

**RAPORT PÓŁROCZNY**

***TONSA COMMERCIAL REI N.V.***

za okres 01.01.2022-30.06.2022

Rotterdam, dnia 29.09.2022 r.

Rotterdam, 2022-09-28

### OŚWIADCZENIE

Zarząd TONSA Commercial REI N.V. („Spółka”, „Poręczyciel”) jako jednostka dominująca dla jednostek w 100% zależnych, będących spółkami kapitałowymi z siedzibą w Polsce i tworzących grupę kapitałową („Grupa”, „Grupa Poręczyciela”) oświadcza, iż według jego najlepszej wiedzy półroczne, skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy i dane porównywalne:

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

Zarząd,

M. Grabski

D. Luksenburg

M. Leininger

J. E. Missaar

## **Sprawozdanie Zarządu TONSA COMMERCIAL REI N.V. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku.**

### **I. Zasady sporządzania półrocznego skróconego sprawozdania finansowego.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską (UE).

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

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

### **II. Opis działalności Poręczyciela i Grupy Poręczyciela oraz podstawowe zagrożenia i ryzyka istotne dla oceny zdolności wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych przez spółkę z Grupy Poręczyciela.**

TONSA Commercial REI N.V. 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. Spółka posiada jednego akcjonariusza: TONSA SCA SICAV RAIF z siedzibą w Luksemburgu w Wielkim Księstwie Luksemburga, właściciel 100 % 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.

#### **Kapitał podstawowy**

Na dzień 30 czerwca 2022 roku kapitał podstawowy Spółki wynosi 188.009.900 euro, w całości opłacony (podwyższenie które miało miejsce w I połowie 2022 roku nastąpiło w zamian za aport udziałów spółek Olivia Home Platynowa Park Sp. z o.o. i TP3 Sp. z o.o.). Wyemitowany kapitał zakładowy składa się z 1.880.099 akcji zwykłych o wartości nominalnej 100,00 EUR każda.

#### **Opis działalności**

Spółka jest jednostką dominującą dla jednostek w 100% zależnych, będących spółkami kapitałowymi z siedzibą w Polsce, zajmującymi się przede wszystkim budową, rozwojem i utrzymaniem budynków biurowych w Polsce (budynki biurowe tworzą wspólnie Olivia Centre, komercyjny park biznesowy zlokalizowany w Gdańsku) oraz realizacją projektów mieszkaniowych w Polsce.

Portfel nieruchomości inwestycyjnych Olivia Business Centre zlokalizowany jest w Metropolii Gdańskiej i stanowi ok. 20% udziału w rynku biurowym regionu, przy wysokim poziomie komercjalizacji - 93% na koniec czerwca 2022. Grupa posiada zdywersyfikowany portfel ok. 100 najemców, głównie międzynarodowych i krajowych.

Na dzień 30 czerwca 2022 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)
- Olivia Home Platynowa Park Sp. z o.o. ( poprzednio: Tec Trade Sp. z o.o.)
- TP3 Sp. z o.o.
- Brillant 3756. GmbH

W trakcie I połowy 2022 częścią Grupy stały się spółki Olivia Home Platynowa Park Sp. z o.o., TP3 Sp. z o.o oraz Brillant 3756. GmbH.

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I połowę 2022 roku zawiera skonsolidowane informacje finansowe Spółki oraz wszystkich jej jednostek zależnych.

## Polityka i Strategia 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 posiada długoterminową strategię inwestycyjną dla swoich inwestycji w nieruchomości i monitoruje ryzyka związane z prowadzoną działalnością. Struktura organizacyjna i strategia korporacyjna koncentrują się na maksymalizacji zwrotu dla akcjonariuszy przy konserwatywnym apetycie na ryzyko. Strategia Grupy realizowana jest poprzez konsekwentny rozwój kolejnych inwestycji biurowych oraz budowę dywersyfikacji na działalności mieszkaniowej. Grupa zabezpieczyła w tym celu bank ziemi oraz stopniowo realizuje kolejne inwestycje. W związku z istnieniem strategii wdrożono działania kontrolne w celu monitorowania wynikających z niej rezultatów i efektów. W celu realizacji tych środków kontrolnych Grupa ustanowiła i uruchomiła: system zabezpieczający realizację strategii, wytyczne, systemy raportowania i podział obowiązków.

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.

## Przychody i wyniki

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

<b>Wszystkie kwoty w tys. EUR</b>	<b>01-06/2022</b>	<b>01-06/2021</b>	<b>Zmiana</b>
Przychody z najmu brutto	12 619	12 302	3%
Przychody z tytułu opłat serwisowych	4 630	4 601	1%
Wydatki netto na nieruchomości	-5 179	-5 490	-6%
<b>Przychód netto z najmu</b>	<b>12 070</b>	<b>11 413</b>	<b>6%</b>
Wycena inwestycja zakończonych, netto	-51	8	nd
Zysk netto na sprzedaży środków trwałych	171	0	nd
Wycena inwestycji w toku oraz gruntów, netto	0	0	nd
Inna amortyzacja i odpisy aktualizujące	0	114	nd
Koszty administracyjne	-931	-659	41%
<b>Operacyjny zysk netto</b>	<b>11 259</b>	<b>10 876</b>	<b>4%</b>
Koszty odsetkowe, netto	-5 452	-4 378	25%

Różnice kursowe	-4 053	5 634	nd
Inne koszty finansowe, netto	3 370	-718	nd
<b>Zysk brutto</b>	<b>5 125</b>	<b>11 414</b>	<b>-55%</b>
Podatek dochodowy	-1 192	-1 902	-37%
<b>Zysk netto</b>	<b>3 933</b>	<b>9 512</b>	<b>-59%</b>
Różnice kursowe z przeliczenia	-3 369	3 939	nd
<b>Całkowite dochody razem za rok</b>	<b>564</b>	<b>13 450</b>	<b>-96%</b>

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

Przychody z najmu brutto Grupy za I połowę 2022 roku były o 3% wyższe, porównując do I połowy 2021 roku. Przychód netto z najmu za I połowę 2022 wyniósł 12.070 tys. EUR i był o 6% wyższy w porównaniu do I połowy 2021 roku (11.413 tys. EUR). Wzrost przychodów z najmu brutto i netto spowodowany był głównie dalszą komercjalizacją budynków Grupy oraz indeksacją czynszów.

Zysk operacyjny netto za I połowę 2022 wyniósł 11.259 tys. EUR i był wyższy o 4%, w porównaniu do I połowy 2021 (10.876 tys. EUR).

W I połowie 2022 roku Grupa odnotowała dodatni wynik netto w wysokości 3.933 tys. EUR, w porównaniu do 9.512 tys. EUR w I połowie 2021 (spadek o 59%). Spadek zysku netto Grupy za I połowę 2022 roku był spowodowany przede wszystkim wzrostem kosztów różnic kursowych (w I połowie 2022 roku strata w kwocie 4.053 tys. EUR, w porównaniu do zysku w I połowie 2021 roku w kwocie 5.634 tys. EUR). Istotny wpływ na ten wynik miał wzrost kosztów różnic kursowych na kredytach. Rosnąca różnica między kursem historycznym a kursem bilansowym, z uwagi na wzrost kursu EUR, zwiększyła istotnie koszty różnic kursowych.

### Sytuacja finansowa

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

Wszystkie kwoty w tys. EUR	30 czerwca 2022	30 czerwca 2021
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>41 007</b>	<b>32 187</b>
Należności krótkoterminowe	9 416	7 453
Zapasy	5 481	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26 110	24 734
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>64 170</b>	<b>65 943</b>
<b>KAPITAŁ PRACUJĄCY</b>	<b>-23 163</b>	<b>-33 756</b>
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>515 383</b>	<b>506 725</b>
Majątek	478 522	488 447
Aktywa finansowe	36 861	18 278
<b>RAZEM INWESTYCJE</b>	<b>538 546</b>	<b>540 480</b>
<b>FINANSOWANE PRZEZ:</b>		
Kapitał	196 880	199 390
Zobowiązania długoterminowe	295 340	273 579
<b>RAZEM FINANSOWANIE</b>	<b>492 220</b>	<b>472 969</b>

Kapitał obrotowy pokazuje, ile aktywów obrotowych jest finansowanych kapitałem długoterminowym. Na koniec I połowy 2022 roku, Grupa prezentuje ujemny kapitał pracujący. Aktywa obrotowe wzrosły w analizowanym okresie przede wszystkim ze względu na wzrost zapasów (nieruchomości gruntowe wraz z nakładami pod realizację projektów mieszkaniowych) oraz w mniejszym stopniu ze względu na wzrost o 6% środków pieniężnych i o 26% należności krótkoterminowych w porównaniu do analogicznego okresu zeszłego roku. Suma aktywów obrotowych była o 30% niższa od sumy zobowiązań krótkoterminowych w tym okresie. Głównym składnikiem zobowiązań krótkoterminowych jest kredyt na projekt Point&Tower - Grupa w II połowie 2022 planuje przedłużenie umowy kredytu, tym samym zobowiązanie te stanie się zobowiązaniem długoterminowym. Mimo ujemnego kapitału obrotowego Grupę cechuje bezpieczeństwo płynności. Celem Grupy w zarządzaniu kapitałem obrotowym jest zachowanie równowagi pomiędzy bezpieczeństwem Grupy w zakresie płynności a rentownością prowadzonej działalności. W związku z dywersyfikacją źródeł finansowania poszczególnych inwestycji i różnymi terminami zapadalności kredytów, może pojawiać się ujemny kapitał pracujący w danym okresie, wynikający ze zbliżenia się do terminu zapadalności danego kredytu. Biorąc pod uwagę poziom komercjalizacji budynków i ich wartość rynkową Grupa w ramach swojej strategii refinansowuje kredyty przed ich terminem zapadalności lub przedłuża ich obowiązywanie w aktualnym banku.

Grupa posiada zdywersyfikowane źródła finansowania dłużnego, pozyskane poprzez długoterminowe umowy kredytowe zawarte z różnymi polskimi i międzynarodowymi instytucjami finansowymi oraz dłużne papiery wartościowe które wyemitowane zostały przez jedną ze spółek zależnych spółkę Olivia Fin Sp. z o.o. SKA („Emitent”) . Emitent dokonał emisji obligacji za pośrednictwem Noble Securities SA oraz Michael/Strom Dom Maklerski S.A i za pozyskane środki obejmował obligacje lub udzielał pożyczek do spółek celowych realizujących projekty, przyczyniające się do dalszego rozwoju Olivia Business Centre w Gdańsku – największego centrum biznesowego wśród miast regionalnych w Polsce (poza Warszawą). Większość środków pozyskanych z emisji obligacji została zaangażowana w projekty należące do Grupy. Serie od E i kolejne zostały poręczone przez Spółkę TONSA Commercial REI N.V. Pozostała część środków utrzymywana była na rachunku Emitenta lub została przeznaczona na realizację projektów mieszkaniowych lub zaangażowana w inne projekty związane z Olivia Business Centre, których beneficjentem rzeczywistym był i pozostaje Pan Maciej Grabski.

Majątek trwały stanowi główną część aktywów trwałych. Są to przede wszystkim ukończone i skomercjalizowane nieruchomości będące własnością Grupy. W I połowie 2022 roku w porównaniu do okresu analogicznego poprzedniego roku majątek trwały wzrósł o 2%. W I połowie 2022 roku, finansowe aktywa wzrosły o 102%.

Na koniec czerwca 2022 roku zobowiązania długoterminowe wzrosły o 8% w porównaniu do wartości zobowiązań długoterminowych na koniec analogicznego okresu poprzedniego roku.

## 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 wskaźniki na koniec czerwca 2022 roku były na poziomach nie powodujących przypadków naruszenia kovenantów przewidzianych w umowach kredytowych.

Poniżej przedstawiono wskaźniki wypłacalności i płynności:

<b>Wypłacalność</b>	<b>06.2022</b>	<b>12.2021</b>	<b>06.2021</b>
Zobowiązania długoterminowe / Kapitał własny	1,50	1,51	1,37
Zobowiązania ogółem / Kapitał własny	1,83	1,81	1,70
Zobowiązania ogółem / Aktywa	0,65	0,64	0,63
Aktywa / Kapitał własny	2,8	2,8	2,7
Dług netto* / Aktywa Projektowe**	0,61	0,60	0,56
Dług netto* / Kapitał własny	1,5	1,5	1,4
<b>Płynność</b>	<b>06.2022</b>	<b>12.2021</b>	<b>06.2021</b>
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,41	0,44	0,38
Środki pieniężne/Zobowiązania krótkoterminowe			
Wskaźnik płynności szybkiej (Aktywa obrotowe - Zapasy)/ Zobowiązania krótkoterminowe	0,55	0,56	0,49

\*Dług netto to suma krótko- i długoterminowych zobowiązań z tyt. kredytów, pożyczek i obligacji pomniejszona o środki pieniężne i ekwiwalenty.

\*\* Aktywa Projektowe to suma Inwestycji Zakończonych i Inwestycji w toku i gruntów.

Wskaźniki wypłacalności na koniec I połowy 2022 roku są porównywalne względem końca roku.

## Przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne netto zostały zaprezentowane poniżej:

Wszystkie kwoty w tys. EUR	01-06.2022	01-12.2021	01-06.2021
Przepływy netto z działalności operacyjnej	9 401	4 654	8 700
Przepływy netto z działalności inwestycyjnej	-4 935	-2 781	2 648
Przepływy netto z działalności finansowej	-4 463	2 268	-8 579
<b>Zmiana netto w stanie środków pieniężnych</b>	<b>3</b>	<b>4 141</b>	<b>2 768</b>

## Akceptacja ryzyka i apetyt na ryzyko

Całkowity apetyt Grupy na ryzyko jest reprezentatywny dla inwestycji w nieruchomości komercyjne w Polsce, zgodnie z celem Spółki, jakim jest generowanie długoterminowych stabilnych wyników dla jej akcjonariuszy przy jednoczesnym zabezpieczeniu płynności na pokrycie kosztu kapitału dostarczanego przez innych kapitałodawców.

## Ryzyko strategiczne i biznesowe

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

### Czynniki makroekonomiczne

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

W Polsce Grupa inwestuje w Gdańsku, który jest postrzegany jako lokalizacja korzystna pod względem perspektyw gospodarczych i popytu ze strony najemców oraz charakteryzująca się dobrym poziomem przejrzystości i płynności na rynku nieruchomości.

### Wartość rynkowa nieruchomości / wycena

Wartość rynkowa nieruchomości ma fundamentalne znaczenie dla biznesu opartego na twardych 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. Wartość aktywów i ich relacja z zadłużeniem ma również znaczenie w kontekście stosowanych kowenantów kredytowych oraz obligacyjnych.

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 skutkować może niższymi wynikami finansowymi i niższymi wycenami nieruchomości.

Grupa stale ocenia, czy jej nieruchomości zaspokajają potrzeby (potencjalnych) najemców i przewiduje zmiany wymagań klienta, aby móc skutecznie reagować i dodawać wartość swoim budynkom biurowym. Grupa koncentruje się na wysokiej jakości nieruchomościach w pobliżu węzłów transportowych w prężnie rozwijających się dzielnicach biznesowych. 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 o wysokim popycie na powierzchni biurowe, istnieje ryzyko, że Grupa będzie musiała konkurować cenowo z innymi podmiotami o te same aktywa, co w rezultacie wpłynąć może na ekonomiczny efekt realizowanych inwestycji.

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

#### Zrównoważony rozwój

Nacisk na zrównoważony rozwój jest coraz częściej postrzegany jako „licencja na prowadzenie działalności”. Jest to też warunek wstępny modelu biznesowego Grupy. Jako organizacja Grupa przewiduje i reaguje na zmieniające się potrzeby klientów, społeczności, partnerów i pracowników w zakresie zrównoważonego rozwoju. Istnieje jednak ryzyko, że Grupa nie będzie w stanie odpowiedzieć na zmieniające się potrzeby. Może to wpłynąć na zmniejszenie atrakcyjności nieruchomości w oczach najemców, a także na zdolność do przyciągnięcia nowych pracowników, a w wymiarze ekonomicznym na atrakcyjność akcji Grupy dla (potencjalnych) akcjonariuszy.

Zrównoważony rozwój jest integralną częścią długoterminowej strategii tworzenia wartości Grupy. Model biznesowy Grupy jest ukierunkowany na minimalizację śladu węglowego, oferowanie i rozwijanie przyszłościowych budynków oraz tworzenie zdrowych, inspirujących i elastycznych środowisk pracy dla klientów i 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 obowiązujących regulacji. Istnieje jednak ryzyko, że rozbieżność w interpretacji przepisów prawa doprowadzić może do sytuacji, których Grupa nie jest w stanie przewidzieć, a które rzutować będą na jej stabilność finansową i osiągnięte wyniki.

#### 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). Regulacje 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 funkcjonowanie nieruchomości Grupy nie jest zgodne z obowiązującymi przepisami i regulacjami w zakresie zrównoważonego rozwoju oraz zdrowia i bezpieczeństwa, może spowodować sytuację, w której nieruchomości te nie będą już mogły być użytkowane i/lub zostaną nałożone kary, co negatywnie wpłynie na wartość i zbywalność nieruchomości. Może to również doprowadzić do utraty 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 budowania 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 polityki 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 udostępnionych informacji na wewnętrzne procesy decyzyjne lub procesy decyzyjne podmiotów zewnętrznych (w tym akcjonariuszy, obligatariuszy, banków i regulatorów), co może skutkować potencjalnymi roszczeniami interesariuszy.

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

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

### Ryzyko rynkowe

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

### Ryzyko walutowe

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

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

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

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

Grupa zarządza ryzykiem walutowym na poziomie grupowym.

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

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

### Ryzyko cenowe

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

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

### Ryzyko przepływów pieniężnych i stopy procentowej

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

Ryzyko stopy procentowej Grupy wynika głównie z długoterminowych pożyczek. Pożyczki udzielone ze zmienną stopą procentową narażają Grupę na ryzyko stopy procentowej. Polityka Grupy zakłada oprocentowania kredytów oparte na zmiennej stopie procentowej. W tym celu Grupa zawiera transakcje 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 wysokim 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 niuregulowania należności od najemcy lub w przypadku innych naruszeń umowy.

Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 30 czerwca 2022 roku i 31 grudnia 2021 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 przyznanych 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 na bieżąco monitorowany i okresowo weryfikowany przez Zarząd. Niezdyskontowane 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.

## Cele i zasady dotyczące zarządzania ryzykiem

Głównym celem zarządzania ryzykiem przez Grupę jest zapewnienie bezpieczeństwa prowadzonej działalności operacyjnej oraz zapewnienie skuteczności osiągania celów strategicznych poprzez podejmowanie decyzji nakierowanych na maksymalizację dochodu uzyskiwanego w dłuższej perspektywie przy jednoczesnym podejmowaniu akceptowalnego poziomu ryzyka.

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

### Polityka zabezpieczania ryzyka związana ze wszystkimi głównymi rodzajami transakcji

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

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

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

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

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

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

### Kodeks postępowania

Grupa wdrożyła i ściśle przestrzega polityki w zakresie zapobiegania nadużyciom, przeciwdziałania korupcji oraz przeciwdziałaniu praniu brudnych pieniędzy i finansowaniu działalności terrorystycznej.

### 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 myśleniu Grupy. Zapewnienie przez Olivia Business Centre jak największego bezpieczeństwa dla wszystkich jej użytkowników było nadrzędne od czasu pojawienia się nowego koronawirusa. Grupa wdrożyła procedury i zainstalowała innowacyjne rozwiązania technologiczne, aby zapewnić spokój wszystkim korzystającym z centrum. W 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 przed COVID-19 obecnie i w przyszłości. Olivia uzyskała maksymalną notę 25 na 25 punktów.

Grupa dostrzega konieczność uwzględniania w swojej działalności aspektów środowiskowych i dlatego dobrowolnie wdraża wiele rozwiązań służących ograniczaniu zużycia wody i energii oraz poprawy wpływu swojego funkcjonowania 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 regulacji. 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 biurach Olivia Star, Olivia Four, Olivia Six i Olivia Gate, zaaranżowanych jako przestrzenie coworkingowe, w szerokim zakresie wspiera ideę przedsiębiorczości.

### Badania i rozwój

Grupa nie prowadzi działalności badawczo-rozwojowej.

## Przyszłość biznesu

W końcowej fazie komercjalizacji na koniec czerwca 2022 pozostaje najnowszy budynek Olivia Prime B (w ofercie pozostaje ok. 20% GLA tego budynku). Grupa jest w trakcie negocjacji warunków najmu kolejnych powierzchni i planuje zakończyć proces komercjalizacji w ciągu najbliższych 12 miesięcy.

Poziom komercjalizacji w pozostałych budynkach utrzymuje się na wysokim poziomie i Grupa planuje utrzymywać 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 biorąc pod uwagę 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. W czerwcu 2022 rozpoczęta została sprzedaż mieszkań na pierwszy projekcie mieszkaniowym realizowanym przez Grupę – Platynowa Park w Gańsku [www.oliviahome.com](http://www.oliviahome.com)

Projekt Olivia Business Centre posiada silne przewagi konkurencyjne i zdaniem Zarządu cechuje się solidnymi fundamentami o charakterze operacyjnym i finansowym:

- 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 budynków biurowych.
- Niski poziom należności handlowych od najemców i bardzo dobra historia płatności w dotychczasowej współpracy z najemcami.
- Wskaźniki zadłużenia w poszczególnych budynkach na bezpiecznych poziomach, umożliwiających 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, postępowaniem 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 jednego kluczowego 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 płynnościowe minimalizując ryzyko kredytowe dla podmiotów finansujących.

Wyrazem zapobiegliwości i ostrożności Grupy jest szereg działań podjętych przez Grupę w obliczu pandemii ukierunkowanych na to, aby zapewnić bezpieczeństwo zarówno najemcom, jak i wykonawcom. Działania te podjęte zostały wcześniej niż sformalizowane polecenia odpowiednich władz. Opierają się na profesjonalnej wiedzy ekspertów, z którymi Grupa współpracuje oraz wysokim poziomem odpowiedzialności i etyki w Grupie.

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 2021 roku 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.

### Wpływ COVID-19 i wojny na Ukrainie na Grupę

W 2021 roku walka z pandemią COVID-19 stała się globalnym priorytetem. Przeciwdziałanie jej skutkom obejmuje również uporanie się z kryzysem gospodarczym, który w 2020 roku przybrał 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 dniu 14 marca 2020 r. na terenie Polski 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.

Agresja Rosji na Ukrainę oraz związana z tym niepewność w regionie oddziałuje pośrednio lub/i bezpośrednio na perspektywy wzrostu gospodarczego w Polsce i całej Europie. Czynniki hamującymi wzrost gospodarczy w najbliższym czasie będą m.in. szok kosztowo-cenowy, szok energetyczny czy niepewność podażowa surowców energetycznych i żywnościowych. Napięta sytuacja geopolityczna i ryzyko wyższej inflacji mogą zahamować popyt w Polsce oraz negatywnie wpłynąć na nastroje inwestycyjne wśród przedsiębiorstw. Biorąc pod uwagę skalę tych czynników i dynamizm sytuacji nie można wykluczyć, że bieżące prognozy będą musiały być okresowo rewidowane. Skala i trwałość negatywnego oddziaływania wojny na Ukrainie na gospodarkę będzie zależać od jej natężenia. Może to być jednak scenariusz stagflacyjny. Podejmowana przez Radę Polityki Pieniężnej walka z inflacją skutkująca wzrostem rynkowych stóp procentowych wpływa na wysokość odsetek od zadłużenia płaconych przez Grupę. Inflacyjny wzrost kosztów budowy nowych projektów realizowanych przez spółki z Grupy może mieć negatywny wpływ na realizowane później marże na sprzedaży tych projektów, jak również na możliwość samej sprzedaży projektów Grupy po zakładanych cenach umożliwiających osiągnięcie zysku.

Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację w Polsce, w tym zmiany na rynku oraz wsparcie dla podmiotów gospodarczych, jakie jest oraz ma być oferowane. Zarząd Spółki stara się minimalizować ewentualny negatywny wpływ zaistniałego stanu epidemii na funkcjonowanie Spółki i Grupy. 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 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 Grupy.

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

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

### III. Wybrane skonsolidowane dane finansowe Spółki

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I półrocze 2022	I półrocze 2021	I półrocze 2022	I półrocze 2021
Przychody z najmu brutto	58 585	55 941	12 619	12 302
Przychód netto z najmu	56 037	51 898	12 070	11 413
Operacyjny zysk netto	52 272	49 457	11 259	10 876
Zysk(strata) brutto	23 792	51 901	5 125	11 414
Zysk(strata) netto	18 260	43 251	3 933	9 512

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EUR	
	06.2022	12.2021	06.2022	12.2021
Aktywa razem	2 604 238	2 494 536	556 390	551 791
Aktywa trwałe	2 412 302	2 345 420	515 383	518 806

Aktywa obrotowe	191 937	149 116	41 007	32 984
Zobowiązania razem	1 682 721	1 606 890	359 510	355 444
Zobowiązania krótkoterminowe	300 353	267 329	64 170	59 133
Zobowiązania długoterminowe	1 382 367	1 339 561	295 340	296 311
Kapitał razem w tym	921 518	887 647	196 880	196 347
Zyski zatrzymane	107 878	88 518	23 048	19 580

Przeliczenie na PLN 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 2022r. do 30 czerwca 2022r. – 4,6427
- średnia arytmetyczna kursów za okres od 1 stycznia 2021r. do 30 czerwca 2021r. – 4,5472.

Zarząd,

M. Grabski

D. Luksenburg

M. Leininger

J. E. Missaar

# **SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

## **TONSA COMMERCIAL REI N.V.**

**ZA OKRES OD 01.01.2022 DO 30.06.2022**

Rotterdam, dnia 29.09.2022 r.

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

	Nota	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021	30 czerwca 2021*
<b>AKTYWA</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>515 383</b>	<b>518 807</b>	<b>506 725</b>
Inwestycje zakończone	15	448 612	454 077	456 217
Inwestycje w toku i grunty	15	29 165	29 437	31 419
Prawo do użytkowania aktywów		734	759	811
Wartości niematerialne		11	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		1 254	847	1 778
Długoterminowe pożyczki i obligacje	6	18 358	22 896	6 597
Długoterminowe instrumenty pochodne - aktywa	19	6 159	587	838
Inne długoterminowe aktywa finansowe	18	5 150	4 519	4 227
Inne aktywa długoterminowe	18	5 940	5 685	4 838
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>41 007</b>	<b>32 984</b>	<b>32 187</b>
Należności od najemców	17	4 897	3 236	2 662
Zaliczki		0	0	12
Należności z tytułu podatku dochodowego		0	15	147
Inne należności krótkoterminowe		334	266	0
Krótkoterminowe pożyczki i obligacje	6	16	16	16
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	18	88	50	16
Zapasy		5 481	0	0
Inne aktywa krótkoterminowe	18	4 081	3 294	4 599
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		26 110	26 107	24 734
<b>RAZEM AKTYWA</b>		<b>556 390</b>	<b>551 791</b>	<b>538 912</b>
<b>PASYWA</b>				
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>196 880</b>	<b>196 346</b>	<b>199 390</b>
Kapitał podstawowy	21	188 010	187 710	187 710
Kapitał zapasowy		137	0	0
Różnice kursowe z przeliczenia		-14 314	-10 943	-7 580
Zyski zatrzymane	25	23 048	19 580	19 261
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>295 340</b>	<b>296 311</b>	<b>273 579</b>
Długoterminowe kredyty, pożyczki i obligacje	22	266 660	269 260	243 201
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		26 946	26 121	26 563
Długoterminowe zobowiązania leasingowe	6	904	930	980
Długoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	19	0	0	2 834
Długoterminowe przychody przyszłych okresów		830	0	0
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>64 170</b>	<b>59 134</b>	<b>65 943</b>
Zobowiązania handlowe i inne	23	1 753	4 280	3 104
Rozliczenie międzyokresowe bierne		0	0	30
Krótkoterminowe kredyty, pożyczki i obligacje	22	51 369	46 327	55 913
Krótkoterminowe zobowiązania leasingowe	6	87	85	82
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	19	4 487	3 080	0
Podatek dochodowy	14	111	80	13
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	24	4 769	4 799	5 645
Inne krótkoterminowe zobowiązania	24	1 378	479	1 156
Krótkoterminowe przychody przyszłych okresów		216	0	0
Rezerwy		0	4	0
<b>RAZEM PASYWA</b>		<b>556 390</b>	<b>551 791</b>	<b>538 912</b>

\* Dane finansowe przed połączeniem Grupy z Olivia Fin Sp. z o.o. SKA które miało miejsce w grudniu 2021 roku.

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z notami objaśniającymi.



**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2022 DO 30 CZERWCA 2022**

	Nota	01-06/2022	01-12/2021	01-06/2021*
Przychody z najmu brutto	9	12 619	25 436	12 302
Przychody z tytułu opłat serwisowych	9, 10	4 630	8 769	4 601
Wydatki netto na nieruchomości	10	-5 179	-10 942	-5 490
<b>Przychód netto z najmu</b>		<b>12 070</b>	<b>23 263</b>	<b>11 413</b>
Wycena inwestycja zakończonych, netto	15	-51	2 816	8
Zysk netto na sprzedaży środków trwałych		171	0	0
Wycena inwestycji w toku oraz gruntów, netto	15	0	-1 801	0
Inna amortyzacja i odpisy aktualizujące		0	113	114
Koszty administracyjne	11	-931	-1 431	-659
<b>Operacyjny zysk netto</b>		<b>11 259</b>	<b>22 960</b>	<b>10 876</b>
Koszty odsetkowe, netto	12	-5 452	-8 815	-4 378
Przychody odsetkowe		707	392	175
Koszty odsetkowe		-6 158	-9 207	-4 553
Różnice kursowe	6.2	-4 053	709	5 634
Inne koszty finansowe, netto	13	3 370	-1 690	-718
<b>Zysk brutto</b>		<b>5 125</b>	<b>13 165</b>	<b>11 414</b>
Podatek dochodowy	14	-1 192	-3 039	-1 902
<b>Zysk netto</b>		<b>3 933</b>	<b>10 126</b>	<b>9 512</b>
Różnice kursowe z przeliczenia		-3 369	576	3 939
<b>Inne całkowite dochody</b>		<b>-3 369</b>	<b>576</b>	<b>3 939</b>
<b>Całkowite dochody razem za rok</b>		<b>564</b>	<b>10 702</b>	<b>13 450</b>
<b>Całkowite dochody razem przypadające akcjonariuszom większościowym z działalności kontynuowanej</b>		<b>564</b>	<b>10 702</b>	<b>13 450</b>

\* Dane finansowe przed połączeniem Grupy z Olivia Fin Sp. z o.o. SKA które miało miejsce w grudniu 2021 roku.

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z notami objaśniającymi.

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2022 DO 30 CZERWCA 2022**

Wszystkie kwoty w tys. EUR	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem
<b>1 stycznia 2022</b>		<b>187 710</b>	<b>0</b>	<b>-10 943</b>	<b>19 580</b>	<b>196 347</b>
Zysk netto		0	0	0	3 989	3 989
Różnice kursowe z przeliczenia		0	0	-2 978	0	-2 978
Emisja nowych akcji		300	137	0	0	437
Połączenie	26	0	0	0	-429	-429
<b>30 czerwca 2022</b>		<b>188 010</b>	<b>137</b>	<b>-13 921</b>	<b>23 140</b>	<b>197 366</b>
<b>1 stycznia 2021</b>		<b>187 710</b>	<b>0</b>	<b>-11 519</b>	<b>9 749</b>	<b>185 940</b>
Zysk netto		0	0	0	10 126	10 126
Różnice kursowe z przeliczenia		0	0	576	0	576
Połączenie		0	0	0	-295	-295
<b>31 grudnia 2021</b>		<b>187 710</b>	<b>0</b>	<b>-10 943</b>	<b>19 580</b>	<b>196 347</b>
<b>1 stycznia 2021</b>		<b>187 710</b>	<b>0</b>	<b>-11 519</b>	<b>9 749</b>	<b>185 940</b>
Zysk netto		0	0	0	9 512	9 512
Różnice kursowe z przeliczenia		0	0	3 939	0	3 939
<b>30 czerwca 2021</b>		<b>187 710</b>	<b>0</b>	<b>-7 581</b>	<b>19 261</b>	<b>199 390</b>

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z notami objaśniającymi.

## SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2022 DO 30 CZERWCA 2022

	Nota	01-06.2022	01-12.2021	01-06.2021
<b>Przepływy z działalności operacyjnej</b>				
Zysk brutto		5 125	13 164	11 414
<b>Korekty:</b>		<b>5 295</b>	<b>-7 992</b>	<b>-900</b>
Inna amortyzacja i odpisy aktualizujące		0	0	0
Wycena instrumentów finansowych		-4 165	-2 637	-54
Wycena inwestycji zakończonych, netto	15	0	-2 816	0
Wycena inwestycji w toku i gruntów, netto	15	0	1 801	0
Zysk ze sprzedaży środków trwałych i nakładów inwestycyjnych		-171	0	0
Różnice kursowe, netto		4 826	-1 391	-5 158
Wydatki odsetkowe		5 784	10 079	4 484
Wpływy odsetkowe		-978	-13 028	-172
Inne		0	0	0
<b>Przepływy operacyjne przed zmianami w kapitale pracującym</b>		<b>10 420</b>	<b>5 172</b>	<b>10 514</b>
Zmiana należności od najemców, innym należności, innych aktywów, zaliczek i rozliczeń międzyokresowych czynnych		-2 036	-1 999	-3 284
Zmiana stanu zapasów		284	0	0
Zmiana zobowiązań handlowych i innych, rozliczeń międzyokresowych biernych i innych zobowiązań		1 014	1 629	1 661
<b>Przepływy z działalności operacyjnej</b>		<b>9 682</b>	<b>4 802</b>	<b>8 890</b>
Podatek dochodowy, netto		-281	-148	-190
<b>Przepływy netto z działalności operacyjnej</b>		<b>9 401</b>	<b>4 654</b>	<b>8 700</b>
Wydatki na nakłady w nieruchomości inwestycyjne		-5 183	-4 036	-4 161
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		992	0	0
Nabycie jednostek zależnych, po pomniejszeniu o nabyte środki pieniężne	26	380	2 649	0
Pożyczki udzielone		-1 293	-1 744	6 505
Odsetki od pożyczek udzielonych i nabytych obligacji		173	350	303,74
Wydatki na środki trwałe i aktywa niematerialne		-4	0	0
<b>Przepływy netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>-4 935</b>	<b>-2 781</b>	<b>2 648</b>
<b>Przepływy netto przed działalnością finansową</b>		<b>4 466</b>	<b>1 873</b>	<b>11 347</b>
Wpływy z pozyskanego finansowania	22	4 868	35 832	15 403
Splata zadłużenia	22	-3 271	-23 954	-17 111
Przepływy z należności związanych ze środkami pieniężnymi o ograniczonej możliwości dysponowania		-669	224	535
Odsetki zapłacone		-5 393	-9 855	-7 422
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		2	21	16
<b>Przepływy netto z działalności finansowej</b>		<b>-4 463</b>	<b>2 268</b>	<b>-8 579</b>
<b>Zmiana w środkach pieniężnych i ich ekwiwalentach</b>		<b>3</b>	<b>4 141</b>	<b>2 768</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>		<b>26 107</b>	<b>21 966</b>	<b>21 966</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>		<b>26 110</b>	<b>26 107</b>	<b>24 734</b>

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z notami objaśniającymi.

## Noty objaśniające do skróconego śródrocznego 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 mieszkaniowych.

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 30 czerwca 2022 roku kapitał podstawowy Spółki wynosi 188.009.900 euro i był w całości opłacony.

Spółka została powołana na bazie prawa Holenderskiego 14 listopada 2018 roku.

### 2. Istotne jednostki zależne

Na dzień 30 czerwca 2022 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 na rynku biurowym
Olivia Point & Tower Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku biurowym
Olivia 4 SA	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku biurowym
Olivia Star SA	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku biurowym
J-HOME SA	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku biurowym
Olivia Seven Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku biurowym
Olivia Prime B Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku biurowym
Olivia Fin Sp z o.o. (poprzednio Olivia Nine Sp. z o.o.)	Gdańsk, Polska	100%	0%	Komplementariusz
Olivia Fin Sp. z o.o. SKA (poprzednio „OG” – Olivia Business Centre Sp. z o.o. SKA)	Gdańsk, Polska	100%	0%	Finansowanie
Olivia Home Platynowa Park (poprzednio Tec Trade Sp. z o.o.)*	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku mieszkaniowym
TP3 Sp. z o.o. *	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku mieszkaniowym
Brillant 3756. GmbH*	Berlin, Niemcy	100%	0%	Spółka nie prowadzi aktywnie działalności.

\* Spółka została nabyta w II kwartale 2022 roku.

### 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

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, zaakceptowanym przez Unię Europejską. Nie zawiera ono wszystkich informacji wymaganych w pełnym sprawozdaniu finansowym zgodnym z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez UE („MSSF UE”). Zawiera jednak wybrane noty objaśniające dotyczące wydarzeń i transakcji, które są istotne dla zrozumienia zmian wyników Grupy i jej sytuacji majątkowej od ostatniego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień i za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku.

Większość podmiotów Grupy prowadzi swoją księgowość zgodnie z zasadami rachunkowości określonymi w polskich zasadach rachunkowości. Niniejsze skrócone śródroczne 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 inwestycyjnej oraz finansowej. Nabycie nieruchomości inwestycyjnych jest wykazywane jako przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, ponieważ najlepiej odzwierciedla to charakter działalności Grupy.

## 5. Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności. Skrócone śródroczne 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. W bieżącym okresie sprawozdawczym nie miały miejsca zmiany zakresu ani metodologii dokonywania istotnych szacunków. Zmiany wartości szacunkowych wynikały ze zdarzeń, jakie wystąpiły w okresie sprawozdawczym.

Sporządzenie skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, zatwierdzonym przez Unię Europejską („UE”) wymaga od Zarządu przyjęcia pewnych założeń i dokonania szacunków, które wpływają na wielkości wykazane w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz w notach do tego sprawozdania. Założenia i szacunki oparte są na najlepszej wiedzy Zarządu na temat bieżących i przyszłych zdarzeń i działań. Rzeczywiste wyniki mogą się jednak różnić od przewidywanych.

Obszary wymagające wyższego stopnia osądu lub złożoności lub obszary, w których założenia i szacunki są istotne dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały opisane w dalszej części niniejszego sprawozdania. Zasady rachunkowości Grupy w okresie od 01.01.2022 do 30.06.2022 nie uległy zmianie. Szczegółowy opis polityki rachunkowości został przedstawiony w ramach rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2021 rok.

Standardy, zmiany do istniejących standardów i interpretacje wydane przez RMSR i zatwierdzone przez Unię Europejską obowiązujące po raz pierwszy w roku 2022:

- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” – przychody uzyskiwane przed przyjęciem składnika aktywów trwałych do użytkowania, zatwierdzone w UE w dniu 28 czerwca 2021 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” – umowy rodzące obciążenia – koszt wypełnienia umowy, zatwierdzone w UE w dniu 28 czerwca 2021 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenie przedsięwzięć” – zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych wraz ze zmianami do MSSF 3, zatwierdzone w UE w dniu 28 czerwca 2021 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),

- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2018-2020)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzenia dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 9, MSSF 16 oraz MSR 41) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (zmiany do MSSF 1, MSSF 9 oraz MSR 41 obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. Zmiany do MSSF 16 dotyczą jedynie przykładu ilustrującego, a zatem nie podano daty jej wejścia w życie.

Powyżej wymienione zmiany nie miały istotnego wpływu na wyniki Grupy.

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 2022 r., których Grupa nie przyjęła wcześniej do stosowania:

- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” z późniejszymi zmianami do MSSF 17 zatwierdzone w UE w dniu 19 listopada 2021 roku ( obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz wytyczne Rady MSSF w zakresie ujawnień dotyczących polityki rachunkowości w praktyce – wymóg ujawnienia istotnych informacji dotyczących zasad rachunkowości (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” – definicja wartości szacunkowych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku 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.

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 odroczone 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),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejście w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności).

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.

### **5.1. Objasnienia dotyczące sezonowości i cykliczności działalności w prezentowanym okresie**

Grupa działa przede wszystkim w segmencie nieruchomości komercyjnych na wynajem, w których głównym aktywem są budynki biurowe oddane do użytkowania i skomercjalizowane w ramach długoterminowych umów najmu. Sezonowość i cykliczność nie generuje istotnego ryzyka. Przychody ze sprzedaży Grupa realizuje w trakcie całego roku, niezależnie od warunków atmosferycznych lub okresu w danym roku. Wahania przychodów nie są znaczące i wynoszą maksymalnie kilka procent, co ma nieznaczny wpływ na osiągnięte przez Grupę wyniki finansowe w skali roku.

## 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 30 czerwca 2022 roku transakcje zabezpieczające IRS i opcje CAP zabezpieczały ponad 80% salda kredytów bankowych w EUR.

#### a. Ryzyko walutowe

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

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

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

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

Grupa zarządza ryzykiem walutowym na poziomie Grupy.

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

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

30 czerwca 2022	Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Ekspozycja netto
EUR	20 258	285 528	-265 270
PLN	40 519	44 501	-3 982
<b>Razem</b>	<b>60 777</b>	<b>330 029</b>	<b>-269 252</b>

  

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

Strata z tytułu różnic kursowych w wysokości 4.053 tys. EUR, ujęty w wyniku roku bieżącego, spowodowana jest głównie wyceną kredytów w EUR, w związku ze wzrostem kursu PLN/EUR (4,6806 na dzień 30 czerwca 2022, w porównaniu do 31 grudnia 2021: 4, 5994).

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 30 czerwca 2022 roku, gdyby euro osłabło / umocniło się o 10% w stosunku do złotego wynik netto za rok byłby o 21.487 tys. EUR wyższy/nniższy.

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 wyższy/nniższy.

*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 stopy 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 30 czerwca 2022 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 30 czerwca 2022 roku, gdyby stopy procentowe były o 100 punktów bazowych wyższe (31 grudnia 2021: 100 punktów bazowych wyższe) przy wszystkich innych zmiennych niezmiennych, zysk netto za rok byłby niższy o 934 tys. EUR (31 grudnia 2021: niższy o 616 tys. EUR). Gdyby stopy procentowe były o 100 punktów bazowych niższe (31 grudnia 2021: 100 punktów bazowych niższe) przy wszystkich innych zmiennych niezmiennych, zysk po opodatkowaniu za rok byłby wyższy o 934 tys. EUR (31 grudnia 2021: wyższy o 616 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:

	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
Należności od najemców	4 897	3 323
Pożyczki i obligacje	18 374	22 911
Inne aktywa finansowe	5 237	4 569
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26 110	26 107
<b>Razem</b>	<b>54 619</b>	<b>56 824</b>

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 30 czerwca 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku jest zbliżona do wartości bilansowej.

Analiza jakości kredytowej aktywów finansowych przedstawia się następująco:

	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
Należności od najemców (brutto)	4 984	3 323
Minus: Odpisy aktualizujące	-87	-87
<b>Należności handlowe – pomniejszone o odpisy</b>	<b>4 897</b>	<b>3 236</b>

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 obarczone 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.	A+	Fitch

#### 6.4. Ryzyko płynności

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

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

Ponieważ kwota niezdyktowanych umownych przepływów pieniężnych związanych z pozyskaniem finansowaniem oparta jest na zmiennych, a nie stałych stopach procentowych, ujawniona kwota zobowiązania jest ustalana na podstawie warunków istniejących na dzień sprawozdawczy.

Tabela poniżej prezentuje podział zobowiązań finansowych według daty wymagalności:

	30 czerwiec 2022	31 grudnia 2021
Wymagalne w ciągu 1 roku	63 480	64 636
Wymagalne w drugim roku	98 848	94 426
Wymagalne w okresie od 3 do 5 lat	177 210	191 253
Wymagalne w okresie od 5 lat	0	3
<b>Razem</b>	<b>339 538</b>	<b>350 318</b>

## 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 30 czerwca 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku kształtował się następująco:

	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
Kredyty i obligacje	318 029	315 587
Zobowiązania leasingowe	991	1 015
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-26 110	-26 107
Minus: Kredyty i obligacje od podmiotów powiązanych	-2 457	-2 421
<b>Dług netto</b>	<b>290 453</b>	<b>288 074</b>
Kapitał własny	196 880	196 347
Kredyty i obligacje od podmiotów powiązanych	2 457	2 421
<b>Razem kapitały</b>	<b>489 790</b>	<b>486 842</b>
Wskaźnik dźwigni	59%	59%

## 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:

<b>30 czerwca 2022</b>	<b>Poziom 1</b>	<b>Poziom 2</b>	<b>Poziom 3</b>	<b>Razem</b>
Instrumenty pochodne - aktywa	0	6 159	0	6 159
Instrumenty pochodne - zobowiązania	0	4 487	0	4 487

  

<b>31 grudnia 2021</b>	<b>Poziom 1</b>	<b>Poziom 2</b>	<b>Poziom 3</b>	<b>Razem</b>
Instrumenty pochodne - aktywa	0	587	0	587
Instrumenty pochodne - zobowiązania	0	3 080	0	3 080

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 30 czerwca 2022 roku, ale dla których ujawniono wartość godziwą.

<b>30 czerwca 2022</b>	<b>Poziom 1</b>	<b>Poziom 2</b>	<b>Poziom 3</b>	<b>Razem</b>
<b>Aktywa</b>				
Należności od najemców	0	0	4 897	4 897
Pożyczki i obligacje	0	18 374	0	18 374
Inne aktywa finansowe	0	5 237	0	5 237
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26 110	0	0	26 110
<b>Razem</b>	<b>26 110</b>	<b>23 611</b>	<b>4 897</b>	<b>54 619</b>
<b>Zobowiązania</b>				
Zobowiązania handlowe i inne	0	1 753	0	1 753
Kredyt, pożyczki i obligacje	0	318 029	0	318 029
Zobowiązania leasingowe	0	991	0	991
Inne zobowiązania finansowe	0	4 769	0	4 769
<b>Razem</b>	<b>0</b>	<b>325 542</b>	<b>0</b>	<b>325 542</b>

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
<b>Aktywa</b>				
Należności od najemców	0	0	3 236	3 236
Pożyczki	0	22 911	0	22 911
Inne aktywa finansowe	0	4 569	0	4 569
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26 107	0	0	26 107
<b>Razem</b>	<b>26 107</b>	<b>27 480</b>	<b>3 236</b>	<b>56 824</b>
<b>Zobowiązania</b>				
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
<b>Razem</b>	<b>0</b>	<b>325 681</b>	<b>0</b>	<b>325 681</b>

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 dotychczas działała w jednym segmencie - rynku nieruchomości komercyjnych na wynajem. W II kwartale 2022 rozpoczęła działalność w nowym segmencie – rynku nieruchomości mieszkaniowych na sprzedaż. Grupa z końcem 2022 roku planuje zaprezentować informacje dotyczące segmentów działalności zgodnie z MSSF 8 „Segmenty operacyjne”. Organizacja i zarządzanie Grupą odbywają się w podziale na segmenty, uwzględniające rodzaj działalności. W wyniku analiz kryteriów agregacji oraz progów ilościowych planowane jest wydzielenie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za 2022 rok następujących segmentów operacyjnych:

- Segment 1 – Nieruchomości komercyjne na wynajem– który obejmuje wybudowanie i wynajmowanie nieruchomości komercyjnych należących do Grupy;
- Segment 2 – Nieruchomości mieszkaniowe na sprzedaż – który obejmuje wybudowanie i sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych;
- Pozostałe segmenty – które obejmują działalność jednostek Grupy, a które nie wchodzą w zakres wymieniony w segmentach 1 i 2.

Miarą wyniku finansowego poszczególnych segmentów operacyjnych Grupy analizowaną przez Zarząd Jednostki dominującej będzie zysk/strata operacyjny/a segmentu ustalony/a według zasad MSR/MSSF. Przychody z transakcji z podmiotami zewnętrznymi będą wyceniane w sposób spójny ze sposobem zastosowanym w skonsolidowanym wyniku finansowym.

Przychody z tytułu transakcji pomiędzy segmentami będą eliminowane w procesie konsolidacji. Sprzedaż między segmentami realizowana będzie na warunkach rynkowych. Zgodnie z zasadami stosowanymi przez Zarząd Spółki do oceny wyników działalności poszczególnych segmentów, przychód oraz marża będą rozpoznawane w wyniku segmentu w momencie dokonanej sprzedaży poza segment. W wyniku finansowym poszczególnych segmentów nie będą zawarte przychody i koszty finansowe.

### 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

	01-06/2022	01-12/2021	01-06/2021
Oplata serwisowa, netto	-114	199	-394
Koszty modernizacji, napraw, renowacji	58	259	65
Inne koszty związane z nieruchomościami	605	1 715	1 218
<b>Razem</b>	<b>549</b>	<b>2 173</b>	<b>889</b>

### 11. Koszty administracyjne

	01-06/2022	01-12/2021	01-06/2021
Usługi prawne i doradcze	161	343	130
Usługi zarządzania aktywami	34	343	0
Księgowość, obsługa administracyjna	353	606	306
Podatki i inne opłaty	22	9	90
Pozostałe	362	130	133
<b>Razem</b>	<b>931</b>	<b>1 431</b>	<b>658</b>

### 12. Koszty odsetkowe netto

	01-06/2022	01-12/2021	01-06/2021
Przychody odsetkowe	-707	-392	-175
Koszty odsetek od leasingów	25	54	0
Koszty odsetek od kredytów i pożyczek	4 452	7 662	3 646
Koszty odsetek od obligacji	1 678	1 485	876
Pozostałe	4	6	31
<b>Razem</b>	<b>5 452</b>	<b>8 815</b>	<b>4 378</b>

**13. Inne koszty finansowe netto**

	01-06/2022	01-12/2021	01-06/2021
Odpisy aktualizujące aktywa finansowe	0	-737	-101
Wycena instrumentów pochodnych	-3 830	1 874	332
Pozostałe koszty finansowe netto	460	553	487
<b>Razem</b>	<b>-3 370</b>	<b>1 690</b>	<b>718</b>

**14. Podatek dochodowy**

	01-06/2022	01-12/2021	01-06/2021
Podatek bieżący	327	366	209
Podatek odroczony	865	2 673	1 693
<b>Razem</b>	<b>1 192</b>	<b>3 039</b>	<b>1 902</b>

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.

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).

**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.

	30 czerwca 2022		31 grudnia 2021	
	Inwestycje zakończone	Inwestycje w toku i grunty	Inwestycje zakończone	Inwestycje w toku i grunty
<b>Na początek okresu</b>	<b>454 077</b>	<b>29 437</b>	<b>444 669</b>	<b>30 428</b>
Zyski lub straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	0	0	2 816	-1 801
Zbycie	-820	0	0	0
Budowa, modernizacje i rozbudowa nieruchomości	3 253	241	4 502	702
Różnice z przeliczenia wartości w walutach obcych	-7 897	-513	2 090	108
<b>Na koniec okresu</b>	<b>448 612</b>	<b>29 165</b>	<b>454 077</b>	<b>29 437</b>

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

Na koniec czerwca 2022 roku nie było projektów w trakcie budowy ujętych w pozycji Inwestycje w toku i grunty, pozycja zawierała jedynie grunty. Realizacja projektu Platynowa Park zawarta została w pozycji zapasy.

**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.

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

	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
Należności	4 984	3 323
Minus: Odpisy aktualizujące	-87	-87
<b>Razem</b>	<b>4 897</b>	<b>3 236</b>

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 I połowie 2022 roku Grupa nie rozpoznała straty w związku z utratą wartości należności handlowych (2021 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:

	01-06.2022	01-12.2021	01-06.2021
<b>Początek okresu</b>	<b>87</b>	<b>87</b>	<b>87</b>
Ujęcie odpisów	0	0	0
<b>Koniec okresu</b>	<b>87</b>	<b>87</b>	<b>87</b>

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

	30 czerwca 2022		31 grudnia 2021	
	Aktywa	Zobowiązania	Aktywa	Zobowiązania
Swapy na stopy procentowe (IRS) i opcje CAP	6 159	58	587	272
Kontrakty walutowe typu forward	0	4 429	0	2 808
<b>Razem</b>	<b>6 159</b>	<b>4 487</b>	<b>587</b>	<b>3 080</b>

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 30 czerwca 2022 roku wynosiły 36.061 tys. EUR (2021 rok: 36.490 tys. EUR). Nominalne kwoty nierozliczonych opcji zamiany stóp procentowych IRS i opcji CAP na dzień 30 czerwca 2022 roku wynosiły 202.665 tys. EUR (2021 rok: 239.593 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	28.02.2023	36 061
Olivia Gate Sp. z o.o.	IRS	13.08.2026	25 086
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 1.880.099 (2021: 1.877.099) o wartości nominalnej 100 EUR każda (2021: 100 EUR na akcję). Wszystkie wyemitowane akcje są w pełni opłacone (2021 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.

	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
<b>Pożyczki i obligacje</b>	<b>47 930</b>	<b>43 710</b>
długoterminowe	42 557	43 678
krótkoterminowe	5 373	32
<b>Kredyty</b>	<b>270 099</b>	<b>271 877</b>
długoterminowe	224 103	225 582
krótkoterminowe	45 996	46 295
<b>Razem</b>	<b>318 029</b>	<b>315 587</b>

Zobowiązania obejmują kwoty w przeważającej większości zabezpieczone na nieruchomościach inwestycyjnych.

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

Terminy spłaty zobowiązań przedstawiają się następująco:



	30 czerwca 2022		31 grudnia 2021	
	Pożyczki i obligacje	Kredyty	Pożyczki i obligacje	Kredyty
Wymagalne w pierwszym roku	5 373	45 996	32	46 295
Wymagalne w drugim roku	11 549	79 854	340	108 201
Wymagalne w okresie od trzeciego do piątego roku	31 008	144 249	17 406	93 048
Wymagalne po pięciu latach	0	0	25 932	24 333
<b>Razem</b>	<b>47 930</b>	<b>270 099</b>	<b>43 710</b>	<b>271 877</b>

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

Poniżej przedstawiono analizę zadłużenia i zmiany w zadłużeniu na koniec czerwca 2022:

	Pożyczki i obligacje	Kredyty	Razem
<b>31 grudnia 2020</b>	<b>37 878</b>	<b>265 441</b>	<b>303 319</b>
Wpływy z zadłużenia	28 348	7 484	35 832
Spląty zadłużenia	-25 534	-8 275	-33 809
Inne zmiany	2 955	7 124	10 079
Różnice kursowe z przeliczenia	63	103	166
<b>31 grudnia 2021</b>	<b>43 710</b>	<b>271 877</b>	<b>315 587</b>
Wpływy z zadłużenia	3 231	1 637	4 868
Spląty zadłużenia	-1 329	-7 336	-8 664
Inne zmiany	3 326	7 966	11 292
Różnice kursowe z przeliczenia	-1 008	-4 045	-5 053
<b>30 czerwca 2022</b>	<b>47 930</b>	<b>270 099</b>	<b>318 029</b>

Kredyty bankowe są monitorowane na podstawie różnych wskaźników (kovenantów bankowych). Kredyty inwestycyjne monitorowane są za pomocą wskaźnika pokrycia spląty zadłużenia (DSCR) i wskaźnika zadłużenia do wartości majątku (LTV), a dla kredytów budowlanych wskaźnik pokrycia spląty odsetek (ISCR) oraz wskaźnika zadłużenia do kosztów (LTC). Wszystkie zobowiązania na koniec czerwca 2022 roku były na bezpiecznym poziomie i nie 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

	Historyczny DSCR	Okres	Prognozowany DSCR	Okres	Prognozowany ISCR	Okres	LTV	LTC	Inne
									czasie nie mniejsze niż kapitał podstawowy

### 23. Zobowiązania handlowe i inne

	30 czerwca 2022	31 grudnia 2021
Zobowiązania handlowe	1 454	2 385
Zobowiązania związane z budową, rozwojem nieruchomości inwestycyjnych	206	1 895
<b>Razem</b>	<b>1 661</b>	<b>4 280</b>

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

W II kwartale 2022 Spółka nabyła 100% udziałów w kapitale zakładowym Olivia Home Platynowa Park Sp. z o.o. (dawniej Tec Trade Sp. z o.o.), spółce realizującej projekt mieszkaniowy Platynowa Park oraz 100% udziałów w kapitale zakładowym TP3 Sp. z o.o., będącej właścicielem nieruchomości gruntowej pod inwestycję mieszkaniową.

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	1 778
Należności handlowe	237
Inne należności krótkoterminowe	711
Zapasy	26 983
Inne aktywa krótkoterminowe	2 496
Wartości niematerialne	31
Długoterminowe kredyty i pożyczki	-31 059
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	-918
Przychody przyszłych okresów	-150
Zobowiązania handlowe i inne	-130
<b>Aktywa netto w wartościach księgowych</b>	<b>-20 tys. PLN</b>
Cena nabycia	2 027 tys. PLN
<b>Różnica</b>	<b>2 047 tys. PLN</b>
Kurs PLN/EUR	4,6806
<b>Różnica po przeliczeniu</b>	<b>437 tys. EUR</b>

Grupa wybrała perspektywny sposób prezentacji połączeń jednostek pod wspólną kontrolą. Przychody i koszty przejętych jednostek nie wpłynęły na wyniki Grupy w pierwszym półroczu 2022 roku, ponieważ przejęcie nastąpiło na dzień 30 czerwca

2022 roku. Gdyby nabycie miało miejsce 1 stycznia 2022 roku, skonsolidowane przychody byłyby na tym samym poziomie, a zysk za okres zakończony 30 czerwca 2022 r. byłby niższy o 32 tys. EUR.

Udziały w połączonych spółkach zostały objęte w zamian za podwyższenie kapitału i transakcja ta nie spowodowała znaczącego wpływu środków pieniężnych z Grupy. 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.

Dodatkowo 22 czerwca 2022 grupa nabyła 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Brillant 3756. GmbH z siedzibą w Berlinie. Spółka ta nie prowadzi obecnie aktywnej działalności gospodarczej. Aktywa na moment objęcia spółki wynosiły 25 tys. EUR i składały się na nie środki na rachunku bankowym spółki. Cena nabycia wynosiła 28 tys. EUR.

## 27. Zobowiązania warunkowe

Grupa nie posiada zobowiązań warunkowych.

## 28. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

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 powiązаныmi przeprowadzono na warunkach rynkowych.

Transakcje przeprowadzone w okresie od stycznia do czerwca 2022 roku lub salda rozrachunków na dzień 30 czerwca 2022 roku z podmiotami powiązаныmi (które są podmiotami kontrolowanymi przez tego samego ostatecznego właściciela) przedstawiono poniżej:

	Pożyczki udzielone	Należności handlowe i inne	Obligacje	Zobowiązania handlowe i inne	Przychody	Zakupy
Olivia Serwis Sp. z o.o.	1 292	2 830	25	363	1 360	562
OBC Sp. z o.o.	4 894	0	3	21	0	0
Tonsa SCA SICAV RAIF	0	0	3 736	0	0	42
Construction+ Sp. z o.o.	1 465	3	0	12	18	1 257
Vivia Next Sp. z o.o.	1 754	0	0	13	0	11
Fundacja Gdańsk Global	6	672	3	4	645	64
PSDW Sp. z o.o.	1 362	0	0	0	0	0
Maintenance+ Sp. z o.o.	0	7	0	340	55	953
TP2 Sp. z o.o.	1 180	0	0	0	0	0
STE Sp. z o.o.	995	0	0	0	0	0
RS Sp. z o.o.	887	0	0	0	1	0
GPT Invest Sp z o.o.	417	102	0	0	0	0
Inne	302	116	211	281	45	737
<b>Razem</b>	<b>14 554</b>	<b>3 731</b>	<b>3 978</b>	<b>1 034</b>	<b>2 125</b>	<b>3 626</b>

Transakcje przeprowadzone w 2021 roku lub salda rozrachunków na dzień 31.12.2021 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
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
<b>Razem</b>	<b>7 422</b>	<b>1 912</b>	<b>2 477</b>	<b>1 166</b>	<b>3 475</b>	<b>6 182</b>

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.

### 29. Inne ujawnienia

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

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

Oplaty 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 globalnym priorytetem. Przeciwdziałanie jej skutkom obejmuje również uporanie się z kryzysem gospodarczym, który w 2020 roku przybrał 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 dniu 14 marca 2020 r. na terenie Polski 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.

Agresja Rosji na Ukrainę oraz związana z tym niepewność w regionie oddziałuje pośrednio lub/i bezpośrednio na perspektywy wzrostu gospodarczego w Polsce i całej Europie. Czynnikiem hamującym wzrost gospodarczy w najbliższym czasie będą m.in. szok kosztowo-cenowy, szok energetyczny czy niepewność podaży surowców energetycznych i żywnościowych. Napięta sytuacja geopolityczna i ryzyko wyższej inflacji mogą zahamować popyt w Polsce oraz negatywnie wpłynąć na nastroje inwestycyjne wśród przedsiębiorstw. Biorąc pod uwagę skalę tych czynników i dynamizm sytuacji nie można wykluczyć, że bieżące prognozy będą musiały być okresowo rewidowane. Skala i trwałość negatywnego oddziaływania wojny na Ukrainie na gospodarkę będzie zależała od jej natężenia. Może to być jednak scenariusz stagflacyjny. Podejmowana przez Radę Polityki Pieniężnej walka z inflacją skutkująca wzrostem rynkowych stóp procentowych wpływa na wysokość odsetek od zadłużenia płaconych przez Grupę. Inflacyjny wzrost kosztów budowy nowych projektów realizowanych przez spółki z Grupy może mieć negatywny wpływ na realizowane później marże na sprzedaży tych projektów, jak również na możliwość samej sprzedaży projektów Grupy po zakładanych cenach umożliwiających osiągnięcie zysku.

Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację w Polsce, w tym zmiany na rynku oraz wsparcie dla podmiotów gospodarczych, jakie jest oraz ma być oferowane. Zarząd Spółki stara się minimalizować ewentualny negatywny wpływ zaistniałego stanu epidemii na funkcjonowanie Spółki i Grupy. 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 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 Grupy.

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

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

**31. Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego**

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego nie wystąpiły istotne zdarzenia, które wymagałyby korekty lub ujawnienia w niniejszym skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Zarząd,

M. Grabski

D. Luksenburg

M. Leininger

J. Missaar

Rotterdam, 29 września 2022