

RAPORT PÓŁROCZNY

OLIVIA FIN Sp. z o.o. SKA

za okres 01.01.2022-30.06.2022

Gdańsk, dnia 30.09.2022 r.

Gdańsk 2022-09-28

OŚWIADCZENIE

Zarząd jedyne go komplementariusza Spółki Olivia Fin Sp. z o.o. SKA oświadcza, iż według jego najlepszej wiedzy półroczne, skrócone sprawozdanie finansowe i dane porównywalne:

- sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości;
- odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy;
- półroczne sprawozdanie z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Maciej Grabski

Prezes Zarządu Komplementariusza

Sprawozdanie Zarządu komplementariusza z działalności Emitenta, tj. Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo-akcyjnej za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku.

I. Zasady sporządzania półrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

Emitent sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994r o rachunkowości z późniejszymi zmianami.

II. Opis działalności Emitenta oraz podstawowe zagrożenia i ryzyka istotne dla oceny jego zdolności wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych.

Opis działalności Emitenta

Emitent jest spółką przeznaczoną do pozyskiwania środków w ramach emisji obligacji i reinwestowania ich w projekty, które kontrolowane są przez Pana Macieja Grabskiego (gdańskiego przedsiębiorcę, inwestora i beneficjenta rzeczywistego). Dotychczasowa działalność spółki ogranicza się przede wszystkim do działalności finansowej, w ramach której Spółka dokonywała emisji obligacji za pośrednictwem Noble Securities SA oraz Michael/Strom Dom Maklerski S.A i za pozyskane środki obejmowała obligacje lub udzielała pożyczek do spółek celowych realizujących projekty, przyczyniające się do dalszego rozwoju Olivia Business Centre w Gdańsku – największego centrum biznesowego wśród miast regionalnych w Polsce. Większość środków pozyskanych z emisji obligacji została zaangażowana w projekty należące do Grupy Poręczyciela (oznacza Poręczyciela Tonsa Commercial REI N.V. spółka założona i działająca zgodnie z prawem holenderskim, z siedzibą w Rotterdamie, adres: Oslo 1, 2993LD Barendrecht, Królestwo Niderlandów (Holandia), wpisana do niderlandzkiego rejestru działalności gospodarczej pod numerem 73088870 oraz podmioty zależne od Poręczyciela w rozumieniu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej). Pozostała część środków utrzymywana była na rachunku Emitenta lub została przeznaczona na realizację projektów mieszkaniowych lub zaangażowana w inne projekty, których beneficjentem rzeczywistym był i pozostaje Pan Maciej Grabski (w/w projekty mieszkaniowe stały się częścią Grupy Poręczyciela w I połowie 2022 r).

Emitent Spółka Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdańsku (80-251), przy ul. Batorego 16/1A została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 13 sierpnia 2013 roku pod numerem KRS 0000473233.

Spółce nadany został numer identyfikacji podatkowej (NIP) 9571070234 oraz numer statystyczny REGON 221940108.

Tekst jednolity statutu i umowy spółki pozostaje ujęty w akcie notarialnym notariusz Joanny Miller z Kancelarii Notarialnej w Gdańsku, przy ul. Partyzantów 8 lok. 109, Rep. A 868/2022 z dnia 24 marca 2022 r.

Spółka została zawiązana na czas nieoznaczony.

Spółkę reprezentuje Zarząd Komplementariusza, tj. Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku zgodnie ze sposobem reprezentacji – w przypadku zarządu wieloosobowego, do składania oświadczeń w imieniu spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków zarządu spółki lub członka zarządu wraz z prokurentem. Zarząd jednoosobowy reprezentuje spółkę samodzielnie. Na dzień sporządzenia sprawozdania w skład Zarządu Komplementariusza wchodził Pan Maciej Grabski, działający jako Prezes Zarządu.

Spółka pozostaje emitentem obligacji, a pozyskane środki w znacznej części reinwestuje przede wszystkim poprzez udzielanie pożyczek podmiotom powiązanym z akcjonariuszem

Spółka w 2021 roku otworzyła II program emisji obligacji do łącznej kwoty 150 mln zł. Do końca czerwca 2022 roku w ramach tego programu pozyskała 60 mln zł. W II połowie 2022 roku planuje kontynuować kolejne emisji w ramach tego programu. Pozyskane środki zostaną reinwestowane przez Spółkę głównie poprzez pożyczki udzielane podmiotom zaangażowanym bezpośrednio lub pośrednio w rozwój Olivia Business Centre w tym m.in. sfinansowanie części kosztów budowy kolejnych inwestycji lub na finansowanie nowych projektów mieszkaniowych, lub na refinansowanie istniejącego zadłużenia finansowego (w całości bądź części).

W dniu 14 marca 2020 r. na terenie kraju ogłoszono stan zagrożenia epidemicznego w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2 wywołującym chorobę COVID-19, a następnie – 20 marca 2020 r. – stan epidemii. Przez cały rok 2021 stan epidemii utrzymywał się. Dopiero w dniu 16 maja 2022 r. stan epidemii został odwołany, a ogłoszono stan zagrożenia epidemicznego.

Zarząd Komplementariusza Spółki na bieżąco monitoruje sytuację w kraju, w tym zmiany na rynku oraz wsparcie dla podmiotów gospodarczych, jakie jest oraz ma być oferowane w zw. z powyższymi zjawiskami. Zarząd Komplementariusza Spółki stara się minimalizować ewentualny negatywny wpływ zaistniałego stanu epidemii na funkcjonowanie Spółki. Wszelkie projekty i związane z nimi harmonogramy podlegają nieustannej analizie pod względem ich aktualności w stosunku do bieżącej sytuacji, która pozostaje dynamiczna. Natomiast wszelkie podejmowanie przez Zarząd Komplementariusza decyzje pozostają uzależnione przede wszystkim od dwóch czynników: (1) konieczności ochrony zdrowia oraz życia ludzkiego, a także zapewnieniem bezpieczeństwa osobom zaangażowanym w funkcjonowanie Spółki, oraz (2) konieczności utrzymania bezpieczeństwa ekonomicznego funkcjonowania Spółki.

Zarząd Komplementariusza jest przekonany, że istnieją widoki polepszenia się sytuacji finansowej w kolejnych latach. Zarząd Komplementariusza przewiduje, że Spółka dalej będzie się rozwijać i osiągać coraz lepsze wyniki finansowe.

Do dnia sporządzenia sprawozdania nie nastąpiły żadne znaczące zdarzenia, które mogłyby negatywnie wpłynąć na sytuację majątkową lub finansową Spółki.

Komentarz Emitenta na temat okoliczności i zdarzeń istotnie wpływających na działalność Emitenta, jego sytuację finansową i wyniki osiągnięte w danym półroczu

Data	Wydarzenie
28 września 2018 r.	Emisja obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej 15 mln zł (Na dzień sporządzenia sprawozdania obligacje są spłacone)
styczeń – marzec 2019 r.	Utworzenie Programu emisji obligacji, w ramach którego Emitent za pośrednictwem Noble Securities SA wyemitował obligacje o łącznej wartości 25 mln zł w ramach trzech serii B, C, D (Na dzień sporządzenia sprawozdania Emitent poinformował obligatariuszy serii B i C o przedterminowym wykupie obligacji w IV kwartale 2022)
grudzień 2019 r. – czerwiec 2021 r.	Utworzenie I Programu emisji obligacji, w ramach którego Emitent za pośrednictwem Noble Securities SA wyemitował w okresie od grudnia 2019 do czerwca 2021 obligacje o łącznej wartości 100 mln zł, w ramach serii E, F, G, H, I oraz J.
sierpień 2021 r.	Uplasowanie obligacji serii K o wartości 17,7 mln zł.
październik 2021 r.	Utworzenie II Programu Emisji Obligacji, w ramach którego Emitent rozważa wyemitowanie obligacji o wartości do 150 mln zł. Na dzień sporządzenia sprawozdania w ramach II Programu uplasowano obligacje serii L, M, N, O o łącznej wartości 70 mln zł.
grudzień 2021 r.	Sprzedaż wszystkich akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy Emitenta na rzecz TONSA Commercial REI N.V. (Poręczyciel obligacji serii E-O) oraz zmiana komplementariusza na spółkę „Olivia Nine” Sp. z o.o. (spółka z Grupy Poręczyciela). Emitent stał się częścią Grupy Poręczyciela.
kwiecień 2022 r.	Zmiana firmy spółki Emitenta z „OG” – Olivia Business Centre Sp. z o.o. S.K.A. na Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna. Zmiana firmy komplementariusza z Olivia Nine Sp. z o.o. na Olivia Fin Sp. z o.o.

Łączne zobowiązania Emitenta z tytułu wyemitowanych obligacji na dzień sporządzenia sprawozdania wynosiły 212,7 mln zł. (kapitał do spłaty)

Emitent zakłada, że źródłem obsługi odsetek od wyżej wymienionych obligacji będą mogły być m.in. przepływy pieniężne z tytułu odsetek od udzielonych spółkom z Grupy Poręczyciela pożyczek lub obligacji wyemitowanych przez te spółki, a objętych przez Emitenta. Źródłami środków na wykup wyżej wymienionych obligacji mogą być również środki pozyskane przez Emitenta

od spółek z Grupy Poręczyciela, pochodzące pośrednio z refinansowania lub podwyższania (top-up) kredytów zaciągniętych przez te spółki, a także ze sprzedaży przez te spółki wybranych projektów OBC.

Emitent nie wyklucza również, że środki na wykup wyżej wymienionych obligacji będą pochodziły z finansowania dłużnego w postaci kredytów bankowych, pożyczek wewnątrzgrupowych lub nowych emisji obligacji.

Obligatariusze oraz inne podmioty zainteresowane mają możliwość monitorowania bieżącego stanu zobowiązań Emitenta z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych po wejściu na, prowadzoną przez KDPW, stronę internetową rejestru zobowiązań emitentów. Rejestr zobowiązań dostępny jest pod adresem: <https://rze.info/>.

Na wynik finansowy Emitenta istotny wpływ miały wyższe koszty finansowe związane z pozyskanymi przez Emitenta obligacjami niż przychody finansowe związane z udzielonym finansowaniem do spółek zaangażowanych w realizację projektów nieruchomościowych. Różnica ta spowodowana była faktem, że część środków finansowych pozyskanych z obligacji nie zostało jeszcze reinwestowane przed końcem analizowanego okresu. Wyższe oprocentowanie od udzielonych pożyczek nie skompensowało w całości kosztów pozyskanego finansowania dłużnego. W przyszłych okresach sprawozdawczych Emitent powinien wykazywać dodatni wynik na działalności finansowej.

Opis organizacji grupy kapitałowej, z wyszczególnieniem jednostek podlegających konsolidacji oraz jednostek nieobjętych konsolidacją, z podaniem w stosunku do każdej z nich co najmniej nazwy (firmy), formy prawnej, siedziby, przedmiotu działalności i udziału Emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów

Nie dotyczy

Opis podstawowych zagrożeń i ryzyka, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego zdolności wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych

Ograniczenia związane z wpływem pandemii koronawirusa (COVID-19) wpływają pośrednio lub/i bezpośrednio na obraz sytuacji gospodarczej, w tym między innymi mogą zwiększyć poziom bezrobocia, zmniejszyć poziom konsumpcji, ograniczyć możliwości swobodnego prowadzenia biznesu, zwiększyć ryzyko utraty płynności przedsiębiorców. Istnieje ryzyko, że wyżej wymienione ograniczenia i ich negatywne skutki przełożą się mogą na większe prawdopodobieństwo materializacji czynników ryzyka związanych z działalnością Emitenta i Grupy Poręczyciela oraz czynników ryzyka związanych z otoczeniem makroekonomicznym, wpływających na zdolność Emitenta i Poręczyciela do obsługi zadłużenia.

Spadek zainteresowania najmem powierzchni biurowych ze strony sektora BPO-SCC (np. relokacja do miast z niższymi stawkami czynszów) mógłby doprowadzić do wzrostu stanu pustostanów i spadku stawek czynszu. Podobne efekty mogłaby przynieść nadpodaż powierzchni biurowej w przypadku intensywnego wzrostu liczby nowych projektów. Wystąpienie takiej sytuacji mogłoby mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta. Obecnie ryzyko to można ocenić jako niewielkie w związku z utrzymującą się od kilku lat tendencją do wzrostu liczby biur BPO/SCC w Polsce i w Trójmieście.

Grupa Poręczyciela w okresie obsługi obligacji będzie uzależniona od cen sprzedawanych lokali, na które nie ma bezpośredniego wpływu. Na aktualny popyt na mieszkania i poziom cen główny wpływ mają poziom zamożności społeczeństwa, dostępność kredytów (w tym również: wysokość stóp procentowych i marż kredytowych) oraz działania konkurencji. Niekorzystna zmiana czynników kształtujących popyt i cenę mieszkań może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy Poręczyciela.

Działania podmiotów konkurencyjnych mogą powodować znaczny wzrost podaży nowoczesnej powierzchni biurowej. Ewentualny przerost podaży nad efektywnym popytem na powierzchnie biurowe może spowodować opóźnienia w komercjalizacji, a także spadek stawek najmu. Ewentualna nadpodaż może także skutkować wzrostem stóp kapitalizacji na skutek większego ryzyka znacznych pustostanów. W przypadku znaczących opóźnień w komercjalizacji, spadków stawek najmu, wzrostu stóp kapitalizacji podmioty z Grupy Poręczyciela mogą nie osiągnąć zakładanej rentowności inwestycji. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

Projekty deweloperskie wymagają ponoszenia znacznych nakładów finansowych, zarówno w fazie przygotowania, jak i w fazie budowy, natomiast dodatnie przepływy finansowe pojawiają się dopiero po upływie kilkunastu miesięcy od rozpoczęcia robót budowlanych. Z uwagi na długi czas realizacji inwestycji i znaczne zaangażowanie kapitałowe projekty te obciążone są wieloma istotnymi czynnikami ryzyka. Do czynników ryzyka zaliczyć można zarówno czynniki atmosferyczne (np. przedłużającą się zimą) jak również m.in.: nieuzyskanie pozwoleń zawierających warunki, zgodne z planami podmiotu z Grupy

Poręczyciela, opóźnienia w zakończeniu budowy, wzrost kosztów powyżej poziomu założonego w budżecie inwestycji, spowodowany niekorzystnymi warunkami pogodowymi, niewypłacalnością wykonawców, niedoborem materiałów lub sprzętu budowlanego, trudności techniczne, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku lub budynków do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń czy też zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów.

Grupa Poręczyciela zamierza rozszerzać portfel swoich inwestycji również o projekty mieszkaniowe, w tym projekty resi4rent (mieszkania na wynajem). Dywersyfikacja portfela inwestycji i wejście w nowy segment działalności w przypadku sukcesu wpłynie korzystnie na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyciela i Grupy Poręczyciela. Jednak rozszerzenie zakresu działalności o nowy segment może wiązać się również z dodatkowymi ryzykami specyficznymi dla tej branży.

Mimo zarządzania przez Emitenta, Poręczyciela oraz Grupa Poręczyciela tymi czynnikami ryzyka poprzez np. posiadanie gruntu objętego zapisami aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, współpracę z renomowanym biurem architektonicznym, realizację obiektu w technologii prefabrykowanej, zawiązania rezerwy na wzrost kosztów inwestycji i innymi działaniami nie jest możliwe całkowite wyeliminowanie czynników ryzyka związanych z procesem deweloperskim. Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych zdarzeń może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu deweloperskiego, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, a w efekcie nie osiągnięcie przez nieruchomości zakładanej w planie wartości. W skrajnych przypadkach oba czynniki ryzyka mogą doprowadzić do nieukończenia inwestycji. Wszystko to z kolei może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

Grupa zamierza prowadzić działalność na rynku mieszkaniowym, gdzie sprzedaż lokali ma być także prowadzona dla klientów indywidualnych. Popyt na tym rynku zależy w szczególności od dostępności kredytów mieszkaniowych dla nabywców lokali mieszkalnych i zdolności do ich obsługi. Ewentualny spadek dostępności takich kredytów, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych może negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy Poręczyciela. Ponadto, zmiany w polityce regulacyjnej wywołującej wpływ na ocenę zdolności kredytowej przez banki oraz polityki banków w tym zakresie mogą spowodować spadek popytu na nowe mieszkania, a tym samym może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy Poręczyciela.

Część realizowanych przez Grupę Poręczyciela projektów mieszkaniowych może mieć w przyszłości charakter Resi4Rent (lokale na wynajem). Grupa Poręczyciela może być uzależniona od panujących na rynku stawek czynszowych dla powierzchni mieszkalnych oraz popytu na rynku najmu na powierzchnie mieszkalne. W konsekwencji, istnieje ryzyko, że zbyt niski poziom zainteresowania lokalami na wynajem w ramach realizowanych przez Grupę projektów może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy Poręczyciela.

Emitent został utworzony jako spółka specjalnego przeznaczenia między innymi w celu pozyskiwania środków w formie emisji obligacji oraz wykorzystywania tych środków na rozwój kompleksu Olivia Business Centre (OBC). Zasadniczą część aktywów Emitenta będzie składała się z wierzytelności wobec spółek projektowych realizujących projekty deweloperskie w Grupie Poręczyciela, w szczególności z tytułu pożyczek udzielonych do spółek z Grupy Poręczyciela lub objętych obligacji wyemitowanych przez spółki z Grupy Poręczyciela. Z kolei zasadniczą część zobowiązań Emitenta będą stanowiły zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji. W konsekwencji, zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z tytułu obligacji zależy od uzyskiwania przez Emitenta płatności z tytułu wierzytelności od spółek z Grupy Poręczyciela. Emitent pozostaje tym samym narażony w zakresie wypłacalności na wszelkie ryzyka, na które narażone są inne podmioty wchodzące w skład Grupy Poręczyciela. Realizowane projekty finansowane są kredytami bankowymi, których zabezpieczeniem jest majątek spółki, głównie posiadane nieruchomości, przy czym wartość udzielonych kredytów nie przekracza 70% wartości rynkowej nieruchomości.

W razie wystąpienia niewypłacalności spółek projektowych ich majątek zostanie w pierwszej kolejności zajęty przez wierzycieli dysponujących zabezpieczeniem rzeczowym na majątku spółki lub na udziałach. Sytuacja ta będzie miała również wpływ na warunki zwrotu zaciągniętych pożyczek lub wypłatę dywidend (udziały), które są podporządkowane zapisom umów kredytowych i możliwe w przypadku wystąpienia ściśle określonych zdarzeń w nich opisanych. W rezultacie wierzytelności Emitenta wobec spółek projektowych z Grupy Poręczyciela mogą pozostać częściowo niespłacone na czas, co nie pozwoli na terminowe wykonanie zobowiązań z tytułu obligacji.

Głównym źródłem płynności finansowej Emitenta są środki, jakie może on uzyskać od spółek z Grupy Poręczyciela prowadzących działalność operacyjną w ramach kompleksu OBC. Istnieje ryzyko niedopasowania struktury zapadalności aktywów i pasywów podmiotów z Grupy Poręczyciela, rozumiane jako brak możliwości wygospodarowania środków pieniężnych w terminach zapadalności poszczególnych grup zobowiązań. Podmioty z Grupy Poręczyciela mogą między innymi nie uzyskać spodziewanych wpływów netto z prowadzonej działalności dotyczącej wynajmu powierzchni biurowych lub nie uzyskać odpowiednio wysokich wpływów z tytułu refinansowania budynków biurowych inwestycyjnymi kredytami bankowymi,

co w powiązaniu z ryzykiem ograniczonej zdolności do refinansowania obligacji przez Emitenta może doprowadzić do problemów płynnościowych skutkujących ograniczoną zdolnością do terminowej obsługi obligacji, w tym doprowadzić do częściowej lub całkowitej utraty zainwestowanych środków pieniężnych.

Jednym z potencjalnych źródeł spłaty obligacji mogą być nadwyżki z refinansowania Projektów OBC. Pogorszenie parametrów projektów lub zmiana polityki banków w zakresie finansowania projektów komercyjnych mogłyby utrudnić pozyskiwanie przez Grupę Poręczyciela kredytów bankowych i narazić spółki projektowe na luki płynnościowe. W połączeniu z materializacją ryzyka wzrostu kosztów budowy, ryzyko refinansowania może również dotyczyć części obligacji. Wystąpienie tego typu zdarzeń może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

W świetle przepisów Prawa upadłościowego, przesłanką do ogłoszenia upadłości jest niewypłacalność dłużnika określona w art. 11 Prawa upadłościowego. Biorąc pod uwagę powołaną regulację, Emitent stanie się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych oraz – niezależnie od powyższej przesłanki – także wtedy, gdy jego zobowiązania pieniężne przekroczą wartość jego majątku, a stan ten będzie utrzymywać się przez okres przekraczający dwadzieścia cztery miesiące. W takich przypadkach może zostać ogłoszona upadłość Emitenta, a jego wierzyciele, w tym obligatariusze, będą zaspokajani w kolejności określonej w przepisach Prawa upadłościowego.

W przypadku niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością wobec Emitenta może być prowadzone postępowanie restrukturyzacyjne na mocy przepisów Prawa restrukturyzacyjnego. Zgodnie z art. 3 Prawa restrukturyzacyjnego, celem postępowania restrukturyzacyjnego jest uniknięcie ogłoszenia upadłości dłużnika przez umożliwienie mu restrukturyzacji w drodze zawarcia układu z wierzycielami, a w przypadku postępowania sanacyjnego – również przez przeprowadzenie działań sanacyjnych, przy zabezpieczeniu słusznych praw wierzycieli. W świetle przepisów Prawa restrukturyzacyjnego pod pojęciem dłużnika niewypłacalnego należy rozumieć dłużnika niewypłacalnego w rozumieniu Prawa upadłościowego, o którym była mowa powyżej. Przez dłużnika zagrożonego niewypłacalnością należy rozumieć dłużnika, którego sytuacja ekonomiczna wskazuje, że w niedługim czasie może stać się niewypłacalny, tj. zaprzestanie spłacania swoich należności. Przedmiotem restrukturyzacji będą mogły być zobowiązania Emitenta, w tym zobowiązania z tytułu obligacji. Restrukturyzacja może polegać w szczególności na odroczeniu terminu spłaty zobowiązań z tytułu obligacji, rozłożeniu spłaty na raty, zmniejszeniu wysokości zobowiązań lub ich konwersji na akcje Emitenta. Ponadto, wobec podmiotu, do którego stosuje się przepisy Prawa restrukturyzacyjnego, może być prowadzone tzw. uproszczone postępowanie restrukturyzacyjne na mocy przepisów ustawy z dnia 19 czerwca 2020 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz o uproszczonym postępowaniu o zatwierdzenie układu w związku z wystąpieniem COVID-19 (Dz. U. z 2020 r., poz. 1086 ze zm.). Warunkiem prowadzenia uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego jest zawarcie z doradcą restrukturyzacyjnym umowy, o której mowa w art. 210 Prawa restrukturyzacyjnego oraz dokonanie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym w terminie do dnia 30 listopada 2021 r. obwieszczenia o otwarciu uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego. Obwieszczenie może być dokonane po przygotowaniu przez dłużnika propozycji układowych oraz spisu wierzytelności, spisu wierzytelności spornych i przekazaniu ich nadzorca układu. Dzień dokonania obwieszczenia jest dniem otwarcia uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego. Od dnia 1 grudnia 2021 r. uproszczone postępowanie restrukturyzacyjne będzie mogło być prowadzone na podstawie Prawa restrukturyzacyjnego ze zmianami uchwalonymi na mocy ustawy z dnia 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy o Krajowym Rejestrze Zadłużonych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2021 r., poz. 1080), które wchodzi w życie z dniem 1 grudnia 2021 r.

Przesłanki wszczęcia restrukturyzacji, uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego oraz ogłoszenia upadłości mają charakter dynamiczny i nie można wykluczyć ryzyka, iż w przyszłości zaistnieją. W razie wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego, uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego lub postępowania upadłościowego może nie być możliwe spełnianie świadczeń z tytułu obligacji, prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z tytułu obligacji oraz ustanawianie lub realizowanie ustanowionych przez Emitenta zabezpieczeń. W przypadku upadłości, restrukturyzacji, uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego lub niewypłacalności Emitenta, posiadacze obligacji mogą utracić część lub całość zainwestowanych środków.

W przypadku wszczęcia restrukturyzacji Emitenta lub ogłoszenia jego upadłości Administrator Zabezpieczenia będzie miał możliwość w imieniu i na rzecz obligatariuszy dochodzenia roszczeń z tytułu obligacji od Poręczyciela.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu wobec Emitenta, Poręczyciela ani żadnego podmiotu z Grupy Poręczyciela, nie zachodzą przesłanki ogłoszenia upadłości ani wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego lub uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego, a w szczególności Emitent i inne podmioty z Grupy Poręczyciela nie są niewypłacalni, ani zagrożeni niewypłacalnością.

Działalność Grupy Poręczyciela koncentruje się na kompleksie Olivia Business Centre, który składa się z kilku podobnych do siebie budynków, położonych w tej samej lokalizacji. Ewentualne wystąpienie negatywnych tendencji na rynku lokalnym może negatywnie wpłynąć na przepływy pieniężne generowane przez projekty, co z kolei może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta, a w konsekwencji w skrajnym scenariuszu przełożyć się na brak możliwości spełnienia świadczeń z obligacji.

Ewentualne opóźnienia w prowadzonych pracach aranżacyjnych mogą spowodować wypowiedzenia umów najmu przez najemców z winy wynajmującego, a także płatne z tego tytułu kary umowne.

Spółki celowe realizujące projekt Olivia Business Centre ponoszą ryzyko kredytowe najemców w odniesieniu do czynszu. Ewentualny niesolidny najemca może także spowodować okresowy wzrost pustostanu, ograniczając wpływy z wynajmu. Doświadczenie zespołu realizującego tego typu przedsięwzięcia, stosowanie takich instrumentów jak kaucje oraz współpraca z najemcami o stabilnej sytuacji finansowej przyczyniają się do minimalizowania tego ryzyka.

Realizacja projektów deweloperskich wymaga uzyskiwania szeregu zgód i zezwoleń z zakresu ochrony środowiska, gospodarki odpadami i pozwoleń wodno-prawnych oraz ponoszenia opłat za korzystanie ze środowiska. Obowiązujące przepisy w poważny sposób ograniczają swobodę prowadzenia przedsięwzięć deweloperskich, przede wszystkim w zakresie kosztów za korzystanie ze środowiska. Opłaty administracyjne, kary pieniężne z tytułu zanieczyszczeń i korzystania z przekształconego środowiska powodują, że istnieje ryzyko podwyższenia kosztów działalności i ryzyko odszkodowań w przypadku poważnych zdarzeń środowiskowych.

Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta, a w konsekwencji w skrajnym scenariuszu brak możliwości spełnienia świadczeń z obligacji.

Spółki celowe realizujące projekt Olivia Business Centre zawierają umowy z wykonawcami robót budowlanych na wykonanie projektów deweloperskich. Ryzyko wzrostu cen materiałów, wykonawstwa zależy przede wszystkim od koniunktury na rynku zewnętrznym. Koszty takich projektów mogą ulegać zmianom m.in. z uwagi na: zmianę zakresu projektu lub zmiany w projekcie architektonicznym, wzrost cen materiałów budowlanych, niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach lub w uzgodnionym standardzie. Opóźnienia robót i nieprawidłowości w ich wykonaniu mogą spowodować opóźnienie zakończenia poszczególnych projektów deweloperskich, a w konsekwencji przyczynić się do wzrostu kosztów ich realizacji. Należy mieć na uwadze, że każdy znaczny wzrost kosztów może negatywnie wpłynąć na rentowność Projektów OBC, co z kolei może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta, a w konsekwencji w skrajnym scenariuszu przełożyć się na brak możliwości spełnienia świadczeń z obligacji.

Spółki celowe realizujące projekt Olivia Business Centre pozyskując finansowanie dłużne oparte głównie o zmienną stopę procentową narażone są na ryzyko wzrostu kosztów finansowania na skutek wzrostu rynkowych stóp procentowych oraz na ryzyko kursowe w związku z faktem, iż stawki najmu dla części umów mogą być ustalone w walucie innej niż waluta finansowania.

Ryzyko zmiany sytuacji makroekonomicznej wpływa na kształtowanie się poziomu cen wynajmu powierzchni biurowych i handlowych, a także stóp kapitalizacji stosowanych przy wycenie centrów biurowych na potrzeby transakcji sprzedaży. Sytuacja gospodarcza wywiera więc znaczący wpływ na zachowania uczestników rynku i siłę nabywczą potencjalnych klientów. Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa podmiotów z Grupy OBC oraz Emitenta, jest ściśle powiązana z wieloma czynnikami ekonomicznymi, takimi jak zmiany PKB, stopa inflacji, stopa procentowa, stopa bezrobocia czy kursy walutowe. Niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą wpłynąć na spadek popytu na powierzchnię biurową, co może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy OBC oraz Emitenta, a w konsekwencji w skrajnym scenariuszu brak możliwości spełnienia świadczeń z obligacji.

Poszczególne zezwolenia, zgody administracyjne wymagane w związku z prowadzonym projektem deweloperskim w pesymistycznym wariantcie mogą być uzyskane w późniejszym terminie, bądź podmioty realizujące inwestycje mogą ich w ogóle nie uzyskać. Nieuzyskanie określonych zezwoleń bądź zgód może mieć negatywny wpływ na zdolność podmiotów z Grupy Poręczyciela do realizacji projektów. Może także negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Emitenta i Poręczyciela, co w konsekwencji w skrajnym scenariuszu może spowodować brak możliwości spełnienia świadczeń z obligacji.

Jednym z istotnych zagrożeń dla Grupy Poręczyciela jest niestabilność polskiego systemu prawnego. Ryzyko związane z otoczeniem prawnym to przede wszystkim częste nowelizacje, niespójność, a także brak jednolitej interpretacji przepisów prawa.

Nieustannie przeprowadzane zmiany w polskich przepisach podatkowych mogą mieć znaczący wpływ na działalność Emitenta i Grupy Poręczyciela. Ich zakres, treść oraz trudności interpretacyjne w stosowaniu nowych regulacji stanowią utrudnienie w prowadzeniu działalności deweloperskiej, a w szczególności w planowaniu tej działalności pod kątem podatkowym. Powyższe, pomimo bieżącego wsparcia spółek z Grupy Poręczyciela ze strony kancelarii prawnych oraz podatkowych, może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta i Grupy Poręczyciela, a w konsekwencji w skrajnym scenariuszu brak możliwości spełnienia świadczeń z obligacji.

Ocena ww. ryzyk w stosunku do oceny przedstawionej w dokumencie informacyjnym Emitenta sporządzonym na potrzeby wprowadzenia obligacji do obrotu na Catalyst prowadzonym jako alternatywny system obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. nie zmieniła się.

Oświadczam, że wedle mojej najlepszej wiedzy, półroczne skrócone sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta oraz jego wynik finansowy, oraz że półroczne sprawozdanie z działalności Emitenta zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

III. Wybrane dane finansowe Emitenta

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I półrocze 2022	I półrocze 2021	I półrocze 2022	I półrocze 2021
Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	-	-	-	-
Zysk(strata) z działalności operacyjnej	- 1 353 265,03	- 532 405,23	-291 482,33	- 117 084,19
Zysk(strata) brutto	- 144 046,35	- 850 897,28	-31 026,42	- 187 125,55
Zysk(strata) netto	- 144 046,35	- 850 897,28	-31 026,42	- 187 125,55
Aktywa razem	206 899 521,24	131 339 531,15	44 203 632,28	29 052 276,40
Aktywa trwałe	174 488 333,04	115 443 333,76	37 279 052,48	25 536 040,91
Aktywa obrotowe	32 411 188,20	15 896 197,39	6 924 579,80	3 516 235,49
Zobowiązania razem	205 978 091,22	130 349 586,08	44 006 770,76	28 833 300,76
Zobowiązania krótkoterminowe	501 140,26	797 029,79	107 067,53	176 302,82
Zobowiązania długoterminowe	205 476 950,96	129 552 556,29	43 899 703,23	28 656 997,94
Kapitał własny	921 430,02	989 945,07	196 861,52	218 975,64
Kapitał zapasowy	6 451 000,00	1 000,00	1 378 242,11	221,20

Przeliczenie na euro dokonano wg kursów średnich ustalonych przez Narodowy Bank Polski:

Pozycje bilansowe przeliczono wg kursu średniego obowiązującego na ostatni dzień odpowiedniego okresu:

30 czerwca 2022r. wg kursu średniego 4,6806

30 czerwca 2021r. wg kursu średniego 4,5208

Pozycje z rachunku zysków i strat przeliczono według kursów obliczonych jako średnia arytmetyczna średnich kursów NBP w obowiązujących w ostatnim dniu każdego miesiąca w danym okresie:

średnia arytmetyczna kursów za okres od 1 stycznia 2021r. do 30 czerwca 2022r. – 4,6427

średnia arytmetyczna kursów za okres od 1 stycznia 2021r. do 30 czerwca 2021r. – 4,5472.

2206_SprawozdaniePółroczneEmitenta_OFin

Maciej Grabski
Prezes Zarządu Komplementariusza

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

**„Olivia Fin” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Spółka komandytowo-akcyjna**

ZA OKRES OD 01.01.2022 ROK DO 30.06.2022 ROK

**SPORZĄDZONE ZGODNIE Z ZAŁĄCZNIKIEM NR 1
DO USTAWY O RACHUNKOWOŚCI**

Gdańsk, dnia 30.09.2022r.

I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1.Dane podstawowe

Jednostka działa pod firmą „Olivia Fin” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, 80-251 przy ulicy Stefana Batorego 16/1A (dawniej „OG” – Olivia Business Centre Sp. z o.o. S.K.A.; Sąd Rejestrowy odnotował zmianę spółki w dniu 07.04.2022r.)

Jednostka została zarejestrowana w dniu 13.08.2013 roku przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000473233. Spółce nadano numer statystyczny REGON 221940108, NIP 9571070234.

Głównym przedmiotem działalności Spółki jest:

PKD 41.10.Z – Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków

Pozostała działalność:

PKD 68.20.Z – Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

PKD 68.10.Z – Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

PKD 55.10.Z – Hotele i podobne obiekty zakwaterowania

PKD 70 – Działalność firm centralnych (Head Offices); doradztwo związane z zarządzaniem

PKD 66 – Działalność wspomagająca usługi finansowe oraz ubezpieczenia i fundusze emerytalne

PKD 64 – Finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych

PKD 46 – Handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi

PKD 73 – Reklama, badanie rynku i opinii publicznej

PKD 72 – Badania naukowe i prace rozwojowe

Kapitał podstawowy Spółki na dzień 30.06.2022 roku wynosi 100.000,00 zł.

Kapitał podstawowy dzieli się na 1000 akcji imiennych serii A o numerach od 1 do 1000 o wartości minimalnej 50,00 zł; 1000 akcji imiennych nieuprzywilejowanych serii B o numerach 1001 do 2000 o wartości nominalnej 50,00 zł.

Spółkę reprezentuje oraz prowadzi sprawę Spółki – Komplementariusz Olivia Fin Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku.

2.Czas trwania Jednostki

Czas trwania Jednostki zgodnie z umową jest nieoznaczony.

3.Okres objęty sprawozdaniem

Jednostka prezentuje sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2022 roku do 30.06.2022 roku. Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera porównywalne dane finansowe za okres od 01.01.2021 roku do 30.06.2021 roku oraz za okres od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku. Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w wariantach porównawczym.

4. Kontynuacja działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości, obejmującej okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego, w nie zmniejszonym istotnie zakresie. Nie istnieją również okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

5. Uproszczenia przewidziane w ustawie o rachunkowości zastosowane w sprawozdaniu finansowym:

- Jednostka dokonuje kwalifikacji umów dotyczących odpłatnego użytkowania obcych środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych wg przepisów podatkowych na podstawie art.3 ust.6 ustawy o rachunkowości.
- Jednostka odstąpiła od ustalania aktywów i pasywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na podstawie art. 37 ust. 10.
- Jednostka odstąpiła, na podstawie art. 28b ust. 1 ustawy o rachunkowości, od stosowania przepisów określonych w art. 81 ust. 2 pkt 4 w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawnienia i sposobu prezentacji instrumentów finansowych.

6. Przyjęte przez jednostkę zasady rachunkowości, w tym metody wyceny aktywów i pasywów, ustalania wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa przewiduje prawo wyboru

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości obowiązującymi jednostki kontynuującą działalność.

Wynik finansowy Jednostki za okres od 01.01.2022 rok do 30.06.2022 obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

6.1. Rachunek zysków i strat

Przychody i koszty są rozpoznawane według zasady memoriału, tj. w okresach których dotyczą, niezależnie od daty otrzymania lub dokonania płatności.

6.1.1. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów ujmuje się w rachunku zysków i strat, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do produktów, towarów i materiałów przekazano nabywcy.

Spółka ewidencjonuje koszty w układzie rodzajowym. Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów obejmuje koszty bezpośrednio z nimi związane oraz uzasadnioną część kosztów pośrednich.

6.1.2. Na wynik finansowy Spółki wpływają ponadto:

- Pozostałe przychody i koszty operacyjne pośrednio związane z działalnością Spółki w zakresie m.in. zysków i strat ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych, aktualizacji wyceny aktywów niefinansowych, utworzenia i rozwiązania rezerw na przyszłe ryzyko kar, grzywien i odszkodowań, otrzymania lub przekazania darowizn.

Spółka w pozostałych przychodach i kosztach eksploatacyjnych ewidencjonuje również koszty i przychody związane z refakturowaniem na najemców opłat eksploatacyjnych.

- Przychody finansowe z tytułu dywidend (udziałów w zyskach), odsetek, zysków z rozchodu aktywów finansowych, aktualizacji wartości aktywów finansowych, nadwyżki dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi.
- Koszty finansowe z tytułu odsetek, strat z tytułu rozchodu aktywów finansowych, aktualizacji wartości aktywów finansowych, nadwyżki ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi.

6.2. Opodatkowanie dochodu

Wynik finansowy brutto koryguje bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych.

6.3. Bilans

6.3.1. Wartości niematerialne i prawne oraz rzeczowe aktywa trwałe

- **Wartość początkową środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych (WNiP)** ujmuje się w księgach według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe), a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości. Wartość początkowa środków trwałych i dotychczas dokonane odpisy amortyzacyjne podlegają aktualizacjom na podstawie odrębnych przepisów.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych i WNiP obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę za okres ich budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia, do dnia bilansowego lub przyjęcia do używania, w tym również:

- nie podlegający odliczeniu podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy,
- koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe, pomniejszony o przychody z tego tytułu.

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

Środki trwałe i WNiP, z wyjątkiem gruntów są amortyzowane metodą liniową. Rozpoczęcie amortyzacji następuje nie wcześniej niż po przyjęciu środka trwałego do używania. Rozpoczęcie amortyzacji następuje nie wcześniej niż po przyjęciu środka trwałego do używania. W ewidencji są ujmowane środki trwałe i WNiP o wartości początkowej wyższej lub równej 10.000,00 zł., natomiast składniki o wartości niższej są ujmowane jako koszt zużycia materiałów.

W jednostce stosowane są następujące okresy ekonomicznej użyteczności składników wartości niematerialnych i prawnych:

- licencje na programy komputerowe – 2 lata,
- wartość firmy – 5 lat,
- koszty zakończonych prac rozwojowych – 3 lata,
- pozostałe wartości niematerialne i prawne – 5 lat.

W jednostce stosowane są następujące okresy ekonomicznej użyteczności środków trwałych:

- prawo wieczystego użytkowania gruntów – zgodnie z okresem przyznania tego prawa lub zgodnie z okresem ekonomicznej użyteczności w zależności od tego, który jest krótszy,
- budynki – 40 lat,
- urządzenia techniczne i maszyny (z wyłączeniem sprzętu komputerowego) – okres ustalany jest każdorazowo przez służby techniczne,
- pozostałe środki trwałe – według stawek określonych w załączniku nr 1 do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych „Wykaz rocznych stawek amortyzacyjnych”.

Jednostka nie korzysta z uproszczeń przewidzianych w art. 32 ust. 6 pozwalających ustalać odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe poprzez dokonywanie zbiorczych odpisów dla grup środków trwałych zbliżonych rodzajem i przeznaczeniem.

Jednostka korzysta z uproszczeń przewidzianych w art. 32 ust. 6 i odpisuje jednorazowo nabyty składnik majątku trwałego w ciężar wyniku finansowego jeśli jego cena nabycia nie przekracza kwoty 10.000,00 zł. Powyższe nie wywiera istotnie ujemnego wpływu na rzetelne i jasne przedstawienie sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Jednostki.

- **Środki trwałe w budowie** - środki trwałe w budowie ujmuje się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

6.3.2. Należności długoterminowe

Należności długoterminowe, w tym udzielone pożyczki Jednostka wycenia w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności.

6.3.3. Inwestycje długoterminowe

- **Nieruchomości i wartości niematerialne i prawne zaliczane w Jednostce do inwestycji długoterminowych początkowo** wycenia się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia ustalonych zgodnie z art. 28 ust. 8 ustawy o rachunkowości. Po początkowym ujęciu na każdy dzień bilansowy jednostka wycenia według ceny rynkowej bądź inaczej określonej wartości godziwej.

- **Udziały w innych jednostkach oraz inne długoterminowe aktywa finansowe** wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

6.3.4. Aktywa obrotowe

- **Rzeczowe składniki aktywów obrotowych** – wycenia się według cen nabycia, lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy. Ewentualne odpisy aktualizujące wartość rzeczowych składników majątku obrotowego dokonane w związku z trwałą utratą ich wartości lub spowodowane wyceną doprowadzającą ich wartość do cen sprzedaży netto możliwych do uzyskania, pomniejszają wartość pozycji w bilansie i zalicza się je odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych.
- **Należności krótkoterminowe** wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych.

Należności z tytułu dostaw i usług kwalifikuje się do należności krótkoterminowych bez względu na termin ich wymagalności.

Należności wyrażone w walutach obcych wykazuje się na dzień bilansowy po przeliczeniu waluty obcej na złote polskie po kursie średnim NBP z dnia bilansowego.

Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze wycenia się według:

- faktycznie zastosowanego kursu w tym dniu,
- średniego kursu NBP ustalonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień w przypadku, gdy nie jest zasadne zastosowanie kursu faktycznego.

Różnice kursowe od należności wyrażonych w walutach obcych powstałe na dzień wyceny i przy zapłacie zalicza się odpowiednio: ujemne do kosztów finansowych i dodatnie do przychodów finansowych. W uzasadnionych przypadkach odnosi się je do kosztu wytworzenia produktów, usług lub ceny nabycia towarów, a także wytworzenia środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych (odpowiednio na zwiększenie lub zmniejszenie tych kosztów).

- **Inwestycje krótkoterminowe**
 - **Środki pieniężne** jednostka wykazuje w wartości nominalnej. Wyrażone w walutach obcych środki pieniężne wycenia się na dzień bilansowy po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Prezesa NBP. Dodatnie i ujemne różnice kursowe powstałe z przeliczenia na koniec roku obrotowego środków pieniężnych w walutach obcych na złote polskie, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.
 - **Udziały w innych jednostkach oraz inne krótkoterminowe aktywa finansowe** z wyjątkiem udziałów własnych Jednostka wycenia według ceny nabycia.
- **Rozliczenia międzyokresowe** kosztów czynne dokonywane są, jeżeli koszty poniesione dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych.

Rozliczenia międzyokresowe czynne, których termin rozliczenia upływa w okresie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego Jednostka prezentuje w odpowiedniej pozycji aktywów trwałych.

6.3.5. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy to zadeklarowane, lecz nie wniesione wkłady kapitałowe określone w umowie/statucie Jednostki.

6.3.6. Udziały lub akcje własne wyceniane są w cenie nabycia i wykazywane są w aktywach bilansu.

6.3.7. Kapitały

Kapitały własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami prawa, statutu lub umowy spółki.

Kapitał podstawowy spółki kapitałowej wykazuje się w wysokości określonej w umowie lub statucie i wpisanej w rejestrze sądowym. Zadeklarowane, lecz nie wniesione wkłady kapitałowe ujmuje się w aktywach bilansu w pozycji należne wpłaty na kapitał podstawowy.

Kapitał zapasowy tworzony jest z podziału zysku.

Kapitał z aktualizacji wyceny to kapitał powstały:

- w skutek aktualizacji wyceny aktywów trwałych. W przypadku zbycia lub likwidacji składnika majątku odpowiednia część kapitału rezerwowego z aktualizacji wyceny jest przenoszona na kapitał zapasowy. Odpis z tytułu trwałej utraty wartości aktywów trwałych, który uprzednio podlegał aktualizacji wyceny pomniejsza kapitał z aktualizacji wyceny do wysokości części kapitału, która dotyczy tego składnika majątku trwałego,

Pozostałe kapitały rezerwowe tworzone są zgodnie ze umową spółki i wyceniane są w wartości nominalnej.

6.3.8. Rezerwy tworzy się na pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania, których kwotę można wiarygodnie oszacować. Rezerwy zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych, zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą.

6.3.9. Zobowiązania ujmuje się w księgach w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania wyrażone w walutach obcych wykazuje się na dzień bilansowy po przeliczeniu waluty obcej na złote polskie po kursie średnim NBP z dnia bilansowego.

Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze wycenia się według:

- faktycznie zastosowanego kursu w tym dniu,
- średniego kursu NBP ustalonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień w przypadku, gdy nie jest zasadne zastosowanie kursu faktycznego.

6.3.10. Rozliczenia międzyokresowe bierne:

- Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy,
 - Rozliczenia międzyokresowe przychodów dokonywane z zachowaniem zasady ostrożności, obejmują równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych.

7. Czynniki ryzyka finansowego oraz sposób zarządzania ryzykiem finansowym informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego

Wyniki, jakie uzyskuje Spółka są związane z sytuacją na polskim rynku. Na realizację założonych przez Spółkę celów strategicznych oddziałują czynniki makroekonomiczne, które pozostają całkowicie niezależne od Spółki i jej działania. Na wyniki działalności wpływają różne czynniki takiej jak tempo wzrostu gospodarczego, poziom inwestycji przedsiębiorstw, poziom inflacji, czy poziom bezrobocia.

Działalność Jednostki narażona jest na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

- ryzyko rynkowe, w tym ryzyko walutowe, stopy procentowej oraz inne cenowe,
- ryzyko utraty płynności,
- ryzyko kredytowe.

Jednostka jest narażona na ryzyko zmian kursów walutowych z uwagi na sprzedaż w walucie obcej. Ryzyko walutowe wiąże się głównie ze zmianami poziomu kursu EUR. Ekspozycja na ryzyko związane z innymi niż wymienione walutami nie jest istotna.

Jednostka zarządza ryzykiem walutowym, stosując hedging naturalny (równoważąc wpływy i wydatki w walucie).

Ryzyko stopy procentowej

Jednostka posiada zobowiązania z tytułu obligacji, dla którego odsetki liczone są na bazie stałej lub zmiennej stopy procentowej. Jednostka reinwestuje znaczącą część pozyskanych środków poprzez udzielanie przede wszystkim pożyczek o zmiennej lub stałej stopie procentowej. Jednostka ogranicza ryzyko niekorzystnej zmiany wysokości stopy procentowej w zakresie pozyskanych obligacji reinwestując znaczącą część pozyskanych środków stosując oprocentowanie wyższe od oprocentowania pozyskanych środków. Jednostka nie stosuje pochodnych instrumentów zabezpieczających w zakresie ryzyka stopy procentowej.

Inne ryzyko cenowe

Jednostka nie jest narażona na istotne inne ryzyko cenowe związane z instrumentami finansowymi, natomiast występuje ryzyko cenowe zarówno cen świadczonych usług przez Jednostkę, jak i zakupywanych usług. Jednostka nie stosuje pochodnych instrumentów zabezpieczających w zakresie ryzyka cenowego.

Ryzyko utraty płynności

Jednostka jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. W ocenie Zarządu Komplementariusza kondycja finansowa podmiotów którym udzielone zostało

finansowanie oraz poręczenie udzielone przez akcjonariusza w przypadku większości emisji obligacji powodują, że ryzyko utraty płynności należy ocenić jako nieznaczne. Jednostka ogranicza ryzyko utraty płynności, korzystając głównie z finansowania zewnętrznego.

Ryzyko kredytowe

Jednostka jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko, że wierzyciele nie wywiążą się ze swoich zobowiązań i tym samym spowodują poniesienie strat przez Spółkę. Dywersyfikując grono pożyczkobiorców Jednostka podejmuje działania mające na celu ograniczenie ryzyka kredytowego. Jednostka udzieliła pożyczek kilku pożyczkobiorcom, których działalność skupia się na rynku nieruchomości, w przypadku znacznej ich części nieruchomość stanowi główny składnik ich aktywów. Wartość rynkowa tych nieruchomości jest na bieżąco monitorowana w celu zapewnienia bezpieczeństwa spłaty. Ponadto w celu zabezpieczenia bezpieczeństwa obligatariuszy większość emisji obligacji jest zabezpieczona poręczeniem akcjonariusza, podmiotu który jest jednocześnie właścicielem spółek celowych, do których należą biurowce i rezerwa gruntowa w ramach centrum biznesowego Olivia Business Centre.

Zarząd Komplementariusza pozostaje świadomym wyżej wymienionych zagrożeń i w celu ich ograniczenia, interesuje się oraz podejmuje bieżące działania by dostosować strategię rozwoju Spółki do występujących zmian. Niemniej jednak, należy mieć na względzie, że w przypadku zajścia nieprzewidywalnych zdarzeń o charakterze losowym, takich jak np. działania wojenne, ataki terrorystyczne lub nadzwyczajne działanie sił przyrody, może dojść do niekorzystnych zmian w koniunkturze gospodarczej, co może negatywnie przełożyć się na działalność Spółki.

Bilans na dzień 30.06.2022

AKTYWA	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
A. AKTYWA TRWAŁE	174 488 333,04	172 511 729,55	115 443 333,76
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00	0,00
1. Środki trwałe	0,00	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	1 024 446,20	1 024 446,20	1 024 446,20
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	1 024 446,20	1 024 446,20	1 024 446,20
IV. Inwestycje długoterminowe	170 666 175,19	168 721 716,19	112 366 437,30
1. Nieruchomości	0,00	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	170 666 175,19	168 721 716,19	112 366 437,30
a) w jednostkach powiązanych	144 794 405,64	109 039 540,02	0,00
– inne papiery wartościowe	16 663 339,58	15 849 407,89	
– udzielone pożyczki	128 131 066,06	93 190 132,13	
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	25 871 769,55	59 682 176,17	112 366 437,30
– udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00	15 169 883,43
– udzielone pożyczki	24 071 769,55	57 882 176,17	95 396 553,87
– inne długoterminowe aktywa finansowe	1 800 000,00	1 800 000,00	1 800 000,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 797 711,65	2 765 567,16	2 052 450,26
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00

2. Inne rozliczenia międzyokresowe	2 797 711,65	2 765 567,16	2 052 450,26
B. AKTYWA OBROTOWE	32 411 188,20	19 467 200,46	15 896 197,39
I. Zapasy	0,00	0,00	0,00
1. Materiały	0,00	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	6 475 285,73	5 446 521,16	5 675 413,86
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	6 475 285,73	5 446 521,16	5 675 413,86
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:	5 976 244,95	4 957 002,98	5 243 516,96
– do 12 miesięcy	5 976 244,95	4 957 002,98	5 243 516,96
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	449 040,78	439 518,18	431 896,90
c) inne	50 000,00	50 000,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	24 521 346,37	12 306 520,98	9 717 394,82
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	24 521 346,37	12 306 520,98	9 717 394,82
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	24 521 346,37	12 306 520,98	9 717 394,82
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	24 521 346,37	12 306 520,98	9 717 394,82
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 414 556,10	1 714 158,32	503 388,71
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM	206 899 521,24	191 978 930,01	131 339 531,15

PASYWA	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	921 430,02	1 065 476,37	989 945,07
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	100 000,00	100 000,00	50 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	6 451 000,00	6 451 000,00	1 000,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00	6 500 000,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-5 485 523,63	-4 710 157,65	-4 710 157,65
VI. Zysk (strata) netto	-144 046,35	-775 365,98	-850 897,28
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	205 978 091,22	190 913 453,64	130 349 586,08
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	205 476 950,96	189 115 583,38	129 552 556,29
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	205 476 950,96	189 115 583,38	129 552 556,29
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00	7 127,68
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	205 476 950,96	189 115 583,38	129 545 428,61
III. Zobowiązania krótkoterminowe	501 140,26	1 797 870,26	797 029,79
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	288 761,76	581 432,03	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	288 761,76	574 582,71	0,00
– do 12 miesięcy	288 761,76	574 582,71	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	6 849,32	0,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	212 378,50	1 216 438,23	797 029,79
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	210 538,50	1 214 598,23	795 189,79

– do 12 miesięcy	210 538,50	1 214 598,23	795 189,79
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 840,00	1 840,00	1 840,00
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00
i) inne	0,00	0,00	0,00
4. Fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00
2. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
3. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
PASYWA RAZEM	206 899 521,24	191 978 930,01	131 339 531,15

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT [wariant porównawczy]

	01.01.2022- 30.06.2022	01-01-0221- 31.12.2021	01.01.2021- 30.06.2021
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	0,00	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	0,00	0,00	0,00
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00
B. Koszty działalności operacyjnej	1 409 014,47	1 570 549,66	578 977,85
I. Amortyzacja	0,00	0,00	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	0,00	0,00	0,00
III. Usługi obce	1 407 492,61	1 550 543,65	553 702,60
IV. Podatki i opłaty, w tym:	367,00	14 317,57	20 420,20
V. Wynagrodzenia	0,00	0,00	0,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w tym:	0,00	0,00	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	1 154,86	5 688,44	855,05
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	-1 409 014,47	-1 570 549,66	-578 977,85
D. Pozostałe przychody operacyjne	1 409 543,15	2 755 000,99	1 377 672,66
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	1 409 543,15	2 755 000,99	1 377 672,66
E. Pozostałe koszty operacyjne	1 353 793,71	2 665 304,56	1 331 100,04
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	1 353 793,71	2 665 304,56	1 331 100,04
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	-1 353 265,03	-1 480 853,23	-532 405,23

G. Przychody finansowe	9 142 549,52	9 062 155,65	3 122 180,69
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	9 126 308,58	9 058 243,22	3 202 964,33
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00
V. Inne	16 240,94	3 912,43	-80 783,64
H. Koszty finansowe	7 933 330,84	8 356 668,40	3 440 672,74
I. Odsetki, w tym:	7 529 924,00	7 852 974,73	3 228 980,29
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
IV. Inne	403 406,84	503 693,67	211 692,45
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	-144 046,35	-775 365,98	-850 897,28
J. Podatek dochodowy	0,00	0,00	0,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	0,00
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	-144 046,35	-775 365,98	-850 897,28

Rachunek przepływów pieniężnych (PLN) (metoda pośrednia)

Treść	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	0,00	0,00	0,00
I. Zysk (strata) netto	-144 046,35	-775 365,98	-850 897,28
II. Korekty razem	-3 654 421,42	-3 627 333,16	-1 701 895,37
1. Amortyzacja	0,00	0,00	0,00
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-1 596 384,58	-1 205 268,49	26 015,96
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00	0,00
5. Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00	0,00
6. Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00	0,00
7. Zmiana stanu należności	-1 028 764,57	-678 394,38	-907 287,08
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-1 296 730,00	367 537,25	-633 303,22
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	267 457,73	-2 111 207,54	-187 321,03
10. Inne korekty	0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	-3 798 467,77	-4 402 699,14	-2 552 792,65
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy	15 181 849,58	0,00	0,00
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	15 181 849,58	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	14 976 107,12	0,00	0,00
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	14 250 000,00		
– odsetki	726 107,12	0,00	
b) w pozostałych jednostkach	205 742,46	0,00	0,00
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	200 000,00	0,00	0,00
– odsetki	5 742,46	0,00	0,00
– zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
II. Wydatki	-8 000 000,00	-78 846 000,00	-28 346 000,00
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00

3. Na aktywa finansowe, w tym:	- 8 000 000,00	-78 246 000,00	-27 746 000,00
a) w jednostkach powiązanych	- 8 000 000,00	-43 746 000,00	0,00
– nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
– udzielone pożyczki długoterminowe	- 8 000 000,00	-43 746 000,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	-34 500 000,00	-27 746 000,00
– nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
– udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	-34 500 000,00	-27 746 000,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	-600 000,00	-600 000,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	7 181 849,58	-78 846 000,00	-28 346 000,00
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy	23 000 000,00	101 425 000,00	27 791 350,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	6 500 000,00	6 500 000,00
2. Kredyty i pożyczki	8 000 000,00	8 000 000,00	8 000 000,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	15 000 000,00	86 925 000,00	13 291 350,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00	0,00
II. Wydatki	-14 168 556,42	-30 050 865,52	-11 356 248,17
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z podziału zysku	0,00	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-8 000 000,00	-8 000 000,00	-8 000 000,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	-15 000 000,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00
8. Odsetki	-6 168 556,42	-7 050 865,52	-3 356 248,17
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)	8 831 443,58	71 374 134,48	16 435 101,83
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III.+B.III.+C.III)	12 214 825,39	-11 874 564,66	-14 463 690,82
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	12 214 825,39	-11 874 564,66	-14 463 690,82
F. Środki pieniężne na początek okresu	12 306 520,98	24 181 085,64	24 181 085,64
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D), w tym:	24 521 346,37	12 306 520,98	9 717 394,82
– o ograniczonej możliwości dysponowania	7 084,57	21 209,33	0,00

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym

	Na koniec 2022-06-30	Na koniec 2021-12-30	Na koniec 2021-06-30
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	1 065 476,37	-4 659 157,65	-4 659 157,65
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO) po korektach	1 065 476,37	-4 659 157,65	-4 659 157,65
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	100 000,00	50 000,00	50 000,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	50 000,00	0,00
a) zwiększenie z tytułu	0,00	50 000,00	0,00
– wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	50 000,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	100 000,00	100 000,00	50 000,00
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	6 451 000,00	1 000,00	1 000,00
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	6 450 000,00	0,00
a) zwiększenie z tytułu	0,00	6 450 000,00	0,00
– emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	6 450 000,00	0,00
2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	6 451 000,00	6 451 000,00	1 000,00
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00
3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00	0,00
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00	6 500 000,00
a) zwiększenie z tytułu	0,00	0,00	6 500 000,00
– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00	6 500 000,00
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00	6 500 000,00
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-4 710 157,65	-1 753 080,41	-1 753 080,41
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00	0,00
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00	0,00
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	4 710 157,65	1 753 080,41	1 753 080,41
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	4 710 157,65	1 753 080,41	1 753 080,41
a) zwiększenie z tytułu	775 365,98	2 957 077,24	2 957 077,24
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	775 365,98	2 957 077,24	2 957 077,24
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	5 485 523,63	4 710 157,65	4 710 157,65
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu,	-5 485 523,63	-4 710 157,65	-4 710 157,65
6. Wynik netto	-144 046,35	-775 365,98	-850 897,28
a) zysk netto	0,00	0,00	0,00

b) strata netto	144 046,35	775 365,98	850 897,28
c) odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	921 430,02	1 065 476,37	989 945,07
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	921 430,02	1 065 476,37	989 945,07

II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Nota 1

Zmiany w długoterminowych aktywach finansowych w jednostkach:

	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych					
	udziały lub akcje	dłużne papiery wartościowe	inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	udzielone pożyczki	inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	Razem
Stan na początek okresu	0,00	15 849 407,89	0,00	93 190 132,13	0,00	109 039 540,02
w tym w cenie nabycia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia, w tym:	0,00	813 931,69	0,00	49 917 041,05	0,00	50 730 972,74
– nabycie	0,00	0,00	0,00	8 000 000,00	0,00	8 000 000,00
– korekty aktualizujące wartość	0,00	813 931,69	0,00	7 054 497,44	0,00	7 868 429,13
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	34 862 543,61	0,00	34 862 543,61
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	14 976 107,12	0,00	14 976 107,12
– sprzedaż	0,00	0,00	0,00	14 976 107,12	0,00	14 976 107,12
– korekty aktualizujące wartość	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	0,00	16 663 339,58	0,00	128 131 066,06	0,00	144 794 405,64
w tym w cenie nabycia	0,00	13 404 732,54	0,00	114 996 000,00	0,00	128 400 732,54

	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach pozostałych					
	udziały lub akcje	dłużne papiery wartościowe	inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	udzielone pożyczki	inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju, depozyt)	Razem
Stan na początek okresu	0,00	0,00	0,00	57 882 176,17	1 200 000,00	59 082 176,17
w tym w cenie nabycia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	1 257 879,45	600 000,00	1 857 879,45
– nabycie	0,00	0,00	0,00	0,00	600 000,00	600 000,00
– korekty aktualizujące wartość	0,00	0,00	0,00	1 257 879,45	0,00	1 257 879,45
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
Zmniejszenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	35 068 286,07	0,00	35 068 286,07
– sprzedaż	0,00	0,00	0,00	205 742,46	0,00	205 742,46
– korekty aktualizujące wartość	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	34 862 543,61	0,00	34 862 543,61
Stan na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	24 071 769,55	1 800 000,00	25 871 769,55
w tym w cenie nabycia	0,00	0,00	0,00	21 000 000,00	1 800 000,00	22 800 000,00

Nota 2**Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych**

	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne), w tym:	2 797 711,65	2 765 567,16	2 052 450,26
1. Prowizja (NOBLE)	1 513 868,19	1 513 868,19	2 052 450,26
2. Prowizja (STROM Dom Maklerski)	610 893,57	610 893,57	0,00
3. Prowizja (Olivia Serwis Sp. z o.o.)	672 949,89	640 805,40	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne), w tym:	1 414 556,10	1 714 158,32	503 388,71
1. Koszty dotyczące przychodów, których okres realizacji nastąpi w przyszłym okresie sprawozdawczym	0,00	0,00	0,00
2. Ubezpieczenie majątkowe	0,00	0,00	2 696,94
3. Składki członkowskie	690,00	1 154,86	3 198,10
4. Prowizja (NOBLE)	563 099,47	1 141 068,37	497 493,67
5. Prowizja (STROM Dom Maklerski)	133 437,24	264 698,86	0,00
6. Prowizja (Olivia Serwis Sp. z o.o.)	307 236,23	307 236,23	0,00
4. Poręczenie (TONSA Commercial REI N.V.)	410 093,16	0,00	0,00

Nota 3**Zobowiązania długoterminowe – struktura czasowa na 30.06.2022**

	Do 1 roku	Od 1 roku do 3 lat	Od 3 lat do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
- wobec jednostek pozostałych, w tym:	25 238 108,56	165 077 787,63	15 161 054,79	0,00	205 476 950,96
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	25 238 108,56	165 077 787,63	15 161 054,79	0,00	205 476 950,96

Nota 4**Struktura własności kapitału podstawowego na 30.06.2022 roku**

Akcjonariusz	Ilość akcji	Rodzaj akcji	Seria	Wartość jednej akcji	Wartość nominalna
Tonsa Commercial REI N.V.	1000	imienne	A	50	50 000,00
Tonsa Commercial REI N.V.	1000	imienne	B	50	50 000,00
Razem	2000			50	100 000,00

Nota 5**Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy**

Zarząd Spółki planuje pokryć stratę w wysokości 144 046,35 zł z zysków lat następnych.

Nota 6

Kursy dewiz przyjęte do wyceny pozycji sprawozdania finansowego wyrażonych w walutach obcych

Waluta	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Euro	4,6806	4,5994	4,5208

Nota 7

Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 62a ust.1 ustawy z dnia 29.08.1997 r. - Prawo Bankowe

30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
7 084,57	21 209,33	0,00

Nota 8

Wynagrodzenie (kwota netto) firmy audytorskiej wypłacone, lub należne za rok obrotowy

Wyszczególnienie	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach	0,00	6.000,00	6.000,00
Razem	0,00	6.000,00	6.000,00

Nota 9

Odpisy aktualizujące wartość długoterminowych niefinansowych aktywów trwałych

Na dzień 30.06.2022 roku Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących wartość długoterminowych aktywów trwałych.

Nota 10

Odpisy aktualizujące wartość długoterminowych aktywów finansowych

Na dzień 30.06.2022 roku Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących wartość długoterminowych aktywów finansowych.

Nota 11

Odpisy aktualizujące wartość należności

Na dzień 30.06.2022 roku Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących należności.

Nota 12

Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

Nie wystąpiły istotne wydarzenia po dniu bilansowym inne niż opisane w niniejszym sprawozdaniu finansowym

Gdańsk, dnia 30.09.2022r.