

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku

Rotterdam, 24 maja 2023

Spis treści

Sprawozdanie Zarządu za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	5
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	29
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2022 roku	30
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów z rok zakończony 31 grudnia 2022	31
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony 31 grudnia 2022	32
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok zakończony 31 grudnia 2022	33
Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	34
1. Informacje ogólne	34
2. Istotne jednostki zależne	34
3. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości	35
4. Deklaracja zgodności	35
5. Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	35
6. Zarządzanie ryzykiem finansowym	49
7. Kluczowe szacunki i osądy	55
8. Segmenty operacyjne	55
9. Przychody z kontraktów z klientami	56
10. Wydatki netto na nieruchomości po pomniejszeniu o Przychody z tytułu opłat serwisowych	56
11. Koszty administracyjne	57
12. Koszty odsetkowe netto	57
13. Inne przychody i koszty finansowe netto	57
14. Podatek dochodowy	57
15. Inwestycje zakończone oraz Inwestycje w toku i grunty	58
16. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy lub przez inne całkowite dochody	60
17. Zapasy	60
18. Należności od najemców	61
19. Inne aktywa finansowe oraz inne aktywa	61
20. Instrumenty pochodne	62
21. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	62
22. Kapitał podstawowy	62
23. Kredyty, pożyczki i obligacje	62
24. Zobowiązania handlowe i inne	64
25. Inne zobowiązania finansowe i inne zobowiązania	64
26. Dywidendy	64
27. Połączenia jednostek	64
28. Zobowiązania warunkowe	65
29. Transakcje z jednostkami powiązаныmi	66
30. Inne ujawnienia	67
31. Inne informacje mogące mieć wpływ na sytuację finansową i rentowność Grupy	67
32. Zdarzenia po dniu bilansowym	68
Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	69
Jednostkowy bilans na dzień 31 grudnia 2022	70
Jednostkowy rachunek zysków i strat za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022	71
Noty do jednostkowego sprawozdania finansowego	72
1. Informacje ogólne	72
2. Aktywa trwałe	72
3. Należności	73
4. Należności krótkoterminowe od jednostek zależnych	73
5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	73
6. Kapitały	73
7. Zobowiązania długoterminowe	75
8. Krótkoterminowe pożyczki od akcjonariuszy	75
9. Pożyczki krótkoterminowe	75
10. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	75
11. Rozliczenia międzyokresowe bierne	75
12. Wynagrodzenie Zarządu	75
13. Zatrudnienie	75
14. Inne koszty	75
15. Koszty odsetkowe	76
16. Koszty audytu	76
17. Zobowiązania warunkowe	76
18. Zdarzenia po dniu bilansowym	76
Inne informacje	75
Zapisy statutu Spółki dotyczące podziału zysku	76
Sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego	77

Rotterdam, 24 maja 2023

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:

- roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy kapitałowej oraz jej wynik finansowy,
- sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy kapitałowej, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Zarząd Spółki oświadcza ponadto, że dokonał wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej. Ponadto Zarząd oświadcza, że firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej.

Zarząd,

M. Grabski

D. Luksenburg

M. Leininger

J. E. Missaar

**WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
GRUPY KAPITAŁOWEJ TONSA COMMERCIAL REI N.V.
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2022 ROKU**

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EUR	
	2022	2021	2022	2021
Przychody z najmu brutto	124 465	116 433	26 548	25 436
Przychód netto z najmu	117 193	106 486	24 997	23 263
Operacyjny zysk netto	199 430	105 099	42 538	22 960
Zysk (strata) brutto	164 943	60 258	35 182	13 164
Zysk (strata) netto	125 271	46 347	26 720	10 125

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EUR	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa razem	2 747 700	2 537 908	585 876	551 791
Aktywa trwałe	2 554 893	2 386 201	544 765	518 807
Aktywa obrotowe	192 806	151 707	41 111	32 984
Zobowiązania razem	1 723 196	1 634 834	367 427	355 445
Zobowiązania krótkoterminowe	1 436 601	1 362 853	306 318	296 311
Zobowiązania długoterminowe	286 595	271 981	61 109	59 134
Kapitał razem, w tym	1 024 504	903 074	218 449	196 346
Zyski zatrzymane	85 980	43 483	18 333	9 454

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

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

- 31 grudnia 2021 r. wg kursu średniego 4,5994
- 31 grudnia 2022 r. wg kursu średniego 4,6899

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:

- za okres od 1 stycznia 2021r. do 31 grudnia 2021 r. – 4,5775
- za okres od 1 stycznia 2022r. do 31 grudnia 2022 r. – 4,6833

Zarząd,

M. Grabski

D. Luksenburg

M. Leininger

J. E. Missaar

Sprawozdanie Zarządu za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku

1. INFORMACJE OGÓLNE

Spółka

TONSA Commercial REI N.V. ("Spółka") jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, założoną 13 listopada 2018 roku przez Tonsa SCA SICAF – RAIF (obecna nazwa: TONSA SCA, SICAV RAIF), spółkę utworzoną w Luksemburgu. Spółka została zarejestrowana w Rejestrze Handlowym Holenderskiej Izby Handlu pod numerem 73088870 i posiada siedzibę w Rotterdamie w Holandii oraz biuro w Oslo 1, 2993LD Barendrecht.

Zarząd i struktura organizacyjna

Członkami Zarządu w 2022 roku byli:

- Pan Maciej Grabski – Dyrektor A
- Pan David Luksenburg – Dyrektor B
- Pan Markus Leininger – Dyrektor B
- Pan Jeroen Edwin Missaar – Dyrektor B

Uprawnienie do reprezentowania Spółki przysługuje Dyrektorowi A działającemu łącznie z Dyrektorem B. W przypadku gdy Zarząd składa się z jednego Dyrektora, Dyrektor ten jest uprawniony do wyłącznej reprezentacji Spółki.

Spółka nie posiada Rady Nadzorczej.

Kapitał podstawowy

Na dzień 31 grudnia 2022 roku kapitał zakładowy Spółki wynosi 226.670.800 EUR (dwieście dwadzieścia sześć milionów sześćset siedemdziesiąt tysięcy osiemset euro), natomiast kapitał wyemitowany i opłacony wynosi 188.009.900 EUR (sto osiemdziesiąt osiem milionów dziewięć tysięcy dziewięćset euro). Wyemitowany kapitał zakładowy składa się z 1.880.099 akcji zwykłych o wartości nominalnej 100,00 EUR każda.

Działalność

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

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

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

Portfel nieruchomości inwestycyjnych zlokalizowany jest w biznesowym centrum Metropolii Gdańskiej w Polsce i stanowi blisko 20% udziału w rynku biurowym regionu, przy wysokim poziomie komercjalizacji - 92% budynków biurowych. Grupa posiada zdywersyfikowany portfel powyżej 100 najemców, głównie międzynarodowych i krajowych o stabilnej sytuacji finansowej.

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

Polityka Grupy i jej cele

Najważniejsze elementy dotychczasowej polityki Grupy to:

- kontynuowanie rozwoju głównego aktywów Grupy, Olivia Centre, poprzez optymalizację liczby umów najmu i dalszą komercjalizację budynków;
- rozważne poszukiwanie dalszych możliwości na rynku nieruchomości biurowych, jak i na rynku mieszkaniowym na nowych gruntach jak i na rezerwach gruntów Grupy w ramach możliwości prawnych i oczekiwań rynkowych,
- celem spółki jest wpasowanie nieruchomości w przestrzeń miejską. W procesie projektowym nacisk kładziony jest na synergię w otoczeniu, społeczność oraz racjonalne finansowanie. Tylko takie połączenie pozwala grupie na stworzenie wielofunkcyjnej nieruchomości certyfikowanej według prestiżowych międzynarodowych klasyfikacji.

Grupa \ jednostki zależne

Na dzień 31 grudnia 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,
- "Olivia Star" Spółka 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,
- Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna,
- Olivia Home Platynowa Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- TP3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- Brillant 3756. GmbH,
- OBC Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Sprawozdanie finansowe za rok 2022 zawiera skonsolidowane informacje finansowe Spółki oraz wszystkich jej jednostek zależnych („Grupa”)

Akcjonariusze

Na dzień 1 stycznia 2022 roku Spółka posiadała dwóch akcjonariuszy:

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

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

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

2. WYNIKI FINANSOWE

Przychody i wyniki

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

	2022	2021	Zmiana
Przychody z najmu brutto	26 548	25 436	4%
Przychody z tytułu opłat serwisowych	9 282	8 769	6%
Wydatki netto na nieruchomości	-10 833	-10 942	-1%
Przychód netto z najmu	24 997	23 263	7%
Wynik netto ze zbycia	170	0	0%
Wycena inwestycja zakończonych, netto	20 960	2 816	644%
Wycena inwestycji w toku oraz gruntów, netto	-1 514	-1 801	-16%
Inna amortyzacja i odpisy aktualizujące	6	113	-95%
Koszty administracyjne	-2 081	-1 431	45%
Operacyjny zysk netto	42 538	22 960	85%
Koszty odsetkowe, netto	-12 067	-8 815	37%
Różnice kursowe	-4 244	709	-699%
Inne przychody/koszty finansowe, netto	8 955	-1 690	-630%
Zysk brutto	35 182	13 164	167%
Podatek dochodowy	-8 462	-3 039	178%
Zysk netto	26 720	10 125	164%
Różnice kursowe z przeliczenia	-3 808	576	-761%
Całkowite dochody razem za rok	22 912	10 701	114%

Przychody Grupy z najmu brutto za rok 2022 były o 5% wyższe w porównaniu do roku 2021. Przychody netto z wynajmu Grupy za rok 2022 wyniosły 24.997 tys. EUR i były o 7% wyższe w porównaniu do roku 2021 (23.263 tys. EUR). Wzrost przychodów z najmu brutto i netto spowodowany był głównie dalszą komercjalizacją budynków Grupy.

Zysk operacyjny netto za 2022 r. wyniósł 42.538 tys. EUR i był wyższy o 85% w porównaniu do 2021 r. (22.960 tys. EUR). Na zysk operacyjny netto wpływ miała głównie aktualizacja wyceny inwestycji (wzrost wartości inwestycji zakończonych o 4%), z wyłączeniem zmian przychodów z najmu netto. Wynik z przeszacowania inwestycji wyniósł 19.446 tys. EUR w 2022 r. wobec 1.015 tys. EUR w 2021 r.

Za rok 2022 Grupa miała dodatni wynik netto w wysokości 26.720 tys. EUR, w porównaniu do 10.125 tys. EUR w 2021 r. (wzrost o 164%). Poza zmianami zysku operacyjnego netto, na wzrost zysku netto Grupy za rok obrotowy wpływ miały głównie różnice kursowe (w 2022 r. strata 4.244 tys. EUR w porównaniu do zysku 709 tys. EUR w 2021 r.), oraz inne przychody i koszty finansowe (w 2022 roku zysk w kwocie 8.955 tys. EUR w porównaniu ze stratą 1.690 tys. EUR w 2021 r.).

Sytuacja finansowa

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

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
AKTYWA		
Aktywa obrotowe	41 111	32 984
Należności krótkoterminowe	17 357	6 877
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23 754	26 107
Zobowiązania krótkoterminowe	61 109	59 134
Kapitał pracujący	-19 998	-26 150
Skorygowany kapitał pracujący*	19 928	13 723
Aktywa trwałe	544 765	518 807
Materialne aktywa trwałe	501 913	484 273
Finansowe aktywa trwałe	42 852	34 534
Razem inwestycje	524 767	492 657
Finansowane przez:		
Kapitały	218 449	196 346
Zobowiązania długoterminowe	306 318	296 311
Razem finansowanie	524 767	492 657

* Skorygowany kapitał obrotowy uwzględniający efekt przedłużenia kredytu w Olivia Point & Tower (na koniec 2022 r. 39.926 tys. EUR). W marcu 2023 r. Grupa przedłużyła umowę kredytu bankowego, tym samym zobowiązanie to stanie się zobowiązaniem długoterminowym.

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

Grupa posiada zdywersyfikowane źródła finansowania dłużnego, pozyskiwane poprzez długoterminowe umowy kredytowe zawarte z różnymi polskimi i międzynarodowymi instytucjami finansowymi oraz dłużne papiery wartościowe emitowane przez jedną ze spółek zależnych Olivia Fin Sp. z o.o. SKA („Emitent”). Emitent wyemitował obligacje poprzez Noble Securities SA oraz Michael/Strom Dom Maklerski S.A i za pozyskane środki objął obligacje lub udzielił pożyczek spółkom celowym realizującym projekty, przyczyniające się do dalszego rozwoju Olivia Center w Gdańsku – największego centrum biznesowego wśród regionalnych miast w Polsce. Większość środków pozyskanych z emisji obligacji została

zaangażowana w projekty należące do Grupy. Seria E i kolejne są gwarantowane przez TONSA Commercial REI N.V. Pozostała część środków została zatrzymana na rachunku Emitenta lub została przeznaczona na realizację projektów mieszkaniowych lub zaangażowana w inne projekty, których beneficjentem był i pozostaje Pan Maciej Grabski.

Głównym składnikiem zobowiązań krótkoterminowych jest kredyt na projekt Point & Tower – w marcu 2023 roku Grupa przedłużyła umowę kredytową, tym samym zobowiązanie to stanie się zobowiązaniem długoterminowym. Przedłużenie ustala termin spłaty na 2025 rok z opcją dalszego przedłużenia do końca 2027 roku.

W lutym 2023 roku Grupa dokonała konwersji umowy kredytu w Olivia Prime B z PLN na EUR, dzięki czemu koszty finansowe będą znacząco niższe. W obu przypadkach spółki celowe zabezpieczały ryzyko stopy procentowej poprzez transakcje IRS odpowiednio na 70% i 75% kwoty kredytu.

W 2022 roku ujemny kapitał obrotowy zmniejszył się w stosunku do 2021 roku o 20%, Skorygowany kapitał obrotowy uwzględniający przedłużenie kredytu w Olivia Point&Tower (w marcu 2023 roku Grupa przedłużyła umowę kredytową, tym samym zobowiązanie to stanie się zobowiązaniem długoterminowym) był dodatni w kwocie 19.928 tys. EUR.

Główną część aktywów trwałych stanowią materialne aktywa trwałe. Należą do Grupy głównie ukończone i skomercjalizowane nieruchomości. W 2022 r. rzeczowe aktywa trwałe wzrosły o 4% ze względu na wzrost wartości budynków. W 2022 roku finansowe aktywa trwałe wzrosły o 34% i dotyczy to głównie wyceny finansowych instrumentów pochodnych.

W 2022 roku zobowiązania długoterminowe wzrosły o 4%.

Wypłacalność i płynność

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

Kredyty bankowe są monitorowane na podstawie różnych wskaźników (kovenantów bankowych). Kredyty inwestycyjne monitorowane są za pomocą wskaźnika pokrycia spłaty zadłużenia (DSCR) i wskaźnika wartości zadłużenia do wartości majątku (LTV), a dla kredytów budowlanych wskaźnik pokrycia spłaty odsetek (ISCR) oraz wskaźnika wartości długu do kosztów (LTC). Wszystkie zobowiązania na koniec 2022 roku były na bezpiecznym poziomie i nie wystąpiły naruszenia kovenantów. Szczegóły dotyczące kovenantów bankowych w poszczególnych podmiotach zostały opisane w nocie 23.

Poniżej przedstawiono najczęściej analizowane wskaźniki:

Wypłacalność	2022	2021
Zadłużenie długoterminowe do kapitału <i>Zobowiązania długoterminowe/ Kapitały</i>	1,40	1,51
Dług do kapitału <i>Zobowiązania / Kapitały</i>	1,68	1,81
Wskaźnik zadłużenia <i>Zobowiązania / Aktywa</i>	0,63	0,64
Wskaźnik dźwigni <i>Aktywa/ Kapitały</i>	2,68	2,81

Płynność	2022	2021
Wskaźnik płynności gotówkowej <i>Środki pieniężne/Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,39	0,44
Wskaźnik płynności szybkiej <i>(Aktywa obrotowe - Zapasy)/ Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,67	0,56

Wskaźniki wypłacalności i płynności ukształtowały się na podobnym poziomie jak w 2021 roku.

Przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne netto zostały zaprezentowane poniżej:

	2022	2021
Przepływy netto z działalności operacyjnej	21 885	4 654
Przepływy netto z działalności inwestycyjnej	-10 651	-2 781
Przepływy netto z działalności finansowej	-13 586	2 268
Zmiana w środkach pieniężnych i ich ekwiwalentach	-2 352	4 141

W 2022 roku Grupa miała niższe całkowite przepływy pieniężne w porównaniu do 2021 roku. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej wzrosły o 17.231 tys. EUR, głównie dzięki lepszym wynikom i zmianom w kapitale obrotowym. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej są w 2022 r. niższe w porównaniu do 2021 r. o 7.870 tys. EUR, co wynika z wyższych nakładów na inwestycje. Przepływy z działalności finansowej są ujemne, co jest głównie związane ze spłatą odsetek od zobowiązań, podczas gdy w 2022 roku nie wystąpiły istotne spłaty odsetek od inwestycji finansowych.

Zmiany w roku obrotowym

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

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

Nie wystąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na działalność tej spółki i jej sytuację finansową w 2022 roku.

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

Budynek należący do firmy „Olivia Point&Tower” był w pełni operacyjny i wynajęty w 100%.

Zgodnie ze strategią Grupy w 2022 roku bank finansujący tę SPV zwiększył i przedłużył kredyt. Dalsze przedłużenie kredytu miało miejsce w pierwszym kwartale 2023 roku.

Nie wystąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na działalność tej spółki i jej sytuację finansową w 2022 roku.

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

Budynek należący do firmy „Olivia Four” pozostał wynajęty w 92%.

Nie wystąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na działalność tej spółki i jej sytuację finansową w 2022 roku.

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

Budynek należący do firmy „Olivia Star” pozostał wynajęty w 91%.

Nie wystąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na działalność tej spółki i jej sytuację finansową w 2022 roku.

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

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

Nie wystąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na działalność tej spółki i jej sytuację finansową w 2022 roku.

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

Budynek należący do firmy „Olivia Prime A” pozostał wynajęty w 94%.

Nie wystąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na działalność tej spółki i jej sytuację finansową w 2022 roku.

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

Budynek należący do firmy „Olivia Prime B” pozostawał w końcowej fazie pierwszej komercjalizacji (na koniec roku budynek był wynajęty w 80%).

Nie wystąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na działalność tej spółki i jej sytuację finansową w 2022 roku.

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

W 2020 roku spółka otrzymała pozwolenie na budowę budynku Olivia Nine, którego realizacja uzależniona jest od sytuacji rynkowej. W 2022 roku spółka była w trakcie projektowania kolejnych budynków na gruntach należących do Olivia Complex Sp. z o.o. Spółka uzyskała nowe pozwolenie na budowę dwóch budynków w I kwartale 2023 roku.

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

Nie wystąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na działalność tej spółki i jej sytuację finansową w 2022 roku.

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

Podmiot (wszystkie 100% jego udziałów) został nabyty przez Spółkę w dniu 29 grudnia 2021 roku i w tym samym dniu „Olivia Nine” Sp. z o.o. (obecnie Olivia Fin Sp. z oo) wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki nieograniczonego współnika tego podmiotu.

W 2022 roku spółka wyemitowała 4 serie obligacji (ok. 45 mln zł) w ramach II programu emisji obligacji. Spółka dokonała przedterminowej spłaty obligacji serii B, C, D na łączną kwotę 25 mln zł (wszystkie obligacje zapadające w 2023 roku zostały spłacone w 2022 roku).

W listopadzie 2022 roku spółka otrzymała zgodę Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie na wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu Catalyst obligacji serii L wyemitowanymi w 2021 roku na łączną kwotę 25 mln zł. Spółka zadebiutowała na rynku Catalyst w pierwszym kwartale 2023 roku.

Nie wystąpiły inne istotne zdarzenia mające wpływ na działalność tej spółki i jej sytuację finansową w 2022 roku.

TP3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, Polska

Nie wystąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na działalność tej spółki i jej sytuację finansową w 2022 roku.

Olivia Home Platynowa Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (poprzednio: „Tec Trade Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) z siedzibą w Gdańsku, Polska

W 2022 roku spółka uzyskała pozwolenie na budowę i rozpoczęła budowę dwóch budynków mieszkalnych z mieszkaniami na sprzedaż. W czerwcu 2022 roku spółka rozpoczęła sprzedaż, na koniec roku sprzedano 35% powierzchni dostępnej do sprzedaży.

Nie wystąpiły inne istotne zdarzenia mające wpływ na działalność tej spółki i jej sytuację finansową w 2022 roku.

Brillant 3756. GmbH z siedzibą w Berlinie, Niemcy

Nie wystąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na działalność tej spółki i jej sytuację finansową w 2022 roku.

OBC Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, Polska

Po nabyciu 100% udziałów przez Grupę nie wystąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na działalność tej spółki i jej sytuację finansową.

3. OCZEKIWANIA CO DO PRZYSZŁEJ SYTUACJI FINANSOWEJ

Inwestycje

Grupa jest w trakcie projektowania kolejnych budynków na gruntach należących do Olivia Complex Sp. z o.o. Plan zagospodarowania przestrzennego tego terenu dopuszcza wiele możliwości w zakresie jego wykorzystania. Grupa jest w trakcie analizy najkorzystniejszej opcji pod względem rentowności i bezpieczeństwa ze względu na niepewną sytuację rynkową spowodowaną pandemią i wojną na Ukrainie.

W 2022 roku Grupa rozpoczęła budowę i sprzedaż mieszkań w ramach inwestycji Platynowa Park w Gdańsku – pierwszej inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez Grupę.

W 2023 roku Grupa planuje:

- uzyskanie kolejnego pozwolenia na budowę dwóch budynków na działkach należących do Olivia Complex Sp. z o.o. (uzyskane w I kwartale 2023 r.),
- uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego Platynowa Park,
- terminowe prowadzenie prac aranżacyjnych we wszystkich budynkach biurowych.

Finansowanie

Grupa zamierza oprzeć finansowanie zewnętrzne o finansowanie dłużne. Grupa podejmie działania mające na celu wydłużenie okresów obowiązywania umów kredytowych, a w przypadku, gdy wartość kredytów będzie istotnie niższa od poziomu rynkowego, Grupa zwiększy poziom finansowania. Środki pieniężne uzyskane w wyniku wzrostu kredytów zostaną przeznaczone przede wszystkim na dalszy rozwój Olivia Center na rynku mieszkaniowym i biurowym oraz spłatę obligacji i kredytów. Zgodnie ze strategią Grupy w 2022 roku zwiększono finansowanie bankowe w Olivia Point&Tower.

W I kwartale 2023 roku Grupa przedłużyła kredyt bankowy dla „Olivia Point&Tower” na kolejne 3 lata (poprawiłoby to strukturę finansowania, ponieważ kredyt jest prezentowany jako zobowiązanie krótkoterminowe na koniec 2022 roku) oraz dokonała zmiany waluty kredytu bankowego z PLN na EUR w Olivia Prime B.

Zatrudnienie

Grupa zatrudnia łącznie 9 pracowników w 2022 r. (10 pracowników w 2021 r.). Spółki celowe będące właścicielami budynków biurowych mają istotne ograniczenia w zatrudnianiu pracowników nałożone przez banki finansujące spółki. Nie przewiduje się istotnych zmian w zatrudnieniu.

Okoliczności, od których zależy poziom przychodów i rentowności

W ocenie Zarządu dalsze funkcjonowanie Grupy nie jest zagrożone. Grupa posiada wysokie nadwyżki środków pieniężnych oraz dobrą strukturę finansowania, w której większość zadłużenia to zadłużenie długoterminowe. Zarząd szacuje, że wpływ COVID-19 na działalność Grupy będzie ograniczony.

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

4. RYZYKO I NIEPEWNOŚĆ

Strategia

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

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

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

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

Akceptacja ryzyka i apetyt na ryzyko

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

Ryzyko strategiczne i biznesowe

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

Czynniki makroekonomiczne

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

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

Wartość rynkowa nieruchomości / wycena

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

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

Zmiany strukturalne w popycie na powierzchnię biurową

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

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

Zmiany cen sprzedanych mieszkań

Grupa będzie uzależniona od cen sprzedawanych lokali, na które nie ma bezpośredniego wpływu. Na obecny popyt na mieszkania oraz poziom cen wpływ ma przede wszystkim poziom zamożności społeczeństwa, dostępność kredytu (w tym: oprocentowanie i marża kredytowa) oraz działania konkurencji. Niekorzystna zmiana czynników kształtujących popyt i cenę mieszkań może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Grupa zamierza realizować projekty mieszkaniowe w segmentach rynku najmniej narażonych na tego typu ryzyko. Skala projektów będzie dostosowana do aktualnej sytuacji rynkowej.

Zdolność kredytowa nabywców lokali mieszkalnych

Grupa działa na rynku mieszkaniowym, gdzie lokale przeznaczone są również do sprzedaży klientom indywidualnym. Popyt na tym rynku zależy w szczególności od dostępności kredytów mieszkaniowych dla nabywców mieszkań oraz możliwości ich obsługi. Ewentualny spadek dostępności tego typu kredytów, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych, może negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy. Ponadto zmiany w politykach regulacyjnych wpływające na ocenę zdolności kredytowej banków oraz politykę banków w tym zakresie mogą skutkować spadkiem popytu na nowe lokale mieszkalne, a tym samym mogą mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju Grupy, sytuację finansową lub wyniki działalności.

Grupa realizuje projekty mieszkaniowe, których klientami są głównie osoby niewymagające wsparcia kredytowego. W przypadku korzystania przez klienta z finansowania bankowego harmonogram spłat jest każdorazowo dostosowywany do warunków umowy kredytowej.

Konkurencja

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

Grupa zbudowała rozległą lokalną sieć kontaktów branżowych, aby móc skutecznie identyfikować i reagować na okazje rynkowe.

Zrównoważony rozwój

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

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

Bezpieczeństwo informacji / cyber przestępstwa

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

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

Ryzyko klimatyczne

Aby zwiększyć odporność na zmiany klimatu, przeprowadziliśmy ocenę ryzyka klimatycznego zgodnie z rekomendacją TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) uwzględniając dwa rodzaje ryzyka:

- fizyczne, które są bezpośrednio związane z warunkami atmosferycznymi,
- transformacyjne, które wynikają z procesu przechodzenia do gospodarki nisko- i zeroemisyjnej.

Poniższa tabela przedstawia kluczowe ryzyka klimatyczne, które mogą znacząco na nas wpłynąć – zagrozić naszej działalności lub dać nam szansę na rozwój. Analizę przeprowadziliśmy w perspektywie trzech horyzontów czasowych – krótkookresowej (do 2025 r.), średniookresowej (do 2030 r.) i długoterminowej (do 2050 r.).

kategoria TCFD	Zidentyfikowany czynnik ryzyka	Ryzyko				
		2025	2030	2050		
				<1.5°C	≥3.5°C	
Ryzyko transformacyjne	Prawo i regulacje	●●●●●	→	→	↓	
	Technologia	●●●●●	→	→	→	
	Rynek	Wyższe oczekiwania instytucji finansowych i ubezpieczycieli	●●●●●	↗	↗	↓
		Wyższe oczekiwania Rezydentów i Inwestorów	●●●●●	↗	→	↓
		Wyższe wymagania wobec dostawców	●●●●●	→	→	↓
		Wyższe wymagania pracowników	●●●●●	→	↑	↑
		Ograniczona dostępność surowców	●●●●●	→	→	↑
		Ograniczenia w dostawach mediów	●●●●●	↘	↓	→
	Reputacja	Stygmatyzacja sektora	●●●●●	→	→	↓
		Większe zainteresowanie interesariuszy	●●●●●	→	↘	↘
Ryzyko fizyczne	Ekstremalne warunki pogodowe	Cyklony	●●●●●	↗	↑	↑
		Trzęsienia ziemi	●●●●●	→	→	→
		Fale upałów	●●●●●	→	↗	↑
		Powodzie	●●●●●	→	↗	↑
	Długookresowe zmiany klimatu	Zmienność czynników pogodowych	●●●●●	→	↗	↑
		Wzrost średnich temperatur	●●●●●	→	→	→
		Wzrost poziomu mórz	●●●●●	→	↗	↑
		Zanieczyszczenie powietrza	●●●●●	↗	↗	↑

●●●●● poziom ryzyka → brak zmian ↗ wzrost ↘ zmniejszenie

W krótkim okresie Olivia będzie dotknięta przede wszystkim ryzykami związanymi z transformacją gospodarki. Szczególnie istotne są te związane z ograniczeniami w dostawach mediów, rozszerzeniem

obowiązków w obszarze ESG oraz rozwojem zrównoważonych technologii. Bardzo istotne są również ryzyka związane z wyższymi oczekiwaniami instytucji finansowych, ubezpieczycieli, rezydentów i inwestorów co do spełnienia coraz bardziej rygorystycznych wymogów klimatycznych.

W średnim okresie poziomy ryzyka w każdej kategorii są zbliżone do przewidywanych w krótkim okresie. Jednak do 2030 roku mogą wzrosnąć oczekiwania naszych interesariuszy, prawdopodobieństwo wystąpienia cyklonów i większego zanieczyszczenia powietrza. Dzięki rozwojowi infrastruktury wodno-energetycznej ryzyko ograniczeń w dostawie mediów może się zmniejszyć.

W dłuższej perspektywie, zgodnie z zaleceniami TCFD, rozważaliśmy dwa scenariusze:

1. ograniczenie wzrostu średniej temperatury poniżej 1,5°C (scenariusz SSP1–1,9 wg IPCC – International Panel on Climate Change),
2. wzrost temperatury o 3,5°C i więcej (scenariusz SSP3-7.0 wg IPCC).

Pierwszy scenariusz zakłada wzmożone wysiłki na rzecz ograniczenia globalnego ocieplenia, dlatego zarówno ryzyko wpływu, jak i prawdopodobieństwo transformacji są relatywnie wyższe niż fizyczne czynniki ryzyka. W scenariuszu wzrostu temperatury o co najmniej 3,5°C zagrożenia fizyczne stają się znacznie bardziej znaczące. W dłuższej perspektywie największe znaczenie mogą mieć dla nas rosnące średnie temperatury, zmienność wzorców pogodowych i cyklony.

W odpowiedzi na zidentyfikowane ryzyka zidentyfikowaliśmy i wdrożyliśmy odpowiednie metody zarządzania, które szczegółowo przedstawia poniższa tabela.

Kategoria TCFD	Zidentyfikowany czynnik ryzyko	Wdrożone metody zarządzania czynnikiem
Ryzyko przejścia Regulacje i prawo	Rozszerzone obowiązki ESG i nowe regulacje	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Coroczna publikacja Raportów ESG z wykorzystaniem światowych standardów (m.in. GRI, TCFD). ✓ Wewnętrzne audyty ESG z wykorzystaniem światowych standardów (np. analiza CRREM). ✓ Coroczny audyt i kalkulacja śladu węglowego w oparciu o Protokół GHG. ✓ Wdrażanie usprawnień poprawiających wskaźniki ESG (np. wykorzystanie niskoemisyjnych źródeł energii, wykorzystanie innowacyjnych rozwiązań z zakresu GOZ, modernizacja budynków w kierunku gospodarki zeroemisyjnej i GOZ). ✓ Wdrażanie strategii ESG (m.in. dekarbonizacja, cele społeczne) oraz polityki ESG (np. Kodeks Postępowania). ✓ Wykorzystanie zewnętrznych certyfikatów i konsultacji z ekspertami w danej dziedzinie. ✓ Monitorowanie procesów legislacyjnych związanych z ESG. ✓ Uczestnictwo w szkoleniach i konferencjach ESG.

Kategoria TCFD	Zidentyfikowany czynnik ryzyko	Wdrożone metody zarządzania czynnikiem
Technologia	Rozwój zrównoważonej technologii	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Modernizacja budynków w kierunku gospodarki zeroemisyjnej i obiegu zamkniętego. ✓ Monitorowanie najnowszych technologii i tych w fazie rozwoju. ✓ Korzystanie z innowacyjnych, zrównoważonych rozwiązań. ✓ Wykorzystanie zewnętrznych certyfikatów i konsultacji z ekspertami w danej dziedzinie.
Rynek	Wyższe oczekiwania instytucji finansowych i ubezpieczycieli	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Coroczna publikacja Raportów ESG z wykorzystaniem światowych standardów (m.in. GRI, TCFD). ✓ Wewnętrzne audyty ESG z wykorzystaniem światowych standardów. ✓ Wprowadzanie ulepszeń w celu poprawy wydajności ESG. ✓ Wykorzystanie zewnętrznych certyfikatów oraz konsultacje z ekspertami z zakresu ESG.
	Wyższe oczekiwania Rezydentów i Inwestorów	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Coroczna publikacja Raportów ESG z wykorzystaniem światowych standardów (m.in. GRI, TCFD). ✓ Wewnętrzne audyty ESG z wykorzystaniem światowych standardów. ✓ Wprowadzanie ulepszeń w celu poprawy wydajności ESG. ✓ Wykorzystanie zewnętrznych certyfikatów oraz konsultacje z ekspertami z zakresu ESG. ✓ Elastyczność w zagospodarowaniu terenu, budownictwie, aranżacji przestrzeni i ofercie usług.
	Wyższe wymagania wobec dostawców	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Stopniowe wprowadzanie wymagań ESG podczas współpracy z dostawcami. ✓ Dywersyfikacja łańcucha dostaw.
	Ograniczona dostępność surowców	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Dywersyfikacja łańcucha dostaw. ✓ Poszukiwanie alternatywnych rozwiązań. ✓ Staranne planowanie zapasów.
	Ograniczenia w dostawie mediów	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Dywersyfikacja źródeł energii dla budynków. ✓ Możliwość decentralizacji źródeł mediów. ✓ Umowy zabezpieczające przed ograniczeniami w dostawach mediów. ✓ Działania zapobiegające ograniczeniom.

Kategoria TCFD	Zidentyfikowany czynnik ryzyko	Wdrożone metody zarządzania czynnikiem
Reputacja	Stygmatyzacja sektora	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Analiza wagi zagadnień zrównoważonego rozwoju z perspektywy Interesariuszy i planowanie działań z uwzględnieniem ich opinii. ✓ Wykorzystanie zewnętrznych certyfikatów i konsultacji z ekspertami w danej dziedzinie.
	Większe zainteresowanie interesariuszy	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Badanie opinii interesariuszy. ✓ Bieżące działania mające na celu złagodzenie negatywnych skutków. ✓ Coroczna publikacja Raportów ESG z wykorzystaniem światowych standardów. ✓ Wykorzystanie zewnętrznych certyfikatów i konsultacji z ekspertami w danej dziedzinie.
Zagrożenia fizyczne Ekstremalne zjawiska pogodowe	Cyklony	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Zastosowanie trwałych i odpornych na czynniki zewnętrzne materiałów oraz elementów ochronnych. ✓ Projektowanie i wykonywanie konstrukcji budowlanych odpornych na nagłe zjawiska atmosferyczne.
	Trzęsienie ziemi	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Zastosowanie rozwiązań do szybkiego wykrywania i reagowania na czynniki ryzyka (stacje meteorologiczne w każdym budynku, automatyczna reakcja urządzeń w wyniku alarmów, możliwość zdalnego sterowania urządzeniami w budynkach). ✓ Wdrożenie procedur gotowości na wypadek awarii.
	Fale gorąca	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Wyposażenie budynków Olivii w wydajne instalacje HVAC. ✓ Zastosowanie indywidualnych jednostek sterujących do sterowania komfortem cieplnym w pomieszczeniach najmu z możliwością regulacji temperatury +/- 3 stopnie oraz regulacji prędkości nawiewu. ✓ Stosowanie systemów w budynkach, które nie pozwalają na osiągnięcie temperatury punktu rosy. ✓ Zastosowanie trwałych i odpornych na czynniki zewnętrzne materiałów oraz elementów ochronnych.

Kategoria TCFD	Zidentyfikowany czynnik ryzyko	Wdrożone metody zarządzania czynnikiem
Chroniczne zjawiska pogodowe	Powodzie	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Wykorzystanie rozwiązań do szybkiego wykrywania i reagowania na czynniki ryzyka. ✓ Zastosowanie trwałych i odpornych na czynniki zewnętrzne materiałów oraz elementów ochronnych. ✓ Projektowanie i realizacja budynków odpornych na nagłe zjawiska atmosferyczne. ✓ Wdrożenie procedur gotowości na wypadek awarii. ✓ Stosowanie ponadstandardowych elementów instalacji (np. ponadgabarytowych zbiorników retencyjnych). ✓ Korzystanie z analiz i rekomendacji ekspertów zewnętrznych w danej dziedzinie.
	Zmienność wzorców pogodowych	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Monitoring parametrów makro- i mikroklimatu (wyposażenie budynków Olivii w stacje meteorologiczne podłączone do systemu BMS, zapewniające możliwość szybkiej reakcji na niekorzystne warunki atmosferyczne).
	Rosnące średnie temperatury	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Wyposażenie budynków Olivii w wydajne urządzenia HVAC. ✓ Zastosowanie indywidualnych jednostek sterujących do sterowania komfortem cieplnym w pomieszczeniach najmu z możliwością regulacji temperatury +/- 3 stopnie oraz regulacji prędkości nawiewu. ✓ Stosowanie systemów w budynkach, które nie pozwalają na osiągnięcie temperatury punktu rosy. ✓ Zastosowanie trwałych i odpornych na czynniki zewnętrzne materiałów oraz elementów ochronnych.
	Podnoszący się poziom mórz	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Korzystanie z analiz i rekomendacji ekspertów wewnętrznych w danej dziedzinie. ✓ Zastosowanie trwałych i odpornych na czynniki zewnętrzne materiałów oraz elementów ochronnych.

Kategoria TCFD	Zidentyfikowany czynnik ryzyko	Wdrożone metody zarządzania czynnikiem
	<p style="text-align: center;">Zanieczyszczenie powietrza</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Cykliczne sprawdzanie jakości powietrza w naszym regionie. ✓ Wdrożenie działań zgodnych z procedurą zarządzania jakością wody i powietrza w oparciu o wytyczne certyfikacyjne WELL Health-Safety Rating. ✓ Stosowanie wysokiej klasy filtrów (np. F7). ✓ Korzystanie z indywidualnych oczyszczaczy powietrza. ✓ Wykorzystanie roślin o właściwościach oczyszczających powietrze. ✓ Stosowanie jonizatorów powietrza. ✓ Cykliczny pomiar jakości powietrza wewnętrznego i zewnętrznego. ✓ Zapewnienie sprzętu ochrony dróg oddechowych.

Wiemy, że powyższe ryzyka mogą potencjalnie skutkować wzrostem kosztów operacyjnych i inwestycyjnych, zmniejszeniem przychodów i naszej efektywności, ograniczoną dostępnością kapitału lub utratą wartości aktywów. Możemy jednak odpowiednio nimi zarządzać i maksymalizować wynikające z tego możliwości, do których zaliczamy między innymi:

- status lidera rynku,
- wzrastający popyt,
- zwiększenie konkurencyjności,
- zwiększenie przychodów,
- wzrost wartości majątku,
- lepsza dostępność kapitału i jego niższy koszt,
- niższe koszty ubezpieczenia.

Ryzyko braku zgodności z przepisami

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

Zasady etyczne i przestrzeganie prawa

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

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

Ustawodawstwo dotyczące zrównoważonego rozwoju / zdrowia i bezpieczeństwa

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

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

Ryzyko oszustwa

Zarządzanie ryzykiem oszustwa jest integralną częścią zarządzania ryzykiem Tonsa. Potencjalne ryzyko oszustwa jest łagodzone i kontrolowane w ramach środowiska kontroli wewnętrznej Tonsa w celu określenia, czy istnieją jakiegokolwiek ryzyka, które nie zostały (jeszcze) odpowiednio ograniczone, oraz czy istnieją niedociągnięcia, w przypadku których należy podjąć dodatkowe środki.

Dla każdego procesu/działania zidentyfikowano potencjalne ryzyko oszustwa, które może mieć zastosowanie, oraz środki kontroli, które są stosowane. W tym celu działania podzielono na trzy główne kategorie;

- Ogólne: kultura i zarządzanie
- Podstawowe procesy/działania (w tym komercjalizacja, nabywanie i zbywanie aktywów, zarządzanie aktywami i zagospodarowanie nieruchomości);
- Działania wspierające.

Główne potencjalne ryzyka nadużyć finansowych związanych z naszą działalnością to: przeciwdziałanie łapówkarstwu i korupcji (np. pranie brudnych pieniędzy), transakcje z osobami oszukańczymi, ryzyko samowzbogacenia się i ryzyko manipulacji. Wdrożony podział obowiązków oraz sposób osadzenia w naszej organizacji podejmowania decyzji i pełnomocnictw znacząco się do tego przyczynia.

Ponadto przydzielanie rzeczoznawców zewnętrznych w procesie wyceny oraz ogólna standaryzacja procesów i standardów są również ważnymi środkami zapobiegającymi ryzyko w tym zakresie.

Wyniki i wnioski z oceny ryzyka nadużyć są omawiane na forum zarządu. W wyniku tej oceny ryzyka nadużyć finansowych nie zaobserwowano żadnych poważnych problemów. Zdaniem zarządu można by dokonać dalszych ulepszeń w zakresie bardziej wyraźnego powiązania ryzyka i środków mitygujących.

Grupa ściśle przestrzega wewnętrznych standardów w zakresie przeciwdziałania nadużyciom finansowym, przeciwdziałania korupcji oraz finansowaniu działalności terrorystycznej. Od pierwszego etapu nawiązywania relacji biznesowych – z najemcami, kontrahentami, instytucjami finansującymi czy innymi partnerami – kierujemy się wysokimi standardami etycznymi, które pozwalają nam unikać sytuacji mogących prowadzić do nadużyć, korupcji czy łamania prawa.

Identyfikujemy naszych partnerów. Ogromną pomocą w tym zakresie jest wiedza i doświadczenie naszych współpracowników, formularze Know Your Client, publicznie dostępne informacje (np. z rejestrów handlowych i rejestrów beneficjentów rzeczywistych) czy korzystanie ze źródeł OSINT.

Staramy się zobowiązać naszych partnerów biznesowych do zwrócenia szczególnej uwagi na kwestie przeciwdziałania korupcji, praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu. Jednocześnie, aby zwiększyć naszą kontrolę nad tym obszarem, planujemy wdrożyć skuteczniejszy mechanizm zgłaszania naruszeń i zgłaszania wszelkich wątpliwości. Dzięki temu będziemy w stanie wcześniej wykryć ewentualne obszary zagrożeń i szybko zareagować w przypadku podejrzenia naruszeń. Odpowiednie klauzule umowne są dodatkową gwarancją naszego bezpieczeństwa, pozwalającą na zakończenie współpracy biznesowej w sytuacji, gdy nasz partner łamie prawo.

Wszelkie ryzyka związane z działalnością Grupy są w pierwszej kolejności analizowane przez powołane w tym celu zespoły, w skład których wchodzi decydenci, w szczególności kierownicy, oraz osoby posiadające specjalistyczną wiedzę niezbędną do funkcjonowania Grupy i jej aktywów. W przypadku zaistnienia sytuacji, w której konieczne jest podjęcie określonych działań, poszczególne kwestie kierowane są do dalszych dyskusji z Zarządem.

Wszelkie ryzyka związane z działalnością podstawową i pomocniczą są również ograniczane przez podział obowiązków i politykę podwójnej akceptacji.

W przypadku stwierdzenia, że doszło do oszustwa, Grupa przygotowuje plan naprawczy, który obejmie następujące aspekty:

- środki mające na celu cofnięcie oszustwa;
- środki zapobiegające nawrotom w przyszłości;
- środki dotyczące zaangażowanych osób i firm;
- sposób dochodzenia odszkodowania;

- złożenie zawiadomienia na policji.

W przypadku wystąpienia oszustwa skutki oszustwa (np. utrata majątku, roszczenia odszkodowawcze, koszty dochodzenia) zostaną ujęte w sprawozdaniu finansowym.

Regulacje podatkowe

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

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

Ryzyko finansowe

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

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

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

Raportowanie

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

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

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

Ryzyko rynkowe

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

Ryzyko walutowe

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

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

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

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

Grupa zarządza ryzykiem walutowym na poziomie grupowym.

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

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

Ryzyko cenowe

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

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

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 nie jest narażona na ryzyko zmiany wartości godziwej depozytów od najemców. Jakakolwiek zmiana stawek rynkowych może wpłynąć na zysk lub stratę z tytułu wartości godziwej ujęte w innych całkowitych dochodach. Nie oczekuje się, aby wpływ takich zmian był znaczący dla Grupy.

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

Ryzyko kredytowe

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

Ryzyko kredytowe jest związane ze środkami pieniężnymi i ich ekwiwalentami przechowywanymi w bankach, należnościami handlowymi, w tym należnościami z tytułu najmu, aktywami z tytułu umów, gwarancjami najmu, umownymi przepływami pieniężnymi z inwestycji dłużne papiery wartościowe oraz pochodnymi instrumentami finansowymi oraz lokatami w bankach i instytucjach finansowych. Zarządzanie ryzykiem kredytowym odbywa się na poziomie Grupy. Grupa konstruuje akceptowalne poziomy ryzyka kredytowego, nakładając limity na swoją ekspozycję na jednego kontrahenta lub Grupy kontrahentów oraz na segmenty geograficzne i branżowe. Takie ryzyka podlegają kwartalnym lub częstszym przeglądom.

Grupa posiada zasady zapewniające zawieranie umów najmu wyłącznie z najemcami posiadającymi odpowiednią historię kredytową. Grupa na bieżąco monitoruje jakość kredytową należności. Salda środków

pieniężnych są utrzymywane, a instrumenty pochodne są zawierane wyłącznie z instytucjami finansowymi o solidnym ratingu finansowym.

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

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

- należności od najemców;
- pożyczki.

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

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

Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 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 przyznaných linii kredytowych oraz zdolność do zamykania pozycji rynkowych. Ze względu na dynamiczny charakter działalności podstawowej, dział skarbu Grupy dąży do zachowania elastyczności finansowania poprzez utrzymywanie dostępnych linii kredytowych.

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

5. INFORMACJA NA TEMAT INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Cele i zasady dotyczące zarządzania ryzykiem

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

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

Polityka zabezpieczania ryzyka związana ze wszystkimi głównymi rodzajami transakcji

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

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

Czynsze najemców są corocznie indeksowane stopą inflacji, co zabezpiecza firmę przed nieoczekiwanyimi znacznymi zmianami inflacji. Umowy najmu zawierane są z najemcami w standardzie triple net, zgodnie z

którym wszystkie koszty związane z nieruchomością, w tym podatek od nieruchomości oraz ubezpieczenie, są w całości rozliczane z najemcami.

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

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

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

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

Ryzyko ceny, kredytowe, płynności i przepływów pieniężnych

Szczegółowy opis ryzyk zawarto w Rozdziale 4.

6. KODEKS POSTĘPOWANIA

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

Grupa wprowadziła do obrotu obligacje na platformie obrotu lub jej odpowiedniku (alternatywny system obrotu Catalyst), a suma jej skonsolidowanych aktywów przekracza próg 500 mln EUR. Grupa nie przestrzega holenderskiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego w tym zakresie, ponieważ liczbę akcjonariuszy uznaje się za ograniczoną.

7. KWESTIE SPOŁECZNE

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

Zdrowie i dobre samopoczucie to kluczowa część strategii ESG Grupy. Pandemia spotęgowała ten problem i wysunęła go na pierwszy plan w naszym myśleniu. Zapewnienie przez Olivia Centre jak największego bezpieczeństwa dla wszystkich jej użytkowników było nadrzędne w naszym myśleniu od czasu pojawienia się nowego koronawirusa. Grupa wdrożyła procedury i zainstalowała innowacyjne rozwiązania technologiczne, aby zapewnić spokój wszystkim korzystającym z centrum. W 2022 roku Olivia Centre otrzymała ponownie certyfikat WELL Health-Safety Rating. Jest to oparta na danych, niezależnie zweryfikowana ocena budynków, skupiająca się na analizie zasad operacyjnych, standardów użytkowania i konserwacji, zaangażowania interesariuszy i planów awaryjnych w celu zapewnienia maksymalnej ochrony COVID-19 obecnie i w przyszłości. Olivia uzyskała maksymalną notę 25 na 25 punktów.

Grupa dostrzega konieczność uwzględniania w swojej działalności aspektów środowiskowych i dlatego dobrowolnie wdraża wiele rozwiązań służących ograniczaniu zużycia wody i energii oraz ograniczaniu ich wpływu na środowisko. Wszystkie budynki z Olivia Centre od samego początku projektowane były z myślą o spełnieniu powyższych wymagań. Grupa przestrzega wszystkich obowiązujących przepisów środowiskowych i związanych z nimi regulacjami. Wszystkie budynki posiadają certyfikat BREEAM (2 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 idee przedsiębiorczości.

8. BADANIA I ROZWÓJ

Grupa nie prowadzi działalności badawczo-rozwojowej.

9. PRZYSZŁOŚĆ BIZNESU

Budynki „Olivia Prime B” pozostają w końcowej fazie komercjalizacji (w ofercie znajdowało się ok. 20% powierzchni najmu brutto „GLA” Prime B). Grupa jest w trakcie negocjacji warunków najmu kolejnych powierzchni i planuje zakończyć proces komercjalizacji w 2023 roku.

W pozostałych budynkach poziom komercjalizacji pozostaje wysoki i Grupa planuje go utrzymywać 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 dopuszcza wiele możliwości w zakresie jego wykorzystania. Grupa jest w trakcie analizy najbardziej korzystnego wariantu pod względem rentowności i bezpieczeństwa ze względu na niepewną sytuację rynkową spowodowaną pandemią. Wszystkie projekty i związane z nimi harmonogramy podlegają ciągłej analizie pod kątem terminowości w stosunku do aktualnej sytuacji, która pozostaje dynamiczna.

Grupa zdecydowała się rozszerzyć swoją działalność na rynek mieszkaniowy – pierwszy projekt mieszkaniowy Platynowa Park był realizowany w 2022 roku. Tonsa jest w trakcie poszukiwania nowych projektów, które mogłyby powstać w najbliższych latach.

Projekt Olivia Centre ma mocne fundamentalne przewagi na tle rynku i w ocenie Zarządu jest dobrze przygotowany na przyszłość. Główne atuty Olivia Center to:

- Olivia Center uzyskała maksymalną możliwą liczbę punktów w certyfikacie WELL Health-Safety Rating za certyfikację procesów zarządzania i eksploatacji budynków. Ten kamień milowy oznacza starania organizacji o przygotowanie przestrzeni do ponownego wejścia w środowisko po COVID-19, wzbudzając zaufanie najemców i szerszej społeczności.
- Lokalizacja w centralnym obszarze biznesowym Metropolii Gdańskiej oraz największy blisko 20% udział w komercyjnym rynku biurowym w regionie.
- Zdywersyfikowany portfel najemców - ponad 100 najemców, którymi są głównie międzynarodowi i krajowi najemcy biurowi o stabilnej sytuacji finansowej.
- Bieżący kontakt z poszczególnymi najemcami w celu identyfikacji ich aktualnych potrzeb i planów.
- Wysoki poziom komercjalizacji.
- Niski poziom należności handlowych od najemców oraz bardzo dobra historia płatności w dotychczasowej współpracy z najemcami.
- Wskaźniki obsługi zadłużenia w poszczególnych budynkach na bezpiecznych poziomach umożliwiających bieżącą obsługę kredytów.
- Zdywersyfikowane źródła finansowania dłużnego w ramach długoterminowych umów kredytowych podpisanych z różnymi polskimi i międzynarodowymi instytucjami finansowymi.
- Łańcuch dostaw skupiony przede wszystkim na krajowych kontrahentach o dobrej reputacji, z którymi współpraca trwa od wielu lat.
- Bardzo dobry stan techniczny budynków.
- Roboty budowlano-wykończeniowe zlecane w systemie pakietowym, a nie w ramach generalnego wykonawstwa podmiotu niepowiązanego. Dzięki temu możliwe jest dokładniejsze i efektywniejsze zarządzanie jakością, zmianami, postępem prac, ceną, a przede wszystkim ograniczenie ryzyka upadłości wykonawcy, które może mieć wpływ na projekt.
- Kluczowe obszary związane z działalnością operacyjną Olivia Centre znajdują się pod kontrolą Inwestora, w tym w szczególności zarządzanie nieruchomościami, komercjalizacja, projektowanie/budowa, zakupy/rozliczenia, ochrona.
- Sprawne zarządzanie projektem Olivia Center może odbywać się zdalnie, nawet przez długi czas.
- Wysokie rezerwy gotówkowe w poszczególnych spółkach budowlanych stanowią dodatkowe zabezpieczenie projektu.

10. RÓWNOWAGA PŁCI

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

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

Mając na uwadze znaczenie prawidłowego podziału mandatów, Spółka będzie stale poszukiwać rozwiązań, które mogą przyczynić się do poprawy obecnej sytuacji.

11. INNE INFORMACJE

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

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

Od 16 maja 2022 roku w Polsce został zniesiony stan epidemii, który obowiązywał od ponad dwóch lat. Z tego powodu należy uznać, że wpływ pandemii COVID-19 na sytuację gospodarczą nie jest już znaczący. W kolejnych miesiącach 2022 roku, według danych GUS, zaobserwowano spadek odsetka osób korzystających z pracy zdalnej w porównaniu do IV kwartału 2021 roku.

Po dwóch latach pandemii, która osłabiła rynek powierzchni biurowych, widać odbicie. Według danych CBRE w 2022 r. regionalny rynek biurowy powiększył się o 400 tys. mkw., co oznacza, że całkowita podaż sięga 6,4 mln mkw. (więcej niż w Warszawie), przy stałym wskaźniku pustostanów. Rynki biurowe ośmiu największych miast poza Warszawą wracają do wyników notowanych przed pandemią i zdecydowanie się umacniają. Dla rynków oferujących ponad 1 mln mkw. powierzchni biurowej (Kraków i Wrocław) dołączyło Trójmiasto. W całym 2022 roku poziom absorpcji był dwukrotnie wyższy niż w dwóch poprzednich latach. Powolne odbicie widać też w popycie, który był o 5 proc. wyższy niż przed rokiem i powrócił do poziomu ponad 600 tys. mkw. (w tym Trójmiasto 101 tys. mkw.). Podobnie jak Warszawa, również miasta regionalne budują najmniej od dziesięciu lat. Przyczyni się to do powstania luki podażowej i może mieć istotny wpływ na ceny najmu w najbliższych latach. W 2022 roku nowe umowy najmu dominowały w największych miastach regionalnych, odpowiadając za blisko połowę popytu. Najbardziej aktywny był sektor IT, na który przypadło 26% wszystkich umów najmu. Czynsze wzrosły we Wrocławiu, Trójmieście, Katowicach i Szczecinie, w większości przypadków za sprawą dostarczania na rynek wysokiej jakości, centralnie zlokalizowanych projektów.

Wojna na Ukrainie i wynikająca z niej niepewna sytuacja społeczno-polityczna, inflacja, nowe regulacje prawne w zakresie zrównoważonego rozwoju firm oraz wyzwania związane z nowymi modelami pracy będą nadal oddziaływać na rynek nieruchomości. Obserwujemy wyraźne spowolnienie aktywności deweloperskiej na rynku. Trwająca od dwóch lat wielka fala nowej podaży dobiegła końca, a przestój w wydawaniu nowych pozwoleń na budowę spowoduje lukę podażową w latach 2023-2024. Spadek podaży nowej powierzchni biurowej wynika z kilku czynników, w tym: rekordowo wysokiego poziomu inflacji, który napędza wzrost kosztów m.in. materiałów budowlanych, gruntów, mediów i wynagrodzeń. Z drugiej strony niska podaż nowej powierzchni wywiera presję na czynsze wywoławcze, a rosnące ceny energii będą miały wpływ na opłaty eksploatacyjne. Nie spowoduje to jednak spadku aktywności najemców. Można oczekiwać, że kolejne kwartały pozwolą na absorpcję nowo oddanej powierzchni. Rosyjska inwazja na Ukrainę zintensyfikowała relokacje niektórych firm działających na Wschodzie (Ukraina, Rosja, Białoruś), a beneficjentem tej sytuacji jest również Olivia Center. Polska, będąc członkiem zarówno Unii Europejskiej, jak i NATO, gwarantuje stabilne schronienie dla biznesu i pracowników, którzy w poszukiwaniu bezpieczeństwa zdecydowali się na przyjazd do Polski. Zmian dokonały głównie duże organizacje, które mają odbiorców na świecie, a ich oddziały znajdowały się na Wschodzie. Wojna, wykluczenie geopolityczne, presja ze strony zagranicznych akcjonariuszy oraz obawa przed utratą zagranicznych klientów były głównymi czynnikami, które zadecydowały o podpisaniu umów najmu biur w Polsce i relokacji pracowników.

Polska utrzymuje pozycję najatrakcyjniejszego rynku w Europie Środkowo-Wschodniej dzięki wysokiej płynności oraz szerokiej gamie wysokiej jakości produktów inwestycyjnych. Zdaniem Zarządu, jednym z głównych wyzwań stojących przed rynkiem nieruchomości biurowych w nadchodzących kwartałach będzie konieczność poszukiwania oszczędności w związku z rosnącymi kosztami eksploatacji. ESG staje się coraz ważniejszym uzasadnieniem decyzji biznesowych. Coraz większy wpływ na efektywność pracowników i

wzrost częstotliwości pracy z biura będzie miał coraz większy komfort pracy. Polska będzie nadal liderem aktywności inwestycyjnej, jednocześnie zwiększając swój udział jako kluczowy rynek w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Ewentualna korekta wartości aktywów powinna zostać w znacznym stopniu zrekompensowana wzrostem czynszów, co wzbudzi zainteresowanie inwestorów. Inwestorzy postrzegają biurowce jako atrakcyjne aktywa ze względu na potencjał wzrostu czynszów, wysoki popyt i absorpcję netto. Upowszechnienie hybrydowego modelu pracy przyczynia się do dywersyfikacji liczby najemców i nie zagraża perspektywom dalszego rozwoju rynku biurowego w Polsce. Wzrost cen materiałów budowlanych oraz alternatywnych możliwości wykorzystania gruntów pierwotnie przeznaczonych pod inwestycje biurowe w celu realizacji inwestycji PRS (instytucjonalny wynajem mieszkań) przyczyni się do ograniczenia podaży nowych budynków biurowych, co przełoży się na wzrost czynszów w kolejnych latach. Aranżacje powierzchni biurowej w połączeniu z luką podażową będą miały wpływ na decyzje najemców dotyczące lokalizacji ich biur. Zdaniem Zarządu najemcy chętniej pozostaną w dotychczasowej lokalizacji biura lub wybiorą dobrze funkcjonujące centra biznesowe o ugruntowanej reputacji wśród najemców, oferujące oprócz korzyści dla środowiska także wysoki komfort i przyjemność pracy z biura.

Zarząd,

M. Grabski

D. Luksenburg

M. Leininger

J. E. Missaar

Rotterdam, 24 maja 2023

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2022 roku

	Nota	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
AKTYWA			
Aktywa trwałe		544 765	518 807
Inwestycje zakończone	15	473 294	454 077
Inwestycje w toku i grunty	15	27 892	29 437
Prawo do użytkowania aktywów		681	759
Rzeczowe aktywa trwałe		46	0
Aktywa niematerialne		10	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	1 996	847
Długoterminowe pożyczki i obligacje	6	20 083	22 896
Długoterminowe instrumenty pochodne - aktywa	20	10 738	587
Inne długoterminowe aktywa finansowe	19	4 629	4 519
Inne aktywa długoterminowe	19	5 396	5 685
Aktywa obrotowe		41 111	32 984
Zapasy	17	6 369	0
Należności od najemców	18	4 573	3 236
Inne krótkoterminowe należności		0	266
Należności z tytułu podatku dochodowego		0	15
Krótkoterminowe pożyczki i obligacje	6	1 064	16
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	19	444	50
Inne aktywa krótkoterminowe	19	4 907	3 294
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		23 754	26 107
RAZEM AKTYWA		585 876	551 791
PASYWA			
Kapitały razem		218 449	196 346
Kapitał podstawowy	22	188 010	187 710
Nadwyżka ceny emisyjnej (agio)	22	137	0
Różnice kursowe z przeliczenia		-14 751	-10 943
Zyski zatrzymane	26	18 333	9 454
Zysk netto		26 720	10 125
Zobowiązania długoterminowe		306 318	296 311
Długoterminowe kredyty, pożyczki i obligacje	23	270 844	269 260
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	34 286	26 121
Długoterminowe zobowiązania leasingowe	6	853	930
Długoterminowe przychody przyszłych okresów		335	0
Zobowiązania krótkoterminowe		61 109	59 134
Zobowiązania handlowe i inne	24	5 352	4 280
Krótkoterminowe kredyty, pożyczki i obligacje	23	45 383	46 327
Krótkoterminowe zobowiązania leasingowe	6	92	85
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	20	3 148	3 080
Podatek dochodowy	14	6	80
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	25	4 816	4 799
Inne krótkoterminowe zobowiązania	25	746	479
Przychody przyszłych okresów		1 564	0
Rezerwy		2	4
RAZEM PASYWA		585 876	551 791

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z notami objaśniającymi.

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2022

	Nota	2022	2021
Przychody z najmu brutto	9	26 548	25 436
Przychody z tytułu opłat serwisowych	9, 10	9 282	8 769
Wydatki netto na nieruchomości	10	-10 833	-10 942
Przychód netto z najmu		24 997	23 263
Wynik netto ze zbycia		170	0
Wycena inwestycja zakończonych, netto	15	20 960	2 816
Wycena inwestycji w toku oraz gruntów, netto	15	-1 514	-1 801
Inna amortyzacja i odpisy aktualizujące		6	113
Koszty administracyjne	11	-2 081	-1 431
Operacyjny zysk netto		42 538	22 960
Koszty odsetkowe, netto	12	-12 067	-8 815
Różnice kursowe	6.2	-4 244	709
Inne przychody/koszty finansowe, netto	13	8 955	-1 690
Zysk brutto		35 182	13 164
Podatek dochodowy	14	-8 462	-3 039
Zysk netto		26 720	10 125
Różnice kursowe z przeliczenia		-3 808	576
Inne całkowite dochody		-3 808	576
Całkowite dochody razem za rok		22 912	10 701
Całkowite dochody razem przypadające akcjonariuszom większościowym z działalności kontynuowanej		22 912	10 701

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z notami objaśniającymi.

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony 31 grudnia 2022

	Nota	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej (agio)	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Zysk netto	Razem
1 stycznia 2022		187 710	0	-10 943	9 454	10 125	196 346
Zysk netto		0	0	0	0	26 720	26 720
Różnice kursowe z przeliczenia		0	0	-3 808	0	0	-3 808
Podział zysku	26	0	0	0	10 125	-10 125	0
Emisja kapitału	22	300	137	0	0	0	437
Połączenie	27	0	0	0	-1 246	0	-1 246
31 grudnia 2022		188 010	137	-14 751	18 333	26 720	218 449
1 stycznia 2021		187 710	0	-11 519	-8 434	18 183	185 940
Zysk netto		0	0	0	0	10 125	10 125
Różnice kursowe z przeliczenia		0	0	576	0	0	576
Podział zysku	26	0	0	0	18 183	-18 183	0
Połączenie		0	0	0	-295	0	-295
31 grudnia 2021		187 710	0	-10 943	9 454	10 125	196 346

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z notami objaśniającymi.

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok zakończony 31 grudnia 2022

	Nota	2022	2021
Przepływy z działalności operacyjnej			
Zysk brutto		35 182	13 164
Korekty:		-13 272	-7 992
Inna amortyzacja i odpisy aktualizujące		0	0
Wycena instrumentów finansowych		-10 084	-2 637
Wycena inwestycji zakończonych, netto	15	-20 960	-2 816
Wycena inwestycji w toku i gruntów, netto	15	1 514	1 801
Różnice kursowe, netto		-157	-1 391
Wynik netto ze zbycia		-170	0
Wydatki odsetkowe		13 824	10 079
Wpływy odsetkowe		-1 524	-13 028
Inne		4 285	0
Przepływy operacyjne przed zmianami w kapitale pracującym		21 910	5 172
Zmiana należności od najemców, innym należności, innych aktywów, zaliczek i rozliczeń międzyokresowych czynnych		-1 660	-1 999
Zmiana zapasów		-615	0
Zmiana zobowiązań handlowych i innych, rozliczeń międzyokresowych biernych i innych zobowiązań		3 071	1 629
Przepływy z działalności operacyjnej		22 706	4 802
Podatek dochodowy, netto		-821	-148
Przepływy netto z działalności operacyjnej		21 885	4 654
Wydatki na nakłady w nieruchomości inwestycyjne		-7 574	-4 036
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		187	0
Nabycie jednostek zależnych, po pomniejszeniu o nabyte środki pieniężne	27	410	2 649
Pożyczki udzielone		-3 931	-1 744
Odsetki od pożyczek udzielonych i nabytych obligacji		261	350
Inne		-4	0
Przepływy netto z działalności inwestycyjnej		-10 651	-2 781
Przepływy netto przed działalnością finansową		11 234	1 873
Wpływy z pozyskanego finansowania	23	14 690	35 832
Spłata zadłużenia	23	-15 523	-23 954
Przepływy z należności związanych ze środkami pieniężnymi o ograniczonej możliwości dysponowania		-503	224
Odsetki zapłacone		-12 258	-9 855
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		8	21
Przepływy netto z działalności finansowej		-13 586	2 268
Zmiana w środkach pieniężnych i ich ekwiwalentach		-2 352	4 141
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		26 107	21 966
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		23 754	26 107

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z notami objaśniającymi.

Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

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

Spółka posiada siedzibę w Rotterdamie w Holandii oraz biuro w Oslo 1, 2993LD Barendrecht. Spółka została zarejestrowana w Rejestrze Handlowym Holenderskiej Izby Handlu pod numerem: 73088870. Na dzień 31 grudnia 2022 roku zatwierdzony kapitał Spółki wynosił 226.670 tys. EUR, podczas gdy wyemitowany kapitał wynosił 188.010 tys. EUR.

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

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki (Maciej Grabski – Dyrektor, David Luksenburg - Dyrektor, Markus Leininger – Dyrektor, Jeroen Edwin Missaar - Dyrektor) dnia 24 maja 2023 roku.

2. Istotne jednostki zależne

Na dzień 31 grudnia 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, Poland	100%	0%	Baza gruntów i rozwój nieruchomości
Olivia Gate Sp. z o.o.	Gdańsk, Poland	100%	0%	Rozwój inwestycji
Olivia Point & Tower Sp. z o.o.	Gdańsk, Poland	100%	0%	Rozwój inwestycji
Olivia 4 SA	Gdańsk, Poland	100%	0%	Rozwój inwestycji
Olivia Star SA	Gdańsk, Poland	100%	0%	Rozwój inwestycji
J-HOME SA	Gdańsk, Poland	100%	0%	Rozwój inwestycji
Olivia Seven Sp. z o.o.	Gdańsk, Poland	100%	0%	Rozwój inwestycji
Olivia Prime B Sp. z o.o.	Gdańsk, Poland	100%	0%	Rozwój inwestycji
Olivia Fin Sp z.o.o.	Gdańsk, Poland	100%	0%	Rozwój inwestycji
Olivia Fin Sp. z o.o. SKA	Gdańsk, Poland	100%	0%	Finansowanie
Olivia Home Platynowa Park (dawniej Tec Trade Sp. z o.o.)*	Gdańsk, Poland	100%	0%	Działalność deweloperska na rynku mieszkaniowym
TP3 Sp. z o.o. *	Gdańsk, Poland	100%	0%	Działalność deweloperska na rynku mieszkaniowym
Brillant 3756. GmbH*	Berlin, Germany	100%	0%	Nieaktywna SPV
OBC Sp. z o.o.*	Gdańsk, Poland	100%	0%	Finansowanie

* spółki zostały nabyte w drugiej połowie 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

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

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

Sprawozdanie z zysków i strat i z przepływów pieniężnych

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

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

5. Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

5.1. Kontynuacja działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

Na podstawie przeprowadzonej oceny i biorąc pod uwagę przedłużenie finansowania bankowego w Olivia Point & Tower Sp.z oo. Zarząd Spółki stwierdza, że założenie kontynuowania działalności przez Grupę przez okres co najmniej 12 miesięcy po dniu sporządzenia niniejszego sprawozdania jest zasadne.

5.2. Podstawa sporządzenia

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

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

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

- **Zmiany do MSSF 16 Leasing: ulgi w płatnościach rat leasingowych związane z COVID-19 po 30 czerwca 2021** (obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 kwietnia 2021 r. lub później),
- **Zmiany do:**
 - **MSSF 3 Połączenia jednostek gospodarczych;**
 - **MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe;**
 - **MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe;**
 - **Roczne poprawki za lata 2018-2020;**(obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 r. lub później)

Powyżej wymienione zmiany nie miały istotnego wpływu na wyniki Grupy.

b. Standardy, zmiany do istniejących standardów i interpretacje wydane przez RMSR i zatwierdzone przez Unię Europejską, ale nieobowiązujące w odniesieniu do okresów obrachunkowych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 r., których Grupa nie przyjęła wcześniej do stosowania

- **Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych i Wskazówki do MSSF 2: Ujawnienia dotyczące polityki rachunkowości** (obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),
- **Zmiany do MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany szacunków księgowych i błędy: Definicja szacunków księgowych** (obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),
- **MSSF 17 Kontrakty ubezpieczeniowe, włączając zmiany do MSSF 17** (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),
- **Zmiany MSR 12 Podatki dochodowe: Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji** (obowiązują 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),

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

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

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

- **MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie) – Komisja Europejska postanowiła nie zatwierdzać tego przejściowego standardu, czekając na jego ostateczną wersję,
- **Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych - prezentacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe i długoterminowe zobowiązania z kowenantami** (obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później),
- **Zmiany do MSSF 16 Leasing: Zobowiązanie leasingowe przy sprzedaży i leasingu zwrotnym** (obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później).

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

5.3. Konsolidacja

a. Jednostki zależne

Kontrola

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

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

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

Połączenia jednostek

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

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

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

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

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

Ujęcia nabycia aktywów

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

b. Zmiany w strukturze własnościowej bez utraty kontroli

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

c. Zbycie jednostek zależnych

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

d. Połączenie jednostek pod wspólną kontrolą

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

między poszczególnymi spółkami w ramach grupy kapitałowej lub połączenie spółki dominującej ze spółką zależną.

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

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

MSSF nie dostarczają wskazówek, jak prezentować dane porównawcze w sprawozdaniu finansowym po przejęciu przedsiębiorstwa znajdującego się pod wspólną kontrolą. W związku z tym Zarząd zdecydował się zastosować metodę prospektywnej prezentacji. Oznacza to, że wyniki i bilans przejmowanej jednostki są uwzględniane od dnia, w którym transakcja miała miejsce. W konsekwencji skonsolidowane sprawozdanie finansowe odzwierciedla wyniki jednostki przejętej za okres po dokonaniu transakcji połączenia pod wspólną kontrolą. Dane porównywalne za poprzedni rok obrotowy nie są w tym przypadku przekształcane.

Reorganizacja kapitału Grupy

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

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

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

5.4. Segmenty operacyjne

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

5.5. Przeliczanie wartości w walutach obcych

a. Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

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

b. Transakcje i salda

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

Dodatkowo i ujemne różnice kursowe odnoszące się do pożyczek oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów są prezentowane netto w rachunku zysków i strat odpowiednio w kosztach finansowych i przychodach finansowych, chyba że są kapitalizowane zgodnie z informacją w nocie 5.15 (Koszty finansowania zewnętrznego). Wszystkie pozostałe zyski i straty z tytułu różnic kursowych prezentowane są netto w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

c. Spółki Grupy

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

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

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

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

5.6. Inwestycje zakończone

Nieruchomość utrzymywana w celu uzyskania długoterminowych zysków z najmu lub wzrostu jej wartości lub w obu tych celach i która nie jest zajmowana przez spółki Grupy, jest klasyfikowana jako Inwestycja zakończona (Nieruchomość inwestycyjna). Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się także nieruchomości w trakcie budowy lub usprawnienia w celu wykorzystania w przyszłości jako nieruchomości inwestycyjne (patrz nota 5.7).

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

Nieruchomości inwestycyjne wycenia się początkowo według ceny nabycia, uwzględniając koszty transakcji oraz, w odpowiednich przypadkach, koszty finansowania zewnętrznego (patrz nota 5.15).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.7. Inwestycje w toku i grunty

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

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

Nieruchomości inwestycyjne wycenia się początkowo według ceny nabycia, uwzględniając koszty transakcji oraz, w odpowiednich przypadkach, koszty finansowania zewnętrznego (patrz nota 5.15).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.8. Leasing

a. Grupa jako leasingobiorca

(i) Początkowe ujęcie

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

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

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

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

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

Opłaty leasingowe, które mają zostać uiszczone w ramach rozsądnie pewnych opcji przedłużenia, są również uwzględniane w wycenie zobowiązania. Opcje przedłużenia i wypowiedzenia są zawarte w wielu umowach najmu nieruchomości w całej Grupie. Służą one do maksymalizacji elastyczności operacyjnej w zakresie zarządzania nieruchomościami inwestycyjnymi wykorzystywanymi w działalności leasingowej Grupy.

Większość posiadanych opcji przedłużenia i wypowiedzenia może zostać wykonana wyłącznie przez Grupę, a nie przez danego leasingodawcę.

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

(ii) Późniejsza wycena

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

Zobowiązanie z tytułu leasingu wycenia się w następujący sposób:

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

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

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

b. Grupa jako leasingodawca

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

Nieruchomości leasingowane w ramach leasingu operacyjnego są ujmowane jako nieruchomości inwestycyjne w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej. W nocie 5.18 opisano sposób ujęcia przychodu z najmu.

c. Grupa jako leasingodawca – opłaty transakcyjne oraz zachęty leasingowe

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

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

5.9. Utrata wartości aktywów niefinansowych

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

5.10. Instrumenty finansowe

a. *Inwestycje i inne aktywa finansowe*

(i) Klasyfikacja

Grupa klasyfikuje aktywa finansowe w podziale na następujące kategorie:

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

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

(ii) Rozpoznanie i usunięcie aktywa

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

(iii) Wycena

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

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

- **Zamortyzowany koszt:** Grupa klasyfikuje swoje należności z tytułu pożyczek i obligacji według zamortyzowanego kosztu, ponieważ spełnione są oba poniższe kryteria: i) należności te są utrzymywane w ramach modelu biznesowego, którego celem jest otrzymywanie umownych przepływów pieniężnych, oraz ii) warunki umowne powodują że przepływy pieniężne będą wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek. Aktywa przeznaczone do pobierania umownych przepływów pieniężnych, w przypadku których przepływy te stanowią wyłącznie spłatę kwoty głównej i odsetek, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Przychody odsetkowe z tych aktywów finansowych są ujmowane w przychodach finansowych przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Wszelkie zyski lub straty powstałe w związku z wyksięgowaniem są ujmowane bezpośrednio w rachunku zysków i strat i prezentowane w innych zyskach (stratach) wraz z zyskami i stratami z tytułu różnic kursowych. Odpisy z tytułu utraty wartości prezentowane są jako osobna pozycja w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.
- **Wycena w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI):** Aktywa przeznaczone do pobierania umownych przepływów pieniężnych jak i do sprzedaży aktywów finansowych, w przypadku których przepływy pieniężne z tych aktywów stanowią wyłącznie spłatę kwoty głównej i odsetek, wycenia się w wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Zmiany wartości bilansowej dokonywane są przez inne całkowite dochody, z wyjątkiem ujmowania zysków lub strat z tytułu utraty wartości, przychodów odsetkowych oraz zysków i strat z tytułu różnic kursowych, które są ujmowane w rachunku zysków i strat. Po wyksięgowaniu składnika aktywów finansowych skumulowane zyski lub straty uprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach są przeklasyfikowywane z kapitału własnego do zysków lub strat i ujmowane w innych zyskach (stratach). Przychody odsetkowe z tych aktywów finansowych są ujmowane w przychodach finansowych przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Zyski i straty z tytułu różnic

kursowych prezentowane są w pozostałych zyskach (stratach), a koszty z tytułu utraty wartości prezentowane są jako osobna pozycja w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

- Wycena w wartości godziwej przez wynik finansowy: Aktywa niespełniające kryteriów zamortyzowanego kosztu lub FVOCI wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy. Zysk lub strata na inwestycji dłużnej, która jest następnie wyceniana w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, jest ujmowana w rachunku zysków i strat i prezentowana netto w innych zyskach (stratach) w okresie, w którym powstaje.

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

(iv) Odpisy aktualizujące

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

Aktywa finansowe Grupy podlegają modelowi oczekiwanej straty kredytowej.

Podsumowanie założeń dla modelu oczekiwanych strat kredytowych przedstawiono poniżej:

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

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

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

Należności z tytułu dostaw i usług są odpisywane, gdy brakuje uzasadnionych podstaw dla ich odzyskania. Wskaźniki braku podstaw do odzyskania należności obejmują między innymi prawdopodobieństwo

niewypłacalności lub znaczące trudności finansowe dłużnika. Należności zagrożone są usuwane z bilansu, gdy zostaną uznane za nieściągalne.

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

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

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

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

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

b. Należności handlowe

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

c. Zobowiązania finansowe

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

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

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

Wszystkie kredyty, pożyczki i obligacje są początkowo ujmowane według wartości godziwej pomniejszonej o bezpośrednio koszty transakcji. Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i obligacje są następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej (zob. nota 5.15 dotycząca instrumentów dłużnych).

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

d. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

e. Instrumenty pochodne

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

5.11. Inne aktywa

Inne aktywa są ujmowane w koszcie historycznym po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące. W nocie 5.8 opisano ujęcie zachęt leasingowych.

5.12. Zapasy

Nieruchomości nabyte lub budowane w celu sprzedaży w ramach zwykłej działalności gospodarczej, a nie przeznaczone do wynajęcia lub wzrostu wartości kapitału, są utrzymywane jako zapasy i wyceniane według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i wartości netto możliwej do uzyskania (NRV). Zasadniczo są to nieruchomości mieszkalne, które Grupa buduje i zamierza sprzedać przed lub po zakończeniu inwestycji.

Koszty poniesione w celu doprowadzenia każdej nieruchomości do obecnej lokalizacji i stanu obejmują:

- prawa własności i dzierżawy gruntów,
- kwoty wypłacone wykonawcom,
- koszty planowania i projektowania, koszty przygotowania terenu, profesjonalne opłaty za usługi prawne, podatki od przeniesienia własności, koszty ogólne związane z budową i inne powiązane koszty.

Wartość netto możliwa do uzyskania to szacunkowa cena sprzedaży w toku zwykłej działalności pomniejszona o koszty sprzedaży.

W momencie sprzedaży nieruchomości ujętej jako zapas, wartość bilansową tej nieruchomości ujmuje się jako koszt okresu, w którym ujmuje się odnośne przychody. Wartość bilansową zapasów nieruchomości ujętych w rachunku zysków i strat, ustala się w odniesieniu do kosztów poniesionych bezpośrednio w związku ze sprzedaną nieruchomością oraz przypisania wszelkich innych powiązanych kosztów w oparciu o ogólną powierzchnię sprzedanej nieruchomości.

5.13. Zaliczki

Zaliczki są wykazywane według kosztu pomniejszonego o wszelkie skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości. Odrębne zasady rachunkowości dotyczące przedpłat leasingowych z tytułu leasingu operacyjnego znajdują się w nocie 5.8.

5.14. Kapitały

Kapitał podstawowy

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

Różnice kursowe z przeliczenia

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

Zyski zatrzymane

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

5.15. Koszty finansowania

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

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

5.16. Podatek dochodowy bieżący i odroczony

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

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

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

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

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

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

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

5.17. Rezerwy

Rezerwy na sprawy sądowe są ujmowane gdy:

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

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

5.18. Ujmowanie przychodów

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

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

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

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

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

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

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

5.19. Dywidendy

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

5.20. Przychody i koszty odsetkowe

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

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

wszystkie opłaty i świadczenia zapłacone lub otrzymane pomiędzy stronami umowy, które stanowią integralną część efektywnej stopy procentowej, kosztów transakcji oraz wszystkich innych premii lub rabatów.

5.21. Koszty administracyjne

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

6. Zarządzanie ryzykiem finansowym

6.1. Czynniki ryzyka finansowego

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

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

6.2. Ryzyko rynkowe

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

Na dzień 31 grudnia 2022 roku swapy procentowe i opcje CAP zabezpieczyły 64% salda kredytów bankowych (w 2021 roku: 88%). Terminowe kontrakty walutowe zabezpieczyły 16% ekspozycji netto na EUR (w 2021 roku: 16%).

a. Ryzyko walutowe

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

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

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

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

Grupa zarządza ryzykiem walutowym na poziomie Grupy.

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

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

31 grudnia 2022	Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Ekspozycja netto
EUR	29 431	255 862	-226 431
PLN	35 854	74 626	-38 772
Razem	65 285	330 488	-265 203

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

Strata z tytułu różnic kursowych w wysokości 4.248 tys. EUR, ujęta w wyniku roku bieżącego, spowodowana jest głównie wyceną kredytów w EUR, w związku ze wzrostem kursu PLN/EUR (4,6899 na dzień 31 grudnia 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 31 grudnia 2022 roku, gdyby euro osłabło / umocniło się o 10% w stosunku do złotego wynik netto za rok byłby o 18.341 tys. EUR niższy / wyższy. Na dzień 31 grudnia 2021 roku, gdyby euro osłabło / umocniło się o 10% w stosunku do złotego wynik netto za rok byłby o 18.484 tys. EUR niższy / wyższy.

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 oraz zmiany cen nieruchomości mieszkaniowych. 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 nie jest narażona 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 23). Kredyty i obligacje o zmiennym oprocentowaniu narażają Grupę na ryzyko stopy procentowej w zakresie przepływów pieniężnych. Grupa nie posiada istotnego finansowania o stałym oprocentowaniu i dlatego nie ma znaczącej ekspozycji na ryzyko stopy procentowej w wartości godziwej.

Polityka Grupy polega na zabezpieczaniu oprocentowania pożyczek o zmiennym oprocentowaniu. Aby to osiągnąć, Grupa zawiera swapy na stop procentowe (IRS) i opcje CAP, w których Grupa zgadza się wymieniać, w określonych odstępach czasu, różnicę między kwotami odsetek o stałej i zmiennej stopie procentowej obliczonymi w odniesieniu do uzgodnionej nominalnej kwoty głównej. Na dzień 31 grudnia 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 31 grudnia 2022 roku, gdyby stopy procentowe były o 100 punktów bazowych wyższe (2021: 100 punktów bazowych wyższe) przy wszystkich innych zmiennych niezmiennych, zysk netto za rok byłby niższy o 1.163 tys. EUR (2021: niższy o 760 tys. EUR). Gdyby stopy procentowe były o 100 punktów bazowych niższe (2021: 100 punktów bazowych niższe) przy wszystkich innych zmiennych niezmiennych, zysk po opodatkowaniu za rok byłby wyższy o 1.163 tys. EUR (2021: wyższy o 760 tys. EUR).

6.3. Ryzyko kredytowe

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

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

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

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

- należności od najemców;
- pożyczki udzielone i obligacje.

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

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

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Należności od najemców	4 573	3 236
Pożyczki i obligacje	21 147	22 912
Inne aktywa finansowe	5 073	4 569
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23 754	26 107
Razem	54 547	56 824

Długoterminowe pożyczki w kwocie 20.083 tys. EUR (2021: 22.896) mają datę zapadalności:

- od 2 do 3 lat – 5.100 tys. EUR (2021: 1.984 tys. EUR);
- od 3 do 5 lat – 11.574 tys. EUR (2021: 20.025 tys. EUR);
- powyżej 5 lat – 3.409 tys. EUR (2021: 887 tys. EUR).

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

Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku jest zbliżona do wartości bilansowej.

Analiza jakości kredytowej aktywów finansowych przedstawia się następująco:

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Należności od najemców (brutto)	4 704	3 323
Minus: Odpisy aktualizujące	-131	-87
Należności handlowe – pomniejszone o odpisy	4 573	3 236

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

Wszystkie inwestycje w instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu uznaje się za obciążone niskim ryzykiem kredytowym, a zatem odpis aktualizujący ujęty w tym okresie był ograniczony do oczekiwanych strat za 12 miesięcy, które zostały ocenione jako nieistotne i nie zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym.

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

Instytucja finansowa	Rating	Wystawca ratingu
ING Bank Śląski S.A.	A+	Fitch
Santander Bank Polska S.A.	BBB+	Fitch
Alior Bank S.A.	BB	Fitch
PKO BP S.A.	A2	Moody's
Bank Millenium SA	BBB+	Fitch
ING Bank N.V.	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. Niedyskontowane 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 niedyskontowanych umownych przepływów pieniężnych związanych z pozyskaniem finansowaniem oparta jest na zmiennych, a nie stałych stopach procentowych, ujawniona kwota zobowiązania jest ustalana na podstawie warunków istniejących na dzień sprawozdawczy - to znaczy przy zastosowaniu stóp procentowych obowiązujących na dzień 31 grudnia 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku.

Tabela poniżej prezentuje podział zobowiązań finansowych według daty wymagalności:

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Wymagalne w ciągu 1 roku	60 597	64 636
Wymagalne w drugim roku	149 958	94 426
Wymagalne w okresie od 3 do 5 lat	139 495	191 253
Wymagalne w okresie od 5 lat	0	3
Razem	350 050	350 318

6.5. Zarządzanie kapitałem

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

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

Wskaźnik dźwigni na dzień 31 grudnia 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku kształtował się następująco:

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Kredyty i obligacje	316 227	315 587
Zobowiązania leasingowe	945	1 015
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-23 754	-26 107
Minus: Kredyty i obligacje od podmiotów powiązanych	-2 364	-2 421
Dług netto	291 054	288 074
Kapitał własny	218 449	196 346
Kredyty i obligacje od podmiotów powiązanych	2 364	2 421
Razem kapitały	511 867	486 841
Wskaźnik dźwigni	57%	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:

31 grudnia 2022	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Instrumenty pochodne - aktywa	0	10 738	0	10 738
Instrumenty pochodne - zobowiązania	0	3 148	0	3 148

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

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 pozagieldowe instrumenty pochodne) ustala się, stosując techniki wyceny. Te techniki wyceny maksymalizują wykorzystanie obserwowalnych danych rynkowych tam, gdzie są one dostępne, i w jak najmniejszym stopniu opierają się na szacunkach specyficznych dla jednostki. Jeżeli wszystkie znaczące dane wejściowe wymagane do wyceny instrumentu w wartości godziwej są możliwe do zaobserwowania, instrument ten należy do poziomu 2.

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

Techniki wyceny stosowane do wyceny instrumentów finansowych obejmują:

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

inne techniki, takie jak analiza zdyskontowanych przepływów pieniężnych, są stosowane do ustalenia wartości godziwej dla pozostałych instrumentów finansowych.

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

Poniższa tabela zawiera wskazanie hierarchii wartości godziwej aktywów i pasywów Grupy (według klas), które nie są wyceniane w wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2022 roku, ale dla których ujawniono wartość godziwą.

31 grudnia 2022	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Aktywa				
Należności od najemców	0	0	4 573	4 573
Pożyczki	0	21 147	0	21 147
Inne aktywa finansowe	0	5 073	0	5 073
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23 754	0	0	23 754
Razem	23 754	26 220	4 573	54 547
Zobowiązania				
Zobowiązania handlowe i inne	0	5 352	0	5 352
Kredyt, pożyczki i obligacje	0	316 227	0	316 227
Zobowiązania leasingowe	0	945	0	945
Inne zobowiązania finansowe	0	4 816	0	4 816
Razem	0	327 340	0	327 340

Poniższa tabela zawiera wskazanie hierarchii wartości godziwej aktywów i pasywów Grupy (według klas), które nie są wyceniane w wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2021 roku, ale dla których ujawniono wartość godziwą.

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

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.

Inne założenia dotyczą wartości godziwej innych instrumentów finansowych, rozważanie czy grupa występuje jako sprzedawca czy agent w odniesieniu do usług świadczonych na rzecz najemców oraz nabycia spółek zależnych w ramach transakcji typu „asset deal” (nabycie aktywów).

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, a zatem PLN jest walutą funkcjonalną Grupy i wszystkich jej jednostek. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy prezentowane jest w euro.

8. Segmenty operacyjne

Dotychczas Grupa działała w jednym segmencie – nieruchomości komercyjnych na wynajem. W II kwartale 2022 roku rozpoczęła działalność w nowym segmencie – nieruchomości mieszkalnych na sprzedaż. Organizację i zarządzanie Grupą podzielono na segmenty uwzględniające rodzaj prowadzonej działalności. W wyniku analizy kryteriów agregacji oraz progów wartościowych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za 2022 rok ujawniono następujące segmenty operacyjne:

- Segment 1 – Nieruchomości komercyjne na wynajem – obejmuje budowę i wynajem nieruchomości komercyjnych będących własnością Grupy;
- Segment 2 - Nieruchomości mieszkalne na sprzedaż - który obejmuje budowę i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych;
- Pozostałe segmenty – które obejmują działalność jednostek Grupy, a które nie mieszczą się w zakresie określonym w segmentach 1 i 2.

Miernikiem wyniku finansowego poszczególnych segmentów operacyjnych Grupy, analizowanym przez Zarząd Jednostki Dominującej, jest zysk/strata operacyjna segmentu ustalona zgodnie z zasadami MSSF.

Przychody z transakcji pomiędzy segmentami są eliminowane w procesie konsolidacji. Sprzedaż pomiędzy segmentami będzie realizowana na zasadach rynkowych. Zgodnie z zasadami stosowanymi przez Zarząd Spółki do oceny wyników poszczególnych segmentów przychody i marża ujmowane są w wyniku segmentu w momencie sprzedaży poza segment. Przychody i koszty finansowe nie są ujmowane w wyniku finansowym poszczególnych segmentów.

2022	Nieruchomości komercyjne na wynajem	Nieruchomości mieszkalne na sprzedaż	Inne	Eliminacje i aktywa korporacyjne	Razem
Przychód netto z najmu	25 235	-26	22	-234	24 997
Wynik netto ze zbycia	170	0	0	0	170
Wycena inwestycja zakończonych, netto	20 794	0	0	166	20 960
Wycena inwestycji w toku oraz gruntów, netto	-1 514	0	0	0	-1 514
Inna amortyzacja i odpisy aktualizujące	7	-1	0	0	6
Koszty administracyjne	-1 525	-107	-316	-133	-2 081
Operacyjny zysk netto	43 167	-134	-294	-201	42 538
Koszty odsetkowe, netto				-12 067	-12 067
Różnice kursowe				-4 244	-4 244
Inne przychody/koszty finansowe, netto				8 955	8 955
Zysk brutto	43 167	-134	-294	-7 557	35 182
Podatek dochodowy				-8 462	-8 462
Inne całkowite dochody	43 167	-134	-294	-16 019	26 720
Razem aktywa	617 402	8 896	49 422	-89 844	585 876
Razem zobowiązania	396 427	9 016	50 769	-88 785	367 427

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.

Przyszłe przychody z najmu na bazie umów zawartych na dzień 31 grudnia 2022 roku wynoszą:

Rok	Przyszłe przychody
2023	28 403
2024	24 436
2025	21 304
2026	16 494
2027	10 288
Razem	100 926

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

	2022	2021
Opłata serwisowa, netto	971	199
Koszty modernizacji, napraw, renowacji	436	259
Inne koszty związane z nieruchomościami	144	1 715
Razem	1 551	2 173

Łączna wartość stanowi sumę wydatków netto na nieruchomości w kwocie 10.833 tys. EUR (w 2021 roku: 10.942 tys. EUR) oraz przychodów z opłat serwisowych w kwocie -9.282 tys. EUR (w 2021 roku: -8.769 tys. EUR).

11. Koszty administracyjne

	2022	2021
Usługi prawne i doradcze	389	343
Usługi zarządzania aktywami	622	343
Księgowość, obsługa administracyjna	737	606
Podatki i inne opłaty	37	9
Pozostałe	296	130
Razem	2 081	1 431

12. Koszty odsetkowe netto

	2022	2021
Przychody odsetkowe	-1 905	-392
Koszty odsetek od leasingów	48	0
Koszty odsetek od kredytów i pożyczek	9 973	7 662
Koszty odsetek od obligacji	3 936	1 485
Pozostałe	15	60
Razem	12 067	8 815

13. Inne przychody i koszty finansowe netto

	2022	2021
Odpisy aktualizujące aktywa finansowe	1 730	737
Wycena instrumentów pochodnych	8 052	-1 874
Pozostałe koszty finansowe netto	-827	-553
Razem	8 955	-1 690

14. Podatek dochodowy

	2022	2021
Podatek bieżący	762	366
Podatek odroczony	7 700	2 673
Razem	8 462	3 039

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

	2022	2021
Wynik brutto	35 182	13 164
Podatek obliczony w oparciu o stawki obowiązujące w kraju w którym spółki mają siedzibę	6 685	2 501
Wpływ podatkowy:		
Koszty niepodatkowe	1 777	538
Razem podatek dochodowy	8 462	3 039
Efektywna stawka podatkowa	24%	23%

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

Zmiany w aktywie i zobowiązaniu na podatek odroczony zostały zaprezentowane poniżej:

Aktywa z tytułu podatku odroczonego	Nieruchomości inwestycyjne (wycena gruntów)	Odsetki naliczone	Straty podatkowe	Inne	Razem
1 stycznia 2021	516	5 832	4 277	349	10 974
Zmiana ujęta w rachunku wyników	273	-687	-41	-248	-703
Połączenie jednostek	0	0	538	0	538
Przeliczenie wartości w walutach obcych	1	23	11	2	37
Razem	790	5 168	4 785	103	10 846
Netowanie					-9 999
31 grudnia 2021					847
Zmiana ujęta w rachunku wyników	278	2 314	-167	-47	2 378
Połączenie jednostek	0	0	192	0	192
Przeliczenie wartości w walutach obcych	-16	-115	-74	-1	-206
Razem	1 052	7 367	4 736	55	13 210
Netowanie					-11 214
31 grudnia 2022					1 996

Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego	Nieruchomości inwestycyjne	Koszt zamortyzowany długu	Inne	Razem
1 stycznia 2021	32 414	865	307	33 586
Zmiana ujęta w rachunku wyników	1 823	301	-154	1 970
Przeliczenie wartości w walutach obcych	100	463	1	564
Razem	34 337	1 629	154	36 120
Netowanie				-9 999
31 grudnia 2021				26 121
Zmiana ujęta w rachunku wyników	7 029	2 791	258	10 078
Przeliczenie wartości w walutach obcych	-622	-71	-5	-698
Razem	40 744	4 349	407	45 500
Netowanie				-11 214
31 grudnia 2022				34 286

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

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

15. Inwestycje zakończone oraz Inwestycje w toku i grunty

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

	31 grudnia 2022		31 grudnia 2021	
	Inwestycje zakończone	Inwestycje w toku i grunty	Inwestycje zakończone	Inwestycje w toku i grunty
Na początek okresu	454 077	29 437	444 669	30 428
Zyski lub straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	20 960	-1 514	2 816	-1 801
Zbycie	-17	0	0	0
Budowa, modernizacje i rozbudowa nieruchomości	7 110	537	4 502	702
Przemieszczenia pomiędzy kategoriami nieruchomości	0	0	0	0
Różnice z przeliczenia wartości w walutach obcych	-8 836	-568	2 090	108
Na koniec okresu	473 294	27 892	454 077	29 437

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

Na koniec 2022 roku nie było aktywnych projektów w trakcie budowy (budynków biurowych w trakcie budowy) ujętych w pozycji Inwestycje w toku i grunty (na koniec 2021 roku: brak). Pozycja ta zawierała jedynie rezerwę gruntów.

Kredyty, pożyczki i obligację są zabezpieczone na nieruchomościach inwestycyjnych do wartości 639.753 tys. EUR (2021: 641.010 tys. EUR, nota 23). Ponieważ kwota ta obejmuje przyszłe zobowiązania odsetkowe, przekracza saldo zadłużenia.

Procesy wyceny

Nieruchomości inwestycyjne Grupy zostały wycenione na dzień 31 grudnia 2022 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.

Wartość godziwa oparta jest na wartości rynkowej (uwzględniając koszty nabywcy, tj. skorygowane o koszty zakupu takie jak podatek od przeniesienia własności). Oznacza to szacunkową cenę na dzień wyceny, po której nieruchomość może być przedmiotem obrotu między sprzedającym a kupującym, którzy chcą zawrzeć obiektywną, rynkową transakcję poprzedzoną rzetelnymi negocjacjami między obiema dobrze poinformowanymi stronami. Zewnętrzni rzeczoznawcy skorygowali wycenę o skapitalizowane zachęty leasingowe w wysokości 3,754 tys. EUR, które są kapitalizowane jako część innych aktywów.

Informacja o wycenie wartości godziwej z wykorzystaniem istotnych nieobserwowalnych danych wejściowych (Poziom 3) za 2022 rok

Wartość nieruchomości inwestycyjnej implikuje średnia teoretyczna stopa zwrotu (yield) na poziomie 6,2% (2021: 6,2%). Na wyceny mogą wpływać warunki ogólne (makroekonomiczne i rynkowe), ale także czynniki lokalne.

Gdyby na dzień 31 grudnia 2022 r. stopy zwrotu (yield) zastosowane do wyceny nieruchomości inwestycyjnych były o 100 punktów bazowych niższe niż obecnie stosowane (2021 r.: o 100 p.b. mniej), wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosłaby o 19,3% (2021 r.: 19,4%). W takim przypadku kapitał własny Grupy byłby wyższy o 73.922 tys. EUR ze względu na wyższy dodatni wynik (2021: 71.311 wyższy).

Gdyby na dzień 31 grudnia 2022 r. stopy zwrotu zastosowane do wyceny nieruchomości inwestycyjnych były o 100 punktów bazowych wyższe niż stosowane obecnie (2021: 100 pb wyższe), wartość nieruchomości

inwestycyjnych spadłaby o 13,9% (2021: 14,0%). W takim przypadku kapitał własny Grupy byłby niższy o 53.245 tys. EUR ze względu na niższy wynik za rok (2021: 51.347 niższy).

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

Istnieją wzajemne relacje między nieobserwowalnymi danymi wejściowymi. Oczekiwane wskaźniki pustostanów mogą mieć wpływ na stopy zwrotu, przy czym wyższe wskaźniki pustostanów skutkują wyższymi stopami zwrotu. W przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie wzrost kosztów budowy, który poprawia funkcjonalność nieruchomości, może skutkować wzrostem wartości przyszłych czynszów. Wzrost przyszłych przychodów z najmu może być powiązany z wyższymi kosztami. Jeśli pozostały okres najmu wydłuży się, stopa yield może spaść.

Techniki wyceny leżące u podstaw oszacowania wartości godziwej przez kierownictwo

W przypadku nieruchomości biurowych o łącznej wartości bilansowej 473.294 tys. EUR (2021: 454.077 tys. EUR) wycena została ustalona przy użyciu projekcji zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) w oparciu o istotne nieobserwowalne dane wejściowe (z wyłączeniem gruntów wycenionych metodą porównawczą – 27.892 tys. EUR, 2021: 29.437 tys. EUR). Grupa zaklasyfikowała stopę yield do kategorii istotnych nieobserwowalnych danych wejściowych. Inne założenia obejmują:

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

Stopy dyskontowe – odzwierciedlające aktualne rynkowe oceny niepewności co do wysokości i terminu przepływów pieniężnych;

Premia za ryzyko – premia za ryzyko to różnica między oczekiwaną stopą zwrotu z portfela rynkowego a stopą wolną od ryzyka;

Szacunkowe wskaźniki pustostanów – oparte na obecnych i przewidywanych przyszłych warunkach rynkowych po wygaśnięciu obecnej umowy najmu;

Koszty utrzymania – w tym inwestycje niezbędne do utrzymania funkcjonalności nieruchomości przez przewidywany okres jej użytkowania; i

Wartość końcowa – z uwzględnieniem założeń dotyczących kosztów utrzymania, współczynnika pustostanów i czynszów rynkowych.

W ciągu roku nie było 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 20.

17. Zapasy

Grupa posiada dział deweloperski zajmujący się nieruchomościami mieszkalnymi, które sprzedaje w toku zwykłej działalności. Nakłady te prezentowane są jako zapasy.

Podsumowanie zmian w zapasach przedstawiono poniżej:

	2022	2021
Na początek okresu	0	0
Poniesione nakłady na budowę	6 369	0
Skapitalizowane odsetki	0	0
Zbycie (ujęte w wyniku netto ze sprzedaży)	0	0
Na koniec okresu	6 369	0

18. Należności od najemców

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Należności od najemców brutto (wymagalne w ciągu 1 roku)	4 704	3 323
Minus: Odpisy aktualizujące	-131	-87
Razem	4 573	3 236

Szacowana wartość godziwa należności to zdyskontowana kwota szacowanych przyszłych wpływów pieniężnych, która jest zbliżona do ich wartości bilansowej. Oczekiwane przepływy pieniężne są zdyskontowane 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 2022 roku Grupa rozpoznała stratę w związku z utratą wartości należności handlowych w kwocie 44 tys. EUR (2021 rok: zero). Straty są ujmowane w kosztach innej amortyzacji i odpisów aktualizujących w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Zmiany odpisów aktualizujących należności handlowe były następujące:

	2022	2021
Początek okresu	87	87
Rozpoznane w trakcie roku odpisy aktualizujące	44	0
Koniec okresu	131	87

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

19. 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.

Poniższa tabela prezentuje podział innych aktywów:

	2022	2021
Zachęty leasingowe	3 754	3 914
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	3 294	3 191
Inne aktywa niefinansowe	3 256	1 874
Razem	10 303	8 979
długoterminowe	5 396	5 685
krótkoterminowe	4 907	3 294

20. Instrumenty pochodne

	31 grudnia 2022		31 grudnia 2021	
	Aktywa	Zobowiązania	Aktywa	Zobowiązania
Swapy na stopy procentowe (IRS) i opcje CAP	10 738	0	587	272
Kontrakty walutowe typu forward	0	3 148	0	2 808
Razem	10 738	3 148	587	3 080

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 zabezpieczeń. Swapy procentowe i opcje CAP służą do ustalania płatności odsetkowych zmiennych instrumentów dłużnych. Terminowe kontrakty forward służą do zabezpieczenia prognozowanych transakcji i pożyczek w walutach obcych przed ryzykiem walutowym.

Nominalne kwoty nierozliczonych terminowych kontraktów walutowych na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosiły 36.061 tys. EUR (2021 rok: 36.490 tys. EUR). Nominalne kwoty nierozliczonych opcji zamiany stóp procentowych i opcji CAP na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosiły 172.659 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 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 Seven Sp. z o.o.	IRS	31.12.2024	42 450

21. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

Grupa nie posiada aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

22. 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).

23. Kredyty, pożyczki i obligacje

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

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Pożyczki i obligacje	45 136	43 710
długoterminowe	45 101	43 678
krótkoterminowe	35	32
Kredyty	271 091	271 877
długoterminowe	225 743	225 582
krótkoterminowe	45 348	46 295
Razem	316 227	315 587

Zobowiązania obejmują kwoty zabezpieczone na nieruchomościach inwestycyjnych do wartości 639.753 tys. EUR (2021: 641.010 tys. EUR) (nota 15). Ponieważ kwota ta obejmuje przyszłe zobowiązania odsetkowe, przekracza saldo zadłużenia.

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

Terminy spłaty zobowiązań przedstawiają się następująco:

	31 grudnia 2022		31 grudnia 2021	
	Pożyczki i obligacje	Kredyty	Pożyczki i obligacje	Kredyty
Wymagalne w pierwszym roku	35	45 348	32	46 295
Wymagalne w drugim roku	21 375	118 005	340	108 201
Wymagalne w okresie od trzeciego do piątego roku	23 726	83 822	17 406	93 048
Wymagalne po pięciu latach	0	23 916	25 932	24 333
Razem	45 136	271 091	43 710	271 877

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

Poniżej przedstawiono analizę zadłużenia i zmiany w zadłużeniu za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku:

	Pożyczki i obligacje	Kredyty	Razem
1 stycznia 2021	37 878	265 441	303 319
Wpływy z zadłużenia	28 348	7 484	35 832
Spłaty zadłużenia	-25 534	-8 275	-33 809
Inne zmiany	2 955	7 124	10 079
Różnice kursowe z przeliczenia	63	103	166
31 grudnia 2021	43 710	271 877	315 587
Wpływy z zadłużenia	9 561	5 129	14 690
Spłaty zadłużenia	-9 028	-6 495	-15 523
Inne zmiany	1 549	1 722	3 271
Różnice kursowe z przeliczenia	-656	-1 142	-1 798
31 grudnia 2022	45 136	271 091	316 227

Kredyty bankowe są monitorowane na podstawie różnych wskaźników (kovenantów bankowych). Kredyty inwestycyjne monitorowane są za pomocą wskaźnika pokrycia spłaty zadłużenia (DSCR) i wskaźnika zadłużenia do wartości majątku (LTV), a dla kredytów budowlanych wskaźnik pokrycia spłaty odsetek (ISCR) oraz wskaźnika zadłużenia do kosztów (LTC). Wszystkie zobowiązania na koniec 2022 roku oraz 2021 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	135%	12M	135%	6M	n/d	n/d	70%; w okresie następnym 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

	Historyczny DSCR	Okres	Prognozowany DSCR	Okres	Prognozowany ISCR	Okres	LTV	LTC	Inne
Olivia 4 SA	120%	12M	120%	12M	n/d	n/d	65% - w ciągu pierwszych 12 m-cy 1% mniej	n/d	Kapitały włączając podporządkowany dług powyżej zera, w tym samy czasie nie mniejsze niż kapitał podstawowy
Olivia Star SA	120%	12M	120%	12M	n/d	n/d	65% - w ciągu pierwszych 12 m-cy 1% mniej	n/d	Kapitały włączając podporządkowany dług powyżej zera, w tym samy czasie nie mniejsze niż kapitał podstawowy

24. Zobowiązania handlowe i inne

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Zobowiązania handlowe	3 338	2 385
Zobowiązania związane z budową, rozwojem nieruchomości inwestycyjnych	2 014	1 895
Razem	5 352	4 280

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.

25. 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.

26. Dywidendy

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

27. Połączenia jednostek

W II kwartale 2022 roku Spółka nabyła 100% udziałów w kapitale zakładowym Olivia Home Platynowa Park Sp. z o.o. (dawniej Tec Trade Sp. z oo), spółka z projektem mieszkaniowym Platynowa Park, oraz 100% udziałów w kapitale zakładowym TP3 Sp. z o.o., która jest właścicielem nieruchomości gruntowej przeznaczonej pod inwestycję mieszkaniową. Pod koniec 2022 roku Grupa nabyła 100% podmiotu finansującego OBC Sp. z o.o.

Dodatkowo w dniu 22 czerwca 2022 roku grupa nabyła 100% udziałów w kapitale zakładowym Brillant 3756. GmbH z siedzibą w Berlinie. Spółka ta obecnie nie prowadzi działalności gospodarczej. W momencie nabycia spółki aktywa wynosiły 25 tys. EUR i składały się z gotówki na rachunku bankowym spółki. Cena zakupu wyniosła 28 tys. EUR.

Przejęcia były transakcjami pod wspólną kontrolą, ponieważ ostatecznym podmiotem kontrolującym wszystkie zaangażowane podmioty jest Pan Maciej Grabski. Zgodnie z polityką Grupy różnica pomiędzy przekazaną zapłatą a wartością bilansową aktywów i zobowiązań przejętej jednostki na dzień transakcji została ujęta w kapitale własnym w zyskach zatrzymanych.

Aktywa i zobowiązania rozpoznane w wyniku przejęcia przedstawiają się następująco:

	Olivia Home Platynowa Park Sp. z o.o. [tys. PLN]	TP3 Sp. z o.o. [tys. PLN]	Brillant 3756. GmbH [tys. EUR]	OBC Sp. z o.o. [tys. PLN]	Razem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	564	1 214	25	147	
Należności handlowe	236	1	0	0	
Inne należności krótkoterminowe	696	15	0	0	
Krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0	0	0	
Zapasy	15 275	11 708	0	0	
Inne aktywa krótkoterminowe	33	2 494	0	3	
Długoterminowe pożyczki i obligacje	0	0	0	20 943	
Długoterminowe aktywa finansowe	0	0	0	0	
Inne należności długoterminowe	0	0	0	0	
Inne aktywa długoterminowe	0	0	0	0	
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	0	0	0	901	
Długoterminowe kredyty i pożyczki	-16 559	-14 500	0	-24 456	
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	0	-918	0	-1 358	
Inne zobowiązania krótkoterminowe	-163	-11	0	0	
Zobowiązania handlowe i inne	-25	-81	0	-15	
Aktywa netto w wartościach księgowych	57	-78	25	-3 835	
Cena nabycia	1 180	847	28	5	
Różnica	-1 123	-925	-3	-3 840	
Kurs PLN/EUR	4,6899	4,6899	1,0000	4,6899	
Różnica po przeliczeniu	-239	-197	-3	-819	-1 258

Grupa wybrała prospektywną metodę prezentacji połączeń jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą. Przejęte spółki przyczyniły się do wzrostu wyniku Grupy w 2022 r., zwiększając zysk netto o 129 tys. EUR. Gdyby akwizycje miały miejsce 1 stycznia 2022 r., skonsolidowane przychody pro-forma za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. byłyby wyższe o 1 tys. EUR, a zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. byłyby niższy o 377 tys. EUR.

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

	Olivia Home Platynowa Park Sp. z o.o.	TP3 Sp. z o.o.	Brillant 3756. GmbH	OBC Sp. z o.o.	Razem
Cena zapłacona	0	0	28	0	28
Minus: Środki pieniężne w nabywanej spółce	-121	-260	-25	-32	-438
Wpływ netto – przepływ z działalności inwestycyjnej	-121	-260	3	-32	-410

Koszty związane z akwizycją były nieistotne i zostały ujęte w kosztach administracyjnych w rachunku zysków i strat oraz w przepływach operacyjnych w rachunku przepływów pieniężnych.

W 2021 roku Spółka nabyła 100% wyemitowanego kapitału zakładowego Olivia Fin Sp. z o.o. SKA (poprzednio „OG” – Olivia Business Centre Sp. z o.o. SKA), spółki finansującej Grupę. Nabycie było transakcją pod wspólną kontrolą.

28. Zobowiązania warunkowe

Grupa nie posiada istotnych zobowiązań warunkowych ani zobowiązań pozabilansowych, które wymagałyby ujawnienia (stan na 31 grudnia 2021 r.: brak).

29. 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 kontrolującym Grupę jest pan Maciej Grabski. Grupa nie zawierała istotnych transakcji z jednostką dominującą.

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązаныmi przeprowadzono na warunkach rynkowych.

Transakcje przeprowadzone w 2022 roku lub salda rozrachunków na dzień 31.12.2022 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
TONSA S.A. - SICAF-RAIF	0	1	320	16	0	0
AZO DIGITAL Sp. z o.o.	104	0	0	0	0	0
B1-OP3 Sp.z o.o. SKA	5 321	0	0	0	2	0
BMP1 Sp. z o.o.	0	0	0	2	1	138
Construction+ Sp. z o.o.	1 783	2	0	278	25	1 159
Fundacja Gdańsk Global	6	627	0	18	1 659	53
GPT Invest Sp z o.o.	436	1	0	0	1	0
Maintenance+ Sp. z o.o.	527	2	0	678	15	3 405
Olivia Serwis Sp. z o.o.	2 970	1 741	0	1 102	2 631	1 671
Olivia Six Sp. z o.o.	59	208	39	122	1	0
PSDW Sp. z o.o.	1 404	0	0	0	0	0
RS Sp. z o.o.	3 618	0	0	0	2	0
Security+ Sp. z o.o.	0	2	0	192	62	792
STE Sp. z o.o.	1 037	1	0	0	1	0
TP2 Sp. z o.o.	1 217	0	0	0	0	0
Olivia Home Sp. z o.o.	112	208	0	131	32	317
Inne	0	13	0	39	13	87
Razem	18 594	2 806	359	2 578	4 445	7 622

Transakcje przeprowadzone w 2021 roku lub salda rozrachunków na dzień 31.12.2021 roku z podmiotami powiązаныmi 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. Sp. k.	0	67	0	0	571	0
BMP1 Sp. z o.o.	0	136	0	26	20	341
OBC Sp. z o.o.	295	0	3	0	1	72
Olivia Six Sp. z o.o.	69	336	53	125	4	129
Inne	202	10	0	39	70	116
Razem	7 422	1 912	2 477	1 166	3 475	6 182

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

Zarządy spółek Grupy w 2022 roku otrzymały wynagrodzenie w wysokości 77 tys. EUR (78 tys. EUR w roku 2021). Wynagrodzenie dla pozostałej kluczowej kadry kierowniczej wyniosło 745 tys. EUR w 2022 roku i 428 tys. EUR w 2021 roku.

30. Inne ujawnienia

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

Wynagrodzenia biegłych rewidentów za skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone według MSSF oraz sprawozdanie finansowe spółek wyniosły:

<i>(kwoty nie zawierają podatku VAT)</i>	2022	2021
Badanie sprawozdań finansowych	116	108
Inne procedury audytowe	0	0
Usługi doradztwa podatkowego	0	0
Inne usługi nieaudytowe	0	0
Razem	116	108

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

Opłaty te dotyczą badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy, niezależnie od tego, czy usługa została wykonana w ciągu roku obrotowego.

31. 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

Od 16 maja 2022 roku w Polsce został zniesiony stan epidemii, który obowiązywał od ponad dwóch lat. Z tego powodu należy uznać, że wpływ pandemii COVID-19 na sytuację gospodarczą nie jest już znaczący. W kolejnych miesiącach 2022 roku, według danych GUS, zaobserwowano spadek odsetka osób korzystających z pracy zdalnej.

Po dwóch latach pandemii, która osłabiła rynek powierzchni biurowych, widać odbicie. Według danych CBRE w 2022 r. regionalny rynek biurowy powiększył się o 400 tys. mkw., co oznacza, że całkowita podaż sięga 6,4 mln mkw. (więcej niż w Warszawie), przy stałym wskaźniku pustostanów. Rynki biurowe ośmiu największych miast poza Warszawą wracają do wyników notowanych przed pandemią i zdecydowanie się umacniają. Dla rynków oferujących ponad 1 mln mkw. powierzchni biurowej (Kraków i Wrocław) dołączyło Trójmiasto. W całym 2022 roku poziom absorpcji był dwukrotnie wyższy niż w dwóch poprzednich latach. Powolne odbicie widać też w popycie, który był o 5 proc. wyższy niż przed rokiem i powrócił do poziomu ponad 600 tys. mkw. (w tym Trójmiasto 101 tys. mkw.). Podobnie jak Warszawa, również miasta regionalne budują najmniej od dziesięciu lat. Przyczyni się to do powstania luki podażowej i może mieć istotny wpływ na ceny najmu w najbliższych latach. W 2022 roku nowe umowy najmu dominowały w największych miastach regionalnych, odpowiadając za blisko połowę popytu. Najbardziej aktywny był sektor IT, na który przypadło 26% wszystkich umów najmu. Czynsze wzrosły we Wrocławiu, Trójmieście, Katowicach i Szczecinie, w większości przypadków za sprawą dostarczania na rynek wysokiej jakości, centralnie zlokalizowanych projektów.

Wojna na Ukrainie i wynikająca z niej niepewna sytuacja społeczno-polityczna, inflacja, nowe regulacje prawne w zakresie zrównoważonego rozwoju firm oraz wyzwania związane z nowymi modelami pracy będą nadal oddziaływać na rynek nieruchomości. Obserwujemy wyraźne spowolnienie aktywności deweloperskiej na rynku. Trwająca od dwóch lat wielka fala nowej podaży dobiegła końca, a przestój w wydawaniu nowych pozwoleń na budowę spowoduje lukę podażową w latach 2023-2024. Spadek podaży nowej powierzchni biurowej wynika z kilku czynników, w tym: rekordowo wysokiego poziomu inflacji, który napędza wzrost kosztów m.in. materiałów budowlanych, gruntów, mediów i wynagrodzeń. Z drugiej strony niska podaż nowej powierzchni wywiera presję na czynsze wywoławcze, a rosnące ceny energii będą miały wpływ na opłaty eksploatacyjne. Nie spowoduje to jednak spadku aktywności najemców. Można oczekiwać, że kolejne

kwartały pozwolą na absorpcję nowo oddanej powierzchni. Rosyjska inwazja na Ukrainę zintensyfikowała relokacje niektórych firm działających na Wschodzie (Ukraina, Rosja, Białoruś), a beneficjentem tej sytuacji jest również Olivia Center. Polska, będąc członkiem zarówno Unii Europejskiej, jak i NATO, gwarantuje stabilne schronienie dla biznesu i pracowników, którzy w poszukiwaniu bezpieczeństwa zdecydowali się na przyjazd do Polski. Zmian dokonały głównie duże organizacje, które mają odbiorców na świecie, a ich oddziały znajdowały się na Wschodzie. Wojna, wykluczenie geopolityczne, presja ze strony zagranicznych akcjonariuszy oraz obawa przed utratą zagranicznych klientów były głównymi czynnikami, które zadecydowały o podpisaniu umów najmu biur w Polsce i relokacji pracowników.

Polska utrzymuje pozycję najatrakcyjniejszego rynku w Europie Środkowo-Wschodniej dzięki wysokiej płynności oraz szerokiej gamie wysokiej jakości produktów inwestycyjnych. Zdaniem Zarządu, jednym z głównych wyzwań stojących przed rynkiem nieruchomości biurowych w nadchodzących kwartałach będzie konieczność poszukiwania oszczędności w związku z rosnącymi kosztami eksploatacji. ESG staje się coraz ważniejszym uzasadnieniem decyzji biznesowych. Coraz większy wpływ na efektywność pracowników i wzrost częstotliwości pracy z biura będzie miał coraz większy komfort pracy. Polska będzie nadal liderem aktywności inwestycyjnej, jednocześnie zwiększając swój udział jako kluczowy rynek w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Ewentualna korekta wartości aktywów powinna zostać w znacznym stopniu zrekompenrowana wzrostem czynszów, co wzbudzi zainteresowanie inwestorów. Inwestorzy postrzegają biurowce jako atrakcyjne aktywa ze względu na potencjał wzrostu czynszów, wysoki popyt i absorpcję netto. Upowszechnienie hybrydowego modelu pracy przyczynia się do dywersyfikacji liczby najemców i nie zagraża perspektywom dalszego rozwoju rynku biurowego w Polsce. Wzrost cen materiałów budowlanych oraz alternatywnych możliwości wykorzystania gruntów pierwotnie przeznaczonych pod inwestycje biurowe w celu realizacji inwestycji PRS (instytucjonalny wynajem mieszkań) przyczyni się do ograniczenia podaży nowych budynków biurowych, co przełoży się na wzrost czynszów w kolejnych latach. Aranżacje powierzchni biurowej w połączeniu z luką podażową będą miały wpływ na decyzje najemców dotyczące lokalizacji ich biur. Zdaniem Zarządu najemcy chętniej pozostaną w dotychczasowej lokalizacji biura lub wybiorą dobrze funkcjonujące centra biznesowe o ugruntowanej reputacji wśród najemców, oferujące oprócz korzyści dla środowiska także wysoki komfort i przyjemność pracy z biura.

32. Zdarzenia po dniu bilansowym

W I kwartale 2023 roku Olivia Complex sp. z o.o. uzyskała nowe pozwolenie na budowę dwóch budynków (PRS i budynek biurowy).

W listopadzie 2022 roku Olivia Fin Sp. z o.o. SKA otrzymała zgodę Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie na wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu Catalyst obligacji serii L wyemitowanych w 2021 roku na łączną kwotę 25 mln zł. Spółka zadebiutowała na rynku Catalyst w pierwszym kwartale 2023 roku.

W I kwartale 2023 roku Grupa przedłużyła kredyt bankowy dla „Olivia Point&Tower” na kolejne 3 lata (poprawiło to strukturę finansowania, ponieważ kredyt jest prezentowany jako zobowiązanie krótkoterminowe na koniec 2022 roku) oraz dokonała zmiany waluty kredytu bankowego z PLN na EUR w spółce Olivia Prime B.

Od dnia bilansowego nie wystąpiły żadne inne istotne zdarzenia, które wymagałyby korekty lub ujawnienia w sprawozdaniu finansowym Grupy.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku

Jednostkowy bilans na dzień 31 grudnia 2022

(po podziale wyniku)

	Nota	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
AKTYWA			
Aktywa trwale		219 920	196 772
Udziały w jednostkach zależnych	2	219 920	196 772
Aktywa obrotowe		191	14
Zapasy		3	0
Należności	3	3	2
Należności krótkoterminowe od jednostek zależnych	4	171	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5	14	12
Aktywa razem		220 111	196 786
PASYWA			
Kapitał własny	6	219 696	196 346
Kapitał podstawowy		188 010	187 710
Nadwyżka ceny emisyjnej (agio)		137	0
Różnice kursowe z przeliczenia		-14 001	-10 194
Zyski zatrzymane		18 830	8 705
Zysk netto		26 720	10 125
Zobowiązania długoterminowe		315	315
Pożyczki od akcjonariuszy	7	315	315
Zobowiązania krótkoterminowe		100	125
Pożyczki od akcjonariuszy krótkoterminowe	8	18	13
Pożyczki krótkoterminowe	9	19	0
Zobowiązania handlowe i inne	10	1	25
Rozliczenia międzyokresowe bierne	11	62	87
Razem pasywa		220 111	196 786

Jednostkowy rachunek zysków i strat za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022

	Nota	2022	2021
Przychody brutto		193	109
Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia	12	-34	-11
Koszty administracyjne	14	-136	-220
Przychody odsetkowe		0	1
Koszty odsetkowe	15	-7	0
Zysk brutto		16	-121
Podatek dochodowy		0	0
Dywidendy od jednostek zależnych		213	0
Udział w wyniku jednostek zależnych		26 491	10 246
Zysk netto		26 720	10 125

Noty do jednostkowego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

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

Standardy rachunkowości zastosowane do sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdania finansowe spółki zostały sporządzone zgodnie z postanowieniami tytułu 9 księgi 2 holenderskiego kodeksu cywilnego oraz Holenderskich Standardów Rachunkowości opublikowanych przez Holenderską Radę Standardów Rachunkowości („Raad voor de Jaarverslaggeving”).

Zasady pomiaru i ustalania wyniku są takie same dla rocznego sprawozdania finansowego spółki i rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Udziały kapitałowe w spółkach grupy wyceniane są według wartości aktywów netto zgodnie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

W zakresie zasad wyceny aktywów i pasywów oraz ustalenia wyniku odsyła się do zasad wyceny i ustalania wyniku zawartych w informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Rok obrotowy Spółki trwa od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku.

Zasady określania wyniku

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z art. 362 § 8 Rozdziału 2 holenderskiego kodeksu cywilnego. Oznacza to, że zasady ujmowania i wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym mają również zastosowanie do jednostkowego sprawozdania finansowego, chyba że zaznaczono inaczej. Opis tych zasad znajduje się w nocie 5 skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Zasady te obejmują również klasyfikację i prezentację instrumentów finansowych będących instrumentami kapitałowymi lub zobowiązaniami finansowymi. Jeśli skonsolidowane sprawozdania nie zawiera odpowiednich ujawnień zostały one włączone do jednostkowego sprawozdania finansowego.

Udziały w spółkach zależnych

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

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

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

Na niezrealizowane zyski jednostek zależnych utworzono rezerwę.

Wynik z wyceny udziałów

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

2. Aktywa trwałe

1 stycznia 2022	196 772
Nabycia jednostek w 2022	464
Różnice kursowe z przeliczenia	-3 807
Udział w wyniku jednostek zależnych	26 491
31 grudnia 2022	219 920

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

W trakcie bieżącego roku spółka nabyła następujące podmioty:

Data	Spółka	Wynagrodzenie w wartości godziwej	Wynagrodzenie w wartości księgowej
29-06-2022	TP3	182	182
29-06-2022	Olivia Home Platynowa Park	254	254
23-05-2022	Brillant 3756 GmbH	28	28
Razem		464	464

W trakcie poprzedniego roku spółka nabyła następujące podmioty:

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

3. Należności

Wszystkie należności są wymagalne w okresie poniżej 1 roku. Wartość godziwa jest zbliżona do wartości księgowej.

4. Należności krótkoterminowe od jednostek zależnych

Wszystkie należności są wymagalne w okresie poniżej 1 roku. Wartość godziwa jest zbliżona do wartości księgowej.

5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Wszystkie środki pieniężne i ich ekwiwalenty Spółki nie posiadają ograniczeń w dysponowaniu.

6. Kapitały

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej (agio)	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Zysk netto	Razem
1 stycznia 2022	187 710	0	-10 194	8 705	10 125	196 346
Zysk netto	0	0	0	0	26 720	26 720
Całkowite dochody za rok	0	0	0	0	26 720	26 720
Różnice kursowe z przeliczenia	0	0	-3 808	0	0	-3 807
Podwyższenie kapitału	300	137	0	0	0	437
Podział wyniku	0	0	0	10 125	-10 125	0
Połączenia jednostek	0	0	0	0	0	0
31 grudnia 2022	188 010	137	-14 002	18 830	26 720	219 696

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ceny emisyjnej (agio)	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Zysk netto	Razem
1 stycznia 2021	187 710	0	-10 770	-9 183	18 183	185 940
Zysk netto	0	0	0	0	10 125	10 125
Całkowite dochody za rok	0	0	0	0	10 125	10 125
Różnice kursowe z przeliczenia	0	0	576	0	0	576
Podwyższenie kapitału	0	0	0	0	0	0
Podział wyniku	0	0	0	18 183	-18 183	0
Połączenia jednostek	0	0	0	-295	0	-295
31 grudnia 2021	187 710	0	-10 194	8 705	10 125	196 346

Na dzień 31 grudnia 2022 roku kapitał zakładowy Spółki wynosi 226.670.800 (dwieście dwadzieścia sześć milionów sześćset siedemdziesiąt tysięcy osiemset euro), a kapitał wyemitowany i opłacony wynosi 188.810 tysięcy euro (sto osiemdziesiąt osiem milionów osiemset dziesięć tysięcy euro). Wyemitowany kapitał zakładowy składa się z 188.010 akcji zwykłych o wartości nominalnej 100,00 EUR każda.

Więcej informacji na temat zmian w kapitale własnym znajduje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym (patrz nota 22 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

Kapitały ustawowe

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

Różnice kursowe z przeliczenia

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

Różnice kursowe z przeliczenia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym -14.745 tys. EUR.

Różnice kursowe z przeliczenia w jednostkowym sprawozdaniu finansowym -14.001 tys. EUR.

Różnica wynika z tego, że Spółka została utworzona na dzień 14 listopada 2018 roku. Spółki zależne były nabywane stopniowo w trakcie 2019 roku. Dla celów konsolidacji uwzględniono wyniki za cały rok 2019, na potrzeby Spółki jedynie wyniki od momentu nabycia.

Zyski zatrzymane

Spółka rozlicza w skonsolidowanym sprawozdaniu połączenia jednostek gospodarczych stosując założenie wspólnej kontroli. Zyski zatrzymane za rok 2022 wynoszą 26.720 tys. EUR.

Proponowany podział zysku

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

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

Zarząd proponuje ujęcie zysku za rok bieżący w zyskach zatrzymanych.

7. Zobowiązania długoterminowe

1 stycznia 2022	315
Nowe pożyczki	0
31 grudnia 2022	315

1 stycznia 2021	215
Nowe pożyczki	100
31 grudnia 2021	315

Pożyczki zostały udzielone przez wspólnika. 315 tys. EUR będzie wymagalne w ciągu 1 roku. Oprocentowanie obu pożyczek zostało ustalone na 3-miesięczny Euribor +2%. Żadne papiery wartościowe nie zostały zastawione.

Wartość godziwa jest zbliżona do wartości księgowej.

8. Krótkoterminowe pożyczki od akcjonariuszy

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

9. Pożyczki krótkoterminowe

Pożyczki krótkoterminowe są wymagalne w ciągu 1 roku.

10. Zobowiązania handlowe i inne

Zobowiązania handlowe i inne są wymagalne w ciągu 1 roku.

11. Rozliczenia międzyokresowe bierne

Rozliczenia międzyokresowe bierne są wymagalne w ciągu 1 roku.

12. Wynagrodzenie Zarządu

W ciągu roku obrotowego J.E. Missaar otrzymał wynagrodzenie dyrektora w wysokości 29 tys. EUR (2021: 10 tys. EUR). Związany z tym koszt składki na ubezpieczenia społeczne wyniósł 5 tys. EUR (2021: 1), a więc łączny koszt wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia wyniósł 34 tys. EUR (2021: 11).

Pan M. Leininger otrzymał wynagrodzenie w formie płatności za usługi w wysokości 20 tys. EUR. Wynagrodzenie to zostało ujęte w Kosztach administracyjnych - Usługi księgowe, administracyjne (2021: 15 tys. EUR).

13. Zatrudnienie

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

14. Pozostałe koszty

	2022	2021
Usługi prawne i doradcze	-10	26
Usługi audytu	49	86
Usługi księgowe, administracyjne	55	72
Pozostałe	42	36
Razem	136	220

15. Koszty odsetkowe

Odsetki zapłacone do akcjonariuszy w roku 2022 roku wynoszą 5 tys. EUR (w 2021 roku -1 tys. EUR).

16. Koszty audytu

<i>(kwoty nie zawierają podatku VAT)</i>	2022	2021
Badanie sprawozdań finansowych	62	62
Inne procedury audytowe	0	0
Usługi doradztwa podatkowego	0	0
Inne usługi nieaudytowe	0	0
Razem	62	62

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

Opłaty te dotyczą badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy, niezależnie od tego, czy usługa została wykonana w ciągu roku obrotowego.

17. Zobowiązania warunkowe

Spółka zastawiła udziały, w następujących jednostkach:

Spółka	Strona zastawu	Kwota maksymalna (w tys. EUR)
Olivia Prime B Sp.z.o.o.	Alior Bank S.A.	80 493*
Olivia Gate Sp.z.o.o.	ING Bank Śląski S.A.	84 488
Olivia Point & Tower Sp.z.o.o.	Santander Bank Polska S.A.	62 895
Olivia Seven Sp.z.o.o.	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	96 000
Olivia Star S.A.	Santander Bank Polska S.A., BNP Paribas Bank Polska S.A. and Bank Millenium S.A.	125 735
Olivia 4 S.A.	Bank Millenium S.A.	44 252
J-Home S.A.	ING Bank Śląski S.A.	84 488
Razem		578 351

* Kwota w PLN wynosi 377.507.000 PLN.

18. Zdarzenia po dniu bilansowym

Odnosimy się do skonsolidowanego sprawozdania finansowego: noty 32 dotyczącej zdarzeń po dniu bilansowym.

Zarząd,

M. Grabski

D. Luksenburg

M. Leininger

J. E. Misaar

Rotterdam, 24 maja 2023

Inne informacje

Zapisy statutu Spółki dotyczące podziału zysku

Artykuł 31 statutu Spółki mówi:

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

Sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego