

Tłumaczenie przysięgłe z języka angielskiego
74 strony 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 2022 r.

Rotterdam, 24 maja 2023 r.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

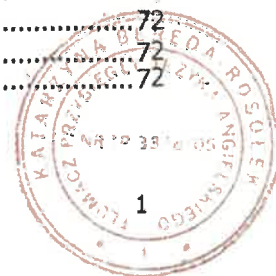
Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Spis treści

Raport dyrektorów	5
Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.	28
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2022 r.	28
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.	29
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.	30
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.	30
Uwagi do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	31
1. Informacje ogólne	31
2. Istotne spółki zależne	31
3. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości	32
4. Oświadczenie o zgodności	32
5. Przygotowanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	33
6. Zarządzanie ryzykiem finansowym	48
7. Krytyczne szacunki i osądy rachunkowe	55
8. Segmenty operacyjne	55
9. Przychody z umów z klientami	56
10. Koszty nieruchomości netto pomniejszone o przychody z opłat serwisowych	57
11. Koszty administracyjne	57
12. Koszty z tytułu odsetek netto	57
13. Pozostały wynik finansowy netto	57
14. Podatek dochodowy	57
15. Inwestycje stałe, budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej oraz grunty	59
16. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy i inne całkowite dochody	61
17. Zapasy	61
18. Należności od najemców	61
19. Pozostałe aktywa finansowe i pozostałe aktywa	62
20. Pochodne instrumenty finansowe	62
21. Aktywa trwałe sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	63
22. Wyemitowany kapitał zakładowy	63
23. Zaciągnięte pożyczki	63
24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	65
25. Pozostałe zobowiązania finansowe i inne zobowiązania	65
26. Dywidendy	65
27. Połączenie jednostek gospodarczych	65
28. Nieprzewidziane wydatki i zobowiązania	67
29. Transakcje z podmiotami powiązanymi	67
30. Inne ujawnienia	68
31. Inne informacje istotnie wpływające na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego Grupy oraz zysku lub straty	69
32. Zdarzenia po dniu bilansowym	70
Sprawozdanie finansowe spółki za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.	71
Bilans spółki na dzień 31 grudnia 2022 r.	71
Rachunek zysków i strat Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.	72
Uwagi do sprawozdania finansowego Spółki	72
1. Informacje ogólne	72

[Podpis]



2.	Aktywa trwałe	73
3.	Dłużnicy	74
4.	Należności krótkoterminowe od jednostek zależnych	74
5.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	74
6.	Kapitał własny	74
7.	Zobowiązania długoterminowe.....	75
8.	Krótkoterminowe pożyczki od akcjonariuszy	75
9.	Pożyczki krótkoterminowe	76
10.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	76
11.	Rozliczenia międzyokresowe bierne.....	76
12.	Wynagrodzenie dyrektorów	76
13.	Pracownicy	76
14.	Pozostałe koszty	76
15.	Koszty z tytułu odsetek	76
16.	Opłaty audytowe	76
17.	Nieprzewidziane wydatki i zobowiązania	77
18.	Zdarzenia po dacie sprawozdania z sytuacji finansowej Spółki	77
	Inne informacje	77
	Postanowienia statutu dotyczące podziału zysku.....	77
	Sprawozdanie niezależnego audytora.....	78

[Handwritten signature]



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Rotterdam, 24 maja 2023 r.

OŚWIADCZENIE

Zarząd spółki TONSA Commercial REI N.V. („Spółka”, „Poręczyciel”) jako spółki dominującej wobec 100% spółek zależnych, będących spółkami kapitałowymi z siedzibą w Polsce i tworzących grupę kapitałową („Grupa”, „Grupa Poręczenia”), oświadcza, że zgodnie z jego najlepszą wiedzą:

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

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

Zarząd

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

M. Grabski

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez: Maciej Grabski

Data: 2023.05.24 13:18:19 CEST

D. Luksenburg

DAVID LUKSENBURG Signature numérique de DAVID LUKSENBURG

Data: 2023.05.24 10:51:38 +02'00'

M. Leininger

Digital unterschrieben von Markus Josef Leininger

Datum: 2023.05.24 11:57:59 +02'00'

J. E. Missaar

Jeroen Edwin Missaar Digitaal ondertekend door Jeroen Edwin Missaar

Datum: 2023.05.24 12:55:32 +02'00'



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

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

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EUR	
	2022	2021	2022	2021
Przychód brutto z najmu	124 465	116 433	26 548	25 436
Przychód netto z najmu	117 193	106 486	24 997	23 263
Zysk operacyjny netto	199 430	105 099	42 538	22 960
Zysk przed opodatkowaniem	164 943	60 258	35 182	13 164
Zysk po opodatkowaniu za rok obrotowy	125 271	46 347	26 720	10 125

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

Przeliczenia na PLN dokonano według średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski:

Pozycje bilansowe zostały przeliczone według średniego kursu wymiany obowiązującego na ostatni dzień danego okresu:

- 31 grudnia 2021 r. po średnim kursie wymiany 4,5994
- 31 grudnia 2022 r. po średnim kursie wymiany 4,6899

Pozycje rachunku zysków i strat przeliczono według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski dla euro na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego:

- za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku - 4,5775
- za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku - 4,6833

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: 2023.05.24 13:19:19 CEST

D. Luksenburg

DAVID LUKSENBURG Signature numérique de DAVID LUKSENBURG

Data: 2023.05.24 10:52:40 +02'00'



M. Leininger
Digital unterschrieben von Markus Josef Leininger
Datum: 2023.05.24 11:59:05 +02'00'

J. E. Missaar
Jeroen Edwin Missaar Digitaal ondertekend door Jeroen Edwin Missaar
Datum: 2023.05.24 12:55:56 +02'00'

Raport dyrektorów za rok zakończony 31 grudnia 2022 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) i wewnętrzna struktura organizacyjna

Członkami Zarządu w 2022 roku byli:

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

Uprawnienie do reprezentowania Spółki przysługuje dyrektorowi 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.

W spółce nie ma Rady Nadzorczej.

Kapitał zakładowy

Na dzień 31 grudnia 2022 autoryzowany kapitał zakładowy Spółki wynosi 226 670 800 EUR (dwieście dwadzieścia sześć milionów sześćset siedemdziesiąt tysięcy osiemset euro), a wyemitowany i opłacony kapitał wynosi 188 009 900 EUR (sto osiemdziesiąt osiem milionów dziewięć tysięcy dziewięćset euro). Wyemitowany kapitał zakładowy składa się z 1 880 099 akcji zwykłych o wartości nominalnej 100,00 EUR każda.

Działalność

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

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).

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 niemalże 20% udział w rynku biurowym w regionie, o wysokim poziomie komercjalizacji - 92% pośród budynków biurowych. Grupa posiada zdywersyfikowany portfel ponad 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 i cele Grupy

Najważniejsze elementy dotychczasowej polityki Grupy to:

- dalszy rozwój głównego aktywa Grupy, Olivia Centre, poprzez optymalizację liczby umów najmu i dalszą komercjalizację budynków;
- ostrożne poszukiwanie dalszych możliwości na rynku biurowym, a także zwiększenie udziału w rynku mieszkaniowym na nowych działkach i w ramach bazy gruntów Grupy z uwzględnieniem możliwości prawnych i oczekiwań rynkowych;
- Celem firmy jest integracja nieruchomości z przestrzenią miejską. W procesie projektowania skupiamy się na synergii środowiska, społeczności i racjonalnego finansowania. Tylko takie połączenie pozwala grupie tworzyć wielofunkcyjne nieruchomości certyfikowane zgodnie z prestiżowymi międzynarodowymi klasyfikacjami.

Grupa / spółki zależne

Na dzień 31 grudnia 2022 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,
- „Olivia Star” Spółka Akcyjna,
- „J-Home” Spółka Akcyjna,
- „Olivia Seven” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- „Olivia Prime B” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- „Olivia Complex” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna,
- Olivia Home Platynowa Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- TP3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- Brillant 3756. GmbH,
- OBC Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Sprawozdanie finansowe za rok 2022 obejmuje skonsolidowane informacje finansowe Spółki oraz wszystkich jej bezpośrednich i pośrednich podmiotów zależnych („Grupa”).

Akcjonariusze

Na dzień 1 stycznia 2022 r. Spółka miała 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 r. OPOKA II FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY zbył wszystkie posiadane akcje Spółki na rzecz 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:



	2022	2021	Zmiana
Przychód brutto z najmu	26 548	25 436	4%
Przychód z opłat serwisowych	9 282	8 769	6%
Wydatki netto na nieruchomości	-10 833	-10 942	-1%
Przychód netto z najmu	24 997	23 263	7%
Wynik netto ze zbycia	170	0	0%
Aktualizacja wartości inwestycji stałych, netto	20 960	2 816	644%
Aktualizacja wartości budynków, lokali, prawa do lokali i obiektów inżynierii lądowej i wodnej oraz gruntów, netto	-1 514	-1 801	-16%
Pozostała amortyzacja i utrata wartości	6	113	-95%
Koszty administracyjne	-2 081	-1 431	45%
Zysk operacyjny netto	42 538	22 960	85%
Koszty z tytułu odsetek netto	-12 067	-8 815	37%
Różnice kursowe	-4 244	709	-699%
Pozostały wynik finansowy netto	8 955	-1 690	-630%
Zysk przed opodatkowaniem	35 182	13 164	167%
Obciążenie podatkowe za okres	-8 462	-3 039	178%
Zysk po opodatkowaniu za rok obrotowy	26 720	10 125	164%
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	-3 808	576	-761%
Inne całkowite dochody	22 912	10 701	114%

Przychody brutto Grupy z najmu za 2022 r. były o 4% wyższe w porównaniu z 2021 r. Przychody netto Grupy z najmu za 2022 r. wyniosły 24 997 tys. EUR i były o 7% wyższe w porównaniu z 2021 r. (23 263 tys. EUR). Wzrost przychodów brutto i netto z najmu był spowodowany głównie dalszą komercjalizacją budynków Grupy.

Zysk operacyjny netto za 2022 r. wyniósł 42 538 tys. EUR i był wyższy o 85% w porównaniu z 2021 r. (22 960 tys. EUR). Na zysk operacyjny netto wpłynęła głównie aktualizacja wyceny inwestycji (zwiększenie wartości inwestycji stałych o 4%), z wyłączeniem zmian przychodów netto z najmu. Wynik z aktualizacji wyceny inwestycji wyniósł 19 446 tys. EUR w 2022 r. w porównaniu do 1 015 tys. EUR w 2021 r.

W 2022 r. Grupa osiągnęła dodatni wynik netto w wysokości 26 720 tys. EUR, w porównaniu do 10 125 tys. EUR w 2021 r. (wzrost o 164%). Z wyjątkiem zmian w zysku operacyjnym netto, na wzrost zysku netto Grupy w ciągu roku wpłynęły głównie różnice kursowe (w 2022 r. strata w wysokości 4 244 tys. EUR, w porównaniu do zysku w wysokości 709 tys. EUR w 2021 r.) i pozostały wynik finansowy netto (w 2022 r. wzrost o 8 955 tys. EUR w porównaniu do straty w wysokości 1 690 tys. EUR w 2021 r.)

Sytuacja finansowa

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

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
AKTYWA		
Aktywa obrotowe	41 111	32 984
Należności krótkoterminowe	17 357	6 877
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23 754	26 107
Zobowiązania krótkoterminowe	61 109	59 134
KAPITAŁ OBROTOWY	-19 998	-26 150
SKORYGOWANY KAPITAŁ OBROTOWY*	19 928	13 723

[Podpis]



Aktywa trwałe	544 765	518 807
Rzeczowe aktywa trwałe	501 913	484 273
Finansowe aktywa trwałe	42 852	34 534
INWESTYCJE ŁĄCZNIE	524 767	492 657
POKRYTE PRZEZ:		
Kapitał własny	218 449	196 346
Zobowiązania długoterminowe	306 318	296 311
CAŁKOWITE FINANSOWANIE	524 767	492 657

** Skorygowany kapitał obrotowy uwzględniający efekt przedłużenia kredytu w Olivia Point & Tower (na koniec 2022 r. 39 926 tys. EUR) w marcu 2023 r. Grupa przedłużyła umowę kredytu bankowego, w związku z czym zobowiązanie to stanie się zobowiązaniem długoterminowym.*

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

Grupa posiada zdywersyfikowane źródła finansowania dłużnego, pozyskane poprzez długoterminowe umowy kredytowe zawarte z różnymi polskimi i międzynarodowymi instytucjami finansowymi oraz dłużne papiery wartościowe wyemitowane przez jedną z jej spółek zależnych, Olivia Fin Sp. z o.o. SKA („Emitent”). Emitent wyemitował obligacje za pośrednictwem Noble Securities S.A. oraz Michael / Strom Dom Maklerski S.A., a za pozyskane środki objął obligacje lub udzielił pożyczek spółkom celowym realizującym projekty, przyczyniając się do dalszego rozwoju Olivia Centre w Gdańsku - największego centrum biznesowego wśród miast regionalnych w Polsce. Większość środków pozyskanych z emisji obligacji została zaangażowana w projekty należące do Grupy. Seria E i kolejne zostały poręczone przez TONSA Commercial REI N.V. Pozostała część środków pozostała na rachunku Emitenta lub została przeznaczona na realizację projektów mieszkaniowych lub zaangażowana w inne projekty, których beneficjentem był i jest pan Maciej Grabski.

Głównym składnikiem zobowiązań krótkoterminowych jest kredyt na projekt Point & Tower - w marcu 2023 r. Grupa przedłużyła umowę kredytową, w związku z czym zobowiązanie to stanie się zobowiązaniem długoterminowym. Przedłużenie potrwa do 2025 roku z opcją dalszego przedłużenia do końca 2027 roku.

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

W 2022 r. ujemny kapitał obrotowy zmniejszył się w porównaniu z 2021 r. o 20%, Skorygowany kapitał obrotowy uwzględniający przedłużenie kredytu w Olivia Point&Tower (w marcu 2023 r. Grupa przedłużyła umowę kredytową, w związku z czym zobowiązanie to stanie się zobowiązaniem długoterminowym) byłby dodatni i wyniósłby 19 928 tys. EUR.

Rzeczowe aktywa trwałe stanowią główną część aktywów trwałych. Składają się na nie głównie ukończone i skomercjalizowane nieruchomości, których Grupa jest właścicielem. W 2022 r. rzeczowe aktywa trwałe wzrosły o 4% ze względu na wzrost wartości budynków. W 2022 r. finansowe aktywa trwałe wzrosły o 34% i jest to związane głównie z wyceną finansowych instrumentów pochodnych.

W 2022 r. zobowiązania długoterminowe wzrosły o 4%.



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 2022 r. były na bezpiecznym poziomie i nie było żadnych naruszeń. Szczegóły dotyczące kovenantów bankowych w poszczególnych podmiotach zostały opisane w uwadze 23 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Poniżej przedstawiono najpopularniejsze wskaźniki:

Wypłacalność	2022	2021
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego do kapitału własnego <i>Zadłużenie długoterminowe / Kapitał własny ogółem</i>	1,40	1,51
Całkowity stosunek zadłużenia do kapitału własnego <i>Zadłużenie ogółem / Kapitał własny ogółem</i>	1,68	1,81
Wskaźnik zadłużenia <i>Zadłużenie ogółem / Aktywa ogółem</i>	0,63	0,64
Dźwignia finansowa <i>Aktywa ogółem / Kapitał własny ogółem</i>	2,68	2,81
Płynność	2022	2021
Wskaźnik środków pieniężnych <i>Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,39	0,44
Wskaźnik szybki <i>(Aktywa obrotowe - Zapasy) / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,67	0,56

Współczynniki wypłacalności i płynności były na podobnym poziomie jak w 2021 roku.

Przepływy pieniężne

Poniżej przedstawiono łączne przepływy pieniężne:

	2022	2021
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	21 885	4 654
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-10 651	-2 781
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-13 586	2 268
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-2 352	4 141

W 2022 r. Grupa miała niższe łączne przepływy pieniężne w porównaniu do 2021 r. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej wzrosły o 17 231 tys. EUR, głównie z powodu lepszych wyników i zmian w kapitale obrotowym. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej są niższe w 2022 r. w porównaniu do 2021 r. o 7 870 tys. EUR, ze względu na wyższe wydatki na inwestycje.

Przepływy pieniężne z działalności finansowej są ujemne, co jest głównie związane z płatnościami odsetek od zobowiązań, podczas gdy w 2022 r. nie było znaczących spłat odsetek od inwestycji finansowych.

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 99%.

W 2022 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%.

Zgodnie ze strategią Grupy, w sierpniu 2022 r. bank finansujący tę spółkę celową zwiększył i przedłużył kredyt. Kolejne przedłużenie miało miejsce w pierwszym kwartale 2023 roku.

W 2022 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 92%.

W 2022 r. nie wystąpiły 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 91%.

W 2022 r. nie wystąpiły 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%.

W 2022 r. nie wystąpiły 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” pozostał wynajęty w 94%.

W 2022 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 „Olivia Prime B” pozostawał w końcowej fazie pierwszej komercjalizacji (na koniec roku budynek był wynajęty w 80%).
W 2022 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 rynkowej. W 2022 r. spółka była w trakcie projektowania kolejnych budynków na gruntach należących do Olivia Complex Sp. z o.o. Spółka uzyskała nowe pozwolenie na budowę dwóch budynków w pierwszym kwartale 2023 roku.

Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (poprzednio: „Olivia Nine” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) z siedzibą w Gdańsku, Polska
W 2022 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 2022 r. spółka wyemitowała 4 serie obligacji (ok. 45 mln PLN) w ramach drugiego programu emisji obligacji. Spółka przedterminowo spłaciła obligacje serii B, C, D w łącznej kwocie 25 mln PLN (wszystkie obligacje zapadające w 2023 r. zostały spłacone w 2022 r.).

W listopadzie 2022 r. spółka otrzymała uchwałę Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie o wyrażeniu zgody na wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu Catalyst obligacji serii L wyemitowanych w 2021 r. na łączną kwotę 25 mln PLN. Spółka zadebiutowała na Catalyst w pierwszym kwartale 2023 roku.

W 2022 r. nie wystąpiły inne istotne zdarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej sytuację finansową.

TP3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, Polska

W 2022 r. nie wystąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej sytuację finansową.

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

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

W 2022 r. nie wystąpiły inne istotne zdarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej sytuację finansową.

Brillant 3756. GmbH z siedzibą w Berlinie, Niemcy

W 2022 r. nie wystąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej sytuację finansową.

OBC Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, Polska

Nie wystąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej sytuację finansową po nabyciu przez Grupę 100% udziałów.

3. OCZEKIWANY STAN RZECZY

Inwestycje

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 rozpoczęła budowę i sprzedaż mieszkań w ramach inwestycji Platynowa Park w Gdańsku - pierwszej inwestycji mieszkaniowej w ramach Grupy.

W 2023 r. Grupa zamierza:

- uzyskać kolejne pozwolenia na budowę dwóch budynków na działkach należących do Olivia Complex Sp. z o.o. (uzyskane w 1. kwartale 2023 r.)
- uzyskać pozwolenia na użytkowanie dla budynku mieszkalnego Platynowa Park
- terminowo wykonywać prace aranżacyjne we wszystkich budynkach biurowych.

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 Centre na rynku mieszkaniowym i biurowym oraz na spłatę obligacji i kredytów. Zgodnie ze strategią Grupy w 2022 r. zwiększono finansowanie bankowe w spółce Olivia Point&Tower.

W pierwszym kwartale 2023 r. Grupa przedłużyła kredyt bankowy dla „Olivia Point&Tower” na kolejne 3 lata (poprawi to strukturę finansowania, ponieważ kredyt jest prezentowany jako zobowiązanie

Handwritten signature



krótkoterminowe na koniec 2022 r.) i zmieniła walutę kredytu bankowego z PLN na EUR w Olivia Prime B.

Personel

Grupa zatrudnia łącznie 9 pracowników w 2022 r. (10 pracowników w 2021 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 i wojny w Ukrainie na Grupę został opisany w rozdziale 12.

4. RYZYKO I NIEPEWNOŚĆ

Strategia

Grupa posiada długoterminową strategię inwestycyjną dla swoich inwestycji w nieruchomości i monitoruje 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, głównie 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.

Zmiany cen sprzedanych lokali mieszkalnych

Grupa będzie uzależniona od cen sprzedawanych lokali, na które nie ma bezpośredniego wpływu. Na bieżący popyt na mieszkania i poziom cen wpływa głównie poziom zamożności społeczeństwa, dostępność kredytów (w tym: stopy procentowe i marże kredytowe) oraz działania konkurencji. Niekorzystna zmiana czynników kształtujących popyt na mieszkania i ich ceny może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

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

Zdolność kredytowa nabywców lokali mieszkalnych

Grupa działa na rynku mieszkaniowym, gdzie jednostki mają być również sprzedawane klientom indywidualnym. Popyt na tym rynku zależy w szczególności od dostępności kredytów mieszkaniowych dla nabywców lokali mieszkalnych i możliwości ich obsługi. Ewentualny spadek dostępności takich kredytów, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych, może negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy. Ponadto zmiany w polityce regulacyjnej mające wpływ na ocenę zdolności kredytowej przez banki i politykę banków w tym zakresie mogą spowodować spadek popytu na nowe lokale mieszkalne, a tym samym mogą mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy.

Grupa realizuje projekty mieszkaniowe, w których klientami są głównie osoby niewymagające wsparcia kredytowego. Gdy klient korzysta z finansowania bankowego, harmonogram spłat jest każdorazowo dostosowywany do warunków umowy kredytowej.

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 związane z klimatem

Aby zwiększyć odporność na zmiany klimatu, przeprowadziliśmy ocenę ryzyka klimatycznego zgodnie z wytycznymi odnośnie do ujawnień klimatycznych TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) i wzięliśmy pod uwagę dwa rodzaje ryzyka:

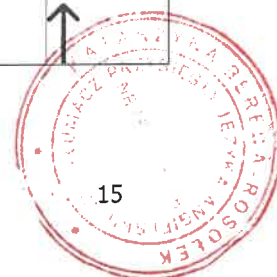
- fizyczne, które są bezpośrednio związane z warunkami atmosferycznymi,
- transformacyjne, które wynikają z procesu przechodzenia na gospodarkę nisko- i bezemisyjną.

Poniższa tabela przedstawia kluczowe ryzyka klimatyczne, które mogą mieć na nas znaczący wpływ - zagrozić naszej działalności lub dać nam szansę na rozwój. Analizę przeprowadziliśmy w perspektywie trzech horyzontów czasowych - krótkoterminowego (do 2025 r.), średnioterminowego (do 2030 r.) i długoterminowego (do 2050 r.).



Kategoria TCFD	Identyfikacja czynnika ryzyka	Ryzyko			
		2025	2030	2050	
				<1,5°C	≥3,5°C
Ryzyko przejściowe	Polityka i kwestie prawne	●●●●●	→	→	↓
	Technologia	●●●●●	→	→	→
	Wyższe oczekiwania instytucji finansowych i ubezpieczycieli	●●●●●	↗	↗	↓
	Wyższe oczekiwania mieszkańców i inwestorów	●●●●●	↗	→	↓
	Wyższe wymagania wobec dostawców	●●●●●	→	→	↓
	Wyższe oczekiwania pracowników	●●●●●	→	↑	↑
	Ograniczona dostępność surowców	●●●●●	→	→	↑
	Ograniczenia w dostawie mediów	●●●●●	↘	↓	→
	Stygmatyzacja sektora	●●●●●	→	→	↓
	Większe zainteresowanie interesariuszy	●●●●●	→	↘	↘
Ryzyko fizyczne	Cyklony	●●●●●	↗	↑	↑
	Trzęsienie ziemi	●●●●●	→	→	→
	Fale upałów	●●●●●	→	↗	↑
	Powodzie	●●●●●	→	↗	↑
	Zmienność wzorców pogodowych	●●●●●	→	↗	↑
	Rosnące średnie temperatury	●●●●●	→	→	→
	Rosnący poziom mórz	●●●●●	→	↗	↑
	Zanieczyszczenie powietrza	●●●●●	↗	↗	↑

[Podpis]





W perspektywie krótkoterminowej na Olivię wpływać będą przede wszystkim ryzyka związane z transformacją gospodarki. Szczególnie istotne są te związane z ograniczeniami w dostawie mediów, rozszerzeniem obowiązków w obszarze ESG oraz rozwojem zrównoważonych technologii. Bardzo ważne jest również ryzyko związane z wyższymi oczekiwaniami instytucji finansowych, ubezpieczycieli, rezydentów i inwestorów w zakresie spełniania coraz bardziej rygorystycznych wymogów klimatycznych.

W perspektywie średnioterminowej poziomy ryzyka w każdej kategorii są zbliżone do tych prognozowanych w perspektywie krótkoterminowej. Jednak do 2030 r., zgodnie z oczekiwaniami naszych interesariuszy, prawdopodobieństwo wystąpienia cyklonów i większego zanieczyszczenia powietrza może wzrosnąć. Ze względu na rozwój infrastruktury wodnej i energetycznej, ryzyko ograniczeń w dostawie mediów może się zmniejszyć.

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

1. ograniczenie wzrostu średniej temperatury poniżej 1,5°C (scenariusz SSP1-1.9 wg IPCC - Międzynarodowego Zespołu ds. Zmian Klimatu),
2. wzrost temperatury o 3,5°C i więcej (scenariusz SSP3-7.0 według IPCC).

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

W odpowiedzi na zidentyfikowane ryzyko określiliśmy i wdrożyliśmy odpowiednie metody zarządzania, które zostały wyszczególnione w poniższej tabeli.

TCFD Kategoria	Identyfikacja czynnika ryzyka	Stosowane metody zarządzania ryzykiem
Ryzyko przejściowe	Polityka i kwestie prawne Rozszerzone obowiązki ESG (dotyczące środowiska, społeczeństwa i ładu korporacyjnego) i nowe regulacje	✓ Coroczna publikacja raportów ESG z wykorzystaniem globalnych standardów (takich jak GRI, TCFD). ✓ Wewnętrzne audyty ESG z wykorzystaniem globalnych standardów (np. analiza CRREM). ✓ Coroczny audyt i obliczanie śladu węglowego w oparciu o protokół GHG. ✓ Wdrożenie usprawnień mających na celu poprawę wskaźników ESG (np. wykorzystanie niskoemisyjnych źródeł energii, wykorzystanie innowacyjnych rozwiązań z zakresu gospodarki o obiegu zamkniętym, modernizacja budynków w kierunku zeroemisyjności i gospodarki o obiegu zamkniętym). ✓ Wdrażanie strategii ESG (np. dekarbonizacja, cele społeczne) i polityk ESG (np. kodeks postępowania). ✓ Korzystanie z zewnętrznych certyfikatów i konsultacji z ekspertami w danej dziedzinie. ✓ Monitorowanie procesów legislacyjnych związanych z ESG. ✓ Udział w szkoleniach i konferencjach ESG.

[Handwritten signature]



Technologia	Rozwój zrównoważonej technologii	✓ Modernizacja budynków w kierunku gospodarki zeroemisyjnej i o obiegu zamkniętym. ✓ Monitorowanie najnowszych i opracowywanych technologii. ✓ Korzystanie z innowacyjnych, zrównoważonych rozwiązań. ✓ Korzystanie z zewnętrznych certyfikatów i konsultacji z ekspertami w danej dziedzinie.
	Wyższe oczekiwania instytucji finansowych i ubezpieczycieli	✓ Coroczna publikacja raportów ESG z wykorzystaniem globalnych standardów (takich jak GRI, TCFD). ✓ Wewnętrzne audyty ESG z wykorzystaniem globalnych standardów. ✓ Wprowadzanie ulepszeń w celu poprawy wyników ESG. ✓ Korzystanie z zewnętrznych certyfikatów i konsultacji z ekspertami w dziedzinie ESG.
	Wyższe oczekiwania mieszkańców inwestorów	✓ Coroczna publikacja raportów ESG z wykorzystaniem globalnych standardów (takich jak GRI, TCFD). ✓ Wewnętrzne audyty ESG z wykorzystaniem globalnych standardów. ✓ Wprowadzanie ulepszeń w celu poprawy wyników ESG. ✓ Korzystanie z zewnętrznych certyfikatów i konsultacji z ekspertami w dziedzinie ESG. ✓ Elastyczność w zakresie użytkowania gruntów, budynków, aranżacji przestrzeni i oferty usług.
	Wyższe wymagania wobec dostawców	✓ Stopniowe wprowadzanie wymogów ESG podczas współpracy z dostawcami. ✓ Dywersyfikacja łańcucha dostaw.
	Ograniczona dostępność surowców	✓ Dywersyfikacja łańcucha dostaw. ✓ Poszukiwanie alternatywnych rozwiązań. ✓ Zapewnienie starannie zaplanowanych zapasów.
	Ograniczenia w dostawie mediów	✓ Dywersyfikacja źródeł energii dla budynków. ✓ Możliwość decentralizacji źródeł mediów. ✓ Umowy chroniące przed ograniczeniami w dostawie mediów. ✓ Działania zapobiegające ograniczeniom.
	Stygmatyzacja sektora	✓ Analiza znaczenia kwestii zrównoważonego rozwoju z perspektywy interesariuszy i planowanie działań z uwzględnieniem ich opinii. ✓ Korzystanie z zewnętrznych certyfikatów i konsultacji z ekspertami w danej dziedzinie.
Reputacja	Większe zainteresowanie interesariuszy	✓ Badanie opinii interesariuszy. ✓ Bieżące działania mające na celu złagodzenie negatywnych skutków. ✓ Coroczna publikacja raportów ESG z wykorzystaniem globalnych standardów. ✓ Korzystanie z zewnętrznych certyfikatów i konsultacji z ekspertami w danej dziedzinie.

[Podpis]



Ryzyko fizyczne	Ekstremalne zjawiska pogodowe	Cyklony	✓ Wykorzystanie trwałych materiałów, odpornych na działanie czynników zewnętrznych, i elementów ochronnych. ✓ Projektowanie i wdrażanie konstrukcji budowlanych odpornych na nagłe zjawiska pogodowe. ✓ Zastosowanie rozwiązań umożliwiających szybkie wykrywanie i reagowanie na czynniki ryzyka (stacje meteorologiczne w każdym budynku, automatyczna reakcja urządzeń w wyniku alarmów, możliwość zdalnego sterowania urządzeniami w budynkach). ✓ Wdrożenie procedur gotowości na wypadek awarii.
		Trzęsienie ziemi	✓ Wyposażenie budynków Olivii w wydajne instalacje HVAC (grzewcze, wentylacyjne i klimatyzacyjne). ✓ Zastosowanie indywidualnych jednostek sterujących do kontroli komfortu cieplnego w wynajmowanych pomieszczeniach z możliwością regulacji temperatury +/- 3 stopnie i regulacji prędkości przepływu powietrza. ✓ Stosowanie systemów w budynkach, które nie pozwalają na osiągnięcie temperatury punktu rosy. ✓ Zastosowanie trwałych i odpornych na czynniki zewnętrzne materiałów i elementów ochronnych.
		Fale upałów	✓ Wykorzystanie rozwiązań do szybkiego wykrywania i reagowania na czynniki ryzyka. ✓ Wykorzystanie trwałych materiałów, odpornych na działanie czynników zewnętrznych, i elementów ochronnych. ✓ Projektowanie i realizacja budynków odpornych na nagłe zjawiska pogodowe. ✓ Wdrożenie procedur gotowości na wypadek awarii. ✓ Stosowanie ponadstandardowych elementów instalacji (np. przewymiarowanych zbiorników retencyjnych). ✓ Korzystanie z analiz i rekomendacji zewnętrznych ekspertów w danej dziedzinie.
		Powodzie	✓ Monitorowanie parametrów makro- i mikroklimatu (wyposażenie budynków Olivii w stacje meteorologiczne podłączone do systemu BMS - systemu zarządzania budynkiem - które zapewniają możliwość szybkiego reagowania na niekorzystne warunki pogodowe). ✓ Wyposażenie budynków Olivii w wydajny sprzęt HVAC (grzewczy, wentylacyjny i klimatyzacyjny). ✓ Zastosowanie indywidualnych jednostek sterujących do kontroli komfortu cieplnego w wynajmowanych pomieszczeniach z możliwością regulacji temperatury +/- 3 stopnie i regulacji prędkości przepływu powietrza. ✓ Stosowanie systemów w budynkach, które nie pozwalają na osiągnięcie temperatury punktu rosy. ✓ Zastosowanie trwałych i odpornych na czynniki zewnętrzne materiałów i elementów ochronnych.
Przewlekłe zdarzenia pogodowe		Zmienność wzorców pogodowych	✓ Korzystanie z analiz i rekomendacji zewnętrznych ekspertów w danej dziedzinie.
		Rosnące średnie temperatury	✓ Zastosowanie trwałych i odpornych na czynniki zewnętrzne materiałów i elementów ochronnych.
		Rosnący poziom mórz	✓ Zastosowanie trwałych i odpornych na czynniki zewnętrzne materiałów i elementów ochronnych.

**Zanieczyszczenie
powietrza**

- ✓ Cykliczne sprawdzanie jakości powietrza w naszym regionie.
- ✓ Wdrożenie działań zgodnych z procedurą zarządzania jakością wody i powietrza w oparciu o wytyczne certyfikacji WELL Health-Safety Rating.
- ✓ Stosowanie wysokiej klasy filtrów (np. F7).
- ✓ Korzystanie z indywidualnych oczyszczaczy powietrza.
- ✓ Stosowanie roślin o właściwościach oczyszczających powietrze.
- ✓ Korzystanie z jonizatorów powietrza.
- ✓ Cykliczny pomiar jakości powietrza wewnątrz i na zewnątrz pomieszczeń.
- ✓ Zapewnienie sprzętu ochrony dróg oddechowych.

Wiemy, że powyższe ryzyka mogą potencjalnie skutkować zwiększonymi kosztami operacyjnymi i inwestycyjnymi, zmniejszonymi przychodami i naszą wydajnością, ograniczoną dostępnością kapitału lub utratą wartości aktywów. Możemy jednak odpowiednio nimi zarządzać i zmaksymalizować wynikające z nich możliwości, które obejmują m.in:

- status lidera rynku,
- rosnący popyt,
- rosnąca konkurencyjność,
- rosnące przychody,
- wzrost wartości aktywów,
- lepsza dostępność kapitału i jego niższy koszt,
- niższe koszty ubezpieczenia.

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.

Ryzyko oszustwa

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

[Podpis]



Dla każdego procesu/działania zidentyfikowano potencjalne ryzyko nadużyć, które może mieć zastosowanie, oraz wdrożone środki kontroli. W tym celu działania zostały podzielone na trzy główne kategorie;

- Ogólna: Kultura i zarządzanie
- Podstawowe procesy/działania (w tym komercjalizacja, nabywanie i zbywanie aktywów, zarządzanie aktywami i rozwój nieruchomości);
- Działania wspierające.

Główne potencjalne ryzyka nadużyć związane z naszą działalnością to: przeciwdziałanie przekupstwu i korupcji (np. pranie pieniędzy), transakcje z nieuczciwymi stronami, ryzyko samowzbogacenia i manipulacji. Wdrożony podział obowiązków oraz sposób, w jaki podejmowanie decyzji i pełnomocnictwa są osadzone w naszej organizacji, znacząco się do tego przyczyniają.

Ponadto, przydzielenie zewnętrznych rzeczoznawców do procesu wyceny oraz standaryzacja procesów i formatów są również ważnymi środkami łagodzącymi w tym zakresie.

Wyniki i wnioski z oceny ryzyka nadużyć są omawiane przez zarząd. W wyniku tej oceny ryzyka nadużyć nie zaobserwowano żadnych poważnych problemów. W opinii zarządu można by wprowadzić dalsze ulepszenia w zakresie wyraźniejszego powiązania ryzyka i środków łagodzących.

Grupa ściśle przestrzega wewnętrznych standardów w zakresie zapobiegania oszustwom, korupcji i przeciwdziałania finansowaniu działalności terrorystycznej. Od pierwszego etapu nawiązywania relacji biznesowych - z najemcami, wykonawcami, instytucjami finansującymi lub innymi partnerami - kierujemy się wysokimi standardami etycznymi, które pozwalają nam unikać sytuacji mogących prowadzić do nadużyć, korupcji lub naruszenia prawa.

Identyfikujemy naszych partnerów. Wiedza i doświadczenie naszych współpracowników, formularze „poznaj swojego klienta”, publicznie dostępne informacje (np. z rejestrów handlowych i rejestru beneficjentów rzeczywistych) lub korzystanie z ogólnodostępnych źródeł (tzw. „biały wywiad”) są w tym zakresie bardzo pomocne.

Staramy się zobowiązywać naszych partnerów biznesowych do zwracania szczególnej uwagi na kwestie przeciwdziałania korupcji, praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu. Jednocześnie, w celu zwiększenia naszej kontroli nad tym obszarem, planujemy wdrożyć skuteczniejszy mechanizm zgłaszania naruszeń i umożliwienia zgłaszania wszelkich wątpliwości. Dzięki temu będziemy w stanie wcześniej wykrywać potencjalne obszary zagrożeń i szybko reagować w przypadku podejrzenia naruszeń. Odpowiednie klauzule umowne stanowią dodatkową gwarancję naszego bezpieczeństwa, pozwalając nam na zakończenie współpracy biznesowej w sytuacji, gdy nasz partner łamie prawo.

Wszelkie ryzyka związane z działalnością Grupy są w pierwszej kolejności analizowane przez powołane w tym celu zespoły, w skład których wchodzi osoby decyzyjne, w szczególności kadra kierownicza, oraz osoby posiadające specjalistyczną wiedzę niezbędną do funkcjonowania Grupy i jej aktywów.

W przypadku zaistnienia sytuacji, w której konieczne jest podjęcie określonych działań, poszczególne kwestie są przekazywane do dalszej dyskusji z Zarządem.

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

Jeśli okaże się, że doszło do oszustwa, Grupa przygotowuje plan naprawczy obejmujący następujące aspekty:

- środki mające na celu odwrócenie oszustwa;
- środki zapobiegające nawrotom w przyszłości;
- środki dotyczące zaangażowanych osób i przedsiębiorstw;
- sposób, w jaki dochodzone jest odszkodowanie;
- złożenie zawiadomienia na policji.



W przypadku wystąpienia oszustwa, jego skutki (np. utrata aktywów, roszczenia odszkodowawcze, koszty dochodzeń) zostaną uwzględnione w sprawozdaniu finansowym.

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.

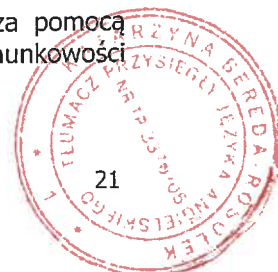
Ryzyko rynkowe

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 oraz zmiany cen lokali mieszkalnych.

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 nie 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 przez inne całkowite dochody (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. 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 2022 r. i 31 grudnia 2021 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 przyznanych 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. 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.

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.

[Podpis]



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 podpisywane 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 podpisywane 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.

Grupa notowała dług na wielostronnej platformie obrotu lub równoważnej (rynek Catalyst), a łączne skonsolidowane aktywa przekraczają próg 500 mln EUR. Grupa nie przestrzega niderlandzkiego kodeksu ładu korporacyjnego w tym zakresie, ponieważ liczba akcjonariuszy jest uważana za ograniczoną.

7. SPOŁECZNE ASPEKTY DZIAŁALNOŚCI

Grupa jest bardzo aktywna w lokalnej społeczności Gdańska, zwłaszcza w dzielnicy Gdańsk Oliwa, gdzie znajduje się Olivia 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 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 2022 r. Olivia 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 swojego wpływu na środowisko, np. poprzez ograniczenie zużycia wody i energii. Wszystkie budynki Olivia 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 (2 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 idee przedsiębiorczości.

8. BADANIA I ROZWÓJ

Grupa nie prowadzi działalności badawczo-rozwojowej.

9. DZIAŁALNOŚĆ W PRZYSZŁOŚCI

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

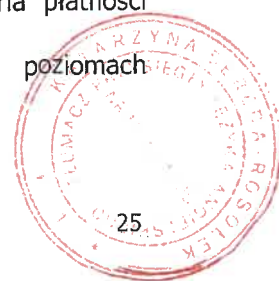
Poziom komercjalizacji w pozostałych budynkach pozostaje wysoki i Grupa planuje utrzymywać go na podobnym poziomie.

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 zdecydowała się rozszerzyć swoją działalność na rynek mieszkaniowy - pierwszy projekt mieszkaniowy Platynowa Park był w trakcie budowy w 2022 roku. Tonsa jest w trakcie poszukiwania nowych projektów, które mogłyby być rozwijane w nadchodzących latach.

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

- Olivia Centre osiągnęła maksymalny możliwy wynik w certyfikacji WELL Health-Safety Rating dla procesów zarządzania i eksploatacji budynków. 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 Centre znajdują się pod kontrolą Inwestora, w tym w szczególności zarządzanie nieruchomościami, komercjalizacja, projektowanie/budowa, zakupy/rozliczenia, ochrona.
- Efektywne zarządzanie projektem Olivia Centre może odbywać się zdalnie, nawet przez długi czas.
- Wysokie rezerwy środków pieniężnych w poszczególnych spółkach budowlanych stanowią dodatkowe zabezpieczenie projektu.

10. ROZKŁAD MĘŻCZYZN I KOBIET

Spółka niezwykle poważnie podchodzi do kwestii zrównoważonego podziału miejsc w zarządzie Grupy, jednak w roku będącym przedmiotem niniejszego raportu wystąpiły okoliczności, które miały istotny wpływ na obecny kształt organu.

Skład pierwszego zarządu Spółki jest uzasadniony istotnymi okolicznościami związanymi z założeniami biznesowymi, które przewidywały, że w skład pierwszego zarządu wejdą: ostateczny beneficjent rzeczywisty Grupy, przedstawiciel głównego akcjonariusza oraz przedstawiciel spółki świadczącej usługi korporacyjne na rzecz Spółki.

Mając na uwadze znaczenie właściwej dystrybucji miejsc, Spółka będzie stale poszukiwać rozwiązań, które mogą pomóc w poprawie bieżącego wskaźnika.

11. INNE INFORMACJE

Żadne inne informacje nie zostaną ujawnione. Zapraszamy do zapoznania się z treścią pozostałych punktów zawartych w niniejszym raporcie.

12. KONSEKWENCJE COVID-19 DLA GRUPY I WOJNA W UKRAINIE.

Od 16 maja 2022 r. w Polsce zniesiono obowiązujący od ponad dwóch lat stan epidemii. Z tego powodu należy uznać, że wpływ pandemii COVID-19 na sytuację gospodarczą nie jest już znaczący. W kolejnych miesiącach 2022 r., według danych Głównego Urzędu Statystycznego w Polsce, zaobserwowano spadek odsetka osób korzystających z pracy zdalnej w porównaniu do 4. kwartału 2021 r.

Po dwóch latach pandemii, która osłabiła rynek powierzchni biurowych, widoczne jest odbicie. Według danych CBRE, w 2022 r. regionalny rynek biurowy powiększył się o 400 000 mkw., co oznacza, że całkowita podaż sięgnęła 6,4 mln mkw. (więcej niż w Warszawie), przy stałym wskaźniku pustostanów. Rynki biurowe ośmiu największych miast poza Warszawą powracają do wyników sprzed pandemii i zdecydowanie się umacniają. Do rynków oferujących ponad 1 mln mkw. biur (Kraków i Wrocław) dołączyło Trójmiasto. W całym 2022 r. poziom absorpcji był dwukrotnie wyższy niż w dwóch poprzednich latach. Odbicie widać też powoli w popycie, który był o 5% wyższy niż przed rokiem i powrócił do poziomu ponad 600 tys. mkw. (w tym w Trójmieście 101 tys. mkw.). Podobnie jak w Warszawie również w miastach regionalnych budowa jest na najniższym poziomie od dziesięciu lat. Przyczyni się to do powstania luki podażowej i może mieć znaczący wpływ na ceny najmu w nadchodzących latach. W 2022 r. nowe umowy najmu dominowały w głównych miastach regionalnych, odpowiadając za prawie połowę popytu. Sektor IT był najbardziej aktywny, odpowiadając za 26% wszystkich umów najmu. Czynsze wzrosły we Wrocławiu, Trójmieście, Katowicach i Szczecinie, w większości przypadków dzięki wprowadzeniu na rynek wysokiej jakości, centralnie zlokalizowanych projektów.

Wojna w Ukrainie i wynikająca z niej niepewna sytuacja społeczno-polityczna, inflacja, nowe regulacje prawne w zakresie zrównoważonego rozwoju przedsiębiorstw oraz wyzwania związane z nowymi modelami pracy będą nadal wpływać na rynek nieruchomości. Obserwujemy wyraźne spowolnienie aktywności deweloperów na rynku. Trwająca od dwóch lat duża fala nowej podaży dobiegła końca,



a przestój w wydawaniu nowych pozwoleń na budowę spowoduje lukę podażową w latach 2023-2024. Spadek podaży nowej powierzchni biurowej wynika z kilku czynników, w tym: rekordowo wysokiego poziomu inflacji, który napędza wzrost kosztów m.in. cen materiałów budowlanych, gruntów, mediów i wynagrodzeń. Z drugiej strony, niska podaź nowej powierzchni wywiera presję na czynsze wywoławcze, a rosnące ceny energii wpłyną na opłaty serwisowe. Nie spowoduje to jednak spadku aktywności najemców. Można oczekiwać, że kolejne kwartały pozwolą na absorpcję nowo oddanej do użytku powierzchni. Inwazja Rosji na Ukrainę zintensyfikowała relokację niektórych firm działających na Wschodzie (Ukraina, Rosja, Białoruś), a Olivia Centre jest również beneficjentem tej sytuacji. Polska, będąc członkiem zarówno Unii Europejskiej, jak i NATO, gwarantuje stabilne schronienie dla biznesu i pracowników, którzy w poszukiwaniu bezpieczeństwa zdecydowali się przyjechać do Polski. Zmiany dokonały głównie duże organizacje, które mają odbiorców na całym świecie, a ich oddziały znajdowały się na Wschodzie. Wojna, wykluczenie geopolityczne, presja ze strony zagranicznych udziałowców i obawa przed utratą zagranicznych klientów były głównymi czynnikami, które zadecydowały o podpisaniu umów najmu biur w Polsce i relokacji pracowników.

Polska utrzymuje pozycję najbardziej atrakcyjnego rynku w Europie Środkowo-Wschodniej dzięki wysokiej płynności oraz szerokiej gamie wysokiej jakości produktów inwestycyjnych. Zdaniem Zarządu, konieczność poszukiwania oszczędności w związku z rosnącymi kosztami operacyjnymi będzie jednym z głównych wyzwań, przed jakimi stanie rynek nieruchomości biurowych w nadchodzących kwartałach. Polityka ESG (dotycząca środowiska, społeczeństwa i ładu korporacyjnego) staje się coraz ważniejszym uzasadnieniem decyzji biznesowych. Lepszy komfort pracy będzie miał coraz większy wpływ na wydajność pracowników i wzrost częstotliwości pracy z biura. Polska pozostanie liderem aktywności inwestycyjnej, jednocześnie zwiększając swój udział jako kluczowy rynek w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Ewentualna korekta wartości aktywów kapitałowych powinna zostać w znacznym stopniu zrekompensowana wzrostem czynszów, co wzbudzi zainteresowanie inwestorów. Inwestorzy postrzegają budynki biurowe jako atrakcyjne aktywa ze względu na potencjał wzrostu czynszów, wysoki popyt i absorpcję netto. Popularyzacja hybrydowego modelu pracy przyczynia się do dywersyfikacji liczby najemców i nie stanowi zagrożenia dla perspektyw dalszego rozwoju rynku biurowego w Polsce. Wzrost cen materiałów budowlanych oraz alternatywne możliwości wykorzystania gruntów, pierwotnie przeznaczonych pod inwestycje biurowe, w celu realizacji inwestycji PRS (instytucjonalny wynajem mieszkań) przyczynią się do ograniczenia podaży nowych biurowców, co przełoży się na wzrost czynszów w najbliższych latach. Ustalenia dotyczące powierzchni biurowej w połączeniu z luką podażową wpłyną na decyzje najemców dotyczące lokalizacji ich biur. Zdaniem Zarządu, najemcy chętniej pozostaną w dotychczasowej lokalizacji biurowej lub wybiorą dobrze funkcjonujące centra biznesowe o ugruntowanej renomie wśród najemców, oferujące oprócz zysku środowiskowego również wysoki komfort i przyjemność pracy z biura.

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: 2023.05.24 13:20:30 CEST

D. Luksenburg

DAVID LUKSENBURG Signature numérique de DAVID LUKSENBURG

Data: 2023.05.24 10:53:04 +02'00'

M. Leininger

Digital unterschrieben von Markus Josef Leininger

Datum: 2023.05.24 12:00:04 +02'00'

J. E. Missaar

Jeroen Edwin Missaar Digitaal ondertekend door Jeroen Edwin Missaar

Datum: 2023.05.24 12:56:24 +02'00'

Rotterdam, 24 maja 2023 r



TONSA COMMERCIAL REI N.V.
Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.
Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2022 r.

		31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
	Uwaga		
AKTYWA			
Aktywa trwałe		544 765	518 807
Inwestycje stałe	15	473 294	454 077
Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej oraz grunty	15	27 892	29 437
Aktywa z tytułu prawa użytkowania		681	759
Nieruchomości i wyposażenie		46	0
Wartości niematerialne i prawne		10	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	1 996	847
Długoterminowe pożyczki i obligacje	6	20 083	22 896
Aktywa z tytułu długoterminowych pochodnych instrumentów finansowych	20	10 738	587
Inne długoterminowe aktywa finansowe	19	4 629	4 519
Inne aktywa długoterminowe	19	5 396	5 685
Aktywa obrotowe		41 111	32 984
Zapasy	17	6 369	0
Należności od najemców	18	4 573	3 236
Inne należności krótkoterminowe		0	266
Należność z tytułu podatku dochodowego		0	15
Krótkoterminowe pożyczki i obligacje	6	1 064	16
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	19	444	50
Inne aktywa krótkoterminowe	19	4 907	3 294
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		23 754	26 107
ŁĄCZNE AKTYWA NETTO		585 876	551 791

KAPITAŁ WŁASNY I PASywa

Całkowity kapitał własny		218 449	196 346
Wyemitowany kapitał zakładowy	22	188 010	187 710
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	22	137	0
Rezerwa z tytułu przeliczenia walut obcych		-14 751	-10 943
Zyski zatrzymane	26	18 333	9 454
Zysk za rok		26 720	10 125
Zobowiązania długoterminowe		306 318	296 311
Pożyczki długoterminowe	23	270 844	269 260
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	34 286	26 121
Długoterminowe zobowiązania z tytułu najmu	6	853	930
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe przychodów		335	0

[Podpis]



Zobowiązania krótkoterminowe		61 109	59 134
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	24	5 352	4 280
Pożyczki krótkoterminowe	23	45 383	46 327
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu najmu	6	92	85
Zobowiązania z tytułu krótkoterminowych pochodnych instrumentów finansowych	20	3 148	3 080
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego	14	6	80
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	25	4 816	4 799
Inne zobowiązania krótkoterminowe	25	746	479
Przychody przyszłych okresów		1 564	0
Rezerwy		2	4
ŁĄCZNIE KAPITAŁ WŁASNY I PASywa		585 876	551 791

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z załączonymi uwagami.

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.

	Uwaga	2022	2021
Przychód brutto z najmu	9	26 548	25 436
Przychód z opłat serwisowych	9, 10	9 282	8 769
Wydatki netto na nieruchomości	10	-10 942	-10 942
Przychód netto z najmu		24 997	23 263
Wynik netto ze zbycia		170	0
Aktualizacja wartości inwestycji stałych, netto	15	20 960	2 816
Aktualizacja wartości budynków, lokali, prawa do lokali i obiektów inżynierii lądowej i wodnej oraz gruntów, netto	15	-1 514	-1 801
Pozostała amortyzacja i utrata wartości		6	113
Koszty administracyjne	11	-2 081	-1 431
Zysk operacyjny netto		42 538	22 960
Koszty z tytułu odsetek netto	12	-12 067	-8 815
Różnice kursowe	6,2	-4 244	709
Pozostały wynik finansowy netto	13	8 955	-1 690
Zysk przed opodatkowaniem		35 182	13 164
Obciążenie podatkowe za okres	14	-8 462	-3 039
Zysk po opodatkowaniu za rok obrotowy		26 720	10 125
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		-3 808	576
Inne całkowite dochody		-3 808	576
Całkowite dochody ogółem za rok obrotowy		22 912	10 701
Całkowite dochody ogółem przypadające na akcjonariusza Spółki z działalności kontynuowanej		22 912	10 701

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z załączonymi uwagami.

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

	Uwaga	Wyemitowany kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominal- nej	Rezerwa z tytułu przelicze- nia walut obcych	Zyski zatrzymana ne	Zysk za rok	łącznie
01 stycznia 2022 r.		187 710	0	-10 943	9 454	10 125	196 346
Zysk za rok		0	0	0	0	26 720	26 720
Przeliczenie walut obcych		0	0	-3 808	0	0	-3 808
Podział zysków	26	0	0	0	10 125	-10 125	0
Wyemitowane akcje	22	300	137	0	0	0	437
Połączenie jednostek gospodarczych	27	0	0	0	-1 246	0	-1 246
31 grudnia 2022 r.		188 010	137	-14 751	18 333	26 720	218 449
01 stycznia 2021 r.		187 710	0	-11 519	-8 434	18 183	185 940
Zysk za rok		0	0	0	0	10 125	10 125
Przeliczenie walut obcych		0	0	576	0	0	576
Podział zysków	26	0	0	0	18 183	-18 183	0
Połączenie jednostek gospodarczych		0	0	0	-295	0	-295
31 grudnia 2021 r.		187 710	0	-10 943	9 454	10 125	196 346

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z załączonymi uwagami.

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.

	Uwaga	2022	2021
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		35 182	13 164
Korekty:		-13 272	-7 992
Pozostała amortyzacja i utrata wartości		0	0
Aktualizacja wartości instrumentu finansowego		-10 084	-2 637
Aktualizacja wartości inwestycji stałych, netto	15	-20 960	-2 816
Aktualizacja wartości budynków, lokali, prawa do lokali i obiektów inżynierii lądowej i wodnej oraz gruntów, netto	15	1 514	1 801
Strata z tytułu różnic kursowych netto		-157	-1 391
Wynik netto ze zbycia		-170	0
Koszty z tytułu odsetek		13 824	10 079
Przychody z tytułu odsetek		-1 524	-13 028
Inne		4 285	0
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego		21 910	5 172
Zmiana stanu należności od najemców, pozostałych należności, pozostałych aktywów, rozliczeń międzyokresowych		-1 660	-1 999
Zmiana stanu zapasów		-615	0
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług, pozostałych zobowiązań, rozliczeń międzyokresowych biernych i innych zobowiązań		3 071	1 629

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	22 706	4 802
Podatek dochodowy od osób prawnych, netto	-821	-148
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	21 885	4 654
Nakłady na nieruchomości inwestycyjne ukończone i w trakcie realizacji	-7 574	-4 036
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych ukończonych i w trakcie realizacji	187	0
Nabycie jednostki zależnej, po potrąceniu przejętych środków pieniężnych	27 410	2 649
Udzielone pożyczki	-3 931	-1 744
Odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek i obligacji	261	350
Inne pozycje	-4	0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-10 651	-2 781
Przepływy pieniężne netto przed ujęciem działalności finansowej	11 234	1 873
Wpływy z tytułu pożyczek	23 14 690	35 832
Splata pożyczek	23 -15 523	-23 954
Zmiana stanu należności stanowiących środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	-503	224
Zapłacone odsetki	-12 258	-9 855
Splaty leasingu finansowego	8	21
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-13 586	2 268
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-2 352	4 141
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku	26 107	21 966
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku	23 754	26 107

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 budynków biurowych oraz budowę nieruchomości mieszkalnych.

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 2022 r. kapitał autoryzowany Spółki wynosił 226 670 tys. EUR, a kapitał wyemitowany 188 010 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 24 maja 2023 r.

2. Istotne spółki zależne

Na dzień 31 grudnia 2022 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.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój nieruchomości inwestycyjnej
Olivia Fin Sp. z o.o. SKA	Gdańsk, Polska	100%	0%	Finansowanie
Olivia Home Platynowa Park (poprzednio Tec Trade Sp. z o.o.)*	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku mieszkaniowym
TP3 Sp. z o.o. *	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku mieszkaniowym
Brillant 3756. GmbH*	Berlin, Niemcy	100%	0%	Nieaktywna spółka celowa
OBC Sp. z o.o.*	Gdańsk, Polska	100%	0%	Finansowanie

* podmioty zostały nabyte w drugiej połowie 2022 r.

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 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.

[Podpis]



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. Zapłacone odsetki są prezentowane w ramach przepływów pieniężnych z działalności finansowej. Nabycie nieruchomości inwestycyjnych jest wykazywane jako przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, ponieważ najlepiej odzwierciedla to działalność biznesową Grupy.

5. Przygotowanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

5.1. Kontynuacja działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

Na podstawie przeprowadzonej oceny oraz biorąc pod uwagę przedłużenie finansowania bankowego w Olivia Point & Tower Sp. z o. o., Zarząd Spółki stwierdza, że założenie kontynuacji działalności Grupy przez okres co najmniej 12 miesięcy od daty sporządzenia sprawozdania finansowego jest uzasadnione.

5.2. Podstawa przygotowania

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu 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 2022 r.*

- **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 kwietnia 2021 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),

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 2022 roku 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 roku lub po tej dacie),
- **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),

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 zatwierdzenia tego tymczasowego standardu i zaczekać na jego ostateczną wersję,
- **Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe i długoterminowe oraz zobowiązania długoterminowe z kowenantami** (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 16 Leasing: Zobowiązania z tytułu najmu w transakcjach sprzedaży i najmu zwrotnego** (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 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.

5.3. 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 przejścia 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.

Handwritten signature



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.

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 przejmowanej 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

[Podpis]



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.

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.

5.4. 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.

5.5. 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 5.15 (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 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.

5.6. 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 5.7)

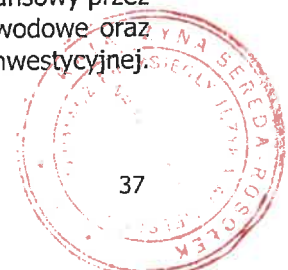
Grunty utrzymywane na podstawie umów najmu operacyjnego są klasyfikowane i ujmowane przez Grupę jako nieruchomości inwestycyjne, gdy spełnione są pozostałe warunki definicji nieruchomości inwestycyjnych.

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 5.15).

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 uznanie i odpowiednie kwalifikacje zawodowe oraz aktualne doświadczenie w zakresie lokalizacji i kategorii wycenianej nieruchomości inwestycyjnej.

[Podpis]



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. 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 5.15).



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.

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.

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.

5.8. 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 bezpośrednie 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 5.18 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.

5.9. 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.

5.10. 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

Handwritten signature



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.

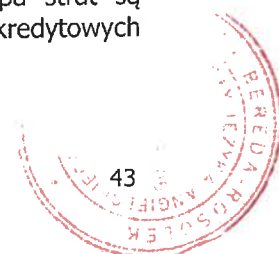
Aktywa finansowe Grupy podlegają modelowi oczekiwanych strat kredytowych.

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.

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 mogłyby 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 jak drugie strony 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.

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

[Podpis]



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 5.15 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.

5.11. Pozostałe aktywa

Pozostałe aktywa są wykazywane według kosztu pomniejszonego o wszelkie skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości. W Uwadze 5.8 przedstawiono odrębne zasady rachunkowości dotyczące zachęt do zawarcia umów najmu.

5.12. Zapasy

Nieruchomości nabyte lub budowane w celu sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej, a nie w celu wynajmu lub wzrostu wartości kapitału, są utrzymywane jako zapasy i wyceniane według niższej z dwóch wartości: kosztu lub możliwej do uzyskania wartości netto (NRV, ang. Net Realisable Value). Są to głównie nieruchomości mieszkalne, które Grupa buduje i zamierza sprzedać przed lub po zakończeniu budowy.

Koszty poniesione na doprowadzenie każdej nieruchomości do jej obecnej lokalizacji i stanu obejmują:

- Prawa własności i dzierżawy gruntów,
- Kwoty zapłacone wykonawcom za realizację,
- Koszty planowania i projektowania, koszty przygotowania terenu, opłaty za profesjonalne usługi prawne, podatki od przeniesienia własności nieruchomości, koszty ogólne zagospodarowania i inne powiązane koszty.

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

W przypadku sprzedaży nieruchomości stanowiącej element zapasów, wartość bilansowa nieruchomości jest ujmowana jako koszt w okresie, w którym ujmowane są związane z nią przychody. Wartość bilansowa nieruchomości stanowiącej element zapasów ujęta w rachunku zysków i strat jest ustalana



w odniesieniu do bezpośrednio dających się przyporządkować kosztów poniesionych na sprzedażą nieruchomości oraz alokacji wszelkich innych powiązanych kosztów w oparciu o względną wielkość sprzedanej nieruchomości.

5.13. Rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe są wykazywane według kosztu pomniejszonego o wszelkie skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości. W Uwadze 5.8 przedstawiono odrębne zasady rachunkowości dotyczące rozliczeń międzyokresowych z tytułu najmu operacyjnego.

5.14. 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.

5.15. 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.

5.16. 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

[Podpis]



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 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.

5.17. 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.

5.18. 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 pożytki.



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.

5.19. Wypłata dywidendy

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

5.20. 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.

5.21. 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 2022 r. transakcje swap i opcje CAP na stopę procentową zabezpieczały 64% salda niespłaconych kredytów bankowych (2021: 88%). Kontrakty walutowe typu forward zabezpieczały 16% ekspozycji netto w EUR (2021: 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 2022	Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Ekspozycja netto
EUR	29 431	255 862	-226 431
PLN	35 854	74 626	-38 772
łącznie	65 285	330 488	-265 203

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

Strata z tytułu różnic kursowych, w wysokości 4 248 tys. EUR, w wyniku bieżącego roku wynika głównie z wyceny kredytów w EUR, w związku ze wzrostem kursu EUR/PLN (4,6899 na dzień 31 grudnia 2022 r., podczas gdy na dzień 31 grudnia 2021 r.: 4,5994).



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 2022 r., gdyby euro osłabło/wzmocniło się o 10% w stosunku do polskiego złotego, zysk po opodatkowaniu za dany rok byłby o 18 341 tys. EUR niższy/wyższy. Na dzień 31 grudnia 2021 r., gdyby euro osłabło/wzmocniło się o 10% w stosunku do złotego, zysk po opodatkowaniu za dany rok byłby o 18 484 tys. 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 oraz zmiany cen lokali mieszkalnych. 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 nie 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 23). 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 2022 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 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.

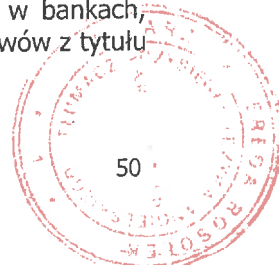
Ryzyko stopy procentowej Grupy jest monitorowane przez kierownictwo Grupy. Kierownictwo analizuje ekspozycję Grupy na stopy procentowe w sposób dynamiczny.

Na dzień 31 grudnia 2022 r., gdyby stopy procentowe były o 100 punktów bazowych wyższe (2021: 100 punktów bazowych więcej) przy wszystkich innych zmiennych utrzymanych na stałym poziomie, zysk po opodatkowaniu za ten rok byłby niższy o 1 163 tys. EUR (2021: 760 tys. EUR). Gdyby stopy procentowe były o 100 punktów bazowych niższe (2021: 100 punktów bazowych mniej) przy wszystkich innych zmiennych utrzymanych na stałym poziomie, zysk po opodatkowaniu za ten rok byłby wyższy o 1 163 tys. EUR (2021: 760 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 przez inne całkowite dochody (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. 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 2022	31 grudnia 2021
Należności od najemców	4 573	3 236
Pożyczki i obligacje	21 147	22 912
Pozostałe aktywa finansowe	5 073	4 569
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23 754	26 107
Łącznie	54 547	56 824

Długoterminowe pożyczki i obligacje w kwocie 20 083 tys. EUR (2021: 22 896 tys. EUR) mają następujące terminy zapadalności:

- wymagalne w ciągu drugiego do trzeciego roku - 5 100 tys. EUR (2021: 1 984 tys. EUR);
- wymagalne w okresie od trzeciego do piątego roku - 11 574 tys. EUR (2021: 20 025 tys. EUR);
- wymagalne po pięciu latach -3 409 tys. EUR (2021: 887 tys. EUR).

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 2022 r. i 31 grudnia 2021 r. jest zbliżona do wartości bilansowej.

Analiza według jakości kredytowej aktywów finansowych przedstawia się następująco:

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Należności od najemców brutto	4 704	3 323
Pomniejszone o: Rezerwa na utratę wartości	-131	-87
Należności z tytułu dostaw i usług - pomniejszone o rezerwę na utratę wartości	4 573	3 236

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.

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.	A+	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.

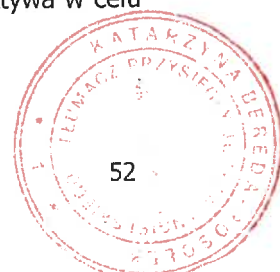
Ponieważ kwota umownych niezdykontowanych przepływów pieniężnych związanych z kredytami bankowymi oraz skryptami dłużnymi i innymi pożyczkami jest oparta na zmiennych, a nie stałych stopach procentowych, ujawniona kwota jest ustalana w odniesieniu do warunków istniejących na dzień sprawozdawczy - tj. rzeczywiste stopy procentowe kasowe (ang. spot rates) obowiązujące na dzień 31 grudnia 2022 r. i 31 grudnia 2021 r. są wykorzystywane do ustalenia powiązanych niezdykontowanych przepływów pieniężnych.

Poniższa tabela przedstawia zobowiązania finansowe według daty wymagalności:

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Wymagalne w ciągu jednego roku	60 597	64 636
Wymagalne w drugim roku	149 958	94 426
Wymagalne w okresie od trzeciego do piątego roku	139 495	191 253
Wymagalne po pięciu latach	0	3
łącznie	350 050	350 318

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 2022 r. i 31 grudnia 2021 r. były następujące:

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Zaciągnięte pożyczki	316 227	315 587
Zobowiązania z tytułu leasingu	945	1 015
Pomniejszone o: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-23 754	-26 107
Pomniejszone o: Pożyczki od podmiotów powiązanych	-2 364	-2 421
Dług netto	291 054	288 074
Całkowity kapitał własny	218 449	196 346
Pożyczki od podmiotów powiązanych	2 364	2 421
Kapitał ogółem	511 867	486 841
Wskaźnik zadłużenia	57%	59%

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 2022	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Łącznie
Pochodne aktywa finansowe	0		10 738	0	10 738
Pochodne zobowiązania finansowe	0		3 148	0	3 148

	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

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

Handwritten signature



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;
- 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) niewyceniane w wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2022 r., ale dla których ujawniono wartość godziwą.

	31 grudnia 2022	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Łącznie
Aktywa					
Należności od najemców		0	0	4 573	4 573
Pożyczki i obligacje		0	21 147	0	21 147
Pozostałe aktywa finansowe		0	5 073	0	5 073
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23 754		0	0	23 754
Łącznie	23 754	26 220	4 573	54 547	
Pasywa					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		0	5 352	0	5 352
Zaciągnięte pożyczki		0	316 227	0	316 227
Zobowiązania z tytułu leasingu		0	945	0	945
Inne zobowiązania finansowe		0	4 816	0	4 816
Łącznie	0	327 340	0	327 340	

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

	31 grudnia 2021	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	

[Podpis]



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.

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.

Inne osądy dokonywane są w odniesieniu do wartości godziwej pozostałych instrumentów finansowych, zasady w porównaniu z wynagrodzeniem agenta za usługi świadczone najemcom oraz przejęcia spółek zależnych w ramach transakcji dotyczącej aktywów.

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 instrumentów pochodnych 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, w związku z czym PLN jest walutą funkcjonalną Grupy i wszystkich jej podmiotów. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy prezentowane jest w euro, będącym walutą prezentacji.

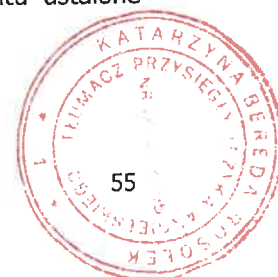
8. Segmenty operacyjne

Dotychczas Grupa prowadziła działalność w jednym segmencie - nieruchomości komercyjnych na wynajem. W drugim kwartale 2022 r. Grupa rozpoczęła działalność w nowym segmencie - nieruchomości mieszkaniowych na sprzedaż. Organizacja i zarządzanie Grupą są podzielone na segmenty, biorąc pod uwagę rodzaj działalności. W wyniku analizy kryteriów agregacji i progów ilościowych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za 2022 r. wykazano następujące segmenty operacyjne:

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

Miarą wyniku finansowego poszczególnych segmentów operacyjnych Grupy, analizowanych przez Zarząd spółki macierzystej (jednostki dominującej), są zyski/straty operacyjne segmentu ustalone zgodnie z zasadami MSSF.

Chel



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

2022	Nierucho- mości komercyjne na wynajem	Nierucho- mości mieszkalne na sprzedaż	Inne	Wyłączenia i aktywa korpora- cyjne	Łącznie
Przychód netto z najmu	25 235	-26	22	-234	24 997
Wynik netto ze zbycia	170	0	0	0	170
Aktualizacja wartości inwestycji stałych, netto	20 794	0	0	166	20 960
Aktualizacja wartości budynków, lokali, prawa do lokali i obiektów inżynierii lądowej i wodnej oraz gruntów, netto	-1 514	0	0	0	-1 514
Pozostała amortyzacja i utrata wartości	7	-1	0	0	6
Koszty administracyjne	-1 525	-107	-316	-133	-2 081
Zysk operacyjny netto	43 167	-134	-294	-201	42 538
Koszty z tytułu odsetek netto				-12 067	-12 067
Różnice kursowe				-4 244	-4 244
Pozostały wynik finansowy netto				8 955	8 955
Zysk przed opodatkowaniem	43 167	-134	-294	-7 557	35 182
Obciążenie podatkowe za okres				-8 462	-8 462
Zysk po opodatkowaniu za rok obrotowy	43 167	-134	-294	-16 019	26 720
Łączne aktywa netto	617 402	8 896	49 422	-89 844	585 876
Łącznie pasywa	396 427	9 016	50 769	-88 785	367 427

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. Przyszłe przychody z najmu na podstawie umów podpisanych na dzień 31 grudnia 2022 r:

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



10. Koszty nieruchomości netto pomniejszone o przychody z opłat serwisowych

	2022	2021
Koszty opłat serwisowych netto	971	199
Koszty modernizacji, napraw i remontów	436	259
Inne koszty związane z nieruchomościami	144	1 715
Łącznie	1 551	2 173

Łączna kwota stanowi sumę kosztów nieruchomości netto w wysokości 10 833 tys. EUR (2021: 10 942 tys. EUR) i przychodów z opłat serwisowych w wysokości -9 282 tys. EUR (2021: -8 769 tys. EUR).

11. Koszty administracyjne

	2022	2021
Koszty prawne i konsultingowe	389	343
Usługi zarządzania aktywami	622	343
Koszty księgowości, sekretariatu i administracji	737	606
Podatki i inne opłaty	37	9
Inne	296	130
Łącznie	2 081	1 431

12. Koszty z tytułu odsetek netto

	2022	2021
Przychody z tytułu odsetek	-1 905	-392
Koszty odsetek od leasingu	48	0
Koszty odsetek od pożyczek	9 973	7 662
Koszty odsetek od obligacji	3 936	1 485
Inne	15	60
Łącznie	12 067	8 815

13. Pozostały wynik finansowy netto

	2022	2021
Utrata wartości instrumentów finansowych	1 730	737
Wyniki wyceny instrumentów pochodnych	8 052	-1 874
Pozostałe koszty finansowe netto	-827	-553
Łącznie	8 955	-1 690

14. Podatek dochodowy

	2022	2021
Bieżący podatek	762	366
Odroczony podatek	7 700	2 673
Łącznie	8 462	3 039

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



	2022	2021
Zysk przed opodatkowaniem podatkiem dochodowym	35 182	13 164
Podatek obliczony według krajowych stawek podatkowych mających zastosowanie do zysków w poszczególnych krajach	6 685	2 501
Skutek podatkowy dla:		
Wydatków niepodlegających odliczeniu dla celów podatkowych	1 777	538
Podatek dochodowy ogółem	8 462	3 039
Efektywna stawka podatkowa	24%	23%

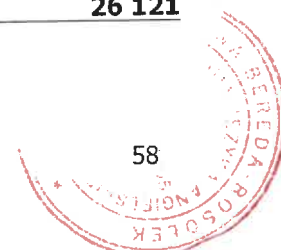
Największe kwoty niepodlegające opodatkowaniu dotyczą kosztów odsetek przekraczających limit 3 mln PLN, kosztów reprezentacji oraz podatku zapłaconego od nieruchomości inwestycyjnej, nawet jeśli jednostka poniosła stratę w bieżącym okresie (minimalny podatek wymagany przez polskie prawo).

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 2021	516	5 832	4 277	349	10 974
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
Obciążenie / (uznanie) rachunku zysków i strat	278	2 314	-167	-47	2 378
Połączenie jednostek gospodarczych	0	0	192	0	192
Efekt przeliczenia na walutę prezentacji	-16	-115	-74	-1	-206
Łącznie	1 052	7 367	4 736	55	13 210
Kompensacja					-11 214
31 grudnia 2022					1 996

Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Nieruchomość inwestycyjna	Zamortyzowany koszt zaciągniętych pożyczek	Inne	Łącznie
01 stycznia 2021	32 414	865	307	33 586
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

[Podpis]



Obciążenie / (uznanie) rachunku zysków i strat	7 029	2 791	258	10 078
Efekt przeliczenia na walutę prezentacji	-622	-71	-5	-698
Łącznie	40 744	4 349	407	45 500
Kompensacja				-11 214
31 grudnia 2022				34 286

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.

	31 grudnia 2022		31 grudnia 2021	
	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	454 077	29 437	444 669	30 428
Zyski lub straty uwzględnione w aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	20 960	-1 514	2 816	-1 801
Utylizacja	-17	0	0	0
Budowa, ulepszenia techniczne i rozbudowa	7 110	537	4 502	702
Przeniesienia z pozycji budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej oraz grunty do pozycji inwestycje stałe	0	0	0	0
Różnice z przeliczenia walut obcych	-8 836	-568	2 090	108
Na koniec okresu sprawozdawczego	473 294	27 892	454 077	29 437

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

Na koniec 2022 r. nie było żadnych aktywnych projektów (budynki biurowe w budowie) w segmencie budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej oraz grunty (w 2021 r.: brak). Jedyną kwotą w tej pozycji jest rezerwa gruntów.

Zaciągnięte pożyczki są zabezpieczone na nieruchomościach inwestycyjnych do wartości 639 753 tys. EUR (2021: 641 010 tys. EUR; Uwaga 23). 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 2022 r. przez niezależnych profesjonalnie wykwalifikowanych rzeczoznawców, którzy posiadają uznane odpowiednie kwalifikacje

[Podpis]



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.

Wartość godziwa opiera się na wartości rynkowej (w tym kosztach kupującego, tj. skorygowanych o koszty zakupu, takie jak podatek od przeniesienia własności). Oznacza to szacunkową cenę w dniu wyceny, po której nieruchomość może być przedmiotem obrotu między sprzedającym a kupującym, którzy chcą zawrzeć obiektywną transakcję na warunkach rynkowych poprzedzoną rzetelnymi negocjacjami między obiema dobrze poinformowanymi stronami. Zewnętrzni rzeczoznawcy skorygowali wartość skapitalizowanych zachęt do zawarcia umów najmu w wysokości 3 754 tys. EUR, które są kapitalizowane jako część innych aktywów.

Informacje na temat wyceny wartości godziwej przy użyciu istotnych nieobserwowalnych danych wejściowych (Poziom 3) za 2022 r.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych implikuje średnią teoretyczną stopę zwrotu netto na poziomie 6,2% (2021: 6,2%). Na wyceny mogą wpływać czynniki ogólne (makroekonomiczne i rynkowe), ale także czynniki lokalne.

Gdyby na dzień 31 grudnia 2022 r. stopy zwrotu stosowane do wyceny nieruchomości inwestycyjnych były o 100 punktów bazowych niższe niż stopy zwrotu stosowane obecnie (2021: 100 punktów bazowych mniej), wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosłaby o 19,3% (2021: 19,4%). W takim przypadku kapitał własny Grupy byłby o 73 922 tys. EUR wyższy ze względu na wyższy dodatni wynik (2021: wyższy o 71 311).

Gdyby na dzień 31 grudnia 2022 r. stopy zwrotu stosowane do wyceny nieruchomości inwestycyjnych były o 100 punktów bazowych wyższe od obecnie stosowanych (2021: 100 punktów bazowych więcej), wartość nieruchomości inwestycyjnych spadłaby o 13,9% (2021: 14,0%). W takim przypadku kapitał własny Grupy byłby niższy o 53 245 tys. EUR ze względu na niższy wynik za rok (2021: niższy o 51 347).

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, stopa zwrotu może się obniżyć.

Techniki wyceny stanowiące podstawę oszacowania wartości godziwej przez kierownictwo

Dla nieruchomości biurowych o łącznej wartości bilansowej 473 294 tys. EUR (2021: 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 - 27 892 tys. EUR, 2021: 29 437 tys. EUR). Grupa klasyfikuje stopę zwrotu netto jako istotne nieobserwowalne dane wejściowe. Inne dane wejściowe to:

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;

[Podpis]



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 godziwej przez wynik finansowy.

Szczegółowe informacje na temat pochodnych instrumentów finansowych znajdują się w Uwadze 20.

17. Zapasy

Grupa posiada dział zajmujący się realizacją nieruchomości mieszkalnych, które sprzedaje w ramach zwykłej działalności. Nieruchomości te są prezentowane jako zapasy.

Poniżej przedstawiono podsumowanie zmian stanu zapasów:

	2022	2021
Początek roku	0	0
Poniesione koszty na budowę	6 369	0
Odsetki skapitalizowane	0	0
Zbycia (ujęte w wyniku netto ze zbycia)	0	0
Koniec roku	6 369	0

18. Należności od najemców

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Należności od najemców brutto (wymagalne w ciągu 1 roku)	4 704	3 323
Pomniejszone o: Rezerwa na utratę wartości	-131	-87
Łącznie	4 573	3 236



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 2022 r. Grupa ujęła straty z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług w wysokości 44 tys. EUR (w 2021 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:

	2022	2021
Początek roku	87	87
Ujęte straty z tytułu utraty wartości	44	0
Koniec roku	131	87

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

19. 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.

Szczegółowy podział pozostałych aktywów przedstawiono poniżej:

	2022	2021
Zachęty do zawarcia umów najmu	3 754	3 914
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	3 294	3 191
Pozostałe aktywa niefinansowe	3 256	1 874
Łącznie	10 303	8 979
długoterminowe	5 396	5 685
krótkoterminowe	4 907	3 294

20. Pochodne instrumenty finansowe

	31 grudnia 2022		31 grudnia 2021	
	Aktywa	Pasywa	Aktywa	Pasywa
Transakcje swap i opcje CAP na stopę procentową	10 738	0	587	272
Kontrakty walutowe typu forward	0	3 148	0	2 808
Łącznie	10 738	3 148	587	3 080

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń zgodnie z MSSF 9. Niemniej jednak, swapy na stopy procentowe, opcje CAP i kontrakty walutowe typu forward są częścią ekonomicznych powiązań zabezpieczających. Swapy procentowe i opcje CAP są wykorzystywane do ustalania płatności odsetek od zmiennych instrumentów dłużnych. Kontrakty walutowe typu forward (terminowe) są wykorzystywane do zabezpieczania prognozowanych transakcji i kredytów walutowych przed ryzykiem walutowym.

[Podpis]



Na dzień 31 grudnia 2022 r. referencyjna wartość kapitału nierozliczonych terminowych kontraktów walutowych wynosiła 36 061 tys. EUR (2021: 36 490 tys. EUR). Na dzień 31 grudnia 2022 r. referencyjna wartość kapitału nierozliczonych transakcji swap na stopę procentową i opcji CAP wynosiła 172 659 tys. EUR (2021: 239 593 tys. EUR).

Poniżej przedstawiono terminy zapadalności instrumentów finansowych:

Podmiot	Rodzaj transakcji zabezpieczającej	Data zapadalności	Wartość nominalna w tys. EUR
Olivia Star SA	CAP	30.01.2024	59 036
Olivia 4 SA	CAP	15.12.2025	17 955
Olivia 4 SA	CAP	15.12.2025	3 522
Olivia Prime B Sp. z o.o.	FX Forward	28.02.2023	36 061
Olivia Gate Sp. z o.o.	IRS	13.08.2026	25 086
J-Home SA	IRS	13.08.2026	24 610
Olivia Seven Sp. z o.o.	IRS	31.12.2024	42 450

21. Aktywa trwale sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Grupa nie zaklasyfikowała żadnych aktywów jako przeznaczone do sprzedaży.

22. Wyemitowany kapitał zakładowy

Łączna autoryzowana liczba akcji zwykłych wynosi 1 880 099 (2021: 1 877 099) o wartości nominalnej 100 EUR za akcję (2021: 100 EUR za akcję). Wszystkie wyemitowane akcje są w pełni opłacone (2021: wszystkie w pełni opłacone).

23. 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 2022 31 grudnia 2021

Pożyczki i obligacje	45 136	43 710
długoterminowe	45 101	43 678
krótkoterminowe	35	32
Pożyczki bankowe	271 091	271 877
długoterminowe	225 743	225 582
krótkoterminowe	45 348	46 295
Łącznie	316 227	315 587

Zaciągnięte pożyczki obejmują kwoty zabezpieczone na nieruchomościach inwestycyjnych do wartości 639 753 tys. EUR (2021: 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 2022		31 grudnia 2021	
	Pożyczki i obligacje	Pożyczki bankowe	Pożyczki i obligacje	Pożyczki bankowe
Wymagalne w ciągu jednego roku	35	45 348	32	46 295
Wymagalne w drugim roku	21 375	118 005	340	108 201
Wymagalne w okresie od trzeciego do piątego roku	23 726	83 822	17 406	93 048
Wymagalne po pięciu latach	0	23 916	25 932	24 333
Łącznie	45 136	271 091	43 710	271 877

[Podpis]



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 2022 r:

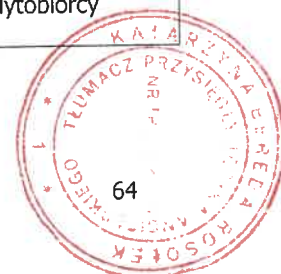
	Pożyczki i obligacje	Pożyczki bankowe	Łącznie
01 stycznia 2021	37 878	265 441	303 319
Wpływy z tytułu pożyczek	28 348	7 484	35 832
Spłata pożyczek	-25 534	-8 275	-33 809
Inne ruchy	2 955	7 124	10 079
Różnice kursowe	63	103	166
31 grudnia 2021	43 710	271 877	315 587
Wpływy z tytułu pożyczek	9 561	5 129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

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 2022 r. i 2021 r. były na bezpiecznym poziomie i nie było żadnych naruszeń.

Szczegóły dotyczące kovenantów bankowych w poszczególnych podmiotach zostały przedstawione poniżej:

	Historyczny DSCR	Okres	Prognostyczny DSCR	Okres	Prognostyczny 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
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

[Podpis]



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 mniej 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 mniej niż wartość kapitału podstawowego Kredytobiorcy

24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3 338	2 385
Zobowiązania związane z działalnością deweloperską/budowlaną	2 014	1 895
łącznie	5 352	4 280

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.

25. 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.

26. Dywidendy

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

27. Połączenie jednostek gospodarczych

W drugim kwartale 2022 roku Spółka nabyła 100% udziałów w kapitale zakładowym Olivia Home Platynowa Park Sp. z o.o. (poprzednio Tec Trade Sp. z o.o.), spółki prowadzącej projekt mieszkaniowy Platynowa Park oraz 100% udziałów w kapitale zakładowym TP3 Sp. z o.o., która jest właścicielem nieruchomości gruntowej przeznaczonej pod inwestycję mieszkaniową. Pod koniec 2022 r. Grupa nabyła 100% udziałów w podmiocie finansującym OBC Sp. z o.o.

[Podpis]



Ponadto w dniu 22 czerwca 2022 r. Grupa nabyła 100% udziałów w kapitale zakładowym Brillant 3756. GmbH z siedzibą w Berlinie. Spółka nie prowadzi obecnie żadnej działalności gospodarczej. W momencie nabycia spółki aktywa wynosiły 25 tys. EUR i składały się ze środków pieniężnych na rachunku bankowym spółki. Cena zakupu wyniosła 28 tys. EUR.

Nabycia były 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:

	Olivia Home Platynowa Park Sp. z o.o. [tys. PLN]	TP3 Sp. z o.o. [tys. PLN]	Brillant 3756 GmbH [tys. EUR]	OBC Sp. z o.o. [tys. PLN]	łącznie
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	564	1 214	25	147	
Należności od najemców	236	1	0	0	
Inne należności krótkoterminowe	696	15	0	0	
Krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0	0	0	
Zapasy	15 275	11 708	0	0	
Inne aktywa krótkoterminowe	33	2 494	0	3	
Pożyczki długoterminowe	0	0	0	20 943	
Długoterminowe aktywa finansowe	0	0	0	0	
Inne należności długoterminowe	0	0	0	0	
Inne aktywa długoterminowe	0	0	0	0	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0	0	901	
Pożyczki długoterminowe	-16 559	-14 500	0	-24 456	
Pożyczki krótkoterminowe	0	-918	0	-1 358	
Inne zobowiązania krótkoterminowe	-163	-11	0	0	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-25	-81	0	-15	
Aktywa netto nabyte w wartości bilansowej	57	-78	25	-3 835	
Zapłata z tytułu nabycia	1 180	847	28	5	
Różnica	-1 123	-925	-3	-3 840	
Kurs wymiany PLN/EUR	4,6899	4,6899	1,0000	4,6899	
Różnica po przeliczeniu walut [tys. EUR]	-239	-197	-3	-819	-1 258

Grupa wybrała prospektywną metodę prezentacji dla połączeń jednostek gospodarczych pod wspólną kontrolą. Przejęte przedsiębiorstwa przyczyniły się do wyników Grupy w 2022 r., zwiększając zysk netto o 129 tys. EUR. Gdyby nabycia nastąpiły 1 stycznia 2022 r., skonsolidowane przychody pro forma byłyby wyższe o 1 tys. EUR, a zysk byłby niższy o 377 tys. EUR za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.

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

	Olivia Home Platynowa Park Sp. z o.o.	TP3 Sp. z o.o.	Brillant 3756 GmbH	OBC Sp. z o.o.	Łącznie
Zapłata w gotówce	0	0	28	0	28
Pomniejszone o: Salda nabytych środków pieniężnych	-121	-260	-25	-32	-438
Wpływ netto środków pieniężnych - działalność inwestycyjna	-121	-260	3	-32	-410

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 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. Nabycie było transakcją pod wspólną kontrolą.

28. Nieprzewidziane wydatki i zobowiązania

Grupa nie posiada istotnych nieprzewidzianych wydatków ani zobowiązań, które wymagałyby ujawnienia (na dzień 31 grudnia 2021 r.: brak).

29. Transakcje z podmiotami powiązanymi

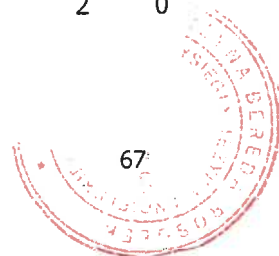
Spółką macierzystą (jednostką dominującą) Grupy jest TONSA SCA SICAV-RAIF (zarejestrowana w Luksemburgu), która posiada bezpośrednio lub za pośrednictwem innych spółek zależnych 100% akcji Spółki. Stroną sprawującą ostateczną kontrolę nad Grupą jest pan Maciej Grabski. Grupa nie miała istotnych transakcji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

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi były przeprowadzane na warunkach rynkowych.

Transakcje przeprowadzone w 2022 r. lub salda nierozliczone na dzień 31 grudnia 2022 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	Zobowią- zania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowią- zania	Sprzedaż	Zakup
TONSA S.A. - SICAF-RAIF	0	1	320	16	0	0
AZO DIGITAL Sp. z o.o.	104	0	0	0	0	0
B1-OP3 Sp. z o.o. SKA	5 321	0	0	0	2	0
BMP1 Sp. z o.o.	0	0	0	2	1	138
Construction+ Sp. z o.o.	1 783	2	0	278	25	1 159
Fundacja Gdańsk Global	6	627	0	18	1 659	53
GPT Invest Sp. z o.o.	436	1	0	0	1	0
Maintenance+ Sp. z o.o.	527	2	0	678	15	3 405
Olivia Serwis Sp. z o.o.	2 970	1 741	0	1 102	2 631	1 671
Olivia Six Sp. z o.o.	59	208	39	122	1	0
PSDW Sp. z o.o.	1 404	0	0	0	0	0
RS Sp. z o.o.	3 618	0	0	0	2	0

Handwritten signature



Security+ Sp. z o.o.	0	2	0	192	62	792
STE Sp. z o.o.	1 037	1	0	0	1	0
TP2 Sp. z o.o.	1 217	0	0	0	0	0
Olivia Home Sp. z o.o.	112	208	0	131	32	317
Inne	0	13	0	39	13	87
Łącznie	18 594	2 806	359	2 578	4 445	7 622

Transakcje przeprowadzone w 2021 r. lub salda nierozliczone na dzień 31 grudnia 2021 r. z podmiotami powiązanymi przedstawiono poniżej:

	Udzielone pożyczki	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zaciągnięte pożyczki	Zobowią- zania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowią- zania	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
„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

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

Zarządy spółek Grupy w 2022 r. otrzymały wynagrodzenie w wysokości 77 tys. EUR (78 tys. EUR w 2021 r.). Wynagrodzenie dla pozostałego kluczowego kierownictwa wyniosło 745 tys. EUR w 2022 r. i 428 tys. EUR w 2021 r.

30. Inne ujawnienia

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

Wynagrodzenie audytora za skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zgodnie z MSSF oraz sprawozdanie finansowe spółki wyniosło:

<i>(kwoty nie zawierają podatku VAT)</i>	2022	2021
Badanie sprawozdań finansowych	116	108
Inne procedury audytowe	0	0
Usługi podatkowe	0	0
Inne opłaty niezwiązane z audytem	0	0
Łącznie	116	108

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.

31. 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 perspektywę dalszego rozwoju Grupy

Od 16 maja 2022 r. w Polsce zniesiono obowiązujący od ponad dwóch lat stan epidemii. Z tego powodu należy uznać, że wpływ pandemii COVID-19 na sytuację gospodarczą nie jest już znaczący. W kolejnych miesiącach 2022 roku, zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego w Polsce, zaobserwowano spadek odsetka osób korzystających z pracy zdalnej.

Po dwóch latach pandemii, która osłabiła rynek powierzchni biurowych, widoczne jest odbicie. Według danych CBRE, w 2022 r. regionalny rynek biurowy powiększył się o 400 000 mkw., co oznacza, że całkowita podaż sięgnęła 6,4 mln mkw. (więcej niż w Warszawie), przy stałym wskaźniku pustostanów. Rynki biurowe ośmiu największych miast poza Warszawą powracają do wyników sprzed pandemii i zdecydowanie się umacniają. Do rynków oferujących ponad 1 mln mkw. biur (Kraków i Wrocław) dołączyło Trójmiasto. W całym 2022 r. poziom absorpcji był dwukrotnie wyższy niż w dwóch poprzednich latach. Odbicie widać też powoli w popycie, który był o 5% wyższy niż przed rokiem i powrócił do poziomu ponad 600 tys. mkw. (w tym w Trójmieście 101 tys. mkw.). Podobnie jak w Warszawie również w miastach regionalnych budowa jest na najniższym poziomie od dziesięciu lat. Przyczyni się to do powstania luki podażowej i może mieć znaczący wpływ na ceny najmu w nadchodzących latach. W 2022 r. nowe umowy najmu dominowały w głównych miastach regionalnych, odpowiadając za prawie połowę popytu. Sektor IT był najbardziej aktywny, odpowiadając za 26% wszystkich umów najmu. Czynsze wzrosły we Wrocławiu, Trójmieście, Katowicach i Szczecinie, w większości przypadków dzięki wprowadzeniu na rynek wysokiej jakości, centralnie zlokalizowanych projektów.

Wojna w Ukrainie i wynikająca z niej niepewna sytuacja społeczno-polityczna, inflacja, nowe regulacje prawne w zakresie zrównoważonego rozwoju przedsiębiorstw oraz wyzwania związane z nowymi modelami pracy będą nadal wpływać na rynek nieruchomości. Obserwujemy wyraźne spowolnienie aktywności deweloperów na rynku. Trwająca od dwóch lat duża fala nowej podaży dobiegła końca, a przestój w wydawaniu nowych pozwoleń na budowę spowoduje lukę podażową w latach 2023-2024. Spadek podaży nowej powierzchni biurowej wynika z kilku czynników, w tym: rekordowo wysokiego poziomu inflacji, który napędza wzrost kosztów m.in. cen materiałów budowlanych, gruntów, mediów i wynagrodzeń. Z drugiej strony, niska podaż nowej powierzchni wywiera presję na czynsze wywoławcze, a rosnące ceny energii wpłyną na opłaty serwisowe. Nie spowoduje to jednak spadku aktywności najemców. Można oczekiwać, że kolejne kwartały pozwolą na absorpcję nowo oddanej do użytku powierzchni. Inwazja Rosji na Ukrainę zintensyfikowała relokację niektórych firm działających na Wschodzie (Ukraina, Rosja, Białoruś), a Olivia Centre jest również beneficjentem tej sytuacji.

Polska, będąc członkiem zarówno Unii Europejskiej, jak i NATO, gwarantuje stabilne schronienie dla biznesu i pracowników, którzy w poszukiwaniu bezpieczeństwa zdecydowali się przyjechać do Polski. Zmiany dokonały głównie duże organizacje, które mają odbiorców na całym świecie, a ich oddziały znajdowały się na Wschodzie. Wojna, wykluczenie geopolityczne, presja ze strony zagranicznych



udziałowców i obawa przed utratą zagranicznych klientów były głównymi czynnikami, które zdecydowały o podpisaniu umów najmu biur w Polsce i relokacji pracowników.

Polska utrzymuje pozycję najbardziej atrakcyjnego rynku w Europie Środkowo-Wschodniej dzięki wysokiej płynności oraz szerokiej gamie wysokiej jakości produktów inwestycyjnych. Zdaniem Zarządu, konieczność poszukiwania oszczędności w związku z rosnącymi kosztami operacyjnymi będzie jednym z głównych wyzwań, przed jakimi stanie rynek nieruchomości biurowych w nadchodzących kwartałach. Polityka ESG (dotycząca środowiska, społeczeństwa i ładu korporacyjnego) staje się coraz ważniejszym uzasadnieniem decyzji biznesowych. Lepszy komfort pracy będzie miał coraz większy wpływ na wydajność pracowników i wzrost częstotliwości pracy z biura. Polska pozostanie liderem aktywności inwestycyjnej, jednocześnie zwiększając swój udział jako kluczowy rynek w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Ewentualna korekta wartości aktywów kapitałowych powinna zostać w znacznym stopniu zrekompensowana wzrostem czynszów, co wzbudzi zainteresowanie inwestorów. Inwestorzy postrzegają budynki biurowe jako atrakcyjne aktywa ze względu na potencjał wzrostu czynszów, wysoki popyt i absorpcję netto. Popularyzacja hybrydowego modelu pracy przyczynia się do dywersyfikacji liczby najemców i nie stanowi zagrożenia dla perspektyw dalszego rozwoju rynku biurowego w Polsce. Wzrost cen materiałów budowlanych oraz alternatywne możliwości wykorzystania gruntów, pierwotnie przeznaczonych pod inwestycje biurowe, w celu realizacji inwestycji PRS (instytucjonalny wynajem mieszkań) przyczynią się do ograniczenia podaży nowych biurowców, co przełoży się na wzrost czynszów w najbliższych latach. Ustalenia dotyczące powierzchni biurowej w połączeniu z luką podażową wpłyną na decyzje najemców dotyczące lokalizacji ich biur. Zdaniem Zarządu, najemcy chętniej pozostaną w dotychczasowej lokalizacji biurowej lub wybiorą dobrze funkcjonujące centra biznesowe o ugruntowanej renomie wśród najemców, oferujące oprócz zysku środowiskowego również wysoki komfort i przyjemność pracy z biura.

32. Zdarzenia po dniu bilansowym

W pierwszym kwartale 2023 r. Olivia Complex sp. z o.o. uzyskała nowe pozwolenie na budowę dwóch budynków (przeznaczonego na instytucjonalny wynajem mieszkań i biurowca).

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

W pierwszym kwartale 2023 r. Grupa przedłużyła kredyt bankowy dla „Olivia Point&Tower” na kolejne 3 lata (poprawi to strukturę finansowania, ponieważ kredyt jest prezentowany jako zobowiązanie krótkoterminowe na koniec 2022 r.) i zmieniła walutę kredytu bankowego z PLN na EUR w Olivia Prime B.

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



The block contains a handwritten signature in blue ink and a red circular stamp. The stamp is a professional seal for a sworn translator, containing the name 'KATARZYNA BEREDA-ROSOLEK', the title 'TŁUMACZ PRZYSIĘGŁY JĘZYKA ANGIELSKIEGO', and the registration number 'TP/3370/05'.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.
Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

**Sprawozdanie finansowe spółki
za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.**

TONSA COMMERCIAL REI N.V.
Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Bilans spółki na dzień 31 grudnia 2022 r.
(po przypisaniu wyników)

	Uwaga	31 grudnia 2022	31 grudnia 2021
AKTYWA			
Aktywa trwałe		219 920	196 772
Spółki zależne	2	219 920	196 772
Aktywa obrotowe		191	14
Zapasy		3	0
Dłużnicy	3	3	2
Należności krótkoterminowe od jednostek zależnych	4	171	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5	14	12
ŁĄCZNE AKTYWA NETTO		220 111	196 786
KAPITAŁ WŁASNY I PASYWA			
Całkowity kapitał własny	6	219 696	196 346
Kapitał zakładowy		188 010	187 710
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej		137	0
Rezerwa z tytułu przeliczenia walut obcych		-14 001	-10 194
Zyski zatrzymane		18 830	8 705
Wynik za rok obrotowy		26 720	10 125
Zobowiązania długoterminowe		315	315
Długoterminowe pożyczki od akcjonariuszy	7	315	315
Zobowiązania krótkoterminowe		100	125
Krótkoterminowe pożyczki od akcjonariuszy	8	18	13
Pożyczki krótkoterminowe	9	19	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	10	1	25
Rozliczenia międzyokresowe bierne	11	62	87
ŁĄCZNE KAPITAŁ WŁASNY I PASYWA		220 111	196 786



Rachunek zysków i strat Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.

	Uwaga	2022	2021
Przychód brutto		193	109
Wynagrodzenia i składki na ubezpieczenia społeczne	12	-34	-11
Koszty administracyjne	14	-136	-220
Przychody z tytułu odsetek		0	1
Koszty z tytułu odsetek	15	-7	0
Zysk przed opodatkowaniem		16	-121
Obciążenie podatkowe za okres		0	0
Dywidendy od jednostek zależnych		213	0
Wynik jednostek zależnych		26 491	10 246
Zysk po opodatkowaniu za rok obrotowy		26 720	10 125

TONSA COMMERCIAL REI N.V.
Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

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.

Standardy rachunkowości stosowane do sporządzania sprawozdań finansowych

Sprawozdania finansowe dotyczące wyłącznie spółki zostały sporządzone zgodnie z postanowieniami Tytułu 9, Księgi 2 niderlandzkiego kodeksu cywilnego oraz wiążącymi przepisami niderlandzkich standardów rachunkowości opublikowanymi przez Niderlandzką Radę Standardów Rachunkowości („Raad voor de Jaarverslaggeving”).

Zasady wyceny i ustalania wyniku są takie same dla rocznego sprawozdania finansowego spółki i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego. Udziały partycypacyjne w spółkach grupy są wyceniane według wartości aktywów netto zgodnie z odpowiednią częścią skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W zakresie zasad wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku należy odnieść się do zasad wyceny i ustalania wyniku zawartych w Uwagach do skonsolidowanego bilansu oraz rachunku zysków i strat.

Rok obrotowy Spółki trwa od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 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 w Uwadze 5 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Zasady te obejmują również klasyfikację i prezentację instrumentów finansowych, będących instrumentami kapitałowymi lub zobowiązaniami finansowymi. 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.

Wynik jednostek zależnych

Wynik jednostek zależnych jest ujmowany na dzień nabycia.

2. Aktywa trwałe

01 stycznia 2022	196 772
Nabycia w 2022 r	464
Wynik walutowy	-3 807
Wynik za okres	26 491
31 grudnia 2022	219 920
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
29-06-2022	TP3	182	182
29-06-2022	Olivia Home Platynowa Park	254	254
23-05-2022	Brillant 3756 GmbH	28	28
Łącznie		464	464

W poprzednim roku obrotowym Spółka nabyła następujące podmioty:

Data	Spółka	Ustalenie według wartości godziwej	Ustalenie według wartości bilansowej
29-12-2021	Olivia Fin Sp. Z o.o. SKA (poprzednio OG- Olivia Business Centre Sp. z o.o. SKA)	22	22
Łącznie		22	22

he



3. Dłużnicy

Wszystkie należności są wymagalne w ciągu jednego roku. Wartość godziwa jest zbliżona do wartości bilansowej.

4. Należności krótkoterminowe od jednostek zależnych

Wszystkie należności są wymagalne w ciągu jednego roku. Wartość godziwa jest zbliżona do wartości bilansowej.

5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

6. Kapitał własny

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Rezerwa z tytułu przeliczenia walut obcych	Zyski zatrzy- mane	Zysk za rok	łącznie
01 stycznia 2022	187 710	0	-10 194	8 705	10 125	196 346
Zysk za rok	0	0	0	0	26 720	26 720
Całkowite dochody ogółem za rok obrotowy	0	0	0	0	26 720	26 720
Przeliczenie walut obcych	0	0	-3 808	0	0	-3 807
Wkład	300	137	0	0	0	437
Podział zysku	0	0	0	10 125	-10 125	0
Połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0
31 grudnia 2022	188 010	137	-14 002	18 830	26 720	219 696
01 stycznia 2021	187 710	0	-10 770	-9 183	18 183	185 940
Zysk za rok	0	0	0	0	10 125	10 125
Całkowite dochody ogółem za rok obrotowy	0	0	0	0	10 125	10 125
Przeliczenie walut obcych	0	0	576	0	0	576
Wkład	0	0	0	0	0	0
Podział zysku	0	0	0	18 183	-18 183	0
Połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	-295	0	-295
31 grudnia 2021	187 710	0	-10 194	8 705	10 125	196 346

Na dzień 31 grudnia 2022 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 188 010 EUR [przyp. tłum.: W dokumencie źródłowym brak oznaczenia „tys.” przed oznaczeniem waluty; prawidłowy zapis tej samej informacji widnieje na str. 31 powyżej.] (sto osiemdziesiąt osiem milionów dziesięć tysięcy euro). Wyemitowany kapitał zakładowy składa się z 188 010 akcji zwykłych o wartości nominalnej 100,00 EUR każda.

Więcej informacji na temat zmian w kapitale własnym można znaleźć w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym (patrz Uwaga 22 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

[Podpis]



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 5.5 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

Rezerwa według skonsolidowanego sprawozdania finansowego wynosi -14 745 tys. EUR. Rezerwa według jednostkowego sprawozdania finansowego wynosi -14 001 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 2022 wynosi 26 720 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.

Zarząd proponuje dodanie wyniku za dany rok do zysków zatrzymanych.

7. Zobowiązania długoterminowe

01 stycznia 2022	315
Nowe pożyczki	0
31 grudnia 2022	315
01 stycznia 2020	215
Nowe pożyczki	100
31 grudnia 2021	315

Pożyczki zostały udzielone przez akcjonariusza. Kwota 315 tys. EUR będzie wymagalna w ciągu 1 roku. 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.

8. 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 akcjonariuszy. Wartość godziwa jest zbliżona do wartości księgowej.

[Podpis]



9. Pożyczki krótkoterminowe

Krótkoterminowe pożyczki są wymagalne w ciągu jednego roku.

10. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania są wymagalne w ciągu jednego roku.

11. Rozliczenia międzyokresowe bierne

Pozostałe wydatki są wymagalne w ciągu jednego roku.

12. Wynagrodzenie dyrektorów

W trakcie roku obrotowego pan J.E. Missaar otrzymał wynagrodzenie dyrektorskie w wysokości 29 tys. EUR (2021 r.): 10). Związane z tym koszty składek na ubezpieczenie społeczne wyniosły 5 tys. EUR (2021: 1), więc całkowity koszt Wynagrodzenia i składki na ubezpieczenia społeczne wyniósł 34 tys. EUR (2021: 11).

Pan M. Leininger otrzymał wynagrodzenie w wysokości 20 tys. EUR, które zostało ujęte w następujących pozycjach Koszty administracyjne - Koszty księgowości, sekretariatu i administracji (2021: odpowiednio 15 tys. EUR).

13. Pracownicy

W roku obrotowym Spółka zatrudniała 1 pracownika. Pracownik pracował przez cały rok 2022 w niepełnym wymiarze czasu pracy wynoszącym 20%. Nikt nie był zatrudniony poza Niderlandami (2021: 1 od 1 września 2021 r.).

14. Pozostałe koszty

	2022	2021
Koszty prawne i consultingowe	-10	26
Koszty audytu	49	86
Koszty księgowości, sekretariatu i administracji	55	72
Inne	42	36
Łącznie	136	220

15. Koszty z tytułu odsetek

Odsetki zapłacone akcjonariuszowi w 2022 r. wynoszą 5 tys. EUR (2021: -1 tys. EUR).

16. Opłaty audytowe

<i>(kwoty nie zawierają podatku VAT)</i>	2022	2021
Badanie sprawozdań finansowych	62	62
Inne procedury audytowe	0	0
Usługi podatkowe	0	0
Inne opłaty niezwiązane z audytem	0	0
Łącznie	62	62

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.

17. 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.	80 493*
Olivia Gate Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	84 488
Olivia Point & Tower Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	62 895
Olivia Seven Sp. z o.o.	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	96 000
Olivia Star S.A.	Santander Bank Polska S.A., BNP Paribas Bank Polska S.A. i Bank Millenium S.A.	125 735
Olivia 4 S.A.	Bank Millenium S.A.	44 252
J-Home S.A.	ING Bank Śląski S.A.	84 488
Łącznie		578 351

* Wartość licznika w PLN wynosi 377 507 000 PLN.

18. Zdarzenia po dacie sprawozdania z sytuacji finansowej Spółki

Odnosimy się do skonsolidowanego sprawozdania finansowego: Uwaga 32 dotycząca późniejszych zdarzeń.

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: 2023.05.24 13:21:36 CEST

D. Luksenburg

DAVID LUKSENBURG Signature numérique de DAVID LUKSENBURG

Data: 2023.05.24 10:53:50 +02'00'

M. Leininger

Digital unterschrieben von Markus Josef Leininger

Datum: 2023.05.24 12:01:02 +02'00'

J. E. Missaar

Jeroen Edwin Missaar Digitaal ondertekend door Jeroen Edwin Missaar

Datum: 2023.05.24 12:57:01 +02'00'

Rotterdam, 24 maja 2023 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 1936/ 2023

Gdańsk, dnia 02 listopada 2023

