

Tłumaczenie przysięgłe z języka angielskiego
61 stron dokumentu źródłowego

[Dokument źródłowy jest oryginałem elektronicznym. W górnej części plik widnieje Panel podpisów.
Poszczególne podpisy zostały opisane w miejscu ich wstawienia w dokumencie.]

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2021 r.

Rotterdam, 10 czerwca 2022 r.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

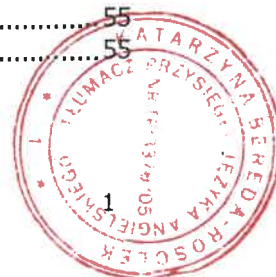
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe - 31 grudnia 2021 r.

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Spis treści

Raport dyrektorów	2
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2021 r.	18
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2021 r.	19
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony 31 grudnia 2021 r.	20
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok zakończony 31 grudnia 2021 r.	20
Uwagi do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	21
1. Informacje ogólne	21
2. Istotne spółki zależne	21
3. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości	22
4. Oświadczenie o zgodności	22
5. Przygotowanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	23
6. Zarządzanie ryzykiem finansowym	38
7. Krytyczne szacunki i osądy rachunkowe	45
8. Segmenty operacyjne	45
9. Przychody z umów z klientami	45
10. Koszty nieruchomości netto pomniejszone o przychody z opłat serwisowych	45
11. Koszty administracyjne	45
12. Koszty z tytułu odsetek netto	46
13. Pozostałe koszty finansowe netto	46
14. Podatek dochodowy	46
15. Inwestycje stałe, budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej oraz grunty	47
16. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy i inne całkowite dochody	49
17. Należności od najemców	50
18. Pozostałe aktywa finansowe i pozostałe aktywa	50
19. Pochodne instrumenty finansowe	50
20. Aktywa trwale sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	51
21. Wyemitowany kapitał zakładowy	51
22. Zaciągnięte pożyczki	51
23. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	53
24. Pozostałe zobowiązania finansowe i inne zobowiązania	54
25. Dywidendy	54
26. Połączenie jednostek gospodarczych	54
27. Nieprzewidziane wydatki i zobowiązania	55
28. Transakcje z podmiotami powiązanymi	55

[Podpis]



29.	Inne ujawnienia	57
30.	Inne informacje istotnie wpływające na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego Grupy oraz zysku lub straty	57
31.	Zdarzenia po dniu bilansowym	58
	Bilans spółki na dzień 31 grudnia 2021 r.	58
	Rachunek zysków i strat Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2021	59
	Uwagi do sprawozdania finansowego Spółki	59
1.	Informacje ogólne	59
2.	Aktywa trwałe	60
3.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	60
4.	Kapitał własny	60
5.	Zobowiązania długoterminowe	61
6.	Krótkoterminowe pożyczki od akcjonariuszy	61
7.	Koszty administracyjne	62
8.	Pracownicy	62
9.	Wynagrodzenie dyrektorów	62
10.	Opłaty audytowe	62
11.	Nieprzewidziane wydatki i zobowiązania	62
12.	Zdarzenia po dacie sprawozdania z sytuacji finansowej Spółki	63

TONSA COMMERCIAL REI N.V.
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe - 31 grudnia 2021 r.
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Raport dyrektorów za rok zakończony 31 grudnia 2021 r.

1. INFORMACJE OGÓLNE

Spółka

TONSA COMMERCIAL REI N.V. („Spółka”) jest spółką akcyjną założoną w dniu 13 listopada 2018 r. przez Tonsa SCA SICAF - RAIF (obecna nazwa: TONSA SCA, SICAV RAIF), spółka z siedzibą w Luksemburgu. Została zarejestrowana w rejestrze handlowym pod numerem 73088870, a jej siedziba znajduje się w Rotterdamie, w Niderlandach, a zarejestrowane biura znajdują się pod adresem Oslo 1, 2993LD Barendrecht.

Zarząd (Rada Dyrektorów Nadzorujących)

Członkami zarządu od dnia założenia Spółki do dnia 21 kwietnia 2021 r. byli:

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

Każdy z dyrektorów został upoważniony do reprezentowania Spółki łącznie z pozostałymi członkami zarządu.

Ze skutkiem od dnia 21 kwietnia 2021 pan Robbert Frassino złożył rezygnację z członkostwa w zarządzie, natomiast tego samego dnia Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zwolniło pana Macieja Grabskiego i pana Davida Luksenburga z odpowiedzialności w zakresie zarządzania i ponownie powołało ich do zarządu Spółki: na stanowisko dyrektora A - w odniesieniu do pana Macieja Grabskiego oraz na stanowisko dyrektora B - w odniesieniu do pana Davida Luksenburga.

Podczas tego samego zgromadzenia pan Markus Leininger został powołany do zarządu jako dyrektor B.

W tym samym dniu zmiana Statutu Spółki została zawarta w formie aktu notarialnego. Po zmianie uprawnienie do reprezentowania Spółki przysługuje również dyrektorowi zarządzającemu A działającemu łącznie z dyrektorem zarządzającym B. W przypadku, gdy funkcję pełni tylko jeden dyrektor zarządzający, członek ten jest uprawniony do indywidualnej reprezentacji Spółki.



Następnie, w dniu 01 września 2021, pan Jeroen Edwin Missaar został powołany do Zarządu na stanowisko Dyrektora B - Dyrektora ds. prawnych.

W spółce nie ma Rady Nadzorczej.

Kapitał zakładowy

Na dzień 31 grudnia 2021 autoryzowany kapitał zakładowy Spółki wynosi 226 670 800 EUR (dwieście dwadzieścia sześć milionów sześćset siedemdziesiąt tysięcy osiemset euro), a wyemitowany i opłacony kapitał wynosi 187 709 900 EUR (sto osiemdziesiąt siedem milionów siedemset dziewięć tysięcy dziewięćset euro). Wyemitowany kapitał zakładowy składa się z 1 877 099 akcji zwykłych o wartości nominalnej 100,00 EUR każda.

Działalność

Spółka stoi na czele Grupy zajmującej się budową, rozwojem i własnością budynków biurowych w Polsce. Budynki wspólnie tworzą kompleks Olivia Business Centre, komercyjny park biurowy zlokalizowany w Gdańsku, Polska.

Spółka pozostaje spółką macierzystą (jednostką dominującą) spółek w 100% zależnych będących spółkami kapitałowymi z siedzibą w Polsce w celu posiadania ich udziałów dla utworzenia grupy kapitałowej (Grupa).

Spółka i jej spółki zależne utrzymują znaczący portfel nieruchomości inwestycyjnych w Polsce, a także prowadzą działalność deweloperską w zakresie nieruchomości inwestycyjnych i budowy budynków biurowych.

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

Kompleks nieruchomości inwestycyjnych zlokalizowany jest w centrum biznesowym Gdańskiego Obszaru Metropolitalnego w Polsce i stanowi 20% udział w rynku biurowym w regionie, o wysokim poziomie komercjalizacji - 93% wśród wcześniej zbudowanych budynków i 76% wśród budynków w trakcie komercjalizacji. Grupa posiada zdywersyfikowany portfel około 100 najemców, głównie międzynarodowych i krajowych o stabilnej sytuacji finansowej.

Grupa posiada zdywersyfikowane źródła finansowania dłużnego oparte na długoterminowych umowach podpisanych z różnymi polskimi i międzynarodowymi instytucjami finansowymi.

Polityka Grupy

Najważniejsze elementy dotychczasowej polityki Grupy to:

- kontynuacja rozwoju głównego aktywa Grupy, Olivia Business Centre, poprzez zwiększenie liczby umów najmu i dalszej komercjalizacji budynków;
- ostrożne poszukiwanie dalszych możliwości na rynku biurowym, a także wejście na rynek mieszkaniowy na nowych działkach i w ramach bazy gruntów Grupy z uwzględnieniem możliwości prawnych i oczekiwań rynkowych.

Grupa / spółki zależne

Na dzień 31 grudnia 2021 Spółka posiadała następujące (nie)bezpośrednie spółki zależne, wszystkie z siedzibą w Gdańsku, w Polsce:

- „Olivia Gate” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- „Olivia Point&Tower” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- „Olivia 4” Spółka Akcyjna (poprzednio: Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Olivia 4 Spółka komandytowa),
- „Olivia Star” Spółka Akcyjna (poprzednio: Biała „OP3” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna),
- „J-Home” Spółka Akcyjna,
- „Olivia Seven” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- „Olivia Prime B” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,



- „Olivia Complex” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (poprzednio: „Olivia Nine” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością),
- Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna (poprzednio: „OG” – Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna).

Sprawozdanie finansowe za rok 2021 obejmuje skonsolidowane informacje finansowe Spółki oraz wszystkich jej bezpośrednich i pośrednich podmiotów zależnych („Grupa”).

Akcjonariusze

Spółka posiada dwóch akcjonariuszy:

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

W dniu 20 stycznia 2022 OPOKA II FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY zbył wszystkie akcje Spółki na rzecz spółki TONSA SCA, SICAV RAIF, która stała się jedynym akcjonariuszem Spółki.

Ponieważ Spółka nie przekracza progów, system strukturyzacji („structuurvennootschap”) nie ma zastosowania.

2. INFORMACJE FINANSOWE

Obroty i wyniki

Poniżej przedstawiamy analizę wyniku Grupy w oparciu o skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów:

	2021	2020	Zmiana
Przychód brutto z najmu	25 436	24 702	3%
Przychód z opłat serwisowych	8 769	7 977	10%
Wydatki netto na nieruchomości	-10 942	-10 662	3%
Przychód netto z najmu	23 263	22 017	6%
Aktualizacja wartości inwestycji trwałych, netto	2 816	32 859	-91%
Aktualizacja wartości budynków, lokali, prawa do lokali i obiektów inżynierii lądowej i wodnej oraz gruntów, netto	-1 801	-518	248%
Pozostała amortyzacja i utrata wartości	113	-1 500	-108%
	2021	2020	Zmiana
Koszty administracyjne	-1 431	-2 011	-29%
Zysk operacyjny netto	22 960	50 847	-55%
Koszty z tytułu odsetek, netto	-8 815	-7 480	18%
Różnice kursowe	709	-17 226	-104%
Pozostałe koszty finansowe netto	-1 690	-2 859	-41%
Zysk przed opodatkowaniem	13 164	23 282	-43%
Obciążenie podatkowe za okres	-3 039	-5 099	-40%
Zysk po opodatkowaniu za rok obrotowy	10 125	18 183	-44%
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	641	-14 670	-104%
Inne całkowite dochody	10 766	3 513	206%

Przychody brutto Grupy z najmu za 2021 r. były o 3% wyższe w porównaniu z 2020 r. Przychody netto Grupy z najmu za 2021 r. wyniosły 23 263 tys. EUR i były o 6% wyższe w porównaniu z 2020 r. (22 017 tys. EUR). Wzrost przychodów brutto i netto z najmu był spowodowany głównie dalszą komercjalizacją budynków Grupy.

[Podpis]



Zysk operacyjny netto za 2021 r. wyniósł 22 960 tys. EUR i był niższy o 55% w porównaniu z 2020 r. (50 847 tys. EUR). Na zysk operacyjny netto wpłynęła głównie aktualizacja wyceny inwestycji, z wyłączeniem zmian przychodów netto z najmu. Wynik z aktualizacji wyceny inwestycji wyniósł 2 816 tys. EUR w 2021 r. w porównaniu do 32 859 tys. EUR w 2020 r.

W 2021 r. Grupa osiągnęła dodatni wynik netto w wysokości 10 125 tys. EUR, w porównaniu do 18 183 tys. EUR w 2020 r. (spadek o 44%). Z wyjątkiem zmian w zysku operacyjnym netto, na spadek zysku netto Grupy w ciągu roku wpłynęły głównie różnice kursowe (w 2021 r. zysk w wysokości 709 tys. EUR, w porównaniu do straty w wysokości 17 226 tys. EUR w 2020 r.).

Sytuacja finansowa

Poniżej przedstawiamy analizę sytuacji finansowej Grupy w oparciu o skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej:

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

Kapitał obrotowy pokazuje, ile aktywów obrotowych jest finansowanych kapitałem długoterminowym. Dodatni kapitał obrotowy potwierdza bezpieczeństwo płynności. Celem Grupy w odniesieniu do zarządzania kapitałem obrotowym jest utrzymanie równowagi pomiędzy bezpieczeństwem Grupy pod względem płynności a rentownością jej działalności.

W 2021 r. Grupa wykazuje ujemny kapitał obrotowy, w porównaniu do dodatniej wartości w roku poprzednim. Było to spowodowane wzrostem zobowiązań krótkoterminowych (umowa kredytowa dla Point&Tower została zmieniona na krótkoterminową, a Grupa pracuje nad nową umową, która wydłużyłaby okres finansowania). Jednocześnie suma aktywów obrotowych była o 20% wyższa niż suma zobowiązań krótkoterminowych.

Rzeczowe aktywa trwałe stanowią główną część aktywów trwałych. Składają się na nie głównie ukończone i skomercjalizowane nieruchomości, których Grupa jest właścicielem. W 2021 r. rzeczowe aktywa trwałe wzrosły o 2% ze względu na wzrost wartości budynków. W 2021 r. finansowe aktywa trwałe wzrosły o 50%.

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



Wypłacalność i płynność

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

Kredyty bankowe są monitorowane w oparciu o różne wskaźniki (kovenanty bankowe). Kredyty inwestycyjne są monitorowane za pomocą wskaźnika pokrycia obsługi zadłużenia (DSCR, ang. Debt Service Coverage Ratio) i wskaźnika kredytu do wartości (LTV, ang. Loan To Value ratio), kredyty budowlane są monitorowane za pomocą wskaźnika pokrycia obsługi odsetek (ISCR, ang. Interest Service Coverage Ratio) i wskaźnika kredytu do kosztów (LTC, ang. Loan To Cost ratio). Wszystkie kovenanty na koniec 2021 r. były na bezpiecznym poziomie i nie było żadnych naruszeń. Szczegóły dotyczące kovenantów bankowych w poszczególnych podmiotach zostały opisane w uwadze 22.

Poniżej przedstawiono najpopularniejsze wskaźniki:

Wypłacalność	2021	2020
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego do kapitału własnego <i>Zadłużenie długoterminowe / Kapitał własny ogółem</i>	1,51	1,74
Całkowity stosunek zadłużenia do kapitału własnego <i>Zadłużenie ogółem / Kapitał własny ogółem</i>	1,81	1,83
Wskaźnik zadłużenia <i>Zadłużenie ogółem / Aktywa ogółem</i>	0,64	0,65
Dźwignia finansowa <i>Aktywa ogółem / Kapitał własny ogółem</i>	2,81	2,83

Płynność	2021	2020
Wskaźnik środków pieniężnych <i>Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,44	1,35
Wskaźnik szybki <i>(Aktywa obrotowe - Zapasy) / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,56	1,68

Współczynniki wypłacalności były na podobnym poziomie jak w 2020 roku. Spadek wskaźników płynności i szybkości był spowodowany wzrostem zobowiązań krótkoterminowych (patrz komentarz dotyczący finansowania Point&Tower powyżej).

Przepływy pieniężne

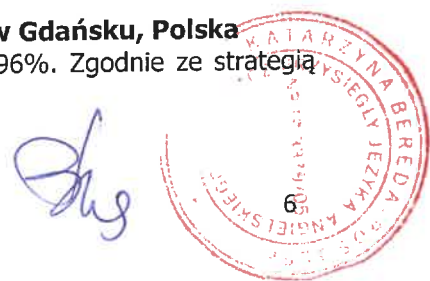
Poniżej przedstawiono łączne przepływy pieniężne:

	2021	2020
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 654	2 975
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 781	-12 382
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	2 268	3 966
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	4 141	-5 441

W 2021 r. Grupa miała wyższe łączne przepływy pieniężne w porównaniu do 2020 r. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej wzrosły o 1 679 tys. EUR, głównie z powodu zmian w kapitale obrotowym. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej są wyższe w 2021 r. w porównaniu do 2020 r. o 9 601 tys. EUR, ze względu na niższe wydatki na inwestycje i wpływ netto z połączenia jednostek gospodarczych. Przepływy pieniężne z działalności finansowej są dodatnie, co jest związane z gromadzeniem środków pieniężnych na dalszy rozwój, jednak są one niższe niż w 2020 r. o 1 698 tys. EUR.

Rozwój istotnych kwestii w roku obrotowym

„Olivia Gate” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, Polska
Należący do spółki budynek o nazwie „Olivia Gate” pozostał wynajęty w 96%. Zgodnie ze strategią



Grupy, w sierpniu 2021 r. bank finansujący tę spółkę celową zwiększył i przedłużył kredyt na kolejne 5 lat.

W 2021 r. nie wystąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej sytuację finansową.

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

Należący do spółki budynek o nazwie „Olivia Point&Tower” pozostał w pełni operacyjny i wynajęty w 100%.

W 2021 r. nie wystąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej sytuację finansową.

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

Należący do spółki budynek o nazwie „Olivia Four” pozostał wynajęty w 96%.

Zgodnie ze strategią Grupy, w grudniu 2020 r. spółka pozyskała nowy kredyt z transzą uzupełniającą ponad dotychczasową kwotę kredytu. Refinansowanie miało miejsce w grudniu 2020 r., natomiast transza uzupełniająca została uruchomiona w marcu 2021 r.

W 2021 r. nie wystąpiły inne istotne zdarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej sytuację finansową.

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

Należący do spółki budynek o nazwie „Olivia Star” pozostał wynajęty w 88%.

W 2021 r. nie wystąpiły inne istotne zdarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej sytuację finansową.

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

Należący do spółki budynek o nazwie „Olivia Six” pozostał wynajęty w 93%.

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

W 2021 r. nie wystąpiły inne istotne zdarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej sytuację finansową.

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

Należący do spółki budynek o nazwie „Olivia Prime A” pozostawał w końcowej fazie pierwszej komercjalizacji (w ofercie znajdowało się około 10% powierzchni najmu brutto - GLA, ang. Gross Leasable Area).

W 2021 r. nie wystąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej sytuację finansową.

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

Należący do spółki budynek o nazwie „Olivia Prime B” pozostawał w fazie komercjalizacji (w ofercie znajdowało się około 40% GLA, część tej powierzchni została zarezerwowana przez obecnych najemców). Głównym najemcą jest Amazon - jedna z największych firm na świecie. Podczas pandemii Covid-19 Amazon zdecydował się na rozrost i zwiększenie powierzchni wynajmowanej w Olivia Business Centre.

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

W 2021 r. nie wystąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej sytuację finansową.

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

W 2020 r. spółka otrzymała pozwolenie na budowę budynku Olivia Nine, której realizacja uzależniona



jest od sytuacji związanej z COVID-19. Spółka jest w trakcie projektowania kolejnych budynków na gruntach należących do Olivia Complex Sp. z o.o. Spółka planuje uzyskać nowe pozwolenia na budowę w 2022 roku.

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

W 2021 r. nie wystąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej sytuację finansową.

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 ten (wszystkie 100% udziałów) został nabyty przez Spółkę w dniu 29 grudnia 2021 r. i w tym samym dniu „Olivia Nine” Sp. z o.o. (obecnie Olivia Fin Sp. z o.o.) nabyła ogół praw i obowiązków komplementariusza tego podmiotu.

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

W 2021 r. nie wystąpiły inne istotne zdarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej sytuację finansową.

3. OCZEKIWANY STAN RZECZY

Inwestycje

W 2021 r. Grupa zakończyła budowę Ogrodu Zimowego w budynku Olivia Star. Grupa jest w trakcie projektowania kolejnych budynków na gruntach należących do Olivia Complex Sp. z o.o. Plan zagospodarowania przestrzennego tego obszaru daje wiele możliwości jego wykorzystania. Grupa jest w trakcie analizy najkorzystniejszej opcji pod względem rentowności i bezpieczeństwa ze względu na niepewną sytuację rynkową spowodowaną pandemią i wojną w Ukrainie.

W 2022 r. Grupa zamierza terminowo przeprowadzić prace aranżacyjne we wszystkich budynkach.

Finansowanie

Grupa zamierza oprzeć finansowanie zewnętrzne na finansowaniu dłużnym. Grupa podejmie działania mające na celu wydłużenie okresów obowiązywania umów kredytowych, a w przypadku gdy wartość kredytu będzie znacząco niższa od poziomu rynkowego, Grupa zwiększy poziom finansowania. Środki pieniężne uzyskane w wyniku zwiększenia kredytów zostaną przeznaczone przede wszystkim na dalszy rozwój Olivia Business Centre na rynku mieszkaniowym i biurowym oraz na spłatę obligacji i kredytów. Zgodnie ze strategią Grupy we wrześniu 2021 r. zwiększono finansowanie bankowe w spółkach Olivia Gate Sp. z o.o. i J-Home Sp. z o.o.

Grupa spodziewa się przedłużenia kredytu bankowego na „Olivia Point&Tower” pod koniec czerwca lub w lipcu. Proces przedłużenia umowy jest na zaawansowanym etapie i Grupa nie widzi ryzyka niezawarcia aneksu do umowy. Aneks do umowy powinien przedłużać okres kredytowania na kolejne 3 lata. Poprawiłoby to strukturę finansowania, ponieważ pożyczka jest prezentowana jako zobowiązanie krótkoterminowe na koniec 2021 roku.

Personel

Grupa zatrudnia łącznie 10 pracowników w 2021 r. (16 pracowników w 2020 r.). Spółki celowe będące właścicielami budynków biurowych mają znaczne ograniczenia w zatrudnianiu pracowników nałożone przez banki finansujące spółki. Nie spodziewa się żadnych znaczących zmian w zatrudnieniu.

Okoliczności, od których zależy rozwój obrotów i rentowności.

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




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

4. RYZYKO I NIEPEWNOŚĆ

Strategia

Grupa posiada długoterminową strategię inwestycyjną dla swoich inwestycji w nieruchomości i monitoruje ryzyko związane ze swoją polityką inwestycyjną. Wdrożono środki kontroli w odniesieniu do tej polityki oraz monitorowania jej wyników i skutków. System zabezpieczający politykę, wytyczne, systemy raportowania i podział obowiązków został ustanowiony i wdrożony w celu realizacji tych środków kontroli. Struktura organizacyjna i strategia korporacyjna koncentrują się na maksymalizacji zysków dla akcjonariuszy przy zachowaniu konserwatywnego tolerowanego ryzyka.

Wyniki Spółki oraz jej bezpośrednich i pośrednich podmiotów zależnych są ściśle związane z sytuacją na polskim rynku nieruchomości komercyjnych, a w szczególności na rynku powierzchni biurowych. Na realizację celów strategicznych Grupy mają wpływ czynniki makroekonomiczne, które pozostają całkowicie niezależne od Spółki, jej spółek zależnych i spółek z Grupy oraz ich działań i reakcji. Wyniki Grupy uzależnione są od takich czynników jak tempo wzrostu gospodarczego, łączny poziom inwestycji przedsiębiorców, 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 sytuacje nieprzewidziane i nadzwyczajne, takie jak ataki terrorystyczne lub nadzwyczajne zdarzenia pogodowe, mogą spowodować niekorzystne zmiany w prognozach gospodarczych, co może negatywnie wpłynąć na działalność Spółki, jej spółek zależnych i spółek z Grupy.

Akceptacja ryzyka i ryzyko tolerowane

Ogólnie rzecz biorąc, poziom tolerowanego przez Grupę ryzyka jest niski do średniego, zgodnie z celem firmy, jakim jest generowanie spójnych długoterminowych wyników dla 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 wzrostu (w określonych lokalizacjach) z dobrze zdefiniowaną strategią portfelową, stosując jasne kryteria nabycia i zbycia. Grupa jest przygotowana do podejmowania ryzyka związanego z wybraną strategią w sposób odpowiedzialny i zgodny z interesami jej interesariuszy.

Otoczenie makroekonomiczne

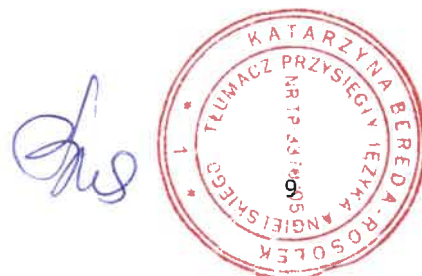
Niepewność gospodarcza i polityczna może prowadzić do zmniejszenia popytu ze strony najemców, wpływając na wycenę nieruchomości, a także może skutkować zmniejszeniem aktywności na rynku transakcji, wpływając na naszą zdolność do nabywania, sprzedaży lub rozwoju aktywów.

Grupa inwestuje wyłącznie w Polsce, która historycznie była stabilna politycznie i gospodarczo, a wewnątrz Polski Grupa inwestuje w Gdańsku, który jest postrzegany jako solidny pod względem perspektyw gospodarczych i popytu ze strony najemców oraz ogólnie prezentuje dobry poziom przejrzystości i płynności na rynku transakcyjnym.

Wartość rynkowa nieruchomości / wycena

Wartość rynkowa nieruchomości ma fundamentalne znaczenie dla działalności posiadającej liczne aktywa, w szczególności przy obliczaniu wartości aktywów netto (NAV, ang Net Asset Value). Istnieje nieodłączne ryzyko, że nieruchomości w portfelu są nieprawidłowo wycenione, co może skutkować błędnymi wynikami pośrednimi, utratą reputacji i potencjalnymi roszczeniami z powodu nadmiernych oczekiwań wśród interesariuszy.

Portfel nieruchomości Grupy jest co roku poddawany zewnętrznej wycenie zgodnie ze standardami wyceny. Grupa korzysta z usług tylko wybranych, renomowanych rzeczoznawców do wyceny swoich aktywów.



Grupa zapewnia, że jej wewnętrzne dane dotyczące aktywów są aktualne, tak aby wszystkie istotne dane były dostępne dla potrzeb wsparcia 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 organizacja pracy szybko się zmienia, a firmy wymagają większej elastyczności i większej liczby usług, napędzanych zmianami technologicznymi, automatyzacją, zmieniającym się stylem życia i, w mniejszym stopniu, efektywnością kosztową. Co więcej, postępująca urbanizacja sprawi, że przyszły popyt ze strony najemców będzie koncentrował się w mniejszej liczbie lokalizacji. Brak możliwości zaspokojenia przyszłego popytu ze strony najemców może skutkować strukturalnie wysokim poziomem pustostanów, a w konsekwencji niższymi wynikami finansowymi i niższą wyceną nieruchomości.

Grupa stale ocenia, czy jej nieruchomości spełniają potrzeby (potencjalnych) najemców i czy przewidywane są zmiany w wymaganiach najemców, tak aby mogła skutecznie reagować na zmiany rynkowe i zwiększać wartość swoich budynków biurowych. Grupa koncentruje się na wysokiej jakości nieruchomościach w pobliżu węzłów komunikacyjnych w wybranych lokalizacjach wzrostu gospodarczego. Grupa odpowiada również na potrzebę elastyczności i świadczenia usług. Aby utrzymać klientów i zaspokoić ich przyszłe potrzeby, Grupa stale dąży do poprawy poziomu świadczonych usług.

Konkurencja

Biorąc pod uwagę skoncentrowanie się na wybranych rynkach o wysokim popycie na wzrost gospodarczy, istnieje ryzyko, że inni inwestorzy dostrzegą tę samą atrakcyjność tych lokalizacji, a konkurencja o aktywa może być zacięta.

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

Zrównoważony rozwój

Koncentracja na zrównoważonym rozwoju jest coraz częściej postrzegana 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 braku możliwości reagowania na te zmieniające się potrzeby może wpłynąć na atrakcyjność naszych nieruchomości dla najemców, a także na zdolność do przyciągania nowych pracowników i atrakcyjność akcji Grupy dla (potencjalnych) akcjonariuszy oraz może skutkować utratą reputacji.

Zrównoważony rozwój jest integralną częścią długoterminowej strategii tworzenia wartości Grupy. Nasz model biznesowy jest ukierunkowany na minimalizowanie śladu węglowego, oferowanie i rozwijanie przyszłościowych budynków oraz tworzenie zdrowych, inspirujących i elastycznych środowisk pracy dla naszych klientów i pracowników. Grupa stale sprawdza stan swojego obecnego portfela nieruchomości w odniesieniu do (nowych) kodeksów i zasad w dziedzinie zrównoważonego rozwoju.

Bezpieczeństwo informacji / zagrożenia cybernetyczne

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

Grupa inwestuje w dalszą cyfryzację swoich procesów korporacyjnych, koncentrując się w dużej mierze na przejrzystości i bezpieczeństwie swoich danych i innych informacji, a także korzysta z doradztwa podmiotów zewnętrznych w tym zakresie. Profesjonalne zarządzanie i kontrolowanie ryzyka związanego z zabezpieczeniem ciągłości, dostępności, funkcjonowania i bezpieczeństwa informacji wewnętrznej infrastruktury IT i aplikacji ma istotne znaczenie dla Grupy. Ustanowiono wewnętrzne procesy i procedury, których celem jest przede wszystkim zapobieganie katastrofom. Regularne kontrole procesów i procedur przez wewnętrznych i zewnętrznych ekspertów zapewniają ciągłe doskonalenie i zmniejszają prawdopodobieństwo wystąpienia katastrof. W mało prawdopodobnym przypadku katastrofy istnieją procedury określające regularnie testowane scenariusze awaryjne i odzyskiwania

danych, minimalizujące niekorzystne skutki takiej katastrofy.

Ryzyko braku zgodności

Grupa dąży do pełnej zgodności z przepisami prawa i regulacjami, co oznacza, że tolerowany poziom ryzyka wynosi zero.

Kodeks i zasady uczciwości

Nieetyczne zachowanie i naruszenia obowiązujących przepisów i regulacji mogą skutkować utratą reputacji, roszczeniami i postępowaniami sądowymi, prowadząc do wyższych kosztów i niższych wyników.

Grupa przestrzega wszystkich odpowiednich przepisów obowiązujących w lokalizacjach, w których prowadzi działalność (Niderlandy i Polska). Wewnętrzne kodeksy są regularnie aktualizowane zgodnie z nowymi przepisami lub innymi istotnymi zmianami na rynku. Wszyscy pracownicy są regularnie szkoleni w zakresie obowiązujących zasad.

Przepisy dotyczące zrównoważonego rozwoju / zdrowia i bezpieczeństwa

Ryzyko, że portfel nieruchomości nie będzie zgodny z obowiązującymi przepisami prawa i regulacjami w zakresie zrównoważonego rozwoju oraz bezpieczeństwa i higieny pracy. Może to doprowadzić do sytuacji, w której nieruchomości nie będą mogły być dalej użytkowane (zajmowane) i/lub nałożone zostaną grzywny, co będzie miało negatywny wpływ na wartość i zbywalność nieruchomości. Może to również skutkować utratą reputacji.

Grupa stale sprawdza stan swojego obecnego portfela nieruchomości w odniesieniu do (nowych) kodeksów i zasad w dziedzinie zrównoważonego rozwoju oraz zdrowia i bezpieczeństwa.

Przepisy podatkowe

Ponieważ Grupa działa w dwóch różnych lokalizacjach podatkowych, kluczowe znaczenie ma przestrzeganie wszystkich przepisów podatkowych. Brak zgodności może mieć znaczący negatywny wpływ na Grupę, jej wyniki lub sytuację finansową.

Grupa stale monitoruje główne ryzyka związane z jej sytuacją podatkową, w tym wszystkie wymogi podatkowe i zmiany w prawie podatkowym wprowadzane przez niderlandzkie i polskie organy podatkowe. Grupa jest odpowiedzialna za wewnętrzną wymianę informacji w zakresie (zmieniających się) przepisów podatkowych w celu zapewnienia świadomości pracowników, umożliwiając im identyfikację odpowiednich sygnałów i uzyskanie niezbędnych porad.

Ryzyko finansowe

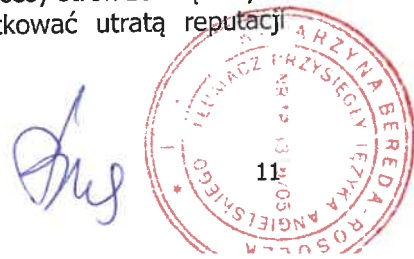
Grupa zarządza ryzykiem finansowym poprzez funkcję zarządzania ryzykiem. Grupa zarządza ryzykiem finansowym poprzez funkcję zarządzania ryzykiem. Ryzyko finansowe to ryzyko wynikające z instrumentów finansowych, na które Grupa jest narażona w trakcie lub na koniec okresu sprawozdawczego. Ryzyko finansowe obejmuje ryzyko rynkowe (w tym ryzyko walutowe, ryzyko stopy procentowej i inne ryzyko cenowe), ryzyko kredytowe i 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 zgodnie z zasadami zatwierdzonymi przez Zarząd. Zarząd identyfikuje i ocenia ryzyko finansowe w ścisłej współpracy z jednostkami operacyjnymi Grupy. Zarząd określa zasady ogólnego zarządzania ryzykiem, a także polityki obejmujące określone obszary, takie jak ryzyko walutowe, ryzyko stopy procentowej, ryzyko kredytowe i inwestowanie nadwyżki płynności.

Grupa prowadzi konserwatywną politykę finansową, co oznacza, że tolerowany poziom ryzyka jest niski.

Sprawozdawczość

Ryzyko związane ze sprawozdawczością dotyczy wpływu nieprawidłowych, niekompletnych lub nieterminowo dostępnych informacji na wewnętrzne procesy decyzyjne lub procesy stron zewnętrznych (w tym akcjonariuszy, banków i organów regulacyjnych), co może skutkować utratą reputacji



i potencjalnymi roszczeniami z powodu wprowadzających w błąd oświadczeń dla interesariuszy.

Grupa przygotowuje i monitoruje budżet, budżet inwestycyjny i prognozę płynności, a następnie co kwartał wszystkie one są porównywane i aktualizowane z rzeczywistymi wynikami. Raporty są przeglądane przez kierownictwo, a także przez zespoły finansowe i operacyjne. Pełne roczne sprawozdanie finansowe jest badane przez niezależnego audytora.

Pracownicy regularnie uczestniczą w kursach i spotkaniach w celu uzyskania informacji na temat wszystkich stosownych przepisów prawa i regulacji, tak aby wszystkie informacje opracowywane przez Grupę były zgodne z obowiązującymi przepisami prawa i regulacjami.

Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe to ryzyko, że wartość godziwa lub przyszłe przepływy pieniężne instrumentu finansowego będą się zmieniać z powodu zmian cen rynkowych. Ryzyko rynkowe Grupy wynika z otwartych pozycji w (a) walutach obcych i (b) oprocentowanych aktywach i zobowiązaniach w zakresie, w jakim są one narażone na ogólne i szczególne zmiany rynkowe.

Ryzyko walutowe

Grupa jest narażona na ryzyko walutowe, głównie w odniesieniu do euro. Ryzyko walutowe powstaje w odniesieniu do tych ujętych pieniężnych aktywów i zobowiązań finansowych, które nie są w walucie funkcjonalnej danego podmiotu Grupy.

Polityką Grupy jest zawieranie transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym za pomocą kontraktów walutowych typu forward; nie decyduje się jednak na stosowanie rachunkowości zabezpieczeń zgodnie z wymogami MSSF 9.

Grupa posiada różne aktywa finansowe, takie jak pochodne aktywa i zobowiązania finansowe, należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności, a także środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, które powstają bezpośrednio w wyniku prowadzonej przez nią działalności. Główne zobowiązania finansowe Grupy, poza pochodnymi zobowiązaniami finansowymi, obejmują kredyty bankowe oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania. Głównym celem tych zobowiązań finansowych jest finansowanie działalności Grupy.

Transakcje pochodne zawierane przez Grupę to przede wszystkim swapy stóp procentowych i kontrakty walutowe typu forward. Celem jest zarządzanie ryzykiem stopy procentowej i ryzykiem walutowym wynikającym ze źródeł finansowania Grupy (zabezpieczenia ekonomiczne).

Grupa zarządza ryzykiem walutowym na zasadzie grupowej.

Niemniej jednak Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń zgodnie z MSSF 9. Ponadto Grupa zarządza ryzykiem walutowym poprzez dopasowanie swoich głównych wpływów pieniężnych do waluty, w której denominowane są główne wpływy pieniężne (takie jak przychody z wynajmu). Zazwyczaj osiąga się to poprzez uzyskanie finansowania kredytowego w odpowiedniej walucie i zawarcie kontraktów walutowych typu forward.

Walutą funkcjonalną Spółki jest złoty polski (PLN). 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.

Ryzyko cenowe

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

Grupa jest narażona na ryzyko cenowe inne niż w odniesieniu do instrumentów finansowych, takie jak ryzyko cen nieruchomości, w tym ryzyko dotyczące wynajmu nieruchomości.



Ryzyko przepływów pieniężnych i wartości godziwej stóp procentowych

Ponieważ oprocentowane aktywa Grupy nie generują znaczących kwot odsetek, zmiany rynkowych stóp procentowych nie mają znaczącego bezpośredniego wpływu na dochody Grupy. Grupa jest narażona na ryzyko wartości godziwej stóp procentowych od kaucji wpłaconych przez najemców. Jakakolwiek zmiana stóp rynkowych może wpłynąć na zysk lub stratę z tytułu wartości godziwej ujętą w innych całkowitych dochodach. Oczekuje się, że wpływ takich zmian nie będzie znaczący dla Grupy.

Ryzyko stopy procentowej Grupy wynika głównie z długoterminowych pożyczek. Pożyczki zaciągnięte według zmiennych stóp procentowych narażają Grupę na ryzyko stopy procentowej przepływów pieniężnych. Polityką Grupy jest ustalanie stopy procentowej dla pożyczek o zmiennym oprocentowaniu. Aby tym zarządzać, Grupa zawiera transakcje swap i opcje CAP na stopę procentową, w ramach których Grupa zgadza się na wymianę, w określonych odstępach czasu, różnicy między kwotami odsetek o stałej i zmiennej stopie procentowej obliczonymi przez odniesienie do uzgodnionej nominalnej kwoty głównej. Ryzyko stopy procentowej Grupy jest monitorowane przez kierownictwo Grupy. Kierownictwo analizuje ekspozycję Grupy na stopy procentowe w sposób dynamiczny.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe to ryzyko, że jedna ze stron instrumentu finansowego spowoduje stratę finansową dla drugiej strony poprzez niewywiązanie się ze zobowiązania. Grupa nie posiada istotnych koncentracji ryzyka kredytowego.

Ryzyko kredytowe wynika ze środków pieniężnych i ich ekwiwalentów utrzymywanych w bankach, należności z tytułu dostaw i usług, w tym należności z tytułu wynajmu od najemców, aktywów z tytułu umów, gwarancji wynajmu, umownych przepływów pieniężnych z inwestycji dłużnych wykazywanych w wartości godziwej do innych całkowitych dochodów (FVOCI, ang. Fair Value through Other Comprehensive Income) oraz korzystnych pochodnych instrumentów finansowych i depozytów w bankach i instytucjach finansowych. Ryzyko kredytowe jest zarządzane na poziomie Grupy. Grupa ustala poziomy ryzyka kredytowego, które akceptuje, nakładając limity na ekspozycję na pojedynczego kontrahenta lub grupy kontrahentów, a także na segmenty geograficzne i branżowe. Takie ryzyko podlega przeglądowi kwartalnie lub częściej.

Grupa stosuje zasady mające na celu zapewnienie, że umowy najmu zawierane są wyłącznie z najemcami posiadającymi odpowiednią historię kredytową. Grupa na bieżąco monitoruje jakość kredytową należności. Salda środków pieniężnych są utrzymywane, a instrumenty pochodne są uzgadniane wyłącznie z instytucjami finansowymi o solidnym ratingu finansowym.

Grupa stosuje zasady, które ograniczają kwotę ekspozycji kredytowej na jakąkolwiek instytucję finansową. 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 kaucje wpłacone przez najemców również podlegają wymogom MSSF 9 w zakresie utraty wartości, zidentyfikowany odpis z tytułu utraty wartości był nieistotny.

Kaucje podlegające zwrotowi na rzecz najemców mogą zostać zatrzymane przez Grupę w części lub w całości w przypadku nieuregulowania należności przez najemcę lub w przypadku innych naruszeń umowy.

Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2021 r. i 31 grudnia 2020 r. jest zbliżona do wartości bilansowej.

Grupa przygotowała analizy wykazujące, 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 z tytułu dostaw i usług. Rezerwa na utratę wartości została utworzona na podstawie bieżących rozliczeń z najemcami.

Wszystkie inwestycje dłużne Grupy wyceniane według zamortyzowanego kosztu są uważane za obciążone niskim ryzykiem kredytowym, a zatem odpis z tytułu utraty wartości ujęty w tym okresie był ograniczony do 12-miesięcznych oczekiwanych strat, które zostały ocenione jako nieistotne i nie zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym.

Ryzyko płynności

Rozsądne zarządzanie ryzykiem płynności zakłada utrzymywanie wystarczającej ilości środków pieniężnych, dostępność finansowania poprzez odpowiednią ilość przyznanых instrumentów kredytowych oraz zdolność do zamykania pozycji rynkowych. Ze względu na dynamiczny charakter działalności Grupy, dział skarbu Grupy dąży do utrzymania elastyczności finansowania poprzez utrzymywanie dostępnych linii kredytowych.

Sytuacja płynnościowa Grupy jest monitorowana codziennie i podlega kwartalnym przeglądom przez Zarząd. Niezdyktowane przepływy pieniężne w odniesieniu do sald wymagalnych w ciągu 12 miesięcy są zazwyczaj równe ich wartości bilansowej w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, ponieważ wpływ dyktowania nie jest znaczący.

5. INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH

Cele i polityka osoby prawnej w zakresie zarządzania ryzykiem.

Głównym celem zarządzania ryzykiem przez Grupę jest zapewnienie bezpieczeństwa działalności operacyjnej oraz zapewnienie efektywnej realizacji celów strategicznych poprzez podejmowanie decyzji ukierunkowanych na maksymalizację dochodów uzyskiwanych w dłuższym okresie przy jednoczesnym akceptowalnym poziomie ryzyka.

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

Polityka zabezpieczania ryzyka związana ze wszystkimi głównymi rodzajami planowanych transakcji.

Spółki z Grupy dywersyfikują źródła przychodów z najmu poprzez wynajmowanie powierzchni wielu firmom z różnych rynków. Umowy podpisane są na kilka lat z podmiotami o dobrej kondycji finansowej. W okresie obowiązywania umowy najmu sytuacja finansowa najemców i ich płatności są okresowo monitorowane.

Większość czynszów jest wyrażana i płacona w euro, co minimalizuje ryzyko niedopasowania waluty przychodów do waluty głównego zadłużenia bankowego.

Każdego roku czynsze najemców są indeksowane o wskaźnik inflacji, co chroni Spółkę przed nieoczekiwanymi znacznymi zmianami inflacyjnymi. Umowy najmu podpisane są z najemcami w standardzie triple net, zgodnie z którym wszystkie koszty związane z nieruchomością, w tym podatek od nieruchomości i ubezpieczenie, rozliczane są w całości pomiędzy najemcami.

Spółki z Grupy zawarły długoterminowe kredyty inwestycyjne w różnych bankach polskich i zagranicznych w walucie EUR, co znacząco minimalizuje koszty tego finansowania oraz ryzyko niedopasowania waluty długu do waluty przychodu.

W celu zminimalizowania ryzyka wahań kursowych, Grupa wykorzystuje transakcje terminowe na etapie budowy budynków w celu zabezpieczenia stawki konwersji kredytu budowlanego zaciągniętego w PLN na kredyt inwestycyjny w EUR.

Aby zminimalizować ryzyko wzrostu stóp procentowych, spółka stosuje transakcje zabezpieczające IRS lub CAP.



Na etapie budowy i aranżacji poszczególne firmy budowlane korzystają z usług wielu dostawców i wykonawców. Poszczególne umowy są zabezpieczone kaucją, bądź gwarancjami bankowymi lub ubezpieczeniowymi. Wykonawcy są wybierani zgodnie z polityką przetargową Grupy, która uwzględnia również sytuację finansową i płynność wykonawcy.

Ryzyko cenowe, kredytowe, płynności i przepływów pieniężnych ponoszone przez podmiot prawny.

Szczegółowy opis zagrożeń znajduje się w rozdziale 4.

6. KODEKSY POSTĘPOWANIA

Grupa wdrożyła i ściśle przestrzega polityki związanej z zapobieganiem oszustwom, przeciwdziałaniem korupcji oraz przeciwdziałaniem praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu. Nie wdrożono żadnych innych kodeksów postępowania, ponieważ nie ma prawnego obowiązku ich przestrzegania.

7. SPOŁECZNE ASPEKTY DZIAŁALNOŚCI

Grupa jest bardzo aktywna w lokalnej społeczności Gdańska, zwłaszcza w dzielnicy Gdańsk Oliwa, gdzie znajduje się Olivia Business Centre. Grupa dba o przestrzeganie zasad dobrego sąsiedztwa i bierze udział w wielu lokalnych działaniach, takich jak prace remontowe w dzielnicy, otwarte imprezy dla dzieci i osób starszych oraz wsparcie dla lokalnych szkół.

Zdrowie i dobre samopoczucie to kluczowy element strategii środowiskowej, społecznej i ładu korporacyjnego (ESG, ang. Environment, Social, Governance) Grupy. Pandemia spotęgowała tę kwestię i wysunęła ją na pierwszy plan naszego myślenia. Zapewnienie, że Olivia Business Centre jest tak bezpieczne, jak to tylko możliwe dla wszystkich jego użytkowników, jest dla nas najważniejsze od czasu wybuchu epidemii koronawirusa. Grupa wdrożyła procedury i zainstalowała innowacyjne rozwiązania technologiczne, aby zapewnić spokój wszystkim korzystającym z kompleksu. W marcu 2021 roku Olivia Business Centre otrzymało certyfikat WELL Health-Safety Rating potwierdzający bezpieczeństwo budynku. Jest to oparta na danych, niezależnie zweryfikowana ocena budynków, koncentrująca się na analizie zasad operacyjnych, standardów użytkowania i konserwacji, zaangażowaniu interesariuszy i planach awaryjnych w celu zapewnienia maksymalnej ochrony przed COVID-19 obecnie i w przyszłości. Olivia otrzymała maksymalny wynik 25 punktów na 25 możliwych.

Grupa dostrzega konieczność uwzględniania w swojej działalności aspektów środowiskowych i dlatego dobrowolnie wdraża wiele rozwiązań mających na celu ograniczenie zużycia wody i energii oraz ograniczenie swojego wpływu na środowisko. Wszystkie budynki Olivia Business Centre od samego początku były projektowane tak, aby spełniały powyższe wymagania. Grupa przestrzega wszystkich obowiązujących przepisów dotyczących ochrony środowiska i powiązanych przepisów. Wszystkie budynki posiadają certyfikat BREEAM (3 z oceną Very Good/bardzo dobry i 5 z oceną Excellent/celujący), a każdy nowy budynek poprawia wynik poprzedniego. Obecnie Grupa dąży do uzyskania w 2023 roku oceny Outstanding/znakomity dla naszego najnowszego budynku Olivia Prime B.

W biurach w budynkach Olivia Star, Olivia Four, Olivia Six i Olivia Gate, zaaranżowanych jako przestrzeń coworkingowa, Grupa szeroko wspiera ideę przedsiębiorczości.

8. BADANIA I ROZWÓJ

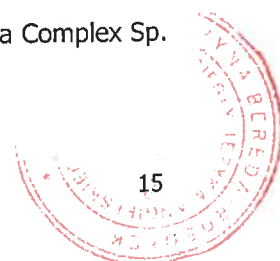
Grupa nie prowadzi działalności badawczo-rozwojowej.

9. DZIAŁALNOŚĆ W PRZYSZŁOŚCI

Należące do spółki budynki o nazwie „Olivia Prime A” i „Olivia Prime B” pozostają w fazie komercjalizacji (w ofercie znajdowało się około 10% GLA w Prime A i 40% GLA w Prime B). Grupa jest w trakcie negocjowania warunków najmu kolejnych powierzchni i planuje zakończyć proces komercjalizacji w 2022 roku.

Poziom komercjalizacji w pozostałych budynkach pozostaje wysoki i Grupa planuje utrzymywać go na podobnym poziomie.

Grupa jest w trakcie projektowania kolejnych budynków na gruntach należących do Olivia Complex Sp.



z o.o. Plan zagospodarowania przestrzennego tego obszaru daje wiele możliwości jego wykorzystania. Grupa jest w trakcie analizy najkorzystniejszej opcji 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 ich aktualności w odniesieniu do bieżącej sytuacji, która zmienia się dynamicznie.

Grupa postanowiła rozszerzyć swoją działalność na rynek mieszkaniowy. Tonsa jest w trakcie poszukiwania nowych projektów, które mogłyby być rozwijane w nadchodzących latach.

Ponadto Grupa wdrożyła odpowiednie procedury i podjęła kroki w celu zmniejszenia ryzyka ewentualnego zakażenia wyżej wymienionym patogenem.

Projekt Olivia Business Centre ma silną fundamentalną przewagę nad rynkiem i w opinii Zarządu jest dobrze przygotowany na przyszłość. Główne zalety Olivia Business Centre to:

- Olivia Business Centre osiągnęła maksymalny możliwy wynik w certyfikacji WELL Health-Safety Rating dla procesów zarządzania i eksploatacji budynków, jest to najwyższy wynik w Polsce i prawdopodobnie na świecie. Ten kamień milowy oznacza wysiłki organizacji mające na celu przygotowanie przestrzeni do ponownego wejścia w środowisko po COVID-19, wzbudzając zaufanie najemców i szerszej społeczności.
- Lokalizacja w centralnym obszarze biznesowym Gdańskiego Obszaru Metropolitalnego i największy udział wynoszący ponad 20% na rynku biur komercyjnych w regionie.
- Zróżnicowane portfolio najemców - ok. 100 najemców, głównie międzynarodowych i krajowych o stabilnej sytuacji finansowej.
- Stały kontakt z poszczególnymi najemcami w celu określenia ich bieżących potrzeb i planów.
- Wysoki poziom komercjalizacji
- Niski poziom należności handlowych wśród najemców oraz bardzo dobra historia płatności w dotychczasowej współpracy z najemcami.
- Wskaźniki obsługi zadłużenia w poszczególnych budynkach na bezpiecznych poziomach umożliwiających bieżącą obsługę kredytu.
- Zdywersyfikowane źródła finansowania dłużnego oparte na długoterminowych umowach kredytowych podpisanych z różnymi polskimi i międzynarodowymi instytucjami finansowymi.
- Łańcuch dostaw koncentrował się przede wszystkim na krajowych kontrahentach o dobrej reputacji, z którymi współpraca trwa od wielu lat.
- Bardzo dobry stan techniczny budynków.
- Prace budowlane i wykończeniowe zamawiane w systemie pakietowym, a nie poprzez generalne wykonawstwo niepowiązanego podmiotu. Dzięki temu możliwe jest dokładniejsze i efektywniejsze zarządzanie jakością, zmianami, postępem prac, ceną, a przede wszystkim ograniczenie ryzyka bankructwa wykonawcy, które może mieć niekorzystny wpływ na projekt.
- Kluczowe obszary związane z działalnością operacyjną Olivia Business Centre znajdują się pod kontrolą Inwestora, w tym w szczególności zarządzanie nieruchomościami, komercjalizacja, projektowanie/budowa, zakupy/rozliczenia, ochrona.
- Efektywne zarządzanie projektem Olivia Business Centre może odbywać się zdalnie, nawet przez długi czas.
- Wysokie rezerwy środków pieniężnych w poszczególnych spółkach budowlanych stanowią dodatkowe zabezpieczenie projektu.

Pragniemy również poinformować, że podjęto liczne działania w celu zapewnienia bezpieczeństwa zarówno naszym najemcom, jak i wykonawcom. Rozpoczęliśmy nasze działania znacznie wcześniej, nie czekając na nakazy odpowiednich władz. Opierają się one na profesjonalnej wiedzy ekspertów, z którymi współpracujemy, oraz wysokim poziomie odpowiedzialności i etyki.

Olivia Business Centre przeszło najbardziej restrykcyjną analizę w ramach certyfikatu WELL Health-Safety Rating przeprowadzoną przez ekspertów z International Well Being Institute (IWBI) z Nowego Jorku w zakresie bezpieczeństwa użytkowników budynku, a także rozwiązań poprawiających jakość życia w centrum biznesowym, również w kontekście trwającej pandemii. W każdej kategorii kompleks Olivia Business Centre otrzymał maksymalny wynik 25 punktów na 25 możliwych. Kompleks otrzymał tę ocenę w 22 podstawowych kategoriach oraz w trzech nowych związanych z innowacjami wdrożonymi w jego



Zarząd Spółki szacuje, że rynek biurowy w latach 2022-2023 będzie pod wpływem dwóch sprzecznych trendów: luki podażowej, która zacznie się materializować oraz powrotów do biur (efekt kończącej się pandemii oraz napływu uchodźców z Ukrainy, którzy będą zatrudniani m.in. przez najemców biurowych).

Zarząd

[Opis kwalifikowanych podpisów elektronicznych zamieszczonych w dokumencie źródłowym – każdy z podpisów jest ważny:]

M. Grabski

Dokument podpisany przez: Maciej Grabski

Data: 2022.06.10 14:22:25 CEST

D. Luksenburg

DAVID LUKSENBURG Signature numérique de DAVID LUKSENBURG

Data: 2022.06.10 11:44:18 +02'00'

M. Leininger (od 21.04.2021)

Markus Josef Leininger

2022.06.10 11:34:21 +02'00'

J. E. Missaar (od 01.09.2021)

Jeroen Edwin Missaar Digitaal ondertekend door Jeroen Edwin Missaar

Datum: 2022.06.10 15:20:37 +02'00'

Rotterdam, 10 czerwca 2022 r.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe - 31 grudnia 2021 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2021 r.

		31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
	Uwaga		
AKTYWA			
Aktywa trwałe		518 807	498 894
Inwestycje stałe	15	454 077	444 669
Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty	15	29 437	30 428
inżynierii lądowej i wodnej oraz grunty			
Aktywa z tytułu prawa użytkowania		759	804
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	14	847	436
dochodowego			
Długoterminowe pożyczki i obligacje	6	22 896	12 349
Aktywa z tytułu długoterminowych pochodnych	19	587	1 159
instrumentów finansowych			
Inne długoterminowe aktywa finansowe	18	4 519	4 740
Inne aktywa długoterminowe	18	5 685	4 309
		32 984	27 452
Aktywa obrotowe			
Należności od najemców	17	3 236	1 646
Inne należności krótkoterminowe		266	0
Należność z tytułu podatku dochodowego		15	154
Krótkoterminowe pożyczki i obligacje	6	16	776



Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	18	50	37
Inne aktywa krótkoterminowe	18	3 294	2 873
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		26 107	21 966
ŁĄCZNE AKTYWA NETTO		551 791	526 346

KAPITAŁ WŁASNY I PASYWA

Całkowity kapitał własny		196 346	185 940
Wyemitowany kapitał zakładowy	21	187 710	187 710
Rezerwa z tytułu przeliczenia walut obcych		-10 943	-11 519
Zyski zatrzymane	25	9 454	-8 434
Zysk za rok		10 125	18 183
Zobowiązania długoterminowe		296 311	324 094
Pożyczki długoterminowe	22	269 260	296 867
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	26 121	23 048
Długoterminowe zobowiązania z tytułu najmu	6	930	970
Zobowiązania z tytułu długoterminowych pochodnych instrumentów finansowych	19	0	3 209
Zobowiązania krótkoterminowe		59 134	16 312
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	23	4 280	3 050
Rozliczenia międzyokresowe bierne		0	96
Pożyczki krótkoterminowe	22	46 327	6 452
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu najmu	6	85	69
Zobowiązania z tytułu krótkoterminowych pochodnych instrumentów finansowych	19	3 080	0
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego	14	80	0
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	24	4 799	6 038
Inne zobowiązania krótkoterminowe	24	479	498
Rezerwy		4	109
ŁĄCZNE KAPITAŁ WŁASNY I PASYWA		551 791	526 346

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z załączonymi uwagami.

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2021 r.

	Uwaga	2021	2020
Przychód brutto z najmu	9	25 436	24 702
Przychód z opłat serwisowych	9, 10	8 769	7 977
Wydatki netto na nieruchomości	10	-10 942	-10 662
Przychód netto z najmu		23 263	22 017
Aktualizacja wartości inwestycji stałych, netto	15	2 816	32 859
Aktualizacja wartości budynków, lokali, prawa do lokali i obiektów inżynierii lądowej i wodnej oraz gruntów, netto	15	-1 801	-518
Pozostała amortyzacja i utrata wartości		113	-1 500
Koszty administracyjne	11	-1 431	-2 011
Zysk operacyjny netto		22 960	50 847
Koszty z tytułu odsetek, netto	12	-8 815	-7 480
Różnice kursowe	6,2	709	-17 226
Pozostałe koszty finansowe netto	13	-1 690	-2 859
Zysk przed opodatkowaniem		13 164	23 282
Obciążenie podatkowe za okres	14	-3 039	-5 099

[Podpis]



Zysk po opodatkowaniu za rok obrotowy	10 125	18 183
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	576	-14 670
Inne całkowite dochody	576	-14 670
Całkowite dochody ogółem za rok obrotowy	10 701	3 513
Całkowite dochody ogółem przypadające na akcjonariusza Spółki z działalności kontynuowanej	10 701	3 513

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z załączonymi uwagami.

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

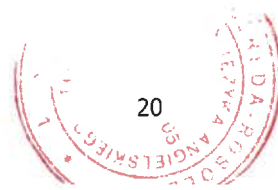
Uwaga	Wyemito- wany kapitał zakłado- wy	Rezerwa z tytułu przeliczenia walut obcych	Zyski zatrzymane	Zysk za rok	Łącznie
01 stycznia 2021 r.	187 710	-11 519	-8 434	18 183	185 940
Zysk za rok	0	0	0	10 125	10 125
Przeliczenie walut obcych	0	576	0	0	576
Podział zysków 25	0	0	18 183	-18 183	0
Połączenie jednostek gospodarczych 26	0	0	-295	0	-295
31 grudnia 2021 r.	187 710	-10 943	9 454	10 125	196 346
01 stycznia 2020 r.	187 710	3 151	-27 857	19 652	182 656
Zysk za rok	0	0	0	18 183	18 183
Przeliczenie walut obcych	0	-14 670	0	0	-14 670
Podział zysków 25	0	0	19 652	-19 652	0
Strata z tytułu połączeń	0	0	-229	0	-229
31 grudnia 2020 r.	187 710	-11 519	-8 434	18 183	185 940

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z załączonymi uwagami.

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok zakończony 31 grudnia 2021 r.

	Uwaga 2021	2020
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
Zysk przed opodatkowaniem	13 164	23 282
Korekty:	-7 992	-16 446
Pozostała amortyzacja i utrata wartości	0	1 500
Aktualizacja wartości instrumentu finansowego	-2 637	-264
Aktualizacja wartości inwestycji stałych, netto 15	-2 816	-32 859
Aktualizacja wartości inwestycji deweloperskich i gruntów, netto 15	1 801	518
Strata z tytułu różnic kursowych netto	-1 391	20 460
Koszty z tytułu odsetek	10 079	-6 918
Przychody z tytułu odsetek	-13 028	188
Inne	0	929
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego	5 172	6 836

[Podpis]



Zmiana stanu należności od najemców, pozostałych należności, pozostałych aktywów, rozliczeń międzyokresowych	-1 999	2 023
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług, pozostałych zobowiązań, rozliczeń międzyokresowych biernych i innych zobowiązań	1 629	-4 957
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	4 802	3 902
Podatek dochodowy od osób prawnych, netto	-148	-927
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 654	2 975
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne ukończone i w trakcie realizacji	-4 036	-8 127
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych ukończonych i w trakcie realizacji	0	51
Nabycie jednostki zależnej, po potrąceniu przejętych środków pieniężnych	26	2 649
Udzielone pożyczki	-1 744	-4 306
Odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek i obligacji	350	0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 781	-12 382
Przepływy pieniężne netto przed ujęciem działalności finansowej	1 873	-9 407
Wpływy z tytułu pożyczek	22	35 832
Spłata pożyczek	22	-23 954
Zmiana stanu należności stanowiących środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		224
Zapłacone odsetki	-9 855	0
Spłaty leasingu finansowego	21	12
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	2 268	3 966
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	4 141	-5 441
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku	21 966	27 407
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku	26 107	21 966

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z załączonymi uwagami.

Uwagi do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

TONSA COMMERCIAL REI N.V. (Spółka; Spółka Macierzysta/Jednostka Dominująca) i jej spółki zależne (łącznie Grupa Tonsa lub Grupa) posiadają znaczący portfel nieruchomości inwestycyjnych w Polsce. Grupa jest również zaangażowana w realizację nieruchomości inwestycyjnych i budowę budynków biurowych.

Siedziba Spółki znajduje się w Rotterdamie, w Niderlandach, a zarejestrowane biura znajdują się pod adresem Oslo 1, 2993LD Barendrecht. Spółka została wpisana do rejestru handlowego Niderlandzkiej Izby Handlowej pod numerem: 73088870. Na dzień 31 grudnia 2021 r. kapitał autoryzowany Spółki wynosił 226 670 tys. EUR, a kapitał wyemitowany 187 710 tys. EUR.

Spółka została utworzona zgodnie z prawem niderlandzkim w dniu 14 listopada 2018 r.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd (Maciej Grabski - Dyrektor, David Luksenburg - Dyrektor, Markus Leininger - Dyrektor, Jeroen Edwin Missaer - Dyrektor) w dniu 10 czerwca 2022 r.

2. Istotne spółki zależne

Na dzień 31 grudnia 2021 r. Grupa Tonsa składała się z następujących podmiotów:



Nazwa podmiotu	Siedziba	Udziały własnościowe posiadane przez Grupę	Udziały własnościowe posiadane przez podmioty nie kontrolujące	Główna działalność
Olivia Complex Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Baza gruntów i rozwój nieruchomości
Olivia Gate Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój nieruchomości inwestycyjnej
Olivia Point & Tower Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój nieruchomości inwestycyjnej
Olivia 4 SA	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój nieruchomości inwestycyjnej
Olivia Star SA	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój nieruchomości inwestycyjnej
J-HOME SA	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój nieruchomości inwestycyjnej
Olivia Seven Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój nieruchomości inwestycyjnej
Olivia Prime B Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój nieruchomości inwestycyjnej
Olivia Fin Sp z.o.o. (wcześniej Olivia Nine Sp. z o.o.)*	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój nieruchomości inwestycyjnej
Olivia Fin Sp. z o.o. SKA (wcześniej „OG” - Olivia Business Centre Sp. z o.o. SKA)	Gdańsk, Polska	100%	0%	Finansowanie

* W marcu 2021 r. nastąpiła zmiana nazwy spółki z Olivia Nine Sp. z o.o. na Olivia Fin Sp. z o.o.

** Jednostka została nabyta 29 grudnia 2021 r. - patrz Uwaga 26.

3. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości

Główne zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzaniu niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiono poniżej. Zasady te były konsekwentnie stosowane we wszystkich prezentowanych latach.

4. Oświadczenie o zgodności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przyjętymi przez Unię Europejską (MSSF UE) oraz z tytułem 9 księgi 2 niderlandzkiego kodeksu cywilnego.

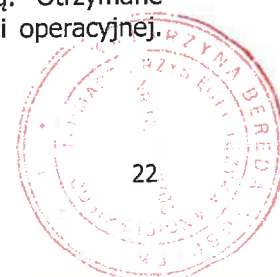
Większość jednostek Grupy prowadzi swoje księgi rachunkowe zgodnie z zasadami określonymi w polskich ogólnie przyjętych zasadach rachunkowości (GAAP, ang. Generally Accepted Accounting Principles). Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty nie zawarte w księgach rachunkowych spółek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych spółek do zgodności z MSSF UE.

Rachunki zysków i strat oraz przepływów pieniężnych

Grupa Tonsa wybrała prezentację pojedynczego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów i prezentuje swoje koszty w układzie porównawczym.

Grupa raportuje przepływy pieniężne z działalności operacyjnej metodą pośrednią. Otrzymane i zapłacone odsetki są prezentowane w ramach przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej.

[Podpis]



Nabycie nieruchomości inwestycyjnych jest wykazywane jako przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, ponieważ najlepiej odzwierciedla to działalność biznesową Grupy.

5. Przygotowanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą historycznego, z wyjątkiem wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wartości godziwej, aktywów finansowych sklasyfikowanych jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (FVPL, ang. Fair Value through Profit or Loss) lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI, ang. Fair Value through Other Comprehensive Income) oraz pochodnych instrumentów finansowych, które zostały wycenione w wartości godziwej.

Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE wymaga zastosowania pewnych krytycznych szacunków księgowych. Wymaga również od kierownictwa stosowania własnego osądu w procesie stosowania zasad rachunkowości Grupy. Zmiany założeń mogą mieć istotny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe w okresie, w którym założenia uległy zmianie. Kierownictwo uważa, że przyjęte założenia są właściwe. Obszary wymagające wyższego stopnia osądu lub złożoności lub obszary, w których założenia i szacunki są istotne dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały ujawnione w Uwadze 7.

a. **Standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacje wydane przez RMSR i zatwierdzone przez Unię Europejską zastosowane po raz pierwszy w 2021 r.**

- **Zmiany do MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe: przedłużenie tymczasowego zwolnienia ze stosowania MSSF 9**, zatwierdzone przez UE w dniu 16 grudnia 2020 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 r. lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 16 Leasing: Covid-19- Powiązane koncesje na wynajem po 30 czerwca 2021 r.** (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 r. lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16 Reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych - Faza 2**, zatwierdzone przez UE w dniu 14 stycznia 2021 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 r. lub po tej dacie),

Wyżej wymienione zmiany standardów nie miały istotnego wpływu na wyniki Grupy.

b. **Standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacje wydane przez RMSR i zatwierdzone przez Unię Europejską, ale nieobowiązujące dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2021 r. oraz niezastosowane wcześniej przez Grupę**

- **Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych i MSSF 2 Oświadczenie dotyczące praktycznych aspektów (dokonywania subiektywnych ocen istotności): Informacje o zasadach rachunkowych** (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów: Definicja wartości szacunkowych** (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie),
- **MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe, w tym Zmiany do MSSF 17** (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie),
- **Zmiany do:**
 - **MSSF 3 Połączenia jednostek gospodarczych;**
 - **MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe;**
 - **MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe;**
 - **Roczne ulepszenia 2018-2020;**

(obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 r. lub po tej dacie),

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

c. Standardy i Interpretacje wydane przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone przez Unię Europejską

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, z wyjątkiem poniższych standardów, zmian do standardów i interpretacji, które według stanu na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego 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 rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu i poczekać na jego ostateczną wersję,
- **Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 17 Umowy ubezpieczenia: Zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 po raz pierwszy** – Informacje porównawcze (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe i długoterminowe** (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie),

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

5.2. Konsolidacja

a. Spółki zależne

Kontrola

Jednostki zależne to wszystkie jednostki (w tym jednostki strukturyzowane), nad którymi Grupa sprawuje kontrolę. Grupa sprawuje kontrolę nad jednostką, gdy jest narażona na zmienne zwroty ze swojego zaangażowania w tę jednostkę lub ma do nich prawo oraz ma możliwość wywierania wpływu na te zwroty poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką. Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejęcia kontroli przez Grupę. Są one dekonsolidowane od dnia ustania kontroli.

Wszystkie spółki Grupy kończą rok w dniu 31 grudnia. Skonsolidowane sprawozdania finansowe sporządzane są przy zastosowaniu jednolitych zasad rachunkowości dla podobnych transakcji. Zasady rachunkowości jednostek zależnych zostały zmienione tam, gdzie było to konieczne, aby zapewnić spójność z zasadami przyjętymi przez Grupę.

Transakcje wewnątrzgrupowe, salda i niezrealizowane zyski lub straty na transakcjach pomiędzy spółkami Grupy są eliminowane, z wyjątkiem sytuacji, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę wartości.

Rachunkowość połączeń jednostek gospodarczych

Grupa stosuje metodę przejęcia do rozliczania połączeń jednostek gospodarczych. Zapłata przekazana za nabycie jednostki zależnej spełniającej definicję przedsięwzięcia stanowi wartość godziwą przekazanych aktywów, zobowiązań zaciągniętych wobec byłych właścicieli jednostki przejmowanej oraz udziałów kapitałowych wyemitowanych przez Grupę. Przekazana zapłata obejmuje wartość godziwą dowolnego składnika aktywów lub zobowiązania wynikającego z umowy dotyczącej zapłaty warunkowej. Możliwe do zidentyfikowania aktywa nabyte oraz zobowiązania i zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia jednostek gospodarczych wycenia się początkowo według ich wartości godziwej na dzień przejęcia. Grupa ujmuje wszelkie niekontrolujące udziały w jednostce przejmowanej indywidualnie dla każdego przejęcia, albo według wartości godziwej, albo według proporcjonalnego udziału niekontrolujących udziałów w ujętych kwotach możliwych do zidentyfikowania aktywów netto jednostki przejmowanej.

[Podpis]



Koszty związane z nabyciem są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie ich poniesienia.

Jeśli połączenie jednostek realizowane jest etapami, wartość bilansowa na dzień przejęcia udziału w kapitale jednostki przejmowanej należącego poprzednio do jednostki przejmującej jest ponownie wyceniana do wartości godziwej na dzień przejęcia; wszelkie zyski lub straty wynikające z takiej ponownej wyceny są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Wszelka zapłata warunkowa, która ma zostać przekazana przez Grupę, jest ujmowana w wartości godziwej na dzień przejęcia. Późniejsze zmiany wartości godziwej zapłaty warunkowej, które uznaje się za składnik aktywów lub zobowiązań, ujmuje się w rachunku zysków i strat. Zapłata warunkowa zaklasyfikowana jako kapitał własny nie jest ponownie wyceniana, a jej późniejsze rozliczenie jest ujmowane w kapitale własnym.

Nadwyżka przekazanej zapłaty, wartości wszelkich niekontrolujących udziałów w jednostce przejmowanej oraz wartości godziwej na dzień przejęcia wszelkich wcześniejszych udziałów kapitałowych w jednostce przejmowanej nad wartością godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jest ujmowana jako wartość firmy. Jeśli łączna wartość przekazanej zapłaty, ujętych udziałów niekontrolujących i wcześniej posiadanych udziałów wyceniona jest niższej niż wartość godziwa aktywów netto nabytej działalności w przypadku okazynego nabycia, różnica jest ujmowana bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Księgowanie nabycia aktywów

W przypadku nabycia jednostki zależnej niespełniającej definicji przedsięwzięcia, Grupa alokuje koszt pomiędzy poszczególne możliwe do zidentyfikowania aktywa i zobowiązania w Grupie w oparciu o ich względne wartości godziwe na dzień nabycia. Takie transakcje lub zdarzenia nie powodują powstania wartości firmy.

b. Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych bez zmiany kontroli

Transakcje z udziałami niekontrolującymi, które nie skutkują utratą kontroli, są ujmowane jako transakcje kapitałowe - tj. jako transakcje z właścicielami występującymi w charakterze właścicieli. Różnica pomiędzy wartością godziwą zapłaconego wynagrodzenia a odpowiednim nabytym udziałem w wartości bilansowej aktywów netto jednostki zależnej jest ujmowana w kapitale własnym. Zyski lub straty ze zbycia na rzecz udziałów niekontrolujących są również ujmowane w kapitale własnym.

c. Zbycie jednostek zależnych

Gdy Grupa przestaje sprawować kontrolę, wszelkie zachowane udziały w jednostce są ponownie wyceniane do wartości godziwej na dzień utraty kontroli, a zmiana wartości bilansowej jest ujmowana w rachunku zysków i strat. Wartość godziwa jest początkową wartością bilansową dla celów późniejszego rozliczania zatrzymanego udziału jako jednostki stowarzyszonej, wspólnego przedsięwzięcia (joint venture) lub składnika aktywów finansowych. Ponadto wszelkie kwoty uprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach w odniesieniu do tego podmiotu są rozliczane tak, jakby Grupa bezpośrednio zbyła powiązane aktywa lub zobowiązania. Może to oznaczać, że kwoty uprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach zostaną przeniesione do zysku lub straty.

d. Połączenie jednostek gospodarczych pod wspólną kontrolą

Połączenie jednostek gospodarczych obejmujące jednostki znajdujące się pod wspólną kontrolą to połączenie jednostek gospodarczych, w ramach którego wszystkie łączące się jednostki są ostatecznie kontrolowane przez tę samą stronę lub strony, zarówno przed, jak i po połączeniu, a kontrola ta nie ma charakteru przejściowego. Odnosi się to w szczególności do transakcji takich jak przeniesienie spółek lub przedsięwzięć pomiędzy poszczególnymi spółkami w ramach grupy kapitałowej lub połączenie spółki dominującej z jej spółką zależną.

MSSF nie zawiera wytycznych dotyczących traktowania połączeń jednostek gospodarczych pod wspólną kontrolą. Jednakże, zgodnie z wytycznymi zawartymi w MSR 8 i ogólną koncepcją przedstawioną w Założeniach koncepcyjnych, Zarząd powinien dokonać osądu biorąc pod uwagę fakty i okoliczności oraz określić zasady rachunkowości w celu ujęcia transakcji zgodnie z jej istotą i rzeczywistością gospodarczą, a nie tylko ich formą prawną.

[Podpis]



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.

MSSF nie zawierają wytycznych, w jaki sposób prezentować dane porównawcze w sprawozdaniach finansowych po nabyciu jednostki pod wspólną kontrolą. W związku z tym Zarząd zdecydował się na zastosowanie prospektywnej metody prezentacji. Oznacza to, że wyniki i bilans jednostki przejmowanej są uwzględniane od dnia, w którym transakcja miała miejsce. W związku z tym skonsolidowane sprawozdanie finansowe odzwierciedla wyniki przejętej jednostki za okres po połączeniu jednostek gospodarczych. Odpowiednie kwoty za poprzedni rok nie zostały przekształcone.

Reorganizacja kapitałowa

Transakcje, które obejmowały nową spółkę utworzoną przez grupę w celu połączenia jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą, są ujmowane jako reorganizacja kapitałowa.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe nowej spółki obejmuje pełne wyniki istniejącego podmiotu (w tym dane porównawcze), mimo że reorganizacja nastąpiła w trakcie roku. Aktywa i pasywa istniejących jednostek są włączane według ich wartości bilansowych sprzed połączenia bez podwyższenia 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, ponieważ połączenie jednostek gospodarczych jest zawsze skuteczne od momentu wystąpienia wspólnej kontroli.

5.3. Segmenty operacyjne

Segment operacyjny jest częścią składową Grupy, która angażuje się w działalność gospodarczą, w związku z którą może uzyskiwać przychody i ponosić koszty, w tym przychody i koszty związane z transakcjami z innymi częściami składowymi Grupy.

5.4. Przeliczenie walut obcych

a. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

b. Transakcje i salda

Transakcje w walutach obcych są przeliczane na walutę funkcjonalną według kursu wymiany obowiązującego w dniu transakcji. Zyski i straty z tytułu różnic kursowych wynikające z rozliczenia takich transakcji oraz z przeliczenia na koniec roku kursów wymiany aktywów i zobowiązań pieniężnych denominowanych w walutach obcych ujmuje się w zysku lub stracie za dany rok.

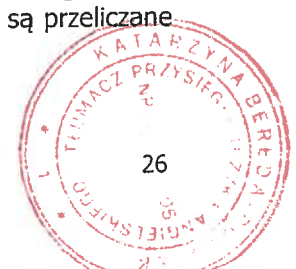
Zyski i straty z tytułu różnic kursowych odnoszące się do pożyczek oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów są prezentowane netto w rachunku zysków i strat odpowiednio w pozycji kosztów finansowych i przychodów finansowych, chyba że są kapitalizowane, jak wyjaśniono w Uwadze 5.13 (Koszty finansowania zewnętrznego). Wszystkie pozostałe zyski i straty z tytułu różnic kursowych są prezentowane netto w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

c. Spółki Grupy

Wyniki i sytuacja finansowa wszystkich jednostek Grupy (z których żadna nie używa waluty gospodarki hiperinflacyjnej), których waluta funkcjonalna różni się od waluty prezentacji, są przeliczane na walutę prezentacji w następujący sposób:

- i. aktywa i pasywa dla każdego prezentowanego sprawozdania z sytuacji finansowej są przeliczane po kursie zamknięcia obowiązującym na dzień sprawozdania;
- ii. przychody i koszty dla każdego sprawozdania z całkowitych dochodów są przeliczane po średnim kursie wymiany (chyba że ta średnia nie jest rozsądnym przybliżeniem skumulowanego efektu kursów obowiązujących w dniach transakcji, w którym to przypadku przychody i koszty są przeliczane

[Podpis]



po kursie obowiązującym w dniach transakcji). Grupa stosuje średnie miesięczne kursy wymiany ze względu na zwiększoną zmienność kursów wymiany; oraz
iii. wszystkie powstałe różnice kursowe są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

W momencie zbycia jednostki działającej za granicą (tj. zbycia całości udziałów Grupy w jednostce działającej za granicą lub zbycia obejmującego utratę kontroli nad jednostką zależną, w skład której wchodzi jednostka działająca za granicą) wszystkie różnice kursowe zakumulowane w kapitale własnym w odniesieniu do tej jednostki przypadające na akcjonariuszy Spółki są przeklasyfikowywane do rachunku zysków i strat. W przypadku częściowego zbycia, które nie skutkuje utratą przez Grupę kontroli nad jednostką zależną obejmującą jednostkę działającą za granicą, proporcjonalny udział w skumulowanych różnicach kursowych jest ponownie przypisywany do udziałów niekontrolujących i nie jest ujmowany w rachunku zysków i strat.

Wartość firmy i korekty wartości godziwej wynikające z nabycia jednostki zagranicznej są traktowane jako aktywa i pasywa jednostki zagranicznej i są przeliczane po kursie zamknięcia. Powstałe różnice kursowe ujmowane są w innych całkowitych dochodach.

5.5. Inwestycje stałe

Stale inwestycje, które są utrzymywane w celu uzyskiwania długoterminowych przychodów z wynajmu lub w celu wzrostu wartości kapitału, lub w obu tych celach, i które nie są zajmowane przez spółki w skonsolidowanej Grupie, stanowią element nieruchomości inwestycyjnych. Nieruchomość inwestycyjna obejmuje również nieruchomość, która jest budowana lub rozwijana w celu przyszłego wykorzystania jako nieruchomość inwestycyjna. (patrz Uwaga 5.6)

Grunty utrzymywane na podstawie umów najmu operacyjnego są klasyfikowane i ujmowane przez Grupę jako nieruchomości inwestycyjne, gdy spełnione są pozostałe warunki definicji nieruchomości inwestycyjnych.

Nieruchomość inwestycyjna jest początkowo wyceniana według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, z uwzględnieniem powiązanych kosztów transakcji oraz, w stosownych przypadkach, kosztów finansowania zewnętrznego (patrz Uwaga 5.13).

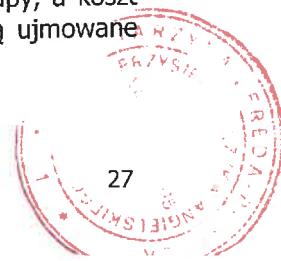
Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane w wartości godziwej. Nieruchomości inwestycyjne, które są przebudowywane w celu dalszego użytkowania jako nieruchomości inwestycyjne lub dla których rynek stał się mniej aktywny, są nadal wyceniane w wartości godziwej. Nieruchomości inwestycyjne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

Wartość godziwa opiera się na aktywnych cenach rynkowych, skorygowanych w razie potrzeby o różnice w charakterze, lokalizacji lub stanie danego składnika aktywów. Jeśli takie informacje nie są dostępne, Grupa stosuje alternatywne metody wyceny, takie jak ostatnie ceny na mniej aktywnych rynkach lub prognozy zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Wyceny są dokonywane na dzień bilansowy przez profesjonalnych rzeczoznawców, którzy posiadają uznane i odpowiednie kwalifikacje zawodowe oraz aktualne doświadczenie w zakresie 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 do wartości bilansowej składnika aktywów tylko wtedy, gdy jest prawdopodobne, że przyszłe korzyści ekonomiczne związane z wydatkami wpłyną do Grupy, a koszt pozycji można wiarygodnie wycenić. Wszystkie pozostałe koszty napraw i utrzymania są ujmowane

[Podpis]



w kosztach w momencie ich poniesienia. W przypadku wymiany części nieruchomości inwestycyjnej, koszt wymiany 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 zbywa nieruchomość w wartości godziwej w transakcji zawartej na warunkach rynkowych, wartość bilansowa bezpośrednio przed sprzedażą jest korygowana do ceny transakcyjnej, a korekta jest ujmowana w rachunku zysków i strat w pozycji zysk netto z korekty wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej.

Jeśli nieruchomość inwestycyjna staje się nieruchomością zajmowaną przez właściciela, zostaje przeklasyfikowana do rzeczowych aktywów trwałych. Jej wartość godziwa na dzień przeklasyfikowania staje się kosztem dla późniejszych celów rachunkowych.

Jeśli nieruchomość zajmowana przez właściciela staje się nieruchomością inwestycyjną ze względu na zmianę sposobu jej użytkowania, różnica pomiędzy wartością bilansową a wartością godziwą tej nieruchomości na dzień przeniesienia jest traktowana w taki sam sposób jak aktualizacja wyceny zgodnie z MSR 16. Wynikający z powyższego wzrost wartości bilansowej nieruchomości ujmowany jest w rachunku zysków i strat w zakresie, w jakim odwraca wcześniejszy odpis z tytułu utraty wartości, a pozostały wzrost ujmowany jest w innych całkowitych dochodach i zwiększany bezpośrednio w kapitale własnym jako nadwyżka z aktualizacji wyceny w ramach kapitału własnego. Wszelkie wynikające z powyższego zmniejszenia wartości bilansowej nieruchomości są początkowo ujmowane w innych całkowitych dochodach w odniesieniu do wcześniej ujętej nadwyżki z aktualizacji wyceny, a wszelkie pozostałe zmniejszenia są ujmowane w rachunku zysków i strat.

W przypadku, gdy nieruchomość inwestycyjna ulega zmianie sposobu użytkowania, takiej jak rozpoczęcie prac deweloperskich z zamiarem sprzedaży, nieruchomość jest przenoszona do zapasów. Zakładanym kosztem nieruchomości dla celów późniejszego rozliczania jako zapasy jest jej wartość godziwa na dzień zmiany sposobu użytkowania.

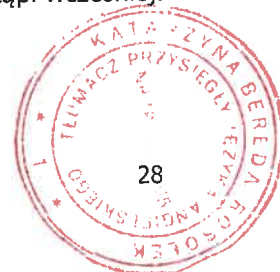
5.6. Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej oraz grunty
Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej oraz grunty, które są utrzymywane w celu uzyskiwania długoterminowych przychodów z wynajmu lub w celu wzrostu wartości kapitału, lub w obu tych celach, i które nie są zajmowane przez spółki w skonsolidowanej Grupie, stanowią element nieruchomości inwestycyjnych. Nieruchomość inwestycyjna obejmuje również nieruchomość, która jest budowana lub rozwijana w celu przyszłego wykorzystania jako nieruchomość inwestycyjna.

Grunty utrzymywane na podstawie umów najmu operacyjnego są klasyfikowane i ujmowane przez Grupę jako nieruchomości inwestycyjne, gdy spełnione są pozostałe warunki definicji nieruchomości inwestycyjnych.

Nieruchomość inwestycyjna jest początkowo wyceniana według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, z uwzględnieniem powiązanych kosztów transakcji oraz, w stosownych przypadkach, kosztów finansowania zewnętrznego (patrz Uwaga 5.13).

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane w 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 w wartości godziwej. Nieruchomości inwestycyjne w budowie są wyceniane w wartości godziwej, jeśli wartość godziwa jest możliwa do wiarygodnego ustalenia. Nieruchomości inwestycyjne w budowie, dla których nie można wiarygodnie ustalić wartości godziwej, ale dla których Spółka oczekuje, że wartość godziwa będzie możliwa do wiarygodnego ustalenia po zakończeniu budowy, są wyceniane według kosztu pomniejszonego o utratę wartości do momentu, gdy wartość godziwa stanie się możliwa do wiarygodnego ustalenia lub budowa zostanie zakończona - w zależności od tego, co nastąpi wcześniej.

[Podpis]



Wiarygodne ustalenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej w budowie może być czasami trudne. W celu oceny, czy wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnej w budowie można wiarygodnie ustalić, zarząd bierze pod uwagę między innymi następujące czynniki:

- postanowienia umowy o roboty budowlane;
- etap ukończenia;
- czy projekt/nieruchomość jest standardowa (typowa dla rynku) czy niestandardowa;
- poziom wiarygodności wpływów pieniężnych po zakończeniu;
- ryzyko deweloperskie specyficzne dla danej nieruchomości;
- wcześniejsze doświadczenie z podobnymi budowlami; oraz
- status pozwoleń na budowę.

Wartość godziwa opiera się na aktywnych cenach rynkowych, skorygowanych w razie potrzeby o różnice w charakterze, lokalizacji lub stanie danego składnika aktywów. Jeśli takie informacje nie są dostępne, Grupa stosuje alternatywne metody wyceny, takie jak ostatnie ceny na mniej aktywnych rynkach lub prognozy zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Wyceny są dokonywane na dzień bilansowy przez profesjonalnych rzeczoznawców, którzy posiadają uznane i odpowiednie kwalifikacje zawodowe oraz aktualne doświadczenie w zakresie 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 do wartości bilansowej składnika aktywów tylko wtedy, gdy jest prawdopodobne, że przyszłe korzyści ekonomiczne związane z wydatkami wpłyną do Grupy, a koszt pozycji można wiarygodnie wycenić. Wszystkie pozostałe koszty napraw i utrzymania są ujmowane w kosztach w momencie ich poniesienia. W przypadku wymiany części nieruchomości inwestycyjnej, koszt wymiany 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 zbywa nieruchomość w wartości godziwej w transakcji zawartej na warunkach rynkowych, wartość bilansowa bezpośrednio przed sprzedażą jest korygowana do ceny transakcyjnej, a korekta jest ujmowana w rachunku zysków i strat w pozycji zysk netto z korekty wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej.

Jeśli nieruchomość inwestycyjna staje się nieruchomością zajmowaną przez właściciela, zostaje przeklasyfikowana do rzeczowych aktywów trwałych. Jej wartość godziwa na dzień przeklasyfikowania staje się kosztem dla późniejszych celów rachunkowych.

Jeśli nieruchomość zajmowana przez właściciela staje się nieruchomością inwestycyjną ze względu na zmianę sposobu jej użytkowania, różnica pomiędzy wartością bilansową a wartością godziwą tej nieruchomości na dzień przeniesienia jest traktowana w taki sam sposób jak aktualizacja wyceny zgodnie z MSR 16. Wynikający z powyższego wzrost wartości bilansowej nieruchomości ujmowany jest w rachunku zysków i strat w zakresie, w jakim odwraca wcześniejszy odpis z tytułu utraty wartości, a pozostały wzrost ujmowany jest w innych całkowitych dochodach i zwiększany bezpośrednio w kapitale własnym jako nadwyżka z aktualizacji wyceny w ramach kapitału własnego. Wszelkie wynikające z powyższego zmniejszenia wartości bilansowej nieruchomości są początkowo ujmowane w innych całkowitych dochodach w odniesieniu do wcześniej ujętej nadwyżki z aktualizacji wyceny, a wszelkie pozostałe zmniejszenia są ujmowane w rachunku zysków i strat.

W przypadku, gdy nieruchomość inwestycyjna ulega zmianie sposobu użytkowania, takiej jak rozpoczęcie prac deweloperskich z zamiarem sprzedaży, nieruchomość jest przenoszona do zapasów. Zakładanym kosztem nieruchomości dla celów późniejszego rozliczania jako zapasy jest jej wartość godziwa na dzień zmiany sposobu użytkowania.



5.7. Umowy najmu

a. Grupa jest najemcą

(i) W momencie początkowego ujęcia

Grupa działająca jako najemca ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu najmu związane z aktywami z tytułu prawa do użytkowania dla wszystkich umów najmu zawartych na okres powyżej 12 miesięcy, chyba że bazowy składnik aktywów ma niską wartość.

Składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania jest wyceniany według kosztu, który obejmuje kwotę początkowej wyceny zobowiązania z tytułu najmu, wszelkie opłaty z tytułu najmu uiszczone w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą (pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty do zawarcia umowy najmu), wszelkie początkowe koszty bezpośrednio poniesione przez Grupę oraz szacunek kosztów, które mają zostać poniesione przez najemcę w związku z demontażem i usunięciem bazowego składnika aktywów, przywróceniem miejsca, w którym się znajduje lub przywróceniem bazowego składnika aktywów do stanu wymaganego przez warunki najmu, chyba że koszty te są ponoszone w celu wytworzenia zapasów.

Zobowiązanie z tytułu najmu wycenia się w wartości bieżącej opłat z tytułu najmu, które nie zostały zapłacone na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej.

Zobowiązania z tytułu najmu obejmują wartość bieżącą netto następujących opłat z tytułu najmu:

- stałe płatności (w tym stałe płatności rzeczowe), pomniejszone o wszelkie należne zachęty do zawarcia umowy najmu;
- zmienne opłaty z tytułu najmu, które zależą od wskaźnika lub stawki, początkowo wyceniane według odpowiedniego wskaźnika lub stawki w dacie rozpoczęcia najmu;
- cenę wykonania opcji zakupu, jeżeli Grupa ma uzasadnioną pewność, że wykona tę opcję, lub karę należną z tytułu wykonania opcji rozwiązania umowy, chyba że Grupa ma uzasadnioną pewność, że nie wykona tej opcji; oraz
- wszelkie kwoty, których zapłaty oczekuje się w ramach gwarancji wartości końcowej.

Opłaty z tytułu najmu, które mają być uiszczane w ramach racjonalnie pewnych opcji przedłużenia najmu, są również uwzględniane w wycenie zobowiązania. Opcje przedłużenia i wypowiedzenia są zawarte w wielu umowach najmu nieruchomości w całej Grupie. Są one wykorzystywane w celu maksymalizacji elastyczności operacyjnej w zakresie zarządzania nieruchomościami inwestycyjnymi wykorzystywanymi w działalności Grupy dotyczącej najmu nieruchomości. Większość posiadanych opcji przedłużenia i rozwiązania umowy może zostać wykonana wyłącznie przez Grupę, a nie przez danego wynajmującego.

Opłaty z tytułu najmu są dyskontowane przy użyciu stawki oprocentowania najmu, jeśli stawka ta może być łatwo ustalona. Jeśli stawki tej nie można łatwo ustalić, Grupa stosuje krańcową stawkę oprocentowania najemcy, będącą stawką, jaką dany najemca musiałby zapłacić, aby pożyczyć środki niezbędne do uzyskania składnika aktywów o podobnej wartości do składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania w podobnym środowisku gospodarczym o podobnych warunkach, zabezpieczeniach i zasadach.

(ii) Późniejsza wycena

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

Zobowiązanie z tytułu najmu jest wyceniane w następujący sposób:

- zwiększenie wartości bilansowej w celu odzwierciedlenia odsetek od zobowiązania z tytułu najmu;
- zmniejszenie wartości bilansowej w celu odzwierciedlenia dokonanych opłat z tytułu najmu; oraz
- ponowna wycena wartości bilansowej w celu odzwierciedlenia ponownej oceny lub modyfikacji najmu lub w celu odzwierciedlenia skorygowanych rzeczywistych stałych opłat z tytułu najmu.

W przypadku, gdy Grupa jest narażona na potencjalne przyszłe wzrosty zmiennych opłat z tytułu najmu w oparciu o wskaźnik lub stawkę, nie są one uwzględniane w zobowiązaniu z tytułu najmu do momentu

ich wejścia w życie. Gdy korekty opłat z tytułu najmu oparte na wskaźniku lub stawce stają się skuteczne, zobowiązanie z tytułu najmu jest ponownie oceniane i korygowane w stosunku do składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Opłaty z tytułu najmu są alokowane pomiędzy kapitał i koszty finansowe. Koszty finansowe są ujmowane w rachunku zysków i strat przez okres najmu w taki sposób, aby uzyskać stałą okresową stopę procentową od pozostałego salda zobowiązania dla każdego okresu.

b. Grupa jest wynajmującym

Przychody z najmu w ramach najmu operacyjnego, gdzie Grupa jest wynajmującym, ujmowane są w przychodach metodą liniową przez okres najmu. Początkowe koszty bezpośrednie poniesione w celu uzyskania najmu operacyjnego są dodawane do wartości bilansowej bazowego składnika aktywów i ujmowane jako koszty w okresie najmu na tej samej podstawie co przychody z tytułu najmu. Odpowiednie wynajmowane aktywa są ujmowane w bilansie zgodnie z ich charakterem.

Nieruchomości wynajmowane w ramach najmu operacyjnego są ujęte w nieruchomościach inwestycyjnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Patrz Uwaga 5.16 dotycząca ujmowania przychodów z najmu.

c. Grupa jest wynajmującym - opłaty zapłacone w związku z organizacją najmu i zachętami do zawarcia umów najmu

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

Zachęty do zawarcia umów najmu są ujmowane jako zmniejszenie przychodów z najmu metodą liniową przez okres najmu i są prezentowane jako pomniejszenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej.

5.8. Utrata wartości aktywów niefinansowych

Aktywa o nieokreślonym okresie użytkowania - na przykład wartość firmy - nie podlegają amortyzacji i są corocznie badane pod kątem utraty wartości. Aktywa podlegające amortyzacji są weryfikowane pod kątem utraty wartości w każdym przypadku, gdy zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują, że wartość bilansowa może nie być możliwa do odzyskania. Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w wysokości kwoty, o jaką wartość bilansowa składnika aktywów przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Wartość odzyskiwalna jest wyższą z wartości godziwej składnika aktywów pomniejszonej o koszty zbycia i wartości użytkowej. Dla celów oceny utraty wartości, aktywa są grupowane na najniższych poziomach, dla których istnieją oddzielnie identyfikowalne przepływy pieniężne (CGU - ang. Cash-Generating Units, ośrodki wypracowujące przepływy pieniężne). Aktywa niefinansowe inne niż wartość firmy, które utraciły wartość, są weryfikowane pod kątem ewentualnego odwrócenia utraty wartości na każdy dzień sprawozdawczy. Odpisy z tytułu utraty wartości firmy nie są odwracane.

5.9. Instrumenty finansowe

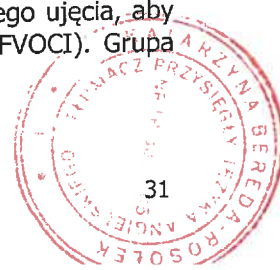
a. Inwestycje i inne aktywa finansowe

(i) Klasyfikacja

Grupa klasyfikuje swoje aktywa finansowe do następujących kategorii wyceny:

- te, które mają być następnie wyceniane w wartości godziwej (przez inne całkowite dochody lub przez wynik finansowy); oraz
- te, które mają być wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

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 zależeć od tego, czy Grupa dokonała nieodwołalnego wyboru w momencie początkowego ujęcia, aby ujmować inwestycje kapitałowe w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI). Grupa



dokonuje reklasyfikacji inwestycji dłużnych wtedy i tylko wtedy, gdy zmienia się jej model biznesowy zarządzania tymi aktywami.

(ii) Uznanie i usunięcie z rejestru

Regularne transakcje zakupu i zbycia aktywów finansowych są ujmowane w dniu transakcji, czyli w dniu, w którym Grupa zobowiązuje się do zakupu lub zbycia składnika aktywów. Aktywa finansowe są usuwane z bilansu, gdy prawa do otrzymywania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych wygasły lub zostały przeniesione, a Grupa dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

(iii) Wycena

W momencie początkowego ujęcia Grupa wycenia składnik aktywów finansowych w jego wartości godziwej powiększonej, w przypadku składnika aktywów finansowych niewycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy (FVPL), o koszty transakcji, które można bezpośrednio przypisać do nabycia składnika aktywów finansowych. Koszty transakcyjne aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy są ujmowane w rachunku zysków i strat. Aktywa finansowe z wbudowanymi instrumentami pochodnymi są rozpatrywane w całości przy ustalaniu, czy ich przepływy pieniężne stanowią wyłącznie spłatę kwoty głównej i odsetek.

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

- **Zamortyzowany koszt:** Grupa klasyfikuje swoje należności z tytułu pożyczek według amortyzowanego kosztu, ponieważ spełnione są oba poniższe kryteria: i) należności z tytułu pożyczek są utrzymywane w ramach modelu biznesowego, którego celem jest uzyskanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, oraz ii) warunki umowy powodują powstanie przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek. Aktywa utrzymywane w celu uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, w przypadku gdy przepływy te stanowią wyłącznie spłatę kwoty głównej i odsetek, są wyceniane według amortyzowanego kosztu. Przychody z tytułu odsetek od tych aktywów finansowych są ujmowane w przychodach finansowych przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia z bilansu są ujmowane bezpośrednio w rachunku zysków i strat i prezentowane w innych zyskach (stratach) razem z zyskami i stratami z tytułu różnic kursowych. Odpisy z tytułu utraty wartości są prezentowane jako oddzielna pozycja w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.
- **Wycena w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI):** Aktywa utrzymywane w celu uzyskania umownych przepływów pieniężnych oraz w celu sprzedaży aktywów finansowych, w przypadku których przepływy pieniężne z aktywów stanowią wyłącznie spłatę kwoty głównej i odsetek, są wyceniane według wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Zmiany wartości bilansowej są ujmowane w innych całkowitych dochodach, z wyjątkiem ujęcia zysków lub strat z tytułu utraty wartości, przychodów z tytułu odsetek oraz zysków i strat z tytułu różnic kursowych, które są ujmowane w rachunku zysków i strat. Gdy składnik aktywów finansowych jest usuwany z bilansu, skumulowany zysk lub strata poprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach są przenoszone z kapitału własnego do rachunku zysków i strat i ujmowane w innych zyskach (stratach). Przychody z tytułu odsetek od tych aktywów finansowych są ujmowane w przychodach finansowych przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Zyski i straty z tytułu różnic kursowych są prezentowane w pozostałych zyskach (stratach), a koszty z tytułu utraty wartości są prezentowane jako oddzielna pozycja w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.
- **Wycena w wartości godziwej przez wynik finansowy (FVPL):** Aktywa, które nie spełniają kryteriów amortyzowanego kosztu lub wartości godziwej przez inne całkowite dochody są wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Zyski lub straty z tytułu inwestycji dłużnych, które są następnie wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, są ujmowane w rachunku zysków i strat i prezentowane w kwocie netto w ramach pozostałych zysków (strat) w okresie, w którym powstały.



Następnie Grupa wycenia wszystkie inwestycje kapitałowe w wartości godziwej. Tam, gdzie kierownictwo Grupy zdecydowało się prezentować zyski i straty z tytułu wartości godziwej inwestycji kapitałowych w innych całkowitych dochodach, nie ma późniejszej reklasyfikacji zysków i strat z tytułu wartości godziwej do zysków lub strat po usunięciu inwestycji z bilansu. Dywidendy z takich inwestycji są nadal ujmowane w rachunku zysków i strat jako pozostałe przychody w momencie ustalenia prawa Grupy do otrzymania płatności. Zmiany wartości godziwej aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy są ujmowane w zmianie 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 w wartości godziwej przez inne całkowite dochody nie są wykazywane oddzielnie od innych zmian wartości godziwej.

(iv) Utrata wartości

Grupa dokonuje oceny oczekiwanych strat kredytowych związanych z instrumentami dłużnymi wycenianymi według zamortyzowanego kosztu i wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Zastosowana metodologia utraty wartości zależy od tego, czy nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego.

Aktywa finansowe Grupy podlegają modelowi oczekiwanych strat kredytowych.

Podsumowanie założeń leżących u podstaw modelu oczekiwanych strat kredytowych spółki jest następujące:

Kategoria	Definicja kategorii	Podstawa utworzenia rezerwy na oczekiwane straty kredytowe
Realizacja	Pożyczki, których ryzyko kredytowe jest zgodne z pierwotnymi oczekiwaniami 12-miesięczne oczekiwane straty.	W przypadku, gdy oczekiwany okres użytkowania składnika aktywów jest krótszy niż 12 miesięcy, oczekiwane straty są wyceniane w oczekiwanym okresie użytkowania (etap 1).
Realizacja poniżej oczekiwań	Pożyczki, w przypadku których nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego w porównaniu z pierwotnymi oczekiwaniami; zakłada się znaczny wzrost ryzyka kredytowego, jeśli spłaty odsetek i/lub kapitału są przeterminowane o 30 dni	Oczekiwane straty w całym okresie użytkowania (etap 2).
Brak realizacji (z utratą wartości)	Spłata odsetek i/lub kapitału jest przeterminowana o 60 dni lub staje się prawdopodobne, że klient ogłosi upadłość	Oczekiwane straty w całym okresie użytkowania (etap 3).
Odpis	Spłaty odsetek i/lub kapitału są przeterminowane o 120 dni i nie ma uzasadnionych oczekiwań co do ich odzyskania	Aktywa są odpisywane.

W przypadku należności z tytułu dostaw i usług Grupa stosuje uproszczone podejście dozwolone przez MSSF 9, które wymaga ujęcia oczekiwanych strat w całym okresie użytkowania od momentu początkowego ujęcia należności.

Handwritten signature



Oczekiwane stopy strat opierają się na profilach płatności sprzedaży i odpowiadających im historycznych stratach kredytowych poniesionych w tym okresie. Historyczne wskaźniki strat są korygowane w celu odzwierciedlenia bieżących i wybiegających w przyszłość informacji na temat czynników mikro- i makroekonomicznych wpływających na zobowiązania najemców do regulowania należności. Grupa przygotowała analizy wykazujące, 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 z tytułu dostaw i usług.

Należności z tytułu dostaw i usług są odpisywane, gdy nie ma uzasadnionych oczekiwań co do ich odzyskania. Wskaźniki świadczące o tym, że nie ma uzasadnionych oczekiwań co do odzyskania należności, obejmują między innymi prawdopodobieństwo niewypłacalności lub znacznych trudności finansowych dłużnika. Należności ze stwierdzoną utratą wartości są usuwane z bilansu, gdy zostaną uznane za nieściągalne.

Dłużne instrumenty inwestycyjne i inne instrumenty są uważane za instrumenty o niskim ryzyku kredytowym, gdy mają niskie ryzyko niewykonania zobowiązania, a emitent ma dużą zdolność do wywiązania się ze swoich zobowiązań umownych w zakresie przepływów pieniężnych w najbliższym okresie.

Pożyczki dla spółek należących do grupy są uważane za obciążone niskim ryzykiem kredytowym, gdy istnieje niskie ryzyko niewykonania zobowiązania, a emitent ma dużą zdolność do wywiązania się ze swoich zobowiązań umownych w zakresie przepływów pieniężnych w najbliższym okresie. W oparciu o wyniki historyczne i informacje dotyczące przyszłości, pożyczki udzielone przez Grupę są uważane za obciążone niskim ryzykiem, a zatem oczekiwane straty kredytowe można oszacować zgodnie z etapem 1 ogólnego modelu, czyli 12-miesięczną oczekiwaną stratą kredytową. Co roku przeprowadzana jest ocena w celu zidentyfikowania jakiegokolwiek późniejszego pogorszenia sytuacji kredytowej drugiej strony umów pożyczek, które mogłoby doprowadzić do zmiany oczekiwanej straty kredytowej z 12-miesięcznego PD (ang. „probability of default” - prawdopodobieństwa niewykonania zobowiązania) na PD w całym okresie użytkowania (etap 2). Ocena ta polega głównie na ocenie wyników finansowych takich drugich stron umów i sprawdzeniu, czy płatności odsetek są dokonywane na bieżąco i zgodnie z odpowiednią umową pożyczki.

Obliczenie PD opiera się na podejściu „na skróty”: zgodnie z tym podejściem zakłada się, że Grupa stosuje PD, które opiera się na rzeczywistych informacjach rynkowych, a dokładniej na średnim rocznym PD. Wreszcie, do obliczenia LGD (ang. „loss given default” - straty z tytułu niewykonania zobowiązania) Grupa wykorzystuje potencjalne stopy odzysku, biorąc pod uwagę dostępne dane rynkowe. Grupa uznaje, że niewykonanie zobowiązania w odniesieniu do składnika aktywów finansowych ma miejsce, gdy strona umowy pożyczki nie dokona płatności wynikających z umowy w ciągu 60 dni od daty ich wymagalności.

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

Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji dłużnych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody ujmowany jest w rachunku zysków i strat i pomniejsza stratę z tytułu utraty wartości godziwej ujmowaną w innych całkowitych dochodach.

b. Należności z tytułu dostaw i usług

Należności z tytułu dostaw i usług są początkowo ujmowane według wartości godziwej, a następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej, pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości. Grupa utrzymuje należności z tytułu dostaw i usług w celu uzyskiwania umownych przepływów pieniężnych.

c. Zobowiązania finansowe

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

[Podpis]



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

Zobowiązanie finansowe zostaje usunięte z bilansu, gdy obowiązek wynikający z tego zobowiązania został wypełniony, umorzony lub wygasł.

Wszystkie kredyty i pożyczki są początkowo ujmowane według wartości godziwej pomniejszonej o dające się bezpośrednio przyporządkować koszty transakcyjne. Po początkowym ujęciu, oprocentowane kredyty i pożyczki są następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej (patrz Uwaga 5.13 dotycząca polityki rachunkowości w zakresie kredytów i pożyczek).

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

d. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie, depozyty płatne na żądanie w instytucjach finansowych, inne krótkoterminowe, wysoce płynne inwestycje o pierwotnym terminie zapadalności do trzech miesięcy, które są łatwo wymienialne na znane kwoty środków pieniężnych i które podlegają nieznacznemu ryzyku zmiany wartości, oraz kredyty w rachunku bieżącym. Kredyty w rachunku bieżącym są wykazywane w zobowiązaniach krótkoterminowych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

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 aktywa i zobowiązania finansowe obejmują głównie transakcje swap na stopę procentową i kontrakty walutowe typu forward dla celów zabezpieczających (zabezpieczenie ekonomiczne). Ujęcie pochodnych instrumentów finansowych następuje w momencie zawarcia kontraktów zabezpieczających. Są one wyceniane początkowo i później w wartości godziwej; koszty transakcji są ujmowane bezpośrednio w kosztach finansowych. Zyski lub straty na instrumentach pochodnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w zmianie netto wartości godziwej instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

5.10. Pozostałe aktywa

Pozostałe aktywa są wykazywane według kosztu pomniejszonego o wszelkie skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości. W Uwadze 5.7 przedstawiono odrębne zasady rachunkowości dotyczące zachęt do zawarcia umów najmu.

5.11. Rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe są wykazywane według kosztu pomniejszonego o wszelkie skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości. W Uwadze 5.7 przedstawiono odrębne zasady rachunkowości dotyczące rozliczeń międzyokresowych z tytułu najmu operacyjnego.

5.12. Kapitał własny

Wyemitowany kapitał zakładowy

Akcje są klasyfikowane jako kapitał własny, gdy nie ma obowiązku przekazania środków pieniężnych lub innych aktywów. Koszty krańcowe bezpośrednio związane z emisją nowych akcji są wykazywane w kapitale własnym jako pomniejszenie wpływów, po potrąceniu podatku.



Rezerwa z tytułu przeliczenia walut obcych

Różnice kursowe powstałe z przeliczenia zagranicznej jednostki kontrolowanej są ujmowane w innych całkowitych dochodach i akumulowane w oddzielnej rezerwie w ramach kapitału własnego. Skumulowana kwota jest przeklasyfikowana do zysku lub straty w momencie zbycia inwestycji netto.

Zyski zatrzymane

Zyski zatrzymane obejmują zysk netto za dany okres oraz niepodzielony zysk z poprzednich okresów. Również w przypadku połączenia jednostek gospodarczych pod wspólną kontrolą, wszelkie różnice pomiędzy zapłaconą/przekazaną zapłatą a „nabytym” kapitałem własnym są odzwierciedlane w zyskach zatrzymanych.

5.13. Koszty finansowania zewnętrznego

Ogólne i szczególne koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanych aktywów, czyli aktywów, których przygotowanie do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży wymaga znacznego okresu czasu, dolicza się do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tych aktywów do czasu, gdy aktywa te będą zasadniczo gotowe do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży.

Przychód z inwestycji uzyskany z tymczasowego inwestowania określonych pożyczek do czasu ich wydatkowania na dostosowywane aktywa jest odliczany od kosztów finansowania zewnętrznego kwalifikujących się do kapitalizacji. Wszystkie pozostałe koszty finansowania zewnętrznego są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym zostały poniesione.

5.14. Bieżący i odroczony podatek dochodowy

Obciążenie podatkowe za dany okres obejmuje podatek bieżący i odroczony. Podatek jest ujmowany w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem zakresu, w jakim odnosi się do pozycji ujętych bezpośrednio w innych całkowitych dochodach lub kapitale własnym - w takim przypadku podatek jest również ujmowany w innych całkowitych dochodach lub kapitale własnym.

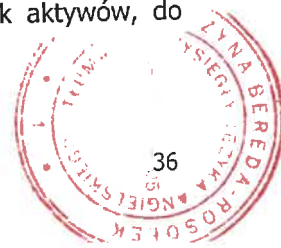
Obciążenie z tytułu bieżącego podatku dochodowego jest obliczane na podstawie przepisów podatkowych obowiązujących prawnie lub faktycznie na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej w krajach, w których Grupa prowadzi działalność. Zarząd okresowo ocenia pozycje przyjęte w deklaracjach podatkowych w odniesieniu do sytuacji, w których obowiązujące przepisy podatkowe podlegają interpretacji, i w stosownych przypadkach tworzy rezerwy na podstawie kwot, które mają zostać zapłacone organom podatkowym.

Odroczony podatek dochodowy jest ujmowany w całości metodą zobowiązań bilansowych od różnic przejściowych pomiędzy wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Odroczony podatek dochodowy nie jest jednak ujmowany, jeśli wynika z początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązania w transakcji innej niż połączenie jednostek gospodarczych, która w momencie transakcji nie wpływa ani na wynik finansowy brutto, ani na zysk do opodatkowania czy stratę. Odroczony podatek dochodowy jest ustalany przy zastosowaniu stawek (i przepisów) podatkowych, które obowiązywały prawnie lub faktycznie na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej i które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy odnośny składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego zostanie zrealizowany lub rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego rozliczona.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są ujmowane do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie zysk do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie różnic przejściowych.

Zakłada się, że wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych Grupy zostanie zrealizowana poprzez sprzedaż na koniec okresu użytkowania. Zastosowana stawka podatku od zysków kapitałowych to stawka, która miałaby zastosowanie do bezpośredniej sprzedaży nieruchomości ujętej w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, niezależnie od tego, czy Grupa ustrukturyzowałaby sprzedaż poprzez zbycie jednostki zależnej posiadającej składnik aktywów, do

ds



którego może mieć zastosowanie inna stawka podatkowa. Podatek odroczony jest następnie obliczany na podstawie odpowiednich różnic przejściowych i konsekwencji podatkowych wynikających z odzyskania poprzez sprzedaż.

Odroczony podatek dochodowy jest wyliczany od różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych, z wyjątkiem sytuacji, gdy moment odwrócenia różnicy przejściowej jest kontrolowany przez Grupę i jest prawdopodobne, że różnica przejściowa nie odwróci się w dającej się przewidzieć przyszłości.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego są kompensowane, gdy istnieje prawnie egzekwowalne prawo do kompensaty aktywów z tytułu bieżącego podatku z bieżącymi zobowiązaniami podatkowymi oraz gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczą podatku dochodowego nałożonego przez ten sam organ podatkowy na tego samego podatnika.

5.15. Rezerwy

Rezerwy na roszczenia prawne są ujmowane, gdy:

- na Grupie ciąży obecny prawny lub zwyczajowo oczekiwany obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych;
- jest prawdopodobne, że wymagany będzie wypływ zasobów w celu wywiązania się z obowiązku; oraz
- kwota może być wiarygodnie oszacowana.

Rezerwy wycenia się w wartości bieżącej wydatków, których poniesienia oczekuje się w celu rozliczenia obowiązku, przy zastosowaniu stopy przed opodatkowaniem, która odzwierciedla bieżącą ocenę rynkową wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym obowiązkiem. Zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

5.16. Ujmowanie przychodów

Przychody obejmują przychody z najmu, opłaty serwisowe i opłaty za zarządzanie nieruchomością oraz sprzedaż przebudowanych jednostek.

Przychody z tytułu najmu operacyjnego są ujmowane metodą liniową przez okres najmu. Gdy Grupa stosuje zachęty dla swoich najemców, koszt zachęt jest ujmowany liniowo przez okres najmu jako zmniejszenie przychodów z najmu.

Przychody ze sprzedaży przebudowanych jednostek są ujmowane w momencie przeniesienia kontroli nad jednostką na klienta, za który uznaje się moment objęcia jednostki w posiadanie przez klienta.

Przychody z tytułu opłat serwisowych i za zarządzanie nieruchomościami są ujmowane w okresie obrachunkowym, w którym kontrola nad usługami została przekazana klientowi, czyli w momencie wykonania usługi. W przypadku niektórych umów o świadczenie usług, przychody są ujmowane na podstawie rzeczywistych usług świadczonych do końca okresu sprawozdawczego jako część łącznych usług, które mają być świadczone, ponieważ klient jednocześnie otrzymuje i wykorzystuje korzyści.

Przychody są wyceniane według ceny transakcyjnej uzgodnionej w umowie. Kwoty wykazywane jako przychody są pomniejszane o zmienne wynagrodzenie i płatności na rzecz klientów, które nie dotyczą odrębnych usług, wynagrodzenie to może obejmować zniżki, dodatki handlowe, rabaty i kwoty pobrane w imieniu stron trzecich. W przypadku umów, które zawierają odroczone terminy płatności przekraczające dwanaście miesięcy, Grupa koryguje cenę transakcyjną o element finansowania, a wpływ ujmuje jako przychód z tytułu odsetek metodą efektywnej stopy procentowej przez okres finansowania.

Należność jest ujmowana w momencie świadczenia usług, ponieważ jest to moment, w którym zapłata jest bezwarunkowa, ponieważ do wymagalności płatności wymagany jest jedynie upływ czasu.

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



5.17. Wypłata dywidendy

Dywidenda wypłacana akcjonariuszom Spółki jest ujmowana jako zobowiązanie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy w okresie, w którym dywidenda została zatwierdzona.

5.18. Przychody i koszty z tytułu odsetek

Przychody i koszty z tytułu odsetek są ujmowane w przychodach i kosztach finansowych w rachunku zysków i strat przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, z wyjątkiem kosztów finansowania zewnętrznego dotyczących dostosowywanych aktywów, które są kapitalizowane jako część kosztu danego składnika aktywów. Grupa zdecydowała się kapitalizować koszty finansowania zewnętrznego w odniesieniu do wszystkich dostosowywanych aktywów, niezależnie od tego, czy są one wyceniane w wartości godziwej, czy nie.

Metoda efektywnej stopy procentowej jest metodą obliczania zamortyzowanego kosztu składnika aktywów finansowych lub zobowiązania finansowego oraz alokacji przychodów lub kosztów odsetkowych w danym okresie. Efektywna stopa procentowa to stopa, która dokładnie dyskontuje szacowane przyszłe płatności lub wpływy pieniężne przez oczekiwany okres trwania instrumentu finansowego lub krótszy okres, w stosownych przypadkach, do wartości bilansowej netto składnika aktywów finansowych lub zobowiązania finansowego. Obliczając efektywną stopę procentową, Grupa szacuje przepływy pieniężne z uwzględnieniem wszystkich warunków umownych instrumentu finansowego (na przykład opcji przedpłaty), ale nie uwzględnia przyszłych strat kredytowych. Kalkulacja obejmuje wszystkie opłaty i punkty zapłacone lub otrzymane między stronami umowy, które stanowią integralną część efektywnej stopy procentowej, koszty transakcji oraz wszystkie inne premie lub rabaty.

5.19. Koszty administracyjne

Wydatki obejmują opłaty prawne, księgowe, audytowe i inne. Są one ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym zostały poniesione zgodnie z zasadą memoriałową.

6. Zarządzanie ryzykiem finansowym

6.1. Czynniki ryzyka finansowego

Grupa zarządza ryzykiem finansowym poprzez funkcję zarządzania ryzykiem. Grupa zarządza ryzykiem finansowym poprzez funkcję zarządzania ryzykiem. Ryzyko finansowe to ryzyko 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 i 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 zgodnie z zasadami zatwierdzonymi przez Zarząd. Zarząd identyfikuje i ocenia ryzyko finansowe w ścisłej współpracy z jednostkami operacyjnymi Grupy. Zarząd określa zasady ogólnego zarządzania ryzykiem, a także polityki obejmujące określone obszary, takie jak ryzyko walutowe, ryzyko stopy procentowej, ryzyko kredytowe i inwestowanie nadwyżki płynności.

6.2. Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe to ryzyko, że wartość godziwa lub przyszłe przepływy pieniężne instrumentu finansowego będą się zmieniać z powodu zmian cen rynkowych. Ryzyko rynkowe Grupy wynika z otwartych pozycji w (a) walutach obcych i (b) oprocentowanych aktywach i zobowiązaniach w zakresie, w jakim są one narażone na ogólne i szczególne zmiany rynkowe.

Na dzień 31 grudnia 2021 r. transakcje swap i opcje CAP na stopę procentową zabezpieczały 88% salda niespłaconych kredytów bankowych (2020: 72%). Kontrakty walutowe typu forward zabezpieczały 16% ekspozycji netto w EUR (2020: 16%).

a. Ryzyko walutowe

Grupa jest narażona na ryzyko walutowe, głównie w odniesieniu do euro. Ryzyko walutowe powstaje w odniesieniu do tych ujętych pieniężnych aktywów i zobowiązań finansowych, które nie są w walucie funkcjonalnej danego podmiotu Grupy.

Polityką Grupy jest zawieranie transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym za pomocą kontraktów walutowych typu forward; nie decyduje się jednak na stosowanie rachunkowości zabezpieczeń zgodnie z wymogami MSSF 9.

Grupa posiada różne aktywa finansowe, takie jak pochodne aktywa i zobowiązania finansowe, należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności, a także środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, które powstają bezpośrednio w wyniku prowadzonej przez nią działalności. Główne zobowiązania finansowe Grupy, poza pochodnymi zobowiązaniami finansowymi, obejmują kredyty bankowe oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania. Głównym celem tych zobowiązań finansowych jest finansowanie działalności Grupy.

Transakcje pochodne zawierane przez Grupę to przede wszystkim swapy stóp procentowych i kontrakty walutowe typu forward. Celem jest zarządzanie ryzykiem stopy procentowej i ryzykiem walutowym wynikającym ze źródeł finansowania Grupy (zabezpieczenia ekonomiczne). Grupa zarządza ryzykiem walutowym na zasadzie grupowej.

Niemniej jednak Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń zgodnie z MSSF 9. Ponadto Grupa zarządza ryzykiem walutowym poprzez dopasowanie swoich głównych wpływów pieniężnych do waluty, w której denominowane są główne wpływy pieniężne (takie jak przychody z wynajmu). Zazwyczaj osiąga się to poprzez uzyskanie finansowania kredytowego w odpowiedniej walucie i zawarcie kontraktów walutowych typu forward.

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

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

31 grudnia 2020 r.	Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Ekspozycja netto
EUR	8 067	241 754	-233 687
PLN	34 606	74 901	-40 295
Łącznie	42 673	316 655	-273 982

Zysk z tytułu różnic kursowych, w wysokości 709 tys. EUR, w wyniku bieżącego roku wynika głównie z wyceny kredytów w EUR, w związku ze wzrostem kursu PLN/EUR (4,5994 na dzień 31 grudnia 2021 r., podczas gdy na dzień 31 grudnia 2020 r.: 4,6148).

Poniższy paragraf przedstawia wrażliwość zysku lub straty na racjonalnie możliwe zmiany kursów walutowych stosowanych na dzień ustalenia pozycji finansowej w stosunku do waluty funkcjonalnej odpowiednich jednostek Grupy, przy wszystkich innych zmiennych utrzymywanych na stałym poziomie.

Na dzień 31 grudnia 2021 r., gdyby euro osłabło/wzmocniło się o 10% w stosunku do polskiego złotego, zysk po opodatkowaniu za dany rok byłby o 18 484 EUR niższy/wyższy. Na dzień 31 grudnia 2020 r., gdyby euro osłabło/wzmocniło się o 10% w stosunku do złotego, zysk po opodatkowaniu za dany rok byłby o 18 929 EUR niższy/wyższy.

b. Ryzyko cenowe

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



Grupa jest narażona na ryzyko cenowe inne niż w odniesieniu do instrumentów finansowych, takie jak ryzyko cen nieruchomości, w tym ryzyko dotyczące wynajmu nieruchomości. Patrz Uwaga 6.2.

c. Ryzyko przepływów pieniężnych i wartości godziwej stóp procentowych

Ponieważ oprocentowane aktywa Grupy nie generują znaczących kwot odsetek, zmiany rynkowych stóp procentowych nie mają znaczącego bezpośredniego wpływu na dochody Grupy. Grupa jest narażona na ryzyko wartości godziwej stóp procentowych od kaucji wpłaconych przez najemców. Jakakolwiek zmiana stóp rynkowych może wpłynąć na zysk lub stratę z tytułu wartości godziwej ujętą w innych całkowitych dochodach. Oczekuje się, że wpływ takich zmian nie będzie znaczący dla Grupy.

Ryzyko stopy procentowej Grupy wynika głównie z zaciągniętych pożyczek długoterminowych (Uwaga 22). Pożyczki zaciągnięte według zmiennych stóp procentowych narażają Grupę na ryzyko stopy procentowej przepływów pieniężnych. Grupa nie posiada istotnych zaciągniętych pożyczek o stałym oprocentowaniu i w związku z tym nie jest znacząco narażona na ryzyko stopy procentowej w wartości godziwej.

Polityką Grupy jest ustalanie stopy procentowej dla pożyczek o zmiennym oprocentowaniu. Aby tym zarządzać, Grupa zawiera transakcje swap i opcje CAP na stopę procentową, w ramach których Grupa zgadza się na wymianę, w określonych odstępach czasu, różnicy między kwotami odsetek o stałej i zmiennej stopie procentowej obliczonymi przez odniesienie do uzgodnionej nominalnej kwoty głównej. Na dzień 31 grudnia 2021 r., podobnie jak w roku poprzednim, po uwzględnieniu wpływu transakcji swap i opcji CAP na stopę procentową, większość pożyczek zaciągniętych przez Grupę jest oprocentowana według stałej stopy procentowej. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania są nieoprocentowane i mają okres zapadalności krótszy niż jeden rok, więc zakłada się, że nie istnieje ryzyko stopy procentowej związane z tymi aktywami i zobowiązaniami finansowymi.

Ryzyko stopy procentowej Grupy jest monitorowane przez kierownictwo Grupy. Kierownictwo analizuje ekspozycję Grupy na stopy procentowe w sposób dynamiczny.

Na dzień 31 grudnia 2021 r., gdyby stopy procentowe były o 100 punktów bazowych wyższe (2020: 100 punktów bazowych więcej) przy wszystkich innych zmiennych utrzymanych na stałym poziomie, zysk po opodatkowaniu za ten rok byłby niższy o 760 tys. EUR (2020: 899 tys. EUR). Gdyby stopy procentowe były o 100 punktów bazowych niższe (2020: 100 punktów bazowych mniej) przy wszystkich innych zmiennych utrzymanych na stałym poziomie, zysk po opodatkowaniu za ten rok byłby wyższy o 760 tys. EUR (2020: 899 tys. EUR).

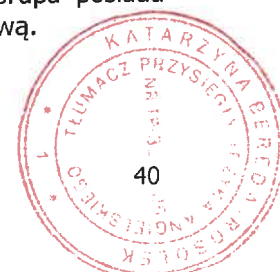
6.3. Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe to ryzyko, że jedna ze stron instrumentu finansowego spowoduje stratę finansową dla drugiej strony poprzez niewywiązanie się ze zobowiązania. Grupa nie posiada istotnych koncentracji ryzyka kredytowego.

Ryzyko kredytowe wynika ze środków pieniężnych i ich ekwiwalentów utrzymywanych w bankach, należności z tytułu dostaw i usług, w tym należności z tytułu wynajmu od najemców, aktywów z tytułu umów, gwarancji wynajmu, umownych przepływów pieniężnych z inwestycji dłużnych wykazywanych w wartości godziwej do innych całkowitych dochodów (FVOCI, ang. Fair Value through Other Comprehensive Income) oraz korzystnych pochodnych instrumentów finansowych i depozytów w bankach i instytucjach finansowych. Ryzyko kredytowe jest zarządzane na poziomie Grupy. Grupa ustala poziomy ryzyka kredytowego, które akceptuje, nakładając limity na ekspozycję na pojedynczego kontrahenta lub grupy kontrahentów, a także na segmenty geograficzne i branżowe. Takie ryzyko podlega przeglądowi kwartalnie lub częściej.

Grupa stosuje zasady mające na celu zapewnienie, że umowy najmu zawierane są wyłącznie z najemcami posiadającymi odpowiednią historię kredytową. Grupa na bieżąco monitoruje jakość kredytową należności. Salda środków pieniężnych są utrzymywane, a instrumenty pochodne są uzgadniane wyłącznie z instytucjami finansowymi o solidnym ratingu finansowym. Grupa posiada zasady, które ograniczają kwotę ekspozycji kredytowej na jakąkolwiek instytucję finansową.

[Podpis]



Wykorzystanie limitów kredytowych jest regularnie monitorowane.

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

- należności od najemców;
- pożyczki i obligacje.

Chociaż środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz kaucje wpłacone przez najemców również podlegają wymogom MSSF 9 w zakresie utraty wartości, zidentyfikowany odpis z tytułu utraty wartości był nieistotny.

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

	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Należności od najemców	3 236	1 646
Pożyczki i obligacje	22 912	13 125
Pozostałe aktywa finansowe	4 569	4 777
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26 107	21 966
Łącznie	56 824	41 514

Długoterminowe pożyczki i obligacje w kwocie 22 896 tys. EUR mają następujące terminy zapadalności:

- wymagalne w ciągu drugiego do trzeciego roku - 1 984 tys. EUR;
- wymagalne w okresie od trzeciego do piątego roku - 20 025 tys. EUR;
- wymagalne po pięciu latach - 887 tys. euro.

Kaucje podlegające zwrotowi na rzecz najemców mogą zostać zatrzymane przez Grupę w części lub w całości w przypadku nieuregulowania należności przez najemcę lub w przypadku innych naruszeń umowy.

Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2021 r. i 31 grudnia 2020 r. jest zbliżona do wartości bilansowej.

Analiza według jakości kredytowej aktywów finansowych przedstawia się następująco:

	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Należności od najemców brutto	3 323	1 733
Pomniejszone o: Rezerwa na utratę wartości	-87	-87
Należności z tytułu dostaw i usług - pomniejszone o rezerwę na utratę wartości	3 236	1 646

Grupa przygotowała analizy wykazujące, 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 z tytułu dostaw i usług.

Wszystkie inwestycje dłużne Grupy wyceniane według zamortyzowanego kosztu są uważane za obciążone niskim ryzykiem kredytowym, a zatem odpis z tytułu utraty wartości ujęty w tym okresie był ograniczony do 12-miesięcznych oczekiwanych strat, które zostały ocenione jako nieistotne i nie zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym.

[Podpis]



Ratingi instytucji finansowych, w których Grupa ulokowała środki pieniężne i ich ekwiwalenty przedstawiają się następująco:

Instytucja finansowa	Ocena	Dostawca usług ratingowych
ING Bank Śląski S.A.	A+	Fitch
Santander Bank Polska S.A.	BBB+	Fitch
Alior Bank S.A.	BB	Fitch
PKO BP S.A.	A2	Moody's
Bank Millenium SA	BBB-	Fitch
ING Bank N.V.	AA-	Fitch

6.4. Ryzyko płynności

Rozsądne zarządzanie ryzykiem płynności zakłada utrzymywanie wystarczającej ilości środków pieniężnych, dostępność finansowania poprzez odpowiednią ilość przyznanых instrumentów kredytowych oraz zdolność do zamykania pozycji rynkowych.

Sytuacja płynnościowa Grupy jest monitorowana codziennie i podlega kwartalnym przeglądom przez Zarząd. Niezdyskontowane przepływy pieniężne w odniesieniu do sald wymagalnych w ciągu 12 miesięcy są zazwyczaj równe ich wartości bilansowej w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, ponieważ wpływ dyskontowania nie jest znaczący.

Ponieważ kwota umownych niezdykontowanych przepływów pieniężnych związanych z kredytami bankowymi oraz skryptami dłużnymi i innymi pożyczkami jest oparta na zmiennych, a nie stałych stopach procentowych, ujawniona kwota jest ustalana w odniesieniu do warunków istniejących na dzień sprawozdawczy - tj. rzeczywiste stopy procentowe kasowe (ang. spot rates) obowiązujące na dzień 31 grudnia 2021 r. i 31 grudnia 2020 r. są wykorzystywane do ustalenia powiązanych niezdykontowanych przepływów pieniężnych.

Poniższa tabela przedstawia zobowiązania finansowe według daty wymagalności:

	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Wymagalne w ciągu jednego roku	64 636	22 046
Wymagalne w drugim roku	94 426	107 173
Wymagalne w okresie od trzeciego do piątego roku	191 253	186 523
Wymagalne po pięciu latach	3	46 910
Łącznie	350 318	362 652

6.5. Zarządzanie kapitałem

Celem Grupy w zakresie zarządzania kapitałem jest zabezpieczenie zdolności Grupy do kontynuowania działalności w celu zapewnienia zwrotu dla akcjonariuszy i korzyści dla innych interesariuszy oraz utrzymanie optymalnej struktury kapitałowej w celu obniżenia kosztu kapitału. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej Grupa może dostosować kwotę dywidendy wypłacanej akcjonariuszom, zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje lub sprzedać aktywa w celu zmniejszenia zadłużenia.

Grupa monitoruje kapitał na podstawie wskaźnika zadłużenia. Wskaźnik ten jest obliczany jako dług netto podzielony przez całkowity kapitał. Zadłużenie netto jest obliczane przez Grupę jako suma pożyczek pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz pomniejszona o finansowanie udzielone przez inne podmioty powiązane. Całkowity kapitał jest obliczany jako kapitał własny, jak pokazano w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, plus zadłużenie netto i plus pożyczki zaciągnięte od innych podmiotów powiązanych.

Wskaźniki zadłużenia na dzień 31 grudnia 2021 r. i 31 grudnia 2020 r. były następujące:



	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Zaciągnięte pożyczki	315 587	303 319
Zobowiązania z tytułu leasingu	1 015	1 039
Pomniejszone o: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-26 107	-21 966
Pomniejszone o: Pożyczki od podmiotów powiązanych	-2 421	-37 878
Dług netto	288 074	244 514
Całkowity kapitał własny	196 346	185 940
Pożyczki od podmiotów powiązanych	2 421	37 878
Kapitał ogółem	486 841	468 332
Wskaźnik zadłużenia	59%	52%

6.6. Oszacowanie wartości godziwej

a. Aktywa i pasywa wyceniane w wartości godziwej

Poniższa tabela zawiera analizę instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej według metody wyceny. Poszczególne poziomy są zdefiniowane w następujący sposób:

- Ceny notowane (nieskorygowane) na aktywnych rynkach dla identycznych aktywów lub zobowiązań (Poziom 1).
- Dane wejściowe inne niż ceny notowane zawarte w Poziomie 1, które są obserwowalne dla składnika aktywów lub zobowiązania, bezpośrednio (tj. jako ceny) lub pośrednio (tj. na podstawie cen) (Poziom 2).
- Dane wejściowe dla składnika aktywów lub zobowiązania, które nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych (tj. nieobserwowalne dane wejściowe) (Poziom 3).

Aktywa i zobowiązania finansowe Grupy zostały sklasyfikowane w następujący sposób:

31 grudnia 2021	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	łącznie
Pochodne aktywa finansowe	0	587	0	587
Pochodne zobowiązania finansowe	0	3 080	0	3 080

31 grudnia 2020	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	łącznie
Pochodne aktywa finansowe	0	1 159	0	1 159
Pochodne zobowiązania finansowe	0	3 209	0	3 209

W ciągu roku nie było przeniesień między poziomami 1 i 2.

Polityka Grupy polega na ujmowaniu przeniesień do i z poziomów hierarchii wartości godziwej na dzień zdarzenia lub zmiany okoliczności, które spowodowały przeniesienie.

Instrumenty finansowe na Poziomie 2

Wartość godziwa instrumentów finansowych, które nie są przedmiotem obrotu na aktywnym rynku (na przykład pozagiełdowych instrumentów pochodnych) jest ustalana przy użyciu technik wyceny. Te techniki wyceny maksymalizują wykorzystanie możliwych do zaobserwowania danych rynkowych tam, gdzie są one dostępne i polegają w jak najmniejszym stopniu na szacunkach specyficznych dla jednostki. Jeśli wszystkie istotne dane wejściowe wymagane do wyceny godziwej instrumentu są możliwe do zaobserwowania, instrument jest zaliczany do Poziomu 2.

Jeśli jedna lub więcej istotnych danych wejściowych nie jest oparta na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych, instrument jest zaliczany do Poziomu 3.

Konkretne techniki wyceny stosowane do wyceny instrumentów finansowych obejmują:

- notowane ceny rynkowe lub notowania dealerów dla podobnych instrumentów;

[Podpis]



- wartość godziwa transakcji swap i opcji CAP na stopę procentową jest obliczana jako wartość bieżąca szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych w oparciu o możliwe do zaobserwowania krzywe rentowności;
- wartość godziwa kontraktów walutowych typu forward jest ustalana przy użyciu kursów terminowych (forward) wymiany na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, a uzyskana wartość jest dyskontowana do wartości bieżącej; oraz
- inne techniki, takie jak analiza zdyskontowanych przepływów pieniężnych, są wykorzystywane do ustalenia wartości godziwej pozostałych instrumentów finansowych.

b. Aktywa i pasywa niewyceniane w wartości godziwej, dla których ujawniana jest wartość godziwa

Poniższa tabela analizuje w ramach hierarchii wartości godziwej aktywa i pasywa Grupy (według klas) nie wyceniane w wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2021 r., ale dla których ujawniono wartość godziwą.

31 grudnia 2021 r.	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Łącznie
Aktywa				
Należności od najemców	0	0	3 236	3 236
Pożyczki i obligacje	0	22 912	0	22 912
Pozostałe aktywa finansowe	0	4 569	0	4 569
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26 107	0	0	26 107
Łącznie	26 107	27 481	3 236	56 824
Pasywa				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	4 280	0	4 280
Zaciągnięte pożyczki	0	315 587	0	315 587
Zobowiązania z tytułu leasingu	0	1 015	0	1 015
Inne zobowiązania finansowe	0	4 799	0	4 799
Łącznie	0	325 681	0	325 681

Poniższa tabela analizuje w ramach hierarchii wartości godziwej aktywa i pasywa Grupy (według klas) nie wyceniane w wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2020 r., ale dla których ujawniono wartość godziwą.

31 grudnia 2020 r.	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Łącznie
Aktywa				
Należności od najemców	0	0	1 646	1 646
Pożyczki i obligacje	0	13 125	0	13 125
Pozostałe aktywa finansowe	0	4 777	0	4 777
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21 966	0	0	21 966
Łącznie	21 966	17 902	1 646	41 514
Pasywa				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	3 050	0	3 050
Zaciągnięte pożyczki	0	303 319	0	303 319
Zobowiązania z tytułu leasingu	0	1 039	0	1 039
Inne zobowiązania finansowe	0	6 038	0	6 038
Łącznie	0	313 446	0	313 446

Aktywa i pasywa ujęte w powyższej tabeli są wykazywane według zamortyzowanego kosztu; ich wartości bilansowe stanowią rozsądne przybliżenie wartości godziwej.

Należności z tytułu dostaw i usług obejmują kwoty umowne z tytułu rozliczenia transakcji i innych zobowiązań należnych Grupie. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania i kredyty reprezentują kwoty i zobowiązania wynikające z umów należne od Grupy.

[Podpis]



7. Krytyczne szacunki i osądy rachunkowe

Szacunki i osądy są stale oceniane i opierają się na doświadczeniach historycznych, skorygowanych o bieżące warunki rynkowe i inne czynniki.

7.1. Krytyczne szacunki i założenia rachunkowe

Kierownictwo dokonuje szacunków i przyjmuje założenia dotyczące przyszłości. Wynikające z tego szacunki rachunkowe z definicji rzadko będą równe rzeczywistym wynikom. Poniżej przedstawiono szacunki, założenia i osądy kierownictwa, które niosą ze sobą znaczące ryzyko spowodowania istotnej korekty wartości bilansowych aktywów i pasywów w kolejnym roku obrotowym.

a. Nieruchomości inwestycyjne (inwestycje stałe, budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej oraz grunty)

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest ustalana przy użyciu technik wyceny. Więcej informacji na temat osądów i przyjętych założeń zawarto w Uwadze 15.

b. Instrumenty pochodne (pochodne aktywa finansowe i pochodne zobowiązania finansowe)

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest ustalana przy użyciu technik wyceny. Więcej informacji na temat osądów i przyjętych założeń zawarto w Uwadze 6.6.

7.2. Krytyczne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości Grupy

a. Waluta funkcjonalna

Przy określaniu waluty funkcjonalnej jednostek zależnych wymagany jest istotny osąd, ponieważ działają one w środowisku dwuwalutowym (tj. euro i polski złoty (PLN)). Grupa ustaliła, że polski złoty najwierniej odzwierciedla skutki ekonomiczne transakcji i zdarzeń dotyczących polskich jednostek zależnych i jednostki dominującej. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy prezentowane jest w euro, będącym walutą prezentacji.

8. Segmenty operacyjne

Grupa prowadzi działalność w jednym segmencie - na rynku nieruchomości komercyjnych.

9. Przychody z umów z klientami

Spółka ma siedzibę w Niderlandach, ale nie generuje tam przychodów. Przychody Grupy generowane są przede wszystkim z aktywów w postaci nieruchomości, które są w posiadaniu spółek z Grupy mających siedzibę w tym samym kraju, w którym znajduje się dany składnik aktywów, czyli w Polsce.

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

Większość przychodów Grupy z tytułu usług świadczonych na rzecz najemców jest ujmowana w momencie ich wykonania.

10. Koszty nieruchomości netto pomniejszone o przychody z opłat serwisowych

	2021	2020
Koszty opłat serwisowych netto	199	1 136
Koszty modernizacji, napraw i remontów	259	230
Inne koszty związane z nieruchomościami	1 715	1 319
Łącznie	2 173	2 685

11. Koszty administracyjne

	2021	2020
Koszty prawne i konsultingowe	343	600
Usługi zarządzania aktywami	343	400
Koszty księgowości, sekretariatu i administracji	606	623
Podatki i inne opłaty	9	29

Handwritten signature



Inne	130	359
Łącznie	1 431	2 011

12. Koszty z tytułu odsetek netto

	2021	2020
Przychody z tytułu odsetek	-392	-748
Koszty odsetek od najmu	54	54
Koszty odsetek od pożyczek	7 662	6 323
Koszty odsetek od obligacji	1 485	1 822
Inne	6	29
Łącznie	8 815	7 480

13. Pozostałe koszty finansowe netto

	2021	2020
Utrata wartości instrumentów finansowych	-737	-82
Wyniki wyceny instrumentów pochodnych	1 874	107
Pozostałe koszty finansowe netto	553	2 834
Łącznie	1 690	2 859

14. Podatek dochodowy

	2021	2020
Bieżący podatek	366	675
Odroczony podatek	2 673	4 424
Łącznie	3 039	5 099

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

	2021	2020
Zysk przed opodatkowaniem podatkiem dochodowym	13 164	23 282
Podatek obliczony według krajowych stawek podatkowych mających zastosowanie do zysków w poszczególnych krajach	2 501	4 424
Skutek podatkowy dla:		
Wydatków niepodlegających odliczeniu dla celów podatkowych	538	675
Podatek dochodowy ogółem	3 039	5 099
Efektywna stawka podatkowa	23%	22%

Największe kwoty niepodlegające opodatkowaniu dotyczą kosztów odsetek przekraczających limit 3 mln PLN, kosztów reprezentacji oraz podatku zapłaconego od nieruchomości inwestycyjnej, nawet jeśli jednostka poniosła stratę w bieżącym okresie (minimalny podatek wymagany przez polskie prawo).

Zmiany w aktywach i rezerwach z tytułu podatku odroczonego w ciągu roku są następujące:



Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Nieruchomości inwestycyjne (aktualizacja wartości gruntu)	Naliczone odsetki od zaciągniętych pożyczek	Straty podatkowe	Inne	Łącznie
01 stycznia 2020	489	3 140	4 213	429	8 271
Obciążenie / (uznanie) rachunku zysków i strat	-89	2 980	401	153	3 445
Efekt przeliczenia na walutę prezentacji	116	-288	-337	-233	-742
Łącznie	516	5 832	4 277	349	10 974
Kompensacja					-10 538
31 grudnia 2020					436
Obciążenie / (uznanie) rachunku zysków i strat	273	-687	-41	-248	-703
Połączenie jednostek gospodarczych	0	0	538	0	538
Efekt przeliczenia na walutę prezentacji	1	23	11	2	37
Łącznie	790	5 168	4 785	103	10 846
Kompensacja					-9 999
31 grudnia 2021					847

Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Nieruchomość inwestycyjna	Zamortyzowany koszt zaciągniętych pożyczek	Inne	Łącznie
01 stycznia 2020	26 284	1 709	136	28 129
Obciążenie / (uznanie) rachunku zysków i strat	8 416	-786	239	7 869
Efekt przeliczenia na walutę prezentacji	-2 286	-58	-68	-2 412
Łącznie	32 414	865	307	33 586
Kompensacja				-10 538
31 grudnia 2020				23 048
Obciążenie / (uznanie) rachunku zysków i strat	1 823	301	-154	1 970
Efekt przeliczenia na walutę prezentacji	100	463	1	564
Łącznie	34 337	1 629	154	36 120
Kompensacja				-9 999
31 grudnia 2021				26 121

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

Nie istnieją inne istotne nieujęte aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

15. Inwestycje stałe, budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej oraz grunty

Nieruchomości inwestycyjne Grupy (Inwestycje stałe, budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej oraz grunty) wyceniane są według wartości godziwej.

Dug



	31 grudnia 2021		31 grudnia 2020	
	Inwestycje stałe	Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej oraz grunty	Inwestycje stałe	Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej oraz grunty
Na początku okresu sprawozdawczego	444 669	30 428	396 448	70 001
Zyski lub straty uwzględnione w aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	2 816	-1 801	32 859	-518
Utylizacja	0	0	-51	0
Budowa, ulepszenia techniczne i rozbudowa	4 502	702	11 827	1 697
Przeniesienia z pozycji budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej oraz grunty do pozycji inwestycje stałe	0	0	38 267	-38 267
Różnice z przeliczenia walut obcych	2 090	108	-34 681	-2 485
Na koniec okresu sprawozdawczego	454 077	29 437	444 669	30 428

Grupa stosuje zasadę ujmowania przeniesień do i z poziomów hierarchii wartości godziwej na dzień wystąpienia zdarzenia lub zmiany okoliczności, które spowodowały przeniesienie.

Na koniec 2021 r. nie było żadnych projektów w segmencie budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej oraz grunty, z wyłączeniem bazy gruntów (w 2020 r.: brak).

Zaciągnięte pożyczki są zabezpieczone na nieruchomościach inwestycyjnych do wartości 641 010 tys. EUR (Uwaga 22). Ponieważ kwota ta obejmuje przyszłe zobowiązania z tytułu odsetek, przewyższa ona saldo zaciągniętych pożyczek.

Procesy wyceny

Nieruchomości inwestycyjne Grupy zostały wycenione na dzień 31 grudnia 2021 r. przez niezależnych profesjonalnie wykwalifikowanych rzeczoznawców, którzy posiadają uznane odpowiednie kwalifikacje zawodowe i mają aktualne doświadczenie w zakresie lokalizacji i segmentów wycenianych nieruchomości inwestycyjnych. W przypadku wszystkich nieruchomości inwestycyjnych ich obecne wykorzystanie jest równoznaczne z najwyższym i najlepszym wykorzystaniem. Grupa weryfikuje wyceny dokonywane przez niezależnych rzeczoznawców dla celów sprawozdawczości finansowej.

Na koniec każdego roku obrotowego Grupa:

- weryfikuje wszystkie główne dane wejściowe do niezależnego raportu z wyceny;
- ocenia zmiany wyceny nieruchomości w porównaniu z raportem z wyceny z poprzedniego roku; oraz
- prowadzi rozmowy z niezależnym rzeczoznawcą.

Informacje na temat wyceny wartości godziwej przy użyciu istotnych nieobserwowalnych danych wejściowych (Poziom 3) za 2021 r.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych implikuje średnią teoretyczną stopę zwrotu netto na poziomie 6,2% (2020 r.: 6,4%). Na wyceny mogą wpływać czynniki ogólne (makroekonomiczne i rynkowe), ale także czynniki lokalne.

Gdyby na dzień 31 grudnia 2021 r. stopy zwrotu stosowane do wyceny nieruchomości inwestycyjnych były o 100 punktów bazowych niższe niż stopy zwrotu stosowane obecnie, wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosłaby o 19,4% (2020: 19,1%). W takim przypadku kapitał własny Grupy byłby o 71 311 tys. EUR wyższy ze względu na wyższy dodatni wynik (2020 r.: wyższy o 68 963).

Handwritten signature



Gdyby na dzień 31 grudnia 2021 r. stopy zwrotu stosowane do wyceny nieruchomości inwestycyjnych były o 100 punktów bazowych wyższe od obecnie stosowanych, wartość nieruchomości inwestycyjnych spadłaby o 14,0% (2020: 13,9%). W takim przypadku kapitał własny Grupy byłby niższy o 51 347 tys. EUR ze względu na niższy wynik za rok (2020: niższy o 50 087).

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

Istnieją wzajemne powiązania 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, które poprawiają cechy nieruchomości, może skutkować wzrostem przyszłych wartości czynszowych. Wzrost przyszłych przychodów z najmu może wiązać się z wyższymi kosztami. Jeśli pozostały okres najmu wydłuży się, rentowność może się zmniejszyć.

Techniki wyceny stanowiące podstawę oszacowania wartości godziwej przez kierownictwo
Dla nieruchomości biurowych o łącznej wartości bilansowej 454 077 tys. EUR wycena została ustalona przy użyciu prognoz zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF, ang. „discounted cash flow”) opartych na istotnych nieobserwowalnych danych wejściowych (z wyłączeniem gruntów wycenianych metodą porównawczą - 29 437 tys. EUR). Takie dane wejściowe obejmują:

Przyszłe wpływy pieniężne z czynszów - w oparciu o faktyczną lokalizację, rodzaj i jakość nieruchomości oraz w oparciu o warunki istniejącej umowy najmu, innych umów lub dowodów zewnętrznych, takich jak bieżące czynsze rynkowe za podobne nieruchomości;

Stopy dyskontowe - odzwierciedlające bieżące oceny rynkowe niepewności co do kwoty i czasu wystąpienia przepływów pieniężnych;

Premia za ryzyko - premia za ryzyko to różnica między oczekiwanym zwrotem z portfela rynkowego a stopą wolną od ryzyka;

Szacowane wskaźniki pustostanów - w oparciu o obecne i oczekiwane przyszłe warunki rynkowe po wygaśnięciu dowolnej obecnej umowy najmu;

Koszty utrzymania - w tym niezbędne inwestycje w celu utrzymania funkcjonalności nieruchomości przez oczekiwany okres użytkowania; oraz

Wartość końcowa - uwzględniająca założenia dotyczące kosztów utrzymania, wskaźników pustostanów i czynszów rynkowych.

W ciągu roku nie nastąpiły żadne zmiany w technikach wyceny.

16. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy i inne całkowite dochody

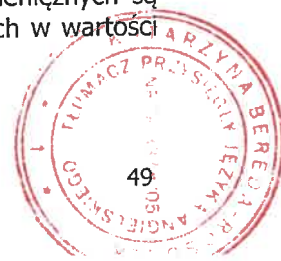
16.1. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI)

Grupa nie posiadała aktywów wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody w bieżącym i poprzednich okresach sprawozdawczych.

16.2. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (FVPL) Pochodne instrumenty finansowe są klasyfikowane przez Grupę jako aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy zgodnie z MSSF 9.

Zmiany wartości godziwej i korekty wynikające ze zmian szacowanych przepływów pieniężnych są ujmowane w ramach zmiany netto wartości godziwej aktywów finansowych wycenianych w wartości

Handwritten signature



godziwej przez wynik finansowy.

Szczegółowe informacje na temat pochodnych instrumentów finansowych znajdują się w Uwadze 19.

17. Należności od najemców

	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Należności od najemców brutto (wymagalne w ciągu 1 roku)	3 323	1 733
Pomniejszone o: Rezerwę na utratę wartości	-87	-87
Łącznie	3 236	1 646

Szacowane wartości godziwe należności są zdyskontowaną kwotą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, które mają zostać otrzymane i są zbliżone do ich wartości bilansowych. Oczekiwane przepływy pieniężne są dyskontowane według bieżących stóp rynkowych w celu ustalenia wartości godziwych.

Nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego w odniesieniu do należności z tytułu dostaw i usług, ponieważ Grupa posiada dużą liczbę najemców.

W 2021 r. Grupa nie rozpoznała straty z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług (2020 r.: zero). Strata ta została ujęta w pozycji „Pozostała amortyzacja i utrata wartości” w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Zmiany w skumulowanych odpisach z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług były następujące:

	2021	2020
Początek roku	87	87
Ujęte straty z tytułu utraty wartości	0	0
Koniec roku	87	87

Alokacja wartości bilansowej należności Grupy z tytułu dostaw i usług według waluty obcej została przedstawiona w Uwadze 6.2.

18. Pozostałe aktywa finansowe i pozostałe aktywa

Na pozostałe aktywa finansowe składają się głównie należności pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania wynikające z umów finansowania. Środki zostaną uwolnione po spłacie długoterminowego finansowania.

Na pozostałe aktywa składają się głównie rozliczenia międzyokresowe kosztów, zachęty do zawarcia umów najmu, należności podatkowe oraz inne należności niekwalifikowane jako instrumenty finansowe.

19. Pochodne instrumenty finansowe

	31 grudnia 2021		31 grudnia 2020	
	Aktywa	Pasywa	Aktywa	Pasywa
Transakcje swap i opcje CAP na stopę procentową	587	272	1 159	913
Kontrakty walutowe typu forward	0	2 808	0	2 296
Łącznie	587	3 080	1 159	3 209

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń zgodnie z MSSF 9. Niemniej jednak, swapy na stopy procentowe, opcje CAP i kontrakty walutowe typu forward są częścią ekonomicznych powiązań zabezpieczających. Swapy procentowe i opcje CAP są wykorzystywane do ustalania płatności odsetek

[Podpis]



od zmiennych instrumentów dłużnych. Kontrakty walutowe typu forward (terminowe) są wykorzystywane do zabezpieczania prognozowanych transakcji i kredytów walutowych przed ryzykiem walutowym.

Na dzień 31 grudnia 2021 r. referencyjna wartość kapitału nierozliczonych terminowych kontraktów walutowych wynosiła 36 490 tys. EUR (2020 r.: 36 490 tys. EUR). Na dzień 31 grudnia 2021 r. referencyjna wartość kapitału nierozliczonych transakcji swap na stopę procentową i opcji CAP na wynosiła 239 593 tys. EUR (2020 r.: 192 309 tys. EUR).

Poniżej przedstawiono terminy zapadalności instrumentów finansowych:

Podmiot	Rodzaj transakcji zabezpieczającej	Data zapadalności	Wartość nominalna w tys. EUR
Olivia Point&Tower Sp. z o.o.	CAP	27.12.2022	4 724
Olivia Star SA	CAP	30.01.2024	59 036
Olivia 4 SA	CAP	15.12.2025	17 955
Olivia 4 SA	CAP	15.12.2025	3 522
Olivia Prime B Sp. z o.o.	FX Forward	28.02.2022	36 490
Olivia Gate Sp. z o.o.	IRS	21.02.2022	18 441
Olivia Gate Sp. z o.o.	IRS	13.08.2026	25 086
J-Home SA	IRS	21.02.2022	18 487
J-Home SA	IRS	13.08.2026	24 610
Olivia Point&Tower Sp. z o.o.	IRS	27.12.2022	25 282
Olivia Seven Sp. z o.o.	IRS	31.12.2024	42 450

20. Aktywa trwale sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Grupa nie zaklasyfikowała żadnych aktywów jako przeznaczone do sprzedaży.

21. Wyemitowany kapitał zakładowy

Łączna autoryzowana liczba akcji zwykłych wynosi 1 877 099 (2020: 1 877 099) o wartości nominalnej 100 EUR za akcję (2020: 100 EUR za akcję). Wszystkie wyemitowane akcje są w pełni opłacone (2020: wszystkie w pełni opłacone).

22. Zaciągnięte pożyczki

Wszystkie zaciągnięte przez Grupę pożyczki są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Koszty odsetkowe mogą wzrosnąć lub spaść w wyniku zmian stóp procentowych.

	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Pożyczki i obligacje	43 710	37 878
długoterminowe	43 678	37 773
krótkoterminowe	32	105
Pożyczki bankowe	271 877	265 441
długoterminowe	225 582	259 094
krótkoterminowe	46 295	6 347
Łącznie	315 587	303 319

Zaciągnięte pożyczki obejmują kwoty zabezpieczone na nieruchomościach inwestycyjnych do wartości 641 010 tys. EUR (Uwaga 15). Ponieważ kwota ta obejmuje przyszłe zobowiązania z tytułu odsetek, przewyższa ona saldo zaciągniętych pożyczek.

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

Pożyczki są spłacane w następujący sposób:

	31 grudnia 2021		31 grudnia 2020	
Pożyczki i obligacje	Pożyczki bankowe	Pożyczki i obligacje	Pożyczki bankowe	
Należne w ciągu jednego roku	32	46 295	105	6 347
Należne w drugim roku	340	108 201	3 946	94 520
Należne od trzeciego do piątego roku	17 406	93 048	19 743	148 666
Należne po pięciu latach	25 932	24 333	14 084	15 908
Łącznie	43 710	271 877	37 878	265 441

Wartości bilansowe zaciągniętych przez Grupę pożyczek denominowanych w walutach obcych zostały ujawnione w Uwadze 6.2.

W tej części przedstawiono analizę zadłużenia netto i zmian zadłużenia netto za rok zakończony 31 grudnia 2021 r:

	Pożyczki i obligacje	Pożyczki bankowe	Łącznie
01 stycznia 2020	50 288	249 369	299 657
Wpływy z tytułu pożyczek	25 011	43 925	68 936
Splata pożyczek	-40 116	-25 854	-65 970
Inne ruchy	1 063	0	1 063
Różnice kursowe	1 632	-1 999	-367
31 grudnia 2020	37 878	265 441	303 319
Wpływy z tytułu pożyczek	28 348	7 484	35 832
Splata pożyczek	-25 534	-8 275	-33 809
Inne ruchy	2 955	7 124	10 079
Różnice kursowe	63	103	166
31 grudnia 2021	43 710	271 877	315 587

Kredyty bankowe są monitorowane w oparciu o różne wskaźniki (kovenanty bankowe). Kredyty inwestycyjne są monitorowane za pomocą wskaźnika pokrycia obsługi zadłużenia (DSCR, ang. Debt Service Coverage Ratio) i wskaźnika kredytu do wartości (LTV, ang. Loan To Value ratio), kredyty budowlane są monitorowane za pomocą wskaźnika pokrycia obsługi odsetek (ISCR, ang. Interest Service Coverage Ratio) i wskaźnika kredytu do kosztów (LTC, ang. Loan To Cost ratio). Wszystkie kovenanty na koniec 2021 r. były na bezpiecznym poziomie i nie było żadnych naruszeń.

Szczegóły dotyczące kovenantów bankowych w poszczególnych podmiotach zostały przedstawione poniżej:

	Historyczny DSCR	Okres	Prognozowany DSCR	Okres	Prognozowany ISCR	Okres	LTV	LTC	Inne
Olivia Seven Sp. z o.o.	120%	12M	120%	12M	nie dotyczy	nie dotyczy	70% w trakcie trwania umowy kredytu	nie dotyczy	Kapitał własny, w tym dług podporządkowany powyżej 0

[Podpis]



Olivia Gate Sp. z o.o., J-Home SA	135%	12M	135%	6M	nie dotyczy	nie dotyczy	70% - w kolejnych 24 miesiącach kredytu bankowego - 2 punkty procentowe niżej w kolejnych dwóch latach;	nie dotyczy	Kapitał własny, w tym dług podporządkowany, powyżej 0, a średni wskaźnik obciążenia nie będzie niższy niż 80%
Olivia Prime B Sp. z o.o.	120%	12M	120%	12M	120%	12M	65% w trakcie trwania umowy kredytu	75%	Kapitał własny, w tym dług podporządkowany powyżej 0 i jednocześnie nie mniej niż wartość kapitału podstawowego Kredytobiorcy
Olivia Point&Tower Sp. z o.o.	120%	12M	120%	6M	nie dotyczy	nie dotyczy	70% w 2020 r., w każdym kolejnym roku 1 punkt procentowy niżej	nie dotyczy	Kapitał własny, w tym dług podporządkowany powyżej 0 i jednocześnie nie mniej niż wartość kapitału podstawowego Kredytobiorcy
Olivia 4 SA	120%	12M	120%	12M	nie dotyczy	nie dotyczy	65% - w kolejnych 12 miesiącach kredytu bankowego - 1 punkt procentowy niżej	nie dotyczy	Kapitał własny, w tym dług podporządkowany powyżej 0 i jednocześnie nie niższa niż wartość kapitału podstawowego Kredytobiorcy
Olivia Star SA	120%	12M	120%	12M	nie dotyczy	nie dotyczy	65% - w kolejnych 12 miesiącach kredytu bankowego - 1 punkt procentowy niżej	nie dotyczy	Kapitał własny, w tym dług podporządkowany powyżej 0 i jednocześnie nie niższa niż wartość kapitału podstawowego Kredytobiorcy

23. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 385	2 322
Zobowiązania związane z działalnością deweloperską/budowlaną	1 895	728
Łącznie	4 280	3 050

Handwritten signature



Szacowane wartości godziwe powyższych zobowiązań finansowych są zdyskontowanymi kwotami szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, które mają zostać otrzymane i są zbliżone do ich wartości bilansowych.

Alokacja wartości bilansowej zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań Grupy według waluty obcej jest przedstawiona w Uwadze 6.2.

24. Pozostałe zobowiązania finansowe i inne zobowiązania

Pozostałe zobowiązania finansowe obejmują głównie kaucje otrzymane od najemców i dostawców usług. Na pozostałe zobowiązania składają się głównie zobowiązania z tytułu podatków oraz inne zobowiązania niekwalifikowane jako instrumenty finansowe.

25. Dywidendy

Spółka nie wypłaciła ani nie zadeklarowała dywidendy za okresy objęte sprawozdaniem finansowym.

26. Połączenie jednostek gospodarczych

W dniu 29 grudnia 2021 r. Spółka nabyła 100% wyemitowanego kapitału zakładowego Olivia Fin Sp. z o.o. SKA (wcześniej „OG” - Olivia Business Centre Sp. z o.o. SKA), spółki zapewniającej Grupie finansowanie. Olivia Fin Sp. z o.o. nabyła ogół praw i obowiązków komplementariusza Olivia Fin Sp. z o.o. SKA) W wyniku nabycia Grupa jest jedynym udziałowcem Olivia Fin Sp. z o.o. SKA) Cena nabycia obejmuje środki pieniężne w wysokości 101 tys. PLN.

Nabycie jest transakcją pod wspólną kontrolą, ponieważ ostateczną stroną kontrolującą wszystkie zaangażowane podmioty jest pan Maciej Grabski. Zgodnie ze strategią Grupy, różnica pomiędzy przekazaną zapłatą a wartością bilansową aktywów i pasywów nabytej jednostki na dzień transakcji została ujęta w kapitale własnym w zyskach zatrzymanych.

Aktywa i pasywa ujęte w wyniku nabycia przedstawiono poniżej:

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12 285
Należności od najemców	3 795
Inne należności krótkoterminowe	44
Krótkoterminowe aktywa finansowe	21
Inne aktywa krótkoterminowe	308
Pożyczki długoterminowe	166 922
Długoterminowe aktywa finansowe	50
Inne należności długoterminowe	1 024
Inne aktywa długoterminowe	2 441
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	342
Pożyczki długoterminowe	-188 237
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-251
Aktywa netto nabyte w wartości bilansowej	-1 256
Zapłata z tytułu nabycia	101
Różnica	-1 357
Kurs wymiany PLN/EUR	4,5994
Różnica po przeliczeniu walut	-295

Grupa wybrała perspektywną metodę prezentacji dla połączeń jednostek gospodarczych pod wspólną kontrolą. Nabyta jednostka nie przyczyniła się do wyników Grupy w 2021 r., ponieważ nabycie miało miejsce na koniec roku. Gdyby nabycie nastąpiło 1 stycznia 2021 r., skonsolidowane przychody pro forma byłyby wyższe o 16 tys. EUR, a zysk byłby niższy o 604 tys. EUR za rok zakończony 31 grudnia 2021 r.

Wpływ środków pieniężnych w celu nabycia jednostki zależnej, po potrąceniu przejętych środków pieniężnych (w tys. EUR):

Zapłata w gotówce	22
Pomniejszone o: Salda nabytych środków pieniężnych	-2 671
Wpływ netto środków pieniężnych - działalność inwestycyjna	-2 649

Koszty związane z nabyciem były nieistotne i zostały ujęte w kosztach administracyjnych w rachunku zysków i strat oraz w przepływach pieniężnych z działalności operacyjnej w rachunku przepływów pieniężnych.

W roku zakończonym 31 grudnia 2020 r. nie dokonano żadnych przejęć.

27. Nieprzewidziane wydatki i zobowiązania

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

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

Emisja obligacji w ramach tej gwarancji w wysokości 13 mln PLN (narastająco 88,8 mln PLN), zabezpieczona przez Spółkę na 150% wyemitowanej kwoty, miała miejsce 11 kwietnia 2021 roku.

28. Transakcje z podmiotami powiązanymi

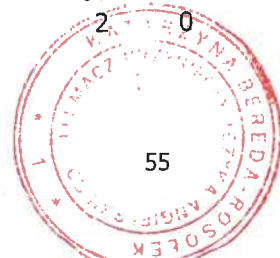
Spółką macierzystą (jednostką dominującą) Grupy jest TONSA SCA SICAV-RAIF (zarejestrowana w Luksemburgu), która posiada bezpośrednio lub za pośrednictwem innych spółek zależnych 100% akcji Spółki. Stroną sprawującą ostateczną kontrolę nad Grupą jest pan Maciej Grabski. Grupa nie miała istotnych transakcji ze spółką macierzystą.

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi były przeprowadzane na warunkach rynkowych.

Transakcje przeprowadzone w 2021 r. lub salda nierozliczone na dzień 31 grudnia 2021 r. z podmiotami powiązanymi (które są podmiotami kontrolowanymi przez tego samego ostatecznego właściciela) przedstawiono poniżej:

	Udzielone pożyczki	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zaciągnięte pożyczki	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Sprzedaż	Zakup
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

[Podpis]



„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
Łącznie	7 422	1 912	2 477	1 166	3 475	6 182

Transakcje przeprowadzone w 2020 r. lub salda nierozliczone na dzień 31 grudnia 2020 r. z podmiotami powiązanymi przedstawiono poniżej:

	Udzielone pożyczki	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zaciągnięte pożyczki	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Sprzedaż	Zakup
OBC Sp. z o.o.	97	0	16 823	0	101	323
„OG” - Olivia Business Centre Sp. z o.o. Sp. k.	0	196	12 575	222	0	0
Olivia Serwis Sp. z o.o.	3 194	603	0	5	1 042	28
Olivia Gate - Olivia Business Centre Sp. z o.o. Sp. k.	437	42	3 512	26	4	338
STE Sp. z o.o.	1 519	0	0	0	1	0
Contractor Sp. z o.o.	0	3	0	114	1	1 304
Olivia Business Centre Sp. z o.o. Sp. k.	0	0	962	94	0	87
GPT Invest Sp. z o.o.	1 119	0	0	0	19	0
Maintenance+ Sp. z o.o.	0	9	0	185	8	754
Construction+ (dawniej Fordońska "OP3" Sp. z o.o.)	0	7	0	244	103	546
RS Sp. z o.o.	851	0	0	0	2	0
Fundacja Gdańsk Global	7	113	0	14	607	91
ViviaProjektOne Sp. z o.o.	741	0	0	0	32	0
Service+ Sp. z o.o.	0	0	0	77	0	642
Security+ Sp. z o.o.	0	0	0	113	2	480
Olivia Star Top Sp. z o.o.	525	1	0	0	16	0
OBC Six Olivia Business Centre Sp. z o.o. Sp. k. *	0	154	110	124	0	0
BMP1 Sp. z o.o.	0	36	0	17	20	274
Olivia Office - Olivia Business Centre Sp. z o.o. Sp. k.*	0	181	0	9	0	0
Telecom+ Sp. z o.o.	0	2	0	27	48	107
Azo Digital Sp. z o.o.	95	0	0	0	3	67
Fordonska Office Sp. z o.o.*	60	0	0	0	61	0
Inne	9	3	122	77	21	40
Łącznie	8 654	1 350	34 104	1 348	2 091	5 081

Sprzedaż dotyczy głównie wynajmu powierzchni biurowej. Zakupy związane są głównie z usługami księgowymi, prawnymi i doradczymi, usługami marketingowymi oraz usługami związanymi z bieżącym utrzymaniem części wspólnych w obiektach.

[Podpis]



Zarządy spółek Grupy w 2021 r. otrzymały wynagrodzenie w wysokości 78 tys. EUR (132 tys. EUR w 2020 r.). Wynagrodzenie dla pozostałego kluczowego kierownictwa wyniosło 428 tys. EUR w 2021 r. i 590 tys. EUR w 2020 r.

29. Inne ujawnienia

Pracownicy Grupy składają się z członków zarządów i personelu odpowiedzialnego za kluczowe procesy, takie jak komercjalizacja, inwestycje i kwestie prawne.

Wynagrodzenie audytorów za skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zgodnie z MSSF i sprawozdanie finansowe spółki wyniosło 108 tys. EUR w 2021 r. i 66 tys. EUR w 2020 r. i dotyczyło wyłącznie procedur audytowych. Kwoty te nie zawierają podatku VAT.

Opłaty wymienione powyżej odnoszą się do procedur stosowanych wobec spółki i jej skonsolidowanych podmiotów grupowych przez zewnętrznych audytorów, o których mowa w art. 1 ust. 1 ustawy o nadzorze nad firmami audytorskimi („Wet toezicht accountantsorganisaties Wta”), a także przez niderlandzkie i zagraniczne firmy księgowe, w tym ich usługi podatkowe i grupy doradcze.

Wynagrodzenie to dotyczy badania sprawozdań finansowych za dany rok obrotowy, niezależnie od tego, czy prace zostały wykonane w trakcie roku obrotowego.

30. Inne informacje istotnie wpływające na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego Grupy oraz zysku lub straty

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

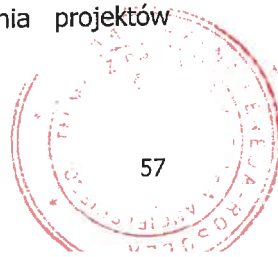
W 2021 r. walka z pandemią COVID-19 stała się priorytetem dla wszystkich krajów na świecie. Przeciwdziałanie jej skutkom obejmuje również radzenie sobie z kryzysem gospodarczym, który w 2020 r. miał największy rozmiar. Choć gospodarki wielu krajów, w tym Polski, powróciły na ścieżkę rozwoju sprzed pandemii, konsekwencje tego nagłego spowolnienia gospodarczego będą odczuwalne przez co najmniej kilka najbliższych lat.

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

Pomimo bardzo dobrego wyniku PKB w IV kwartale 2021 r. (wzrost o 7,3% r/r; znacznie powyżej prognoz, które okazały się bardzo zachowawcze) oraz silnej aktywności w sektorze przemysłowym i budowlanym, w obliczu agresji Rosji w Ukrainie i trwającej wojny, perspektywy wzrostu gospodarczego w Polsce i całej Europie pogorszyły się. Zdaniem niektórych ekonomistów polska gospodarka może wejść w fazę stagflacji w 2022 roku. Czynniki hamujące wzrost gospodarczy w 2022 r. będą obejmować m.in. szok kosztowo-cenowy (głównie z powodu wojny w Ukrainie i sankcji), szok energetyczny oraz niepewność podaży zasobów energetycznych i żywnościowych. Napięta sytuacja geopolityczna i ryzyko wyższej inflacji mogą spowolnić popyt w Polsce i negatywnie wpłynąć na nastroje inwestycyjne wśród przedsiębiorstw. Biorąc pod uwagę skalę czynników i dynamikę sytuacji, nie można wykluczyć, że obecne prognozy będą musiały być okresowo weryfikowane.

Skala i trwałość negatywnego wpływu wojny w Ukrainie na gospodarkę będzie zależeć od jej intensywności. W każdym razie będzie to scenariusz stagflacji. Obecnie Grupa nie dostrzega negatywnego wpływu wynikającego z wojny. Grupa nie ma rosyjskich najemców objętych sankcjami, a także nie używa gazu do ogrzewania, więc nie odczuwa skutków odcięcia dostaw gazu przez Rosję.

Według Zarządu Spółki, popyt na powierzchnię biurową w 2022 r. będzie nadal wykazywał stopniowy trend wzrostowy, który rozpoczął się w drugiej połowie 2021 roku. Pomimo niepewności, która pojawiła się na rynku biurowym w wyniku pandemii, prawie dwa lata po wprowadzeniu pierwszych ograniczeń, biura pozostają ważnym elementem działalności biznesowej dla najemców i nadal cieszą się zainteresowaniem inwestorów. W konsekwencji, w obliczu stopniowego kończenia projektów



rozpoczętych przed pandemią, powoli można zaobserwować pierwsze symptomy luki podażowej. W efekcie, w najbliższych latach należy spodziewać się wzrostu stawek czynszu na rynku nieruchomości biurowych. W najbliższych kwartałach należy spodziewać się wzrostu zainteresowania nieruchomościami charakteryzującymi się dużą stabilnością i przewidywalnością przychodów - pod tym względem projekt Olivia Business Centre jest bardzo dobrze przygotowany.

Zarząd spółki szacuje, że rynek biurowy w latach 2022-2023 będzie pod wpływem dwóch sprzecznych trendów: luki podażowej, która zacznie się materializować oraz powrotów do biur (efekt kończącej się pandemii oraz napływu uchodźców z Ukrainy, którzy będą zatrudniani m.in. przez najemców biurowych).

31. Zdarzenia po dniu bilansowym

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

Bilans spółki na dzień 31 grudnia 2021 r.

(Przed przypisaniem wyniku)

	Uwaga	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
AKTYWA			
Aktywa trwałe		196 772	186 223
Spółki zależne	2	196 772	186 223
Aktywa obrotowe		14	53
Dłużnicy		2	41
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3	12	12
ŁĄCZNE AKTYWA NETTO		196 786	186 276
KAPITAŁ WŁASNY I PASywa			
Całkowity kapitał własny	4	196 346	185 940
Kapitał zakładowy		187 710	187 710
Rezerwa z tytułu przeliczenia walut obcych		-10 194	-10 770
Zyski zatrzymane Wynik za rok obrotowy		8 705-9 183 10 12518 183	
Zobowiązania długoterminowe		315	215
Długoterminowe pożyczki od akcjonariuszy	5	315	215
Zobowiązania krótkoterminowe		125	121
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		25	17
Krótkoterminowe pożyczki od akcjonariuszy	6	13	8
Rozliczenia międzyokresowe bierne		87	96
ŁĄCZNI KAPITAŁ WŁASNY I PASywa		196 786	186 276



Rachunek zysków i strat Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2021

	Uwaga	01-01-2021 31-12-2021	01-01-2020 31-12-2020
Przychód brutto		109	41
Koszty administracyjne	7	-220	-200
Wynagrodzenia i składki na ubezpieczenia społeczne	9	-11	0
Przychód /(Koszty) z tytułu odsetek netto		1	-3
Zysk przed opodatkowaniem		-121	-162
Obciążenie podatkowe za okres		0	0
Wynik jednostek zależnych		10 246	18 345
Zysk po opodatkowaniu za rok obrotowy		10 125	18 183

Uwagi do sprawozdania finansowego Spółki

1. Informacje ogólne

TONSA COMMERCIAL REI N.V. (Spółka) prowadzi wyłącznie działalność holdingową. Struktura Spółki opisana w Uwagach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ma również zastosowanie do sprawozdania finansowego Spółki.

Sprawozdania finansowe spółki zostały sporządzone zgodnie z postanowieniami tytułu 9, księgi 2 niderlandzkiego kodeksu cywilnego w zakresie sprawozdawczości finansowej. Zasady te obejmują również klasyfikację i prezentację instrumentów finansowych, będących instrumentami kapitałowymi lub zobowiązaniami finansowymi.

Rok obrotowy Spółki trwa od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r.

Zasady ustalania wyniku

Sprawozdanie finansowe spółki zostało sporządzone zgodnie z art. 362 ust. 8 księgi 2 niderlandzkiego kodeksu cywilnego. Oznacza to, że zasady przetwarzania i wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku opisane w ujawnieniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego mają również zastosowanie do sprawozdania finansowego spółki, chyba że zaznaczono inaczej. Opis tych zasad znajduje się na stronach 22-38. Jeśli wymagane uwagi zostały włączone do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, uwagi te nie zostały włączone tutaj.

Udziały w skonsolidowanych jednostkach zależnych

Skonsolidowanego jednostki zależne to wszystkie jednostki (w tym jednostki pośrednio zależne), nad którymi Spółka sprawuje kontrolę. Spółka sprawuje kontrolę nad jednostką, gdy jest narażona na zmienne zwroty ze swojego zaangażowania w tę jednostkę zależną lub ma do nich prawo oraz ma możliwość wywierania wpływu na te zwroty poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką zależną. Jednostki zależne są ujmowane w sprawozdaniu od dnia przeniesienia kontroli na spółkę lub jej pośrednie jednostki holdingowe. Są one usuwane ze sprawozdania od dnia ustania kontroli.

Nabycia są ujmowane według wartości bilansowej na dzień nabycia. Wszelkie korekty godziwej wartości rynkowej, w stosunku do której zostały nabyte zgodnie z prawem, zostały uwzględnione w zyskach zatrzymanych.

Inwestycje w skonsolidowane jednostki zależne wyceniane są według wartości aktywów netto. Wartość aktywów netto opiera się na wycenie aktywów, rezerw i zobowiązań oraz ustaleniu zysku w oparciu o zasady stosowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Utworzono rezerwę na niezrealizowane zyski jednostek zależnych.

[Podpis]



Wynik jednostek zależnych

Wynik jednostek zależnych jest ujmowany na dzień nabycia.

2. Aktywa trwałe

01 stycznia 2021	186 223
Nabycia w 2021 r	22
Strata na nabyciach	-295
Wynik walutowy	576
Wynik za okres	10 246
31 grudnia 2021	196 772

W trakcie roku obrotowego Spółka nabyła następujące podmioty:

Data	Spółka	Ustalenie według wartości godziwej	Ustalenie według wartości bilansowej
29-12-2021	Olivia Business Centre Sp. z o.o. SKA	22	22
łącznie		22	22

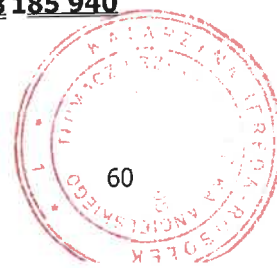
3. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

4. Kapitał własny

	Kapitał zakładowy	Rezerwa z tytułu przeliczenia walut obcych	Zyski zatrzymane	Zysk za rok	łącznie
01 stycznia 2021	187 710	-10 770	-9 183	18 183	185 940
Zysk za rok	0	0	0	10 125	10 125
Całkowite dochody ogółem za rok obrotowy	0	0	0	10 125	10 125
Przeliczenie walut obcych	0	576	0	0	576
Przeznaczenie zysku - 2020 r	0	0	18 183	-18 183	0
Połączenie jednostek gospodarczych	0	0	-295	0	-295
31 grudnia 2021	187 710	-10 194	8 705	10 125	196 346
01 stycznia 2020	187 710	3 900	-19 248	10 294	182 656
Zysk za rok	0	0	0	18 183	18 183
Całkowite dochody ogółem za rok obrotowy	0	0	0	18 183	18 183
Przeznaczenie zysku- 2019 r	0	0	10 294	-10 294	0
Strata z tytułu połączeń	0	-14 670	-229	0	-14 670
Przeliczenie walut obcych	0	0	0	0	0
31 grudnia 2020	187 710	-10 770	-9 183	18 183	185 940

[Podpis]



Na dzień 31 grudnia 2021 r. autoryzowany kapitał zakładowy Spółki wynosi 226 670 800 EUR (dwieście dwadzieścia sześć milionów sześćset siedemdziesiąt tysięcy osiemset euro), a wyemitowany i opłacony kapitał wynosi 187 709 900 EUR (sto osiemdziesiąt siedem milionów siedemset dziewięć tysięcy dziewięćset euro). Wyemitowany kapitał zakładowy składa się z 1 877 099 akcji zwykłych o wartości nominalnej 100,00 EUR każda.

Więcej informacji na temat zmian w kapitale własnym można znaleźć w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym (patrz Uwaga 21 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

Rezerwy ustawowe

Ustawowe rezerwy (rezerwa na przeliczenie walut obcych) w bilansie spółki to rezerwy, które muszą być utrzymywane zgodnie z niderlandzkim kodeksem cywilnym i składają się z rezerwy na przeliczenie walut obcych.

Rezerwa z tytułu przeliczenia walut obcych

Rezerwa na przeliczenie walut obcych zawierała wszystkie różnice kursowe wynikające z przeliczenia rocznych sprawozdań finansowych działalności międzynarodowej w PLN (patrz Uwaga 5.4 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

Rezerwa według skonsolidowanego sprawozdania finansowego wynosi -10 943 tys. EUR.

Rezerwa według jednostkowego sprawozdania finansowego wynosi -10 194 tys. EUR.

Różnica polega na tym, że Spółka została zarejestrowana dopiero 14 listopada 2018 r. Spółki zależne były nabywane stopniowo w 2019 roku. Dla celów konsolidacji uwzględniono wyniki za cały 2019 r., a dla celów Spółki wyniki na moment nabycia.

Zyski zatrzymane

Spółka zastosowała połączenie jednostek gospodarczych pod wspólną kontrolą w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Zysk po opodatkowaniu zgodnie z rachunkiem zysków i strat Spółki za rok 2021 wynosi 10 125 tys. EUR.

Proponowany podział zysku

Statut Spółki stanowi, że o podziale wyniku po opodatkowaniu za rok obrotowy decyduje Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

W oczekiwaniu na decyzję Walnego Zgromadzenia Akcjonariusz w tej sprawie nieprzypisany wynik po opodatkowaniu za rok obrotowy jest ujmowany oddzielnie w kapitale własnym jako wynik za rok obrotowy.

5. Zobowiązania długoterminowe

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

Pożyczki zostały udzielone przez akcjonariusza. Kwota 115 tys. EUR będzie wymagalna w ciągu 1 roku, a kwota 100 tys. EUR będzie wymagalna w okresie od 1 do 5 lat. Oprocentowanie obu pożyczek zostało ustalone na poziomie 3-miesięcznej stopy Euribor +2%. Żadne papiery wartościowe nie zostały zastawione.

Wartość godziwa jest zbliżona do wartości księgowej.

6. Krótkoterminowe pożyczki od akcjonariuszy

Krótkoterminowe pożyczki od akcjonariuszy składają się z rozliczeń międzyokresowych kosztów i odsetek do zapłaty. Nie istnieją żadne postanowienia umowne dotyczące krótkoterminowych pożyczek od

[Podpis]



akcjonariuszy. Wartość godziwa jest zbliżona do wartości księgowej.

7. Koszty administracyjne

	01-01-2021 31-12-2021	01-01-2020 31-12-2020
Koszty prawne i konsultingowe	26	15
Koszty audytu	86	76
Koszty księgowości, sekretariatu i administracji	72	94
Inne	36	15
Łącznie	220	200

8. Pracownicy

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

9. Wynagrodzenie dyrektorów

W trakcie roku obrotowego pan J.E. Missaar otrzymał wynagrodzenie dyrektorskie w wysokości 10 tys. EUR (2020 r.): 0). Związane z tym koszty składek na ubezpieczenie społeczne wyniosły 1 tys. EUR (2020 r.): 0), więc całkowity koszt *Wynagrodzenia i składek na ubezpieczenia społeczne* wyniósł 11 tys. EUR (2020: 0). Panowie R. Frassino i M. Leininger otrzymali wynagrodzenie, odpowiednio 1 tys. EUR i 14 tys. EUR, które zostało ujęte w następujących pozycjach *Koszty administracyjne - Koszty księgowości, sekretariatu i administracji* (2020: odpowiednio 4 i 0 tys. EUR).

10. Opłaty audytowe

(kwoty nie zawierają podatku VAT)	01-01-2021 31-12-2021	01-01-2020 31-12-2020
Badanie sprawozdań finansowych	62	66
Inne procedury audytowe	0	0
Usługi podatkowe	0	0
Inne opłaty niezwiązane z audytem	0	0
Łącznie	62	66

Opłaty wymienione powyżej odnoszą się do procedur stosowanych wobec spółki i jej skonsolidowanych podmiotów grupowych przez zewnętrznych audytorów, o których mowa w art. 1 ust. 1 ustawy o nadzorze nad firmami audytorskimi („Wet toezicht accountantsorganisaties Wta”), a także przez niderlandzkie i zagraniczne firmy księgowe, w tym ich usługi podatkowe i grupy doradcze.

Wynagrodzenie to dotyczy badania sprawozdań finansowych za dany rok obrotowy, niezależnie od tego, czy prace zostały wykonane w trakcie roku obrotowego.

11. Nieprzewidziane wydatki i zobowiązania

Spółka zastawiła akcje, które są w posiadaniu następujących w następującym podziale:

Spółka	Zastawnik	Maksymalna kwota (w EUR *1 000)
Olivia Prime B Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	81 804*
Olivia Gate Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	82 500
Olivia Point & Tower Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	62 895
Olivia Seven Sp. z o.o.	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	96 000
Olivia Star S.A.	Santander Bank Polska S.A., BNP Paribas Bank Polska S.A. i Bank Millenium S.A.	125 735

[Podpis]



Olivia 4 S.A.	Bank Millenium S.A.	33 150
J-Home S.A.	ING Bank Śląski S.A.	82 500
Łącznie		564 584

* Wartość licznika w PLN wynosi 377 507 000 PLN.

12. Zdarzenia po dacie sprawozdania z sytuacji finansowej Spółki

Odnosimy się do skonsolidowanego sprawozdania finansowego: Uwaga 31 dotycząca późniejszych zdarzeń oraz Uwaga 30 dotycząca wydarzeń związanych z COVID-19 i wojną w Ukrainie.

Zarząd

[Opis kwalifikowanych podpisów elektronicznych zamieszczonych w dokumencie źródłowym – każdy z podpisów jest ważny.]

M. Grabski

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez: Maciej Grabski

Data: 2022.06.10 14:23:25 CEST

D. Luksenburg

DAVID LUKSENBURG Signature numérique de DAVID LUKSENBURG

Data: 2022.06.10 11:47:15 +02'00'

M. Leininger (od 21.04.2021)

J. E. Missaar (od 01.09.2021)

Jeroen Edwin Missaar Digitaal ondertekend door Jeroen Edwin Missaar

Datum: 2022.06.10 15:21:20 +02'00'

Rotterdam, 10 czerwca 2022 r

Inne informacje

Postanowienia statutu dotyczące podziału zysku

Artykuł 31 statutu stanowi:

- Zyski pozostają do dyspozycji walnego zgromadzenia;
- Spółka może dokonywać wypłat tylko w zakresie, w jakim jej kapitał własny przekracza opłaconą i należną część kapitału powiększoną o rezerwy, które muszą być utrzymywane zgodnie z prawem;
- Dywidendy są wypłacane po przyjęciu rocznego sprawozdania finansowego potwierdzającego, że wypłata dywidend jest zgodna z prawem.

- Sprawozdanie niezależnego audytora

Zaświadczam zgodność niniejszego tłumaczenia z treścią dokumentu źródłowego sporządzonego w języku angielskim i okazanego mi jako oryginał elektroniczny.

Repertorium nr 1934/ 2023

Gdańsk, dnia 02 listopada 2023

