrainę, co doprowadziło do nałożenia na Rosję sankcji przez wiele krajów. Wpływ wojny na Ukrainie został opisany w nocie 30. Od dnia bilansowego nie wystąpiły żadne inne istotne zdarzenia, które wymagałyby korekty lub ujawnienia w sprawozdaniu finansowym Grupy.

Jednostkowy bilans na dzień 31 grudnia 2021

(Przed podziałem wyniku)

	Nota	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
AKTYWA			
Aktywa trwałe		196 772	186 223
Udziały w jednostkach zależnych	2	196 772	186 223
Aktywa obrotowe		14	53
Należności		2	41
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3	12	12
Aktywa razem		196 786	186 276
PASYWA			
Kapitał własny	4	196 346	185 940
Kapitał podstawowy		187 710	187 710
Różnice kursowe z przeliczenia		-10 194	-10 770
Zyski zatrzymane		8 705	-9 183
Zysk netto		10 125	18 183
Zobowiązania długoterminowe		315	215
Pożyczki od akcjonariuszy	5	315	215
Zobowiązania krótkoterminowe		125	121
Zobowiązania handlowe i inne		25	17
Pożyczki od akcjonariuszy	6	13	8
Rozliczenia międzyokresowe bierne		87	96
Razem pasywa		196 786	186 276

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

	Nota	01-01-2021 31-12-2021	01-01-2020 31-12-2020
Przychody brutto		109	41
Koszty administracyjne	7	-220	-200
Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia	9	-11	0
Koszty odsetkowe netto		1	-3
Zysk brutto		-121	-162
Podatek dochodowy		0	0
Udział w wyniku jednostek zależnych		10 246	18 345
Zysk netto		10 125	18 183

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 2021 do 31 grudnia 2021.

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 24 do 36. 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 2021	186 223
Nabycie jednostki w 2021	22
Strata na nabyciu	-295
Różnice kursowe z przeliczenia	576
Udział w wyniku jednostek zależnych	10 246
31 grudnia 2021	196 772

W bieżącym roku obrotowym Spółka nabyła:

Data	Spółka	Wynagrodzenie w wartości godziwej	Wynagrodzenie w wartości księgowej
29-12-2021	OG-Olivia Business Centre Sp. z o.o. SKA	22	22
Razem		22	22

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 2021	187 710	-10 770	-9 183	18 183	185 940
Zysk netto	0	0	0	10 125	10 125
Całkowite dochody za rok	0	0	0	10 125	10 125
Różnice kursowe z przeliczenia	0	576	0	0	576
Podział wyniku - 2020	0	0	18 183	-18 183	0
Połączenia jednostek	0	0	-295	0	-295
31 grudnia 2021	187 710	-10 194	8 705	10 125	196 346
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			-229		-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

Na dzień 31 grudnia 2021 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

Różnice kursowe z przeliczenia walut obcych zawierają wszystkie różnice kursowe wynikające z przeliczenia rocznego sprawozdania finansowego z działalności zagranicznej w PLN (patrz nota 5.4 skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

Różnice kursowe z przeliczenia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym -10.943 tys. EUR.

Różnice kursowe z przeliczenia w jednostkowym sprawozdaniu finansowym -10.194 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. Zyski zatrzymane za rok 2021 wynoszą 10.125 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

	01-01-2021/ 31-12-2021
1 stycznia 2020	215
Nowe pożyczki	100
31 grudnia 2021	315

Pożyczki zostały udzielone przez wspólnika. 115 tys. EUR będzie wymagalne w ciągu 1 roku, a 100 tys. EUR będzie wymagalne od 1 do 5 lat. Oprocentowanie obu pożyczek zostało ustalone na 3-miesięczny Euribor +2%. Żadne papiery wartościowe nie zostały zastawione.

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

	01-01-2021 31-12-2021	01-01-2020 31-12-2020
Usługi prawne i doradcze	26	15
Usługi audytu	86	76
Usługi księgowe, administracyjne	72	94
Pozostałe	36	15
Razem	220	200

8. Zatrudnienie

W roku obrotowym Spółka zatrudniała 1 pracownika. Pracownik pracował od 1 września 2021 r. w niepełnym wymiarze czasu pracy wynoszącym 20%. Nikt nie był zatrudniony poza Holandią (2020: 0).

9. Wynagrodzenie Zarządu

W ciągu roku obrotowego J.E. Missaar otrzymał wynagrodzenie dyrektora w wysokości 10 tys. EUR (2020: 0). Związany z tym koszt składki na ubezpieczenia społeczne wyniósł 1 tys. EUR (2020: 0), a więc łączny koszt wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia wyniósł 11 tys. EUR (2020: 0). Pan R. Frassino i Pan M. Leininger otrzymali wynagrodzenie w formie płatności za usługi odpowiednio w wysokości 1 tys. i 14 tys. EUR. Ich wynagrodzenie zostało ujęte w Kosztach administracyjnych - Usługi księgowe, administracyjne (2020: odpowiednio 4 i 0 tys. EUR).

10. Koszty audytu

<i>(kwoty nie zawierają podatku VAT)</i>	01-01-2021	01-01-2020
	31-12-2021	31-12-2020
Badanie sprawozdań	62	66
Inne procedury audytowe	0	0
Doradztwo podatkowe	0	0
Inne opłaty nieaudytowe	0	0
Razem	62	66

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.

12. Zdarzenia po dniu bilansowym

Odnosimy się do skonsolidowanego sprawozdania finansowego: noty 31 dotyczącej zdarzeń po dniu bilansowym oraz noty 30 opisującej skutki pandemii COVID-19 oraz wojny w Ukrainie.

Zarząd,

M. Grabski

D. Luksenburg

M. Leininger

J. Missaar

(od 21-04-2021)

(od 01-09-2021)

Rotterdam, 10 czerwca 2022

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.

- Sprawozdanie z badania sprawozdania