

RAPORT PÓŁROCZNY

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

za okres 01.01.2025-30.06.2025

Rotterdam, dnia 19.09.2025 rok

Rotterdam, 2025-09-19

OŚWIADCZENIE

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

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

Zarząd,

M. Grabski

D. Luksenburg

M. Leininger

J. E. Missaar

Sprawozdanie Zarządu TONSA COMMERCIAL REI N.V. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku.

I. Zasady sporządzania półrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

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

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

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

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

TONSA Commercial REI N.V. jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, założoną 13 listopada 2018 roku przez Tonsa SCA SICAF – RAIF (obecna nazwa: TONSA SCA, SICAV RAIF), spółkę utworzoną w Luksemburgu. Spółka została zarejestrowana w Rejestrze Handlowym Holenderskiej Izby Handlu pod numerem 73088870 i posiada siedzibę w Rotterdamie w Niderlandach oraz biuro w Oslo 1, 2993LD Barendrecht. Spółka posiada jednego akcjonariusza: TONSA SCA SICAV RAIF z siedzibą w Luksemburgu w Wielkim Księstwie Luksemburga, właściciel 100 % wyemitowanego kapitału podstawowego. Spółka nie przekracza progów, w związku z czym wymogi dla określonych struktur wymagane prawem holenderskim ("structuurvennootschap") nie mają zastosowania.

Zarząd

Członkami Zarządu (Dyrektorami Zarządzającymi) Spółki w pierwszym półroczu 2025 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 sprawowania funkcji przez jednego dyrektora zarządzającego, członek ten jest uprawniony wyłącznie do reprezentowania Spółki.

Spółka nie posiada Rady Nadzorczej.

Kapitał podstawowy

Na dzień 30 czerwca 2025 roku kapitał podstawowy Spółki wynosi 226.670.800 EUR (dwieście dwadzieścia sześć milionów sześćset siedemdziesiąt tysięcy osiemset euro), podczas gdy kapitał podstawowy Spółki wyemitowany i opłacony wynosi 188.009.900 EUR (sto osiemdziesiąt osiem milionów dziewięć tysięcy dziewięćset euro). Wyemitowany kapitał podstawowy składa się z 1.880.099 akcji zwykłych o wartości nominalnej 100,00 EUR każda.

Opis działalności

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

Portfel nieruchomości inwestycyjnych Olivia Centre zlokalizowany jest w Metropolii Gdańskiej i stanowi blisko 20% udziału w rynku biurowym regionu, przy wysokim poziomie komercjalizacji - 95% na koniec czerwca 2025. Grupa posiada zdywersyfikowany portfel ponad 100 najemców, głównie międzynarodowych i krajowych o stabilnej sytuacji finansowej.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Spółka posiadała następujące bezpośrednio lub pośrednio zależne spółki, głównie z siedzibą w Gdańsku (za wyjątkiem Brillant 3756. GmbH z siedzibą w Berlinie):

- "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 (z siedzibą w Düsseldorf, Niemcy),
- Materida Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- Olivia Home Leśna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I połowę 2025 roku zawiera skonsolidowane informacje finansowe Spółki oraz wszystkich jej jednostek zależnych.

Polityka i Strategia Grupy

Najważniejsze elementy dotychczasowej polityki Grupy to:

- kontynuowanie rozwoju głównego aktywa Grupy, Olivia Centre, poprzez zwiększanie liczby umów najmu i dalszą komercjalizację budynków;
- rozważne poszukiwanie dalszych możliwości na rynku nieruchomości biurowych, a także dalszy rozwój na rynku mieszkaniowym na nowych działkach i posiadanych przez Grupę rezerwach gruntowych, w ramach możliwości prawnych i oczekiwań rynkowych.
- bycie odpowiedzialnym inwestorem i zapewnienie synergii trzech obszarów: środowiska, społeczności i racjonalnego finansowania, co pozwoli Grupie stworzyć wielofunkcyjną przestrzeń, dobrze wkomponowaną w tkankę miejską, certyfikowaną według prestiżowych międzynarodowych klasyfikacji.

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

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

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

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

Przychody i wyniki

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

Wszystkie kwoty w tys. EUR	01-06/2025	01-06/2024	Zmiana
Przychody z najmu brutto	16 385	17 663	-7%
Przychody z tytułu opłat serwisowych	7 572	7 346	3%
Wydatki netto na nieruchomości	-9 198	-10 194	-10%
Przychód netto z najmu	14 759	14 815	0%
Wycena inwestycja zakończonych, netto	179	-70	355%
Zysk netto na sprzedaży środków trwałych	7	0	n/a
Wycena inwestycji w toku oraz gruntów, netto	0	-1 459	n/a
Inna amortyzacja i odpisy aktualizujące	-2	-2	n/a
Koszty administracyjne	-1 224	-1 394	-12%
Operacyjny zysk netto	13 719	11 890	15%
Koszty odsetkowe, netto	-8 514	-8 154	4%
Różnice kursowe	1 361	1 703	n/a
Inne koszty finansowe, netto	-1 768	2 113	n/a
Zysk brutto	4 799	7 551	-36%
Podatek dochodowy	-1 790	-2 102	-15%
Zysk netto	3 009	5 449	-45%
Różnice kursowe z przeliczenia	1 820	1 395	nd
Całkowite dochody razem za rok	4 829	6 844	-29%

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

Przychody z najmu brutto Grupy za I połowę 2025 roku były o 7% niższe, porównując do I połowy 2024 roku. Przychód netto z najmu za I połowę 2025 wyniósł 14.759 tys. EUR i był podobny poziomie w porównaniu do I połowy 2024 roku (14.815 tys. EUR). Świadczy to o stabilizacji dochodów Grupy.

Zysk operacyjny netto za I połowę 2025 wyniósł 13.719 tys. EUR i był wyższy o 15%, w porównaniu do I połowy 2024 (11.890 tys. EUR).

W I połowie 2025 roku Grupa odnotowała dodatni wynik netto w wysokości 3.009 tys. EUR, w porównaniu do 5.449 tys. EUR w I połowie 2024 (spadek o 45%). Spadek zysku netto Grupy za I połowę 2025 roku był spowodowany przede wszystkim spadkiem wyceny instrumentów finansowych w I półroczu 2025 r.

Sytuacja finansowa

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

Wszystkie kwoty w tys. EUR	30 czerwca 2025	30 czerwca 2024
AKTYWA		
Aktywa obrotowe	65 441	55 865
Należności krótkoterminowe	10 526	15 625
Zapasy	14 054	7 916
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	40 862	32 323
Zobowiązania krótkoterminowe	46 017	73 072
KAPITAŁ PRACUJĄCY	19 424	-17 207
Aktywa trwałe		
Aktywa trwałe	574 359	568 456
Majątek	533 302	523 000
Aktywa finansowe	41 057	45 456
RAZEM INWESTYCJE	593 783	551 249
FINANSOWANE PRZEZ:		
Kapitał	248 355	246 470
Zobowiązania długoterminowe	345 428	304 779
RAZEM FINANSOWANIE	593 783	551 249

Kapitał obrotowy pokazuje, ile aktywów obrotowych jest finansowanych kapitałem długoterminowym. Na koniec I połowy 2025 roku, Grupa prezentuje dodatni kapitał pracujący. Aktywa obrotowe wzrosły w analizowanym okresie przede wszystkim ze względu na wzrost o 78% zapasów i o 26% gotówki i jej ekwiwalentów w porównaniu do analogicznego okresu zeszłego roku. Suma aktywów obrotowych była wyższa od sumy zobowiązań krótkoterminowych w tym okresie. Głównym składnikiem zobowiązań krótkoterminowych jest kredyt na projekcie Olivia 4 (Olivia Four) - Grupa do końca 2025 planuje przedłużenie lub refinansowanie umowy kredytu, tym samym zobowiązanie to stanie się zobowiązaniem długoterminowym. Celem Grupy w zarządzaniu kapitałem obrotowym jest zachowanie równowagi pomiędzy bezpieczeństwem Grupy w zakresie płynności a rentownością prowadzonej działalności. W związku z dywersyfikacją źródeł finansowania poszczególnych inwestycji i różnymi terminami zapadalności kredytów, może pojawiać się ujemny kapitał pracujący w danym okresie, wynikający ze zbliżenia się do terminu zapadalności danego kredytu. Biorąc pod uwagę poziom komercjalizacji budynków i ich wartość rynkową Grupa w ramach swojej strategii refinansowuje kredyty przed ich terminem zapadalności lub przedłuża ich obowiązywanie w aktualnym banku.

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

Majątek trwały stanowi główną część aktywów trwałych. Są to przede wszystkim ukończone i skomercjalizowane nieruchomości będące własnością Grupy. W I połowie 2025 roku w porównaniu do okresu analogicznego poprzedniego roku majątek trwały wzrósł o 1% co było spowodowane inwestycjami w nieruchomości inwestycyjne. W I połowie 2025 roku, finansowe aktywa spadły o 10%.

Na koniec czerwca 2025 roku zobowiązania długoterminowe wzrosły o 13% w porównaniu do wartości zobowiązań długoterminowych na koniec analogicznego okresu poprzedniego roku.

Wyplacalność i płynność

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

Kredyty bankowe są monitorowane na podstawie różnych wskaźników (kovenantów bankowych). Kredyty inwestycyjne monitorowane są za pomocą wskaźnika pokrycia spłaty zadłużenia (DSCR), wskaźnika rentowności długu (DYR) i wskaźnika wartości zadłużenia do wartości majątku (LTV), a dla kredytów budowlanych wskaźnik pokrycia spłaty odsetek (ISCR) oraz wskaźnika wartości długu do kosztów (LTC). Wszystkie wskaźniki na koniec czerwca 2025 roku były na poziomach nie powodujących przypadków naruszenia kovenantów przewidzianych w umowach kredytowych.

Poniżej przedstawiono wskaźniki wyplacalności i płynności:

Wyplacalność	06.2025	12.2024	06.2024
Zobowiązania długoterminowe / Kapitał własny	1,39	1,24	1,24
Zobowiązania ogółem / Kapitał własny	1,58	1,57	1,53
Zobowiązania ogółem / Aktywa	0,61	0,61	0,61
Aktywa / Kapitał własny	2,58	2,57	2,53
Współczynnik wyplacalności (Zobowiązania + udzielone gwarancje i poręczenia (z wyłączeniem poręczeń udzielonych w celu zabezpieczenia obligacji wyemitowanych przez Emitenta) - środki pieniężne i ich ekwiwalenty) / Aktywa ogółem	0,55	0,56	0,55
Płynność	06.2025	12.2024	06.2024
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,89	0,42	0,44
<i>Środki pieniężne/Zobowiązania krótkoterminowe</i>			
Wskaźnik płynności szybkiej (Aktywa obrotowe - Zapasy)/ Zobowiązania krótkoterminowe	1,12	0,55	0,66

Wskaźniki wyplacalności na koniec I połowy 2025 roku są porównywalne względem końca roku, podczas gdy wskaźniki płynności finansowej były wyższe niż na koniec pierwszej połowy 2024 r.

Przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne netto zostały zaprezentowane poniżej:

Wszystkie kwoty w tys. EUR	01-06.2025	01-12.2024	01-06.2024
Przepływy netto z działalności operacyjnej	9 612	30 135	14 159
Przepływy netto z działalności inwestycyjnej	1 234	-11 402	-2 734
Przepływy netto z działalności finansowej	-4 163	-17 801	-12 348
Zmiana netto w stanie środków pieniężnych	6 683	932	-924

Akceptacja ryzyka i apetyt na ryzyko

Ogólnie rzecz biorąc, ogólna skłonność Grupy do podejmowania ryzyka jest niska lub średnia, co jest zgodne z celem spółki, jakim jest generowanie spójnych, długoterminowych wyników dla jej akcjonariuszy i innych interesariuszy, takich jak banki i inne instytucje finansowe, inwestorzy prywatni, najemcy, dostawcy i pracownicy.

Ryzyko strategiczne i biznesowe

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

Czynniki makroekonomiczne

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

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

Wartość rynkowa nieruchomości / wycena

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

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

Zmiany strukturalne w popycie na powierzchnię biurową

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

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

Zmiany cen sprzedawanych mieszkań

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

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

Zdolność kredytowa nabywców lokali mieszkalnych

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

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

Konkurencja

Koncentracja na wybranych rynkach o dużym popycie i wzroście gospodarczym stwarza ryzyko, że inni inwestorzy dostrzegą tę samą atrakcyjność tych lokalizacji i walka o aktywa może być zacięta.

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

Zrównoważony rozwój

Nacisk na zrównoważony rozwój jest coraz częściej postrzegany jako „licencja na prowadzenie działalności”. Jest to też warunek wstępny modelu biznesowego Grupy. Jako organizacja powinniśmy być w stanie przewidywać i reagować na zmieniające się potrzeby klientów, społeczności, partnerów i pracowników w zakresie zrównoważonego rozwoju. Istnieje jednak ryzyko, że Grupa nie będzie w stanie odpowiedzieć na zmieniające się potrzeby. Może to wpłynąć na zmniejszenie

atrakcyjności nieruchomości w oczach najemców, a także na zdolność do przyciągnięcia nowych pracowników, a w wymiarze ekonomicznym na atrakcyjność akcji Grupy dla (potencjalnych) akcjonariuszy i może skutkować szkodą dla reputacji..

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

Bezpieczeństwo informacji / cyber przestępstwa

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

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

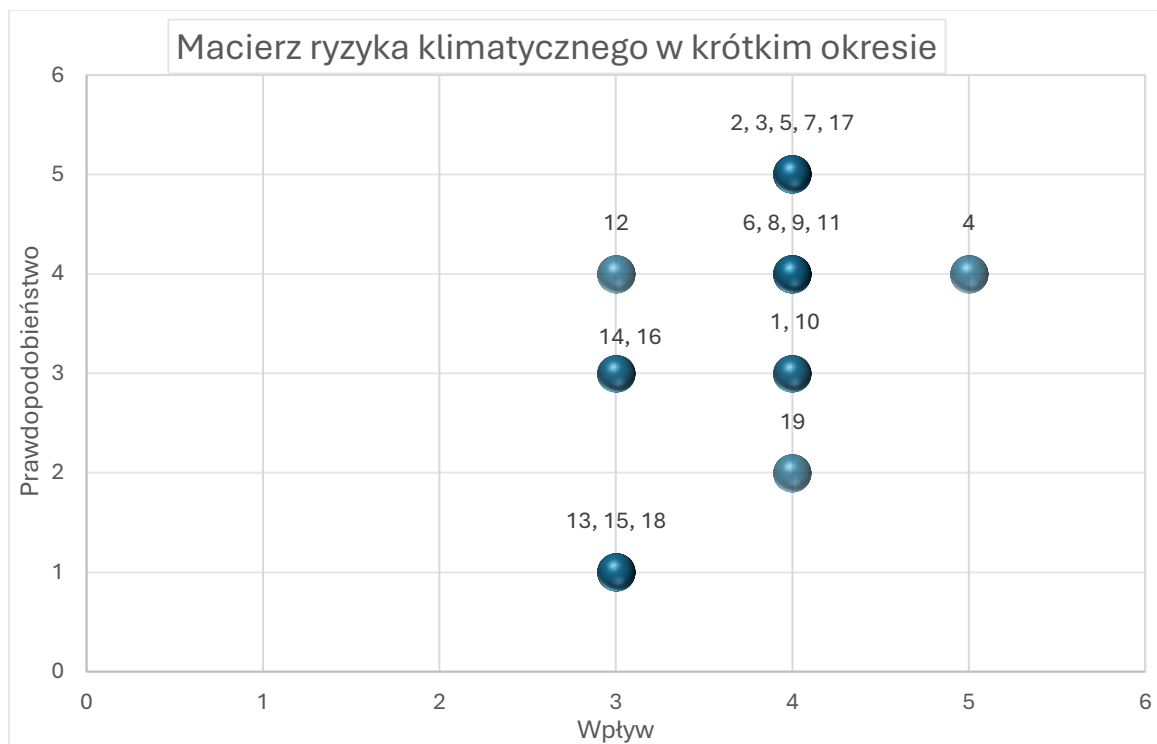
Ryzyko klimatyczne

Jednym z naszych głównych działań wynikających ze strategii zrównoważonego rozwoju jest przeciwdziałanie zmianom klimatu i zapobieganie ich negatywnym skutkom. Zmiany klimatu wpływają na naszą działalność zarówno w perspektywie długoterminowej (poprzez np. wzrost średnich temperatur, topnienie lodowców czy podnoszenie się poziomu mórz), jak i w perspektywie średnio- i krótkoterminowej (poprzez np. odczuwalne skutki ekstremalnych i gwałtownych zjawisk pogodowych, które stanowią bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi).

Zdajemy sobie z tego sprawę, dlatego w celu zwiększenia odporności na zmiany klimatu przeprowadziliśmy analizę potencjalnych scenariuszy globalnego ocieplenia oraz ocenę związanych z nimi ryzyk i szans. Zgodnie z rekomendacją TCFD (Zespołu ds. Ujawnień Finansowych Związanych z Klimatem) wzięliśmy pod uwagę dwa rodzaje ryzyk:

- fizyczne, bezpośrednio związane z warunkami pogodowymi,
- transformacyjne, wynikające z przejścia na gospodarkę niskoemisyjną i zeroemisyjną.

Poniższa tabela przedstawia krytyczne ryzyka klimatyczne, które mogą znacząco wpłynąć na naszą działalność – zagrażając jej lub dając nam szansę na rozwój. Analizę przeprowadziliśmy w trzech horyzontach czasowych – krótkoterminowym (do 2026 r.), średnioterminowym (do 2030 r.) i długoterminowym (do 2050 r.).



Ryzyka przejściowe			Ryzyka fizyczne	
1	Rozszerzone obowiązki w zakresie zrównoważonego rozwoju	12	Cyklony	
2	Nowe regulacje	13	Trzęsienia ziemi	
3	Rozwój zrównoważonych technologii	14	Fale upałów	
4	Wyższe oczekiwania instytucji finansowych i ubezpieczycieli	15	Susze i powodzie	
5	Wyższe oczekiwania mieszkańców	16	Zmienność wzorców pogodowych	
6	Wyższe wymagania wobec dostawców	17	Wzrost średnich temperatur	
7	Wyższe oczekiwania pracowników	18	Podnoszenie się poziomu mórz	
8	Ograniczona dostępność surowców	19	Zanieczyszczenie powietrza	
9	Ograniczenia w dostawach mediów			
10	Stygmatyzacja sektora			
11	Większe obawy interesariuszy			

Kategoria TCFD		Identyfikacja czynnika ryzyka	Ryzyko			
			2026	2030	2050	
					<1,5°C	≥3,5°C
Ryzyka przejściowe	Polityka i prawo	Rozszerzone obowiązki w zakresie zrównoważonego rozwoju	●●●●●	→	→	↘
		Nowe regulacje	●●●●●	→	→	↓
	Technologia	Rozwój zrównoważonych technologii	●●●●●	→	→	→
	Gospodarka PR Polityka i prawo	Wyższe oczekiwania instytucji finansowych i ubezpieczycieli	●●●●●	→	↗	↓
		Wyższe oczekiwania mieszkańców i interesariuszy	●●●●●	↗	→	↓
		Wyższe wymagania wobec dostawców	●●●●●	→	→	↓
		Wyższe oczekiwania pracowników	●●●●●	→	→	→
		Ograniczona dostępność surowców	●●●●●	→	↘	↑
		Ograniczenia w dostawach mediów	●●●●●	→	↘	↓
	Technologia	Stygmatyzacja sektora	●●●●●	→	→	↘
		Większe obawy interesariuszy	●●●●●	→	↘	↘
Ryzyka fizyczne	Gospodarka	Cyklony	●●●●●	→	↑	↑
		Trzęsienia ziemi	●●●●●	→	→	→
		Fale upałów	●●●●●	→	↗	↑
		Susze i powodzie	●●●●●	→	↗	↗
	Przewlekłe zjawiska pogodowe	Zmienność wzorców pogodowych	●●●●●	→	↗	↑
		Wzrost średnich temperatur	●●●●●	→	→	↗
		Podnoszenie się poziomu mórz	●●●●●	→	→	↗
		Zanieczyszczenie powietrza	●●●●●	↗	↗	↗



Wysokie ryzyko

Niskie ryzyko



Istotny wzrost



Wzrost



Bez zmian



Spadek



Istotny spadek

W perspektywie krótkoterminowej na Oliwię będą miały wpływ przede wszystkim ryzyka związane z transformacją gospodarki. Szczególnie istotne są te związane ze zmianami w przepisach dotyczących zrównoważonego rozwoju, ograniczeniami w dostawach mediów, rozszerzeniem obowiązków ESG oraz zrównoważonym rozwojem technologii. Bardzo istotne są również ryzyka związane z rosnącymi oczekiwaniami instytucji finansowych, ubezpieczycieli i klientów w zakresie spełniania coraz surowszych wymogów klimatycznych.

W perspektywie średnioterminowej poziomy ryzyka w każdej kategorii są zbliżone do prognozowanych w perspektywie krótkoterminowej. Do 2030 r. mogą jednak wzrosnąć oczekiwania naszych klientów i interesariuszy oraz prawdopodobieństwo wzrostu zanieczyszczenia powietrza.

W perspektywie długoterminowej rozważaliśmy dwa scenariusze:

1. ograniczenie wzrostu średnich temperatur poniżej 1,5°C (SSP1 -1,9 według IPCC – Międzyrządowego Zespołu ds. Zmian Klimatu),
2. wzrost temperatury o 3,5°C i więcej (scenariusz SSP3 - 7,0 według IPCC).

Pierwszy scenariusz zakłada wzmożone działania mające na celu ograniczenie globalnego ocieplenia, zatem zarówno wpływ, jak i prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka przejścia są relatywnie wyższe niż ryzyko fizyczne. W scenariuszu wzrostu temperatury o co najmniej 3,5°C, ryzyko fizyczne staje się znacznie istotniejsze. W dłuższej perspektywie cyklony, fale upałów, zmienność warunków pogodowych, wzrost średnich temperatur i podnoszenie się poziomu morza będą prawdopodobnie miały dla nas największe znaczenie.

W odpowiedzi na zidentyfikowane czynniki ryzyka, zidentyfikowaliśmy i wdrożyliśmy odpowiednie metody zarządzania, szczegółowo opisane w poniższej tabeli.

Podkategoria TCFD	Identyfikacja czynnika ryzyka	Metody zarządzania ryzykiem w użyciu
Ryzyka przejścia	Polityka i prawo	Rozszerzone obowiązki w zakresie zrównoważonego rozwoju ✓ Coroczna publikacja raportów zrównoważonego rozwoju z wykorzystaniem globalnych standardów (takich jak GRI, TCFD i ESRS). ✓ Wewnętrzne audyty zrównoważonego rozwoju z wykorzystaniem wytycznych globalnych standardów (np. analiza CRREM). ✓ Wdrażanie usprawnień w celu poprawy wskaźników zrównoważonego rozwoju (np. wykorzystanie niskoemisyjnych źródeł energii, wykorzystanie nowych rozwiązań gospodarki o obiegu zamkniętym, modernizacja budynków w kierunku gospodarki zeroemisyjnej i gospodarki o obiegu zamkniętym). ✓ Wdrażanie strategii zrównoważonego rozwoju (np. dekarbonizacja, kwestie społeczne) i polityk zrównoważonego rozwoju (np. Kodeks Postępowania). ✓ Korzystanie z certyfikatów zewnętrznych i konsultacje z ekspertami w tej dziedzinie. ✓ Monitorowanie procesów legislacyjnych związanych ze zrównoważonym rozwojem. ✓ Udział w kursach i konferencjach poświęconych zrównoważonemu rozwojowi. Annual publication of sustainability reports using global standards (such as GRI, TCFD and ESRS).
	Nowe regulacje	Nowe regulacje ✓ Modernizacja budynków w kierunku gospodarki zeroemisyjnej i obiegu zamkniętego. ✓ Wykorzystanie niskoemisyjnych źródeł energii. ✓ Korzystanie z certyfikatów zewnętrznych i konsultacji z ekspertami w tej dziedzinie.
	Technologia	Rozwój zrównoważonych technologii ✓ Modernizacja budynków w kierunku efektywności energetycznej i gospodarki o obiegu zamkniętym. ✓ Monitorowanie najnowocześniejszych technologii i tych będących w fazie rozwoju. ✓ Wykorzystanie innowacyjnych, zrównoważonych rozwiązań.

			✓ Korzystanie z certyfikacji zewnętrznych i konsultacji z ekspertami w tej dziedzinie.
	Gospodarka	Wyższe oczekiwania instytucji finansowych i ubezpieczycieli	✓ Coroczna publikacja raportów zrównoważonego rozwoju zgodnych ze światowymi standardami (takimi jak GRI, ESRS). ✓ Wewnętrzne audyty zrównoważonego rozwoju z wykorzystaniem wytycznych określonych w światowych standardach. ✓ Wdrażanie usprawnień w celu poprawy wskaźników zrównoważonego rozwoju. ✓ Korzystanie z certyfikacji zewnętrznych i konsultacje z ekspertami w dziedzinie zrównoważonego rozwoju.
		Wyższe oczekiwania mieszkańców	✓ Coroczna publikacja raportów zrównoważonego rozwoju zgodnych ze światowymi standardami (takimi jak GRI, ESRS). ✓ Wewnętrzne audyty zrównoważonego rozwoju z wykorzystaniem wytycznych określonych w światowych standardach. ✓ Wdrażanie usprawnień w celu poprawy wskaźników zrównoważonego rozwoju. ✓ Korzystanie z certyfikacji zewnętrznych i konsultacje z ekspertami w dziedzinie zrównoważonego rozwoju. ✓ Elastyczność w zakresie przeznaczenia gruntów, budynków, aranżacji przestrzeni i oferowanych usług.
		Wyższe wymagania wobec dostawców	✓ Stopniowe wprowadzanie wymogów zrównoważonego rozwoju we współpracy z dostawcami. ✓ Dywersyfikacja łańcucha dostaw.
		Wyższe oczekiwania pracowników	✓ Roczna publikacja raportów zrównoważonego rozwoju zgodnie z globalnymi standardami (takimi jak GRI, ESRS). ✓ Wewnętrzne audyty zrównoważonego rozwoju z wykorzystaniem wytycznych globalnych standardów. ✓ Wdrażanie usprawnień w celu poprawy wskaźników zrównoważonego rozwoju. ✓ Korzystanie z certyfikacji zewnętrznych i konsultacje z ekspertami w dziedzinie zrównoważonego rozwoju.
		Ograniczona dostępność surowców	✓ Dywersyfikacja łańcucha dostaw. ✓ Poszukiwanie alternatywnych rozwiązań. ✓ Zapewnienie rozsądnie zaplanowanych zapasów.
		Ograniczenia w dostawach mediów	✓ Dywersyfikacja źródeł energii w budynkach. ✓ Możliwość decentralizacji dostawców mediów. ✓ Kontakty zabezpieczające przed ograniczeniami w dostawach mediów. ✓ Środki zabezpieczające przed ograniczeniami.
	PR	Stygmatyzacja sektora	✓ Analiza podwójnej istotności kwestii zrównoważonego rozwoju z perspektywy Interesariuszy oraz planowanie działań z uwzględnieniem ich opinii. ✓ Korzystanie z certyfikacji zewnętrznych i konsultacje z ekspertami w dziedzinie zrównoważonego rozwoju.

Ryzyka fizyczne		Większe obawy interesariuszy	✓ Badanie opinii interesariuszy. ✓ Codzienne działania mające na celu łagodzenie negatywnego wpływu. ✓ Coroczna publikacja raportów zrównoważonego rozwoju zgodnych z globalnymi standardami (takimi jak GR, ESRS). ✓ Korzystanie z certyfikacji zewnętrznych i konsultacje z ekspertami w dziedzinie zrównoważonego rozwoju.
	Ekstremalne zjawiska pogodowe	Cyklony	✓ Zastosowanie trwałych i odpornych materiałów oraz elementów ochronnych. ✓ Projektowanie i wdrażanie konstrukcji budowlanych odpornych na nagłe zmiany warunków atmosferycznych. ✓ Zastosowanie rozwiązań umożliwiających szybkie wykrywanie i reagowanie na czynniki ryzyka (stacje meteorologiczne w każdym budynku, automatyczna reakcja urządzeń na alarmy, możliwość zdalnego sterowania urządzeniami w budynkach) ✓ Wdrożenie procedur gotowości na wypadek sytuacji awaryjnych.
		Trzęsienia ziemi	
		Fale upałów	✓ Wyposażenie budynków Olivii w wydajny system HVAC. ✓ Zastosowanie indywidualnych nastaw komfortu cieplnego w pomieszczeniach najmu z regulacją temperatury +/- 3°C i regulacją przepływu powietrza. ✓ Zastosowanie w budynkach systemów zapobiegających osiągnięciu temperatury punktu rosy. ✓ Zastosowanie trwałych i odpornych materiałów oraz elementów ochronnych.
		Powodzie	✓ Zastosowanie rozwiązań umożliwiających szybką detekcję i reakcję na czynniki ryzyka. ✓ Zastosowanie trwałych i odpornych materiałów oraz elementów ochronnych. ✓ Projektowanie i wdrażanie konstrukcji budowlanych odpornych na nagłe zmiany warunków atmosferycznych. ✓ Wdrożenie procedur gotowości na wypadek sytuacji awaryjnych. ✓ Zastosowanie ponadstandardowych elementów systemu (np. zbiorników magazynowych o dużych gabarytach). ✓ Wykorzystanie analiz i rekomendacji zewnętrznych ekspertów w tej dziedzinie.
	Przewlekłe zjawiska pogodowe	Zmienność wzorców pogodowych	✓ Wyposażenie budynków Olivii w stacje meteorologiczne komunikujące się z systemem BMS w celu umożliwienia wczesnej reakcji na niekorzystne warunki pogodowe.

	Wzrost średnich temperatur	✓ Wyposażenie budynków Olivii w wydajny system HVAC. ✓ Zastosowanie indywidualnych nastaw komfortu cieplnego w pomieszczeniach najmu z regulacją temperatury +/- 3°C i regulacją przepływu powietrza. ✓ Zastosowanie w budynkach systemów zapobiegających osiągnięciu temperatury punktu rosy. ✓ Zastosowanie trwałych i odpornych materiałów oraz elementów ochronnych.
	Wzrost poziomu mórz	✓ Korzystanie z analiz i rekomendacji zewnętrznych ekspertów w tej dziedzinie. ✓ Stosowanie trwałych i odpornych materiałów oraz elementów ochronnych.
	Zanieczyszczenie powietrza	✓ Regularne kontrole jakości powietrza w regionie. ✓ Wdrażanie działań zgodnych z procedurą zarządzania jakością wody i powietrza opartą na wytycznych certyfikacji WELL Health-Safety Rating. ✓ Stosowanie filtrów wysokiej klasy (w tym F7). ✓ Stosowanie indywidualnych oczyszczaczy powietrza. ✓ Stosowanie roślin o właściwościach oczyszczających powietrze. ✓ Stosowanie jonizatorów powietrza. ✓ Regularne pomiary jakości powietrza wewnętrznego i zewnętrznego. ✓ Zapewnienie ochrony górnych dróg oddechowych.

Zdajemy sobie sprawę, że powyższe ryzyka mogą skutkować wzrostem kosztów operacyjnych i inwestycyjnych, spadkiem przychodów i produktywności, zmniejszoną dostępnością kapitału lub utratą wartości aktywów. Potrafimy jednak odpowiednio nimi zarządzać i maksymalizować wynikające z nich możliwości, do których należą:

- pozycja lidera rynku,
- rosnący popyt,
- wzrost zainteresowania zrównoważonym budownictwem,
- wzrost konkurencyjności,
- wzrost przychodów,
- wzrost wartości aktywów,
- lepsza dostępność i niższy koszt kapitału,
- niższe koszty ubezpieczeń,
- dostęp do zrównoważonego finansowania,
- możliwość transformacji i zwiększenia efektywności energetycznej starszych budynków,
- lepsza adaptacja do zmian klimatu w odniesieniu do istniejących budynków i przyszłych inwestycji.

Poniżej podsumowaliśmy najważniejsze aspekty, które świadczą nie tylko o gotowości Grupy do radzenia sobie z ryzykami klimatycznymi, ale także o jej zdolności do wykorzystania szans, jakie stwarzają zmiany w obszarze zrównoważonego rozwoju.

Spółeczność

- Planowanie działań opartych na partycypacji społecznej, z uwzględnieniem różnych grup Interesariuszy.
- Stały, bardzo dobry kontakt z Interesariuszami poprzez liczne projekty społeczne.
- Umiejętność szybkiego reagowania na pojawiające się lub zmieniające się potrzeby Interesariuszy.
- Utrzymywanie i projektowanie budynków zgodnie z koncepcją tworzenia zrównoważonego, zdrowego, inspirującego i elastycznego środowiska, które poprawia jakość życia.
- Tworzenie funkcjonalnej przestrzeni zapewniającej Mieszkańcom łatwy dostęp do podstawowych usług i produktów.
- Coroczna weryfikacja przez niezależną jednostkę certyfikującą IWBI działań konserwacyjnych budynków wpływających na komfort i zdrowie użytkowników.
- Bieżąca ocena możliwości spełnienia oczekiwań potencjalnych Mieszkańców oraz skuteczne i szybkie reagowanie na zmiany rynkowe.

- Projektowanie bardzo elastycznych przestrzeni, aby sprostać przyszłym potrzebom Mieszkańców.

Środowisko

- Oparcie decyzji organizacyjnych na idei zrównoważonego rozwoju i strategii klimatycznej.
- Wewnętrzne audyty zrównoważonego rozwoju z wykorzystaniem wytycznych globalnych standardów (np. analiza CRREM).
- Koncentracja na minimalizacji śladu węglowego.
- Coroczna publikacja raportów zrównoważonego rozwoju z wykorzystaniem globalnych standardów (takich jak GRI, TCFD, ESRS).
- Ciągła pozytywna ocena działalności Grupy w zakresie rozwiązań dotyczących wpływu na środowisko.
- Inwestycje w budynki spełniające rygorystyczne wymagania certyfikacji BREEAM i WELL HSR.
- Wysoce elastyczna aranżacja powierzchni zapewniająca uniwersalną funkcjonalność i redukująca konieczność rozległych przebudów.
- Stosowanie odpowiednich rozwiązań w budynkach, które minimalizują ryzyko związane z potencjalnymi powodziami, wysokimi temperaturami, silnymi wiatrami, zanieczyszczeniem powietrza i innymi czynnikami.

Ład korporacyjny

- Wdrażanie strategii i polityki zrównoważonego rozwoju.
- Korzystanie z certyfikacji zewnętrznych i konsultacje z ekspertami w dziedzinie zrównoważonego rozwoju.
- Monitorowanie procesów legislacyjnych dotyczących raportowania zrównoważonego rozwoju.
- Dbłość o zapewnienie bezpieczeństwa fizycznego, energetycznego i wewnętrznego IT, ze szczególnym uwzględnieniem ciągłości i dostępności usług.
- Kontrola ryzyka kredytowego przy jednoczesnym zachowaniu pełnej płynności finansowej.
- Kontrola ryzyka operacyjnego, możliwa m.in. dzięki zaawansowanym systemom zarządzania stosowanym w budynkach.
- Regularne szkolenia pracowników i współpracowników, umożliwiające skuteczne i szybkie reagowanie na zmiany przepisów prawnych i regulacji rynkowych.

Ryzyko braku zgodności z przepisami

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

Zasady etyczne i przestrzeganie prawa

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

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

Ustawodawstwo dotyczące zrównoważonego rozwoju / zdrowia i bezpieczeństwa

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

Grupa na bieżąco sprawdza stan swojego obecnego portfela nieruchomości pod kątem (nowych) przepisów i zasad w zakresie zrównoważonego rozwoju oraz BHP i poddaje budynki niezależnym ocenom przeprowadzanym przez jednostki weryfikujące (np. IWBI - International WELL Building Institute).

Ryzyko oszustwa

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

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

- Ogólne: kultura i zarządzanie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Regulacje podatkowe

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

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

Ryzyko finansowe

Grupa zarządza ryzykiem finansowym poprzez funkcję zarządzania ryzykiem. Ryzyka finansowe to ryzyka wynikające z instrumentów finansowych, na które Grupa jest narażona w trakcie lub na koniec okresu sprawozdawczego. Ryzyko finansowe obejmuje ryzyko rynkowe (w tym ryzyko walutowe, ryzyko stopy procentowej i inne ryzyko cenowe), ryzyko kredytowe oraz

ryzyko płynności. Podstawowym celem funkcji zarządzania ryzykiem finansowym jest ustalenie limitów ryzyka, a następnie zapewnienie, że ekspozycja na ryzyko mieści się w tych limitach.

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

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

Raportowanie

Ryzyko raportowania dotyczy wpływu nieprawidłowych, niepełnych lub nieterminowo udostępnionych informacji na wewnętrzne procesy decyzyjne lub procesy decyzyjne podmiotów zewnętrznych (w tym akcjonariuszy, obligatariuszy, banków i regulatorów), co może skutkować potencjalnymi roszczeniami interesariuszy.

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

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

Ryzyko rynkowe

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

Ryzyko walutowe

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

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

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

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

Grupa zarządza ryzykiem walutowym na poziomie grupowym.

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

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

Ryzyko cenowe

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

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

Ryzyko przepływów pieniężnych i stopy procentowej

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

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

Ryzyko kredytowe

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

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

Grupa posiada zasady zapewniające zawieranie umów najmu wyłącznie z najemcami posiadającymi odpowiednią historię kredytową. Grupa na bieżąco monitoruje jakość kredytową należności. Salda środków pieniężnych są utrzymywane, a instrumenty pochodne są zawierane wyłącznie z instytucjami finansowymi o wysokim ratingu finansowym.

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

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

- należności od najemców;
- pożyczki.

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

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

Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 30 czerwca 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku jest zbliżona do wartości bilansowej.

Grupa przygotowała analizy wskazujące, że oczekiwane straty kredytowe i oczekiwana stopa strat są nieistotne. W związku z tym nie rozpoznano utraty wartości z tytułu oczekiwanych strat kredytowych dla należności handlowych. Rezerwa na utratę wartości została utworzona w oparciu o bieżące kwestie rozliczeniowe z najemcami.

Wszystkie inwestycje dłużne Grupy wyceniane według zamortyzowanego kosztu są uznawane za obarczone niskim ryzykiem kredytowym, w związku z czym odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ujęty w danym okresie był ograniczony do oczekiwanych strat z 12 miesięcy, które zostały ocenione jako nieistotne i nie zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym.

Ryzyko płynności

Świadome zarządzanie ryzykiem płynności zakłada utrzymywanie wystarczających środków pieniężnych, dostępność finansowania w postaci odpowiedniej kwoty przyznanых linii kredytowych oraz zdolność do zamykania pozycji rynkowych. Ze względu na dynamiczny charakter działalności podstawowej, dział skarbu Grupy dąży do zachowania elastyczności finansowania poprzez utrzymywanie dostępnych linii kredytowych.

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

Cele i zasady dotyczące zarządzania ryzykiem

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

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

Polityka zabezpieczania ryzyka związana ze wszystkimi głównymi rodzajami transakcji

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

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

Przychody z rynku mieszkaniowego/PRS wypłacane są w złotych polskich, a należności z tytułu tej działalności również wypłacane są w tej walucie.

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

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

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

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

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

Kodeks postępowania

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

Kodeks postępowania Olivia Centre, wdrożony został 9 sierpnia 2023 r., zawiera zasady działalności biznesowej Grupy związane z: prawami człowieka, kwestiami ochrony środowiska i zasadami uczciwości w biznesie. Dokument ten jest zarówno świadectwem wyznawanych przez Grupę wartości, jak i jasną i klarowną wskazówką dla wszystkich Partnerów Biznesowych Grupy dotyczącą oczekiwań wobec nich podczas współpracy. Ważnym elementem Kodeksu jest również wdrożenie mechanizmu zgłaszania naruszeń i umożliwienie anonimowego zgłaszania obaw, bez obawy przed odwetem lub zlekceważeniem problemu. Ma to na celu poprawę skuteczności przeciwdziałania nieprawidłowościom i podejmowania świadomych decyzji, które mają pozytywny wpływ na społeczność i środowisko. Kodeks postępowania jest publikowany przez Grupę na stronie internetowej https://www.oliviacentre.com/wp-content/uploads/2023/08/CodeOfConduct_OliviaCentre.pdf.

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

Kwestie społeczne

Grupa jest bardzo aktywna w społeczności lokalnej Gdańska, szczególnie w dzielnicy Gdańsk Oliwa, gdzie zlokalizowane jest Olivia Centre. Grupa angażuje się w przestrzeganie zasady dobrego sąsiedztwa i bierze udział w wielu lokalnych działaniach, takich jak prace remontowe na terenie dzielnicy, otwarte imprezy dla dzieci i osób starszych oraz wspieranie lokalnych szkół. Strategiczne działania Grupy przyczyniają się do zrównoważonej urbanizacji i udziału w zintegrowanym planowaniu i zarządzaniu obszarami miejskimi. Każdy z projektów Grupy zapewnia łatwy i nieograniczony dostęp do terenów zielonych i bezpiecznych przestrzeni publicznych. Dzięki koncepcji mixed-use wdrożonej w Olivii i zróżnicowanej ofercie, Grupa integruje mieszkańców regionu i turystów, przyciągając zróżnicowane grupy osób pod względem wieku, płci, wykształcenia, narodowości, poglądów lub zainteresowań.

Grupa koncentruje się na budynkach wielofunkcyjnych, które zapewniają dostęp do bogatej infrastruktury, np. usług związanych ze zdrowiem, edukacją, administracją, finansami, urodą i życiem codziennym oraz udogodnień usprawniających komunikację, ze szczególnym uwzględnieniem mikromobilności, a wszystko to w odległości pięciominutowego spaceru. Grupa zapewnia przestrzenie, które zachęcają do zdrowego życia i robi to w oparciu o najlepsze światowe praktyki, o czym świadczą uzyskane przez nią certyfikaty BREEAM i WELL Health-Safety Rating.

Zdrowie i dobre samopoczucie to kluczowa część strategii ESG Grupy. Pandemia spotęgowała ten problem i wysunęła go na pierwszy plan w naszym myśleniu. Zapewnienie przez Olivia Centre jak największego bezpieczeństwa dla wszystkich jej użytkowników było nadrzędne w naszym myśleniu od czasu pojawienia się nowego koronawirusa. Grupa wdrożyła procedury i zainstalowała innowacyjne rozwiązania technologiczne, aby zapewnić bezpieczną i przyjazną dla zdrowia przestrzeń dla każdego korzystającego z centrum. W 2024 roku Olivia Centre uzyskało ocenę bezpieczeństwa WELL dla wszystkich budynków, utrzymując wysoki wynik 25/25 punktów.

Grupa przestrzega wszystkich obowiązujących przepisów środowiskowych i pokrewnych. Grupa uznaje konieczność uwzględniania w swojej działalności aspektów środowiskowych, dlatego dobrowolnie wdraża wiele rozwiązań mających na celu ograniczenie wpływu na środowisko, np. poprzez redukcję zużycia wody i energii. Wszystkie budynki Olivia Centre od samego początku były projektowane tak, aby spełniać powyższe wymagania. Wszystkie biurowe budynki posiadają certyfikat BREEAM (2 oceny Very Good i 5 ocen Excellent), przy czym każdy nowy budynek poprawia skuteczność prospołecznych i proekologicznych rozwiązań.

Grupa co roku organizuje kilkaset wydarzeń dla swoich pracowników, współpracowników, mieszkańców i okolicznych mieszkańców. Grupa celebrowała ważne wydarzenia (święta i rocznice), informuje o nich opinię publiczną oraz prezentuje historię i znaczenie tych wydarzeń. Edukuje i zachęca do wspólnych działań, świętując m.in.: Światowy Dzień Ochrony Morza Bałtyckiego (nazywany przez ONZ Światowym Dniem Wody), Międzynarodowy Dzień Ziemi, Światowy Dzień Roweru i Światowy Dzień bez Samochodu. Olivia Centre stworzyło miejsca pracy dla prawie 15 000 osób. Najemcy Olivii pracują w ponad 100 firmach, a O4 Coworking zrzesza dodatkowo kilkaset przedsiębiorców, którzy podnajmują przestrzeń Olivii. Projekty Grupy wspierają przedsiębiorczość, kreatywność i innowacyjność, pomagają promować biznes i tworzenie godnych miejsc pracy oraz zachęcają do rozwoju mikro, małych i średnich przedsiębiorstw.

Badania i rozwój

Grupa nie prowadzi działalności badawczo-rozwojowej.

Przyszłość biznesu

Celem Grupy jest rozwijanie i uruchamianie kolejnych projektów w segmencie mieszkaniowym i PRS (Private Rented Sector) przy jednoczesnym utrzymaniu pozycji lidera na rynku nieruchomości komercyjnych Trójmiasta, generowaniu stabilnych dochodów, skupieniu się na obszarze ESG i utrzymaniu najwyższej jakości aktywów.

W kolejnych latach Grupa będzie koncentrować swoją strategię na dywersyfikacji projektów inwestycyjnych. Konsekwentnie rozwija swoją podstawową działalność, jaką są projekty biurowe, oraz uruchamia nowe projekty w segmencie mieszkaniowym, głównie w sektorze PRS/apartamentów inwestycyjnych na sprzedaż, w którym widzi duży potencjał wzrostu. Oferta PRS będzie skierowana do osób, które zdecydują się kształtować swoją politykę mieszkaniową w oparciu o czynsz. Grupa zabezpieczyła w tym celu bank ziemi i sukcesywnie realizuje kolejne inwestycje.

W 2022 roku Grupa, zgodnie ze strategią, rozszerzyła portfel inwestycyjny o projekty mieszkaniowe – spółka celowa Olivia Home Platynowa Park sp. z o.o. rozpoczęła budowę dwóch pierwszych budynków mieszkalnych. Sprzedaż mieszkań w ramach inwestycji Platynowa Park w Gdańsku została zakończona w 2024 roku – sprzedano 100% mieszkań. Ponadto, w 2024 roku Grupa rozpoczęła budowę pierwszego budynku PRS – Olivia Pulse (Olivia 10) oraz kolejnego projektu mieszkaniowego w Sopocie – Sopot Leśna. Sprzedaż dla inwestorów indywidualnych/klientów obu projektów rozpoczęła się pod koniec 2024 roku.

W pierwszej połowie 2025 roku Grupa, zgodnie z planem, przedłużyła/zrefinansowała kredyt inwestycyjny na budynek Prime A na okres 5 lat.

Grupa planuje rozwój w Polsce i pomimo koncentracji bieżącej działalności w obszarze Trójmiasta, nie wyklucza przyszłych inwestycji w innych atrakcyjnych komercyjnie miastach.

W drugiej połowie 2025 roku Grupa planuje:

- kontynuować budowę budynku Olivia 10 z blisko 250 apartamentami inwestycyjnymi oraz projektu mieszkaniowego w Sopocie – Leśnej z 18 apartamentami,
- osiągnąć średni poziom komercjalizacji na poziomie co najmniej 92% na koniec 2025 roku,
- uzyskać kolejne zielone finansowanie kredytowe dla istniejących projektów biurowych.

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

- Olivia Centre uzyskała i utrzymała maksymalną możliwą liczbę punktów w certyfikacie WELL Health-Safety Rating za certyfikację procesów zarządzania i eksploatacji budynków.

- Lokalizacja w centralnym obszarze biznesowym Metropolii Gdańskiej oraz największy blisko 20% udział w komercyjnym rynku biurowym w regionie.
- Zdywersyfikowany portfel najemców - ponad 100 najemców z różnych branż, którymi są głównie międzynarodowi i krajowi najemcy biurowi o stabilnej sytuacji finansowej.
- Bieżący kontakt z poszczególnymi najemcami w celu identyfikacji ich aktualnych potrzeb i planów.
- Wysoki i stabilny poziom komercjalizacji.
- Niski poziom należności handlowych od najemców oraz bardzo dobra historia płatności w dotychczasowej współpracy z najemcami.
- Wskaźniki obsługi zadłużenia w poszczególnych budynkach na bezpiecznych poziomach umożliwiających bieżącą obsługę kredytów.
- Zdywersyfikowane źródła finansowania dłużnego w ramach długoterminowych umów kredytowych podpisanych z różnymi polskimi i międzynarodowymi instytucjami finansowymi, charakteryzujące się wysoką strukturą zabezpieczeń.
- Łańcuch dostaw skupiony przede wszystkim na krajowych kontrahentach o dobrej reputacji, z którymi współpraca trwa od wielu lat.
- Bardzo dobry stan techniczny budynków. Budynki zbudowane są z materiałów najwyższej jakości i są dobrze utrzymane.
- Kluczowe obszary związane z działalnością operacyjną Olivia Centre znajdują się pod kontrolą Inwestora, w tym w szczególności zarządzanie nieruchomościami, komercjalizacja, projektowanie/budowa, zakupy/rozliczenia, ochrona.
- Sprawne zarządzanie projektem Olivia Centre może odbywać się zdalnie, nawet przez długi czas.
- Wysokie rezerwy gotówkowe w poszczególnych spółkach budowlanych stanowią dodatkowe zabezpieczenie projektu.

Konsekwencje sytuacji geopolitycznej i gospodarczej na Grupę

W pierwszej połowie 2025 roku Grupa działała w wciąż trudnym otoczeniu gospodarczym i geopolitycznym. Polska gospodarka utrzymywała się na ścieżce wzrostu, a poprawiające się nastroje inwestorów były wspierane przez stopniowy spadek inflacji. Jednocześnie czynniki zewnętrzne, w tym wojna na Ukrainie i zmieniające się regulacje prawne, nadal wpływały na rynek nieruchomości. Grupa realizuje długoterminową strategię inwestycyjną w nieruchomości i stale monitoruje ryzyka związane z tą polityką. Wyniki Grupy są ściśle powiązane z sytuacją na polskim rynku nieruchomości, w szczególności w segmencie biurowym i mieszkaniowym (w tym mieszkań na wynajem). Realizacja celów strategicznych Grupy zależy od czynników makroekonomicznych pozostających całkowicie poza jej kontrolą. Na działalność Grupy wpływają m.in. tempo wzrostu gospodarczego, popyt na powierzchnie mieszkalne i biurowe, inflacja oraz poziom bezrobocia. Pomimo stopniowego spadku inflacji, nadal wpływa ona na koszty materiałów budowlanych i finansowanie inwestycji. Polityka pieniężna EBC i NBP, w tym obniżki stóp procentowych, bezpośrednio wpływa na koszty finansowania zarówno w EUR, jak i PLN, a także na aktywność podmiotów krajowych i zagranicznych na rynku nieruchomości.

Rynek biurowy charakteryzował się znaczną aktywnością inwestycyjną i stabilnym popytem, szczególnie ze strony sektora technologicznego, finansowego i usług biznesowych. Rosnące znaczenie hybrydowego modelu pracy przełożyło się na wzrost zainteresowania elastycznymi powierzchniami biurowymi w najlepszych lokalizacjach, a Gdańsk umocnił swoją pozycję jednego z kluczowych rynków regionalnych. Coraz większy nacisk kładziono na zrównoważone budownictwo i standardy ESG, które stały się głównymi czynnikami decydującymi o atrakcyjności projektów. Grupa, jako właściciel Centrum Olivia, korzysta z tych trendów, dostarczając powierzchnie spełniające oczekiwania zarówno krajowych, jak i międzynarodowych najemców.

Rynek mieszkaniowy w pierwszej połowie roku pozostawał w fazie wzrostu, choć tempo zmian było bardziej zrównoważone w porównaniu z poprzednimi okresami. Największym zainteresowaniem cieszyły się nieruchomości o podwyższonym standardzie i zlokalizowane w atrakcyjnych lokalizacjach. Dynamicznie rozwijał się rynek najmu instytucjonalnego (PRS), zyskując na znaczeniu jako alternatywa dla własności mieszkań. Gdańsk, w szczególności, przyciągał zarówno inwestorów, jak i najemców dzięki korzystnej lokalizacji, rozwiniętej infrastrukturze i silnemu rynkowi pracy. W rezultacie, zarówno inwestorzy instytucjonalni, jak i indywidualni aktywnie angażowali się w projekty wynajmu, co dodatkowo wzmacniało atrakcyjność miasta.

Polski rynek inwestycyjny cieszył się dużym zainteresowaniem zarówno ze strony kapitału zagranicznego, jak i krajowego. Polska utrzymała pozycję najatrakcyjniejszego rynku w Europie Środkowo-Wschodniej, a uwaga inwestorów koncentrowała się na projektach biurowych, mieszkaniowych i logistycznych. Kryteria ESG w coraz większym stopniu wpływały na decyzje inwestycyjne, co dodatkowo zwiększało znaczenie wysokiej jakości, zrównoważonych projektów. Jednocześnie Grupa obserwowała rosnące zainteresowanie inwestorów projektami biurowymi, takimi jak Olivia Centre, co potwierdza ich atrakcyjność i potencjał inwestycyjny.

Wojna na Ukrainie nadal stanowiła czynnik ryzyka, wpływając na łańcuchy dostaw, koszty materiałów budowlanych i dostępność podwykonawców. Potencjalna eskalacja konfliktu mogłaby negatywnie wpłynąć na koszty finansowania i stabilność rynku, na którym działa Grupa. Dodatkowymi wyzwaniami były zmiany w przepisach dotyczących nieruchomości i prawie podatkowym. Podsumowując, pierwsza połowa 2025 roku była dla Grupy okresem dalszej adaptacji do nowych realiów ekonomicznych i regulacyjnych. Grupa koncentrowała się na dywersyfikacji źródeł przychodów, optymalizacji kosztów oraz realizacji wysokiej jakości projektów, dostosowanych do potrzeb zróżnicowanej bazy inwestorów i najemców. Zróżnicowana struktura najemców oraz stały rozwój instytucjonalnego rynku najmu pozwalają Grupie na utrzymanie stabilnych i przewidywalnych przychodów w kolejnych okresach.

III. Wybrane skonsolidowane dane finansowe Spółki

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I półrocze 2025	I półrocze 2024	I półrocze 2025	I półrocze 2024
Przychody z najmu brutto	69 158	76 145	16 385	17 663
Przychód netto z najmu	62 293	63 867	14 759	14 815
Operacyjny zysk netto	57 906	51 255	13 719	11 890
Zysk(strata) brutto	20 254	32 552	4 799	7 551
Zysk(strata) netto	12 701	23 492	3 009	5 449

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EUR	
	06.2025	12.2024	06.2025	12.2024
Aktywa razem	2 713 967	2 678 321	639 800	626 801
Aktywa trwałe	2 436 374	2 440 396	574 359	571 120
Aktywa obrotowe	277 594	237 925	65 441	55 681
Zobowiązania razem	1 660 471	1 637 734	391 445	383 275
Zobowiązania krótkoterminowe	195 200	348 557	46 017	81 572
Zobowiązania długoterminowe	1 465 271	1 289 177	345 428	301 703
Kapitał razem w tym	1 053 496	1 040 587	248 355	243 526
Zyski zatrzymane	204 490	205 207	48 207	48 024

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

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

- 30 czerwca 2025 roku wg kursu średniego – 4,2419
- 31 grudnia 2024 roku wg kursu średniego – 4,2730
- 30 czerwca 2024 roku wg kursu średniego – 4,3130

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

- średnia arytmetyczna kursów za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku – 4,2208
- średnia arytmetyczna kursów za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku – 4,3042
- średnia arytmetyczna kursów za okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku – 4,3109

Zarząd,

M. Grabski

D. Luksenburg

M. Leininger

J. E. Missaar

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.06.2025

Rotterdam, dnia 19.09.2025 r.

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024	30 czerwca 2024
AKTYWA				
Aktywa trwałe		574 359	571 120	568 456
Inwestycje zakończone	15	496 313	491 475	489 811
Inwestycje w toku i grunty	15	36 243	35 903	32 335
Prawo do użytkowania aktywów		676	706	782
Środki trwałe		0	70	0
Wartości niematerialne		69	0	72
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		1 804	2 401	4 976
Długoterminowe pożyczki i obligacje	6	26 304	27 503	23 701
Długoterminowe instrumenty pochodne - aktywa	20	964	1 583	4 333
Inne długoterminowe aktywa finansowe	19	6 048	6 006	5 820
Inne aktywa długoterminowe	19	5 936	5 473	6 626
Aktywa obrotowe		65 441	55 681	55 865
Zapasy	17	14 054	10 418	7 916
Należności od najemców	18	3 652	1 893	4 623
Inne należności krótkoterminowe		2 052	1 470	1 456
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 263	1 364	0
Krótkoterminowe pożyczki i obligacje	6	475	1 387	2 978
Krótkoterminowe instrumenty pochodne - aktywa	20	168	439	617
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	19	112	870	1 283
Inne aktywa krótkoterminowe	19	2 803	3 661	4 667
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		40 862	34 179	32 323
RAZEM AKTYWA		639 800	626 801	624 321
PASYWA				
Kapitał własny ogółem		248 355	243 526	246 470
Kapitał podstawowy	22	188 010	188 010	188 010
Kapitał zapasowy		137	137	137
Różnice kursowe z przeliczenia		8 992	7 172	4 101
Zyski zatrzymane	25	48 207	48 024	48 773
Wynik netto		3 009	183	5 449
Zobowiązania długoterminowe		345 428	301 703	304 779
Długoterminowe kredyty, pożyczki i obligacje	23	306 639	264 299	265 104
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		36 022	35 158	38 087
Długoterminowe zobowiązania leasingowe	6	850	883	950
Długoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	20	1 917	1 363	463
Długoterminowe przychody przyszłych okresów		0	0	174
Zobowiązania krótkoterminowe		46 017	81 572	73 072
Zobowiązania handlowe i inne	24	3 266	5 504	2 613
Krótkoterminowe kredyty, pożyczki i obligacje	23	31 316	67 864	62 502
Krótkoterminowe zobowiązania leasingowe	6	140	131	135
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych		457	367	33
Podatek dochodowy		79	54	26
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	25	5 796	5 842	5 785
Inne krótkoterminowe zobowiązania	25	1 629	907	1 496
Krótkoterminowe przychody przyszłych okresów		3 094	661	242
Rezerwy		239	242	240
RAZEM PASYWA		639 800	626 801	624 321

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z notami objaśniającymi.

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2025 DO 30 CZERWCA 2025

	Nota	01-06/2025	01-12/2024	01-06/2024
Przychody z najmu brutto	9	16 385	33 309	17 663
Przychody z tytułu opłat serwisowych	9, 10	7 572	14 934	7 346
Wydatki netto na nieruchomości	10	-9 198	-20 325	-10 194
Przychód netto z najmu		14 759	27 918	14 815
Wycena inwestycja zakończonych, netto	15	7	79	0
Zysk netto na sprzedaży środków trwałych		179	-11 298	-70
Wycena inwestycji w toku oraz gruntów, netto	15	0	1 646	-1 459
Inna amortyzacja i odpisy aktualizujące		-2	-4	-2
Koszty administracyjne	11	-1 224	-2 217	-1 394
Operacyjny zysk netto		13 719	16 124	11 890
Koszty odsetkowe, netto	12	-8 514	-18 391	-8 154
Przychody odsetkowe		1 369	3 408	1 662
Koszty odsetkowe		-9 883	-21 799	-9 816
Różnice kursowe	6.2	1 361	4 258	1 703
Inne koszty finansowe, netto	13	-1 768	-1 416	2 113
Zysk brutto		4 799	575	7 551
Podatek dochodowy	14	-1 790	-392	-2 102
Zysk netto		3 009	183	5 449
Różnice kursowe z przeliczenia		1 820	3 717	1 395
Inne całkowite dochody		1 820	3 717	1 395
Całkowite dochody razem za rok		4 829	3 900	6 844
Całkowite dochody razem przypadające akcjonariuszom większościowym z działalności kontynuowanej		4 829	3 900	6 844

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z notami objaśniającymi.

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE
WŁASNYM ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2025 DO 30 CZERWCA 2025**

Wszystkie kwoty w tys. EUR	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Zysk netto	Razem
1 stycznia 2025		188 010	137	7 172	48 024	183	243 526
Zysk netto		0	0	0	0	3 009	3 009
Różnice kursowe z przeliczenia		0	0	1 820	0	0	1 820
Podział wyniku		0	0	0	183	-183	0
30 czerwca 2025		188 010	137	8 992	48 207	3 009	248 355
1 stycznia 2024		188 010	137	2 706	45 052	3 721	239 626
Zysk netto		0	0	0	0	183	183
Różnice kursowe z przeliczenia		0	0	3 717	0	0	3 717
Podział wyniku		0	0	0	3 721	-3 721	0
Połączenia przedsiębiorstw		0	0	749	-749	0	0
31 grudnia 2024		188 010	137	7 172	48 024	183	243 526
1 stycznia 2024		188 010	137	2 706	45 052	3 721	239 626
Zysk netto		0	0	0	0	5 449	5 449
Różnice kursowe z przeliczenia		0	0	1 395	0	0	1 395
Podział wyniku		0	0	0	3 721	-3 721	0
30 czerwca 2024		188 010	137	4 101	48 773	5 449	246 470

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z notami objaśniającymi.

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW
PIENIĘŻNYCH ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2025 DO 30 CZERWCA 2025**

	Nota	01-06.2025	01-12.2024	01-06.2024
Przepływy z działalności operacyjnej				
Zysk brutto		4 799	575	7 551
Korekty:		9 465	27 633	9 294
Inna amortyzacja i odpisy aktualizujące		2	4	2
Wycena instrumentów finansowych		1 534	3 835	-327
Wycena inwestycji zakończonych, netto	15	-179	11 298	76
Wycena inwestycji w toku i gruntów, netto	15	0	-1 645	1 459
Różnice kursowe, netto		-1 867	-5 614	-2 190
Zysk ze sprzedaży środków trwałych i nakładów inwestycyjnych		-7	-79	0
Wydatki odsetkowe		10 896	21 799	11 109
Wpływy odsetkowe		-914	-1 965	-835
Inne		0	0	1
Przepływy operacyjne przed zmianami w kapitale pracującym		14 264	28 208	16 845
Zmiana należności od najemców, innym należności, innych aktywów, zaliczek i rozliczeń międzyokresowych czynnych		-1 948	4 242	-622
Zmiana stanu zapasów		-3 636	-2 292	201
Zmiana zobowiązań handlowych i innych, rozliczeń międzyokresowych biernych i innych zobowiązań		1 323	772	-1 753
Przepływy z działalności operacyjnej		10 003	30 930	14 671
Podatek dochodowy, netto		-391	-795	-512,52
Przepływy netto z działalności operacyjnej		9 612	30 135	14 159
Wydatki na nakłady w nieruchomości inwestycyjne		-2 261	-11 445	-3 946
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		503	82	818
Nabywanie jednostek zależnych, po pomniejszeniu o nabyte środki pieniężne		0	0	0
Pożyczki udzielone		2 525	-1 207	357
Odsetki od pożyczek udzielonych i nabytych obligacji		467	740	36
Wydatki na środki trwałe i aktywa niematerialne		0	428	0
Przepływy netto z działalności inwestycyjnej		1 234	-11 402	-2 734
Przepływy netto przed działalnością finansową		10 846	18 733	11 425
Wpływy z pozyskanego finansowania	23	53 438	41 229	15 671
Splata zadłużenia	23	-48 235	-35 160	-17 032
Przepływy z należności związanych ze środkami pieniężnymi o ograniczonej możliwości dysponowania		716	891	1 081
Odsetki zapłacone		-10 082	-24 774	-12 070
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		0	13	1
Przepływy netto z działalności finansowej		-4 163	-17 801	-12 348
Zmiana w środkach pieniężnych i ich ekwiwalentach		6 683	932	-924
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		34 179	33 247	33 247
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		40 862	34 179	32 323

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z notami objaśniającymi.

Noty objaśniające do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

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

Spółka posiada siedzibę w Rotterdamie w Niderlandach oraz biuro w Oslo 1, 2993LD Barendrecht. Spółka została zarejestrowana w Rejestrze Handlowym Holenderskiej Izby Handlu pod numerem: 73088870. Na dzień 30 czerwca 2025 roku kapitał podstawowy Spółki wynosi 188.009.900 euro i był w całości opłacony.

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

2. Istotne jednostki zależne

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Grupa Tonsa składała się z następujących jednostek:

Nazwa jednostki	Siedziba	Udział Grupy w kapitale	Udziały innych podmiotów	Główna działalność
Olivia Complex Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Baza gruntów i rozwój nieruchomości
Olivia Gate Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku biurowym
Olivia Point & Tower Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku biurowym
Olivia 4 SA	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku biurowym
Olivia Star SA	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku biurowym
J-HOME SA	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku biurowym
Olivia Seven Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku biurowym
Olivia Prime B Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku biurowym
Olivia Fin Sp z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Komplementariusz
Olivia Fin Sp. z o.o. SKA	Gdańsk, Polska	100%	0%	Finansowanie
Olivia Home Platynowa Park Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Spółka zrealizowała projekt mieszkaniowy, aktualnie nieaktywna.
TP3 Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Spółka nie prowadzi aktywnie działalności.
Materida Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku mieszkaniowym
Olivia Home Leśna Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku mieszkaniowym
Brillant 3756. GmbH	Berlin, Niemcy	100%	0%	Nieaktywna spółka celowa w trakcie likwidacji

3. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości

Główne zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania zostały przedstawione poniżej. Zasady te zostały zastosowane w sposób ciągły do wszystkich zaprezentowanych okresów.

4. Deklaracja zgodności

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, zaakceptowanym przez Unię Europejską. Nie zawiera ono wszystkich informacji wymaganych w pełnym sprawozdaniu finansowym zgodnym z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez UE („MSSF UE”). Zawiera jednak wybrane noty objaśniające dotyczące wydarzeń i transakcji, które są istotne dla zrozumienia zmian wyników Grupy i jej sytuacji majątkowej od ostatniego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień i za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.

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

Sprawozdanie z zysków i strat i z przepływów pieniężnych

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

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

5. Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

Na podstawie przeprowadzonej oceny, Zarząd Spółki, biorąc pod uwagę między innymi wpływ geopolitycznej i ekonomicznej niepewności, inflacji, płynności i refinansowania, stwierdza, że założenie kontynuacji działalności Grupy przez okres co najmniej 12 miesięcy od daty sporządzenia sprawozdania finansowego jest uzasadnione.

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

Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga zastosowania kluczowych szacunków. W bieżącym okresie sprawozdawczym nie miały miejsca zmiany zakresu ani metodologii dokonywania istotnych szacunków. Zmiany wartości szacunkowych wynikały ze zdarzeń, jakie wystąpiły w okresie sprawozdawczym.

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

Obszary wymagające wyższego stopnia osądu lub złożoności lub obszary, w których założenia i szacunki są istotne dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały opisane w dalszej części niniejszego sprawozdania. Zasady rachunkowości Grupy w okresie od 01.01.2025 do 30.06.2025 nie uległy zmianie. Szczegółowy opis polityki rachunkowości został przedstawiony w ramach rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2024 rok.

Standardy, zmiany do istniejących standardów i interpretacje wydane przez RMSR i zatwierdzone przez Unię Europejską obowiązujące po raz pierwszy w roku 2025:

- Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów walut obcych: brak wymienialności (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 r. lub później).

Powyżej wymienione zmiany nie miały istotnego wpływu na wyniki Grupy.

Standardy, zmiany do istniejących standardów i interpretacje wydane przez RMSR i zatwierdzone przez Unię Europejską, ale nieobowiązujące w odniesieniu do okresów obrachunkowych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 r., których Grupa nie przyjęła wcześniej do stosowania:

- Roczne aktualizacje standardów, tom 11 (wydany 18 lipca 2024 r., obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 r. lub później)
- Umowy dotyczące energii elektrycznej zależnej od natury – Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 (wydany 18 grudnia 2024 r., obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 r. lub później)
- Zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych – Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 (wydany 30 maja 2024 r., obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 r. lub później).

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

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

- MSSF 19 „Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: Ujawnienia” (wydano 9 maja 2024 r., obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 r. lub później)
- MSSF 18 „Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych” (wydano 9 kwietnia 2024 r., obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 r. lub później)
- Zmiany do MSSF 19 „Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: Ujawnienia” (obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 r. lub później).

Grupa przewiduje, że przyjęcie nowych standardów i zmian do istniejących standardów nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy w pierwszym okresie ich zastosowania z wyjątkiem MSSF 18 – grupa bada wpływ na klasyfikację.

5.1. Objaśnienia dotyczące sezonowości i cykliczności działalności w prezentowanym okresie

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

6. Zarządzanie ryzykiem finansowym

6.1. Czynniki ryzyka finansowego

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

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

6.2. Ryzyko rynkowe

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

Na dzień 30 czerwca 2025 roku transakcje zabezpieczające IRS i opcje CAP zabezpieczały ponad 89% salda kredytów bankowych w EUR.

a. Ryzyko walutowe

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

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

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

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

Grupa zarządza ryzykiem walutowym na poziomie Grupy.

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

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

30 czerwca 2025	Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Ekspozycja netto
EUR	15 516	268 032	-252 516
PLN	63 070	82 350	-19 280
Razem	78 586	350 381	-271 796

31 grudnia 2024	Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Ekspozycja netto
EUR	22 645	333 893	-311 248
PLN	51 215	12 360	38 855
Razem	73 860	346 253	-272 393

Zysk z tytułu różnic kursowych w wysokości 1.361 tys. EUR, ujęty w wyniku roku bieżącego, spowodowany jest głównie wyceną kredytów w EUR, w związku ze spadkiem kursu PLN/EUR (4,2419 na dzień 30 czerwca 2025, w porównaniu do 31 grudnia 2024: 4,2730).

Poniższy paragraf przedstawia wrażliwość wyniku Grupy na możliwe zmiany kursów walutowych zastosowanych na dzień bilansowy w stosunku do waluty funkcjonalnej podmiotów Grupy, przy zachowaniu wszystkich pozostałych zmiennych.

Gdyby na dzień 30 czerwca 2025 r. euro osłabiło się/wzmocniło o 10% w stosunku do polskiego złotego, zysk netto za ten rok po opodatkowaniu byłby o 20.454 tys. EUR wyższy/niejszy.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku, gdyby euro osłabiło / umocniło się o 10% w stosunku do złotego wynik netto za rok byłby o 25.211 tys. EUR wyższy/niejszy.

b. Ryzyko cenowe

Grupa nie ma znaczącej ekspozycji na ryzyko cenowe, ponieważ nie posiada żadnych kapitałowych papierów wartościowych ani towarów.

Grupa narażona jest na ryzyko cenowe inne niż związane z instrumentami finansowymi, takie jak ryzyko cen nieruchomości, w tym ryzyko związane z wynajmem nieruchomości. Patrz nota 6.2.

c. *Ryzyko przepływów pieniężnych i ryzyko stóp procentowych*

Ponieważ oprocentowane aktywa Grupy nie generują istotnych odsetek, zmiany rynkowych stóp procentowych nie mają istotnego bezpośredniego wpływu na dochody Grupy. Grupa narażona jest na ryzyko stopy procentowej w przypadku depozytów otrzymanych od najemców. Każda zmiana stawek rynkowych może wpłynąć na wzrost lub spadek wartości godziwej do ujęcia w innych całkowitych dochodach. Wpływ takich zmian nie powinien być znaczący dla Grupy.

Ryzyko stopy procentowej Grupy wynika głównie z długoterminowego finansowania dłużnego (nota 23). Kredyty i obligacje o zmiennym oprocentowaniu narażają Grupę na ryzyko stopy procentowej w zakresie przepływów pieniężnych. Grupa nie posiada istotnego finansowania o stałym oprocentowaniu i dlatego nie ma znaczącej ekspozycji na ryzyko stopy procentowej w wartości godziwej.

Polityka Grupy polega na zabezpieczaniu oprocentowania kredytów o zmiennym oprocentowaniu. Aby to osiągnąć, Grupa zawiera swapy na stopy procentowe (IRS) i opcje CAP, w których Grupa zgadza się wymieniać, w określonych odstępach czasu, różnicę między kwotami odsetek o stałej i zmiennej stopie procentowej obliczonymi w odniesieniu do uzgodnionej nominalnej kwoty głównej. Na dzień 30 czerwca 2025 roku, podobnie jak w roku poprzednim, po uwzględnieniu efektu zabezpieczenia stóp procentowych, większość zadłużenia finansowego Grupy jest oprocentowana według stałej stopy procentowej. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i mają okres płatności krótszy niż jeden rok, dlatego zakłada się, że te pozycje nie są obciążone ryzykiem stopy procentowej.

Ryzyko stopy procentowej jest monitorowane przez kierownictwo Grupy. Kierownictwo dynamicznie analizuje ekspozycję Grupy na ryzyko stopy procentowej.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku, gdyby stopy procentowe były o 100 punktów bazowych wyższe (31 grudnia 2024: 100 punktów bazowych wyższe) przy wszystkich innych zmiennych niezmiennych, zysk netto za rok byłby niższy o 816 tys. EUR (31 grudnia 2024: niższy o 1.069 tys. EUR). Gdyby stopy procentowe były o 100 punktów bazowych niższe (31 grudnia 2024: 100 punktów bazowych niższe) przy wszystkich innych zmiennych niezmiennych, zysk po opodatkowaniu za rok byłby wyższy o 816 tys. EUR (31 grudnia 2024: wyższy o 1.069 tys. EUR).

6.3. Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe to ryzyko, że jedna strona instrumentu finansowego spowoduje stratę finansową dla drugiej strony z powodu niewypełnienia zobowiązania.

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

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

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

- należności od najemców;
- pożyczki udzielone i obligacje.

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

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

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Należności od najemców	3 652	1 893
Pożyczki i obligacje	26 780	28 890
Inne aktywa finansowe	6 160	6 876
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	40 862	34 179
Razem	77 453	71 838

Pożyczki i obligacje długoterminowe w kwocie 26.304 tys. EUR (2024 r.: 27.503 tys. EUR) mają następujący termin zapadalności:

- wymagalne w okresie od drugiego do trzeciego roku – 12.939 tys. EUR (2024 r.: 14.437 tys. EUR);
- wymagalne w okresie od trzeciego do piątego roku – 13.366 tys. EUR (2024 r.: 9.135 tys. EUR);
- wymagalne po pięciu latach – 0 tys. EUR (2024 r.: 3.931 tys. EUR).

Poniższa nota przedstawia zmiany w pożyczkach i obligacjach:

	Pożyczki i obligacje
1 stycznia 2024 r.	26 035
Wpływy	4 409
Spląty	-3 942
Inne zmiany	1 965
Różnice kursowe	423
31 grudnia 2024 r.	28 890
Wpływy	10
Spląty	-3 002
Inne zmiany	914
Różnice kursowe	-32
30 czerwca 2025 r.	26 780

W ramach prowadzonej działalności spółki udzielają pożyczek, w tym pożyczek podmiotom powiązanym. W związku z tym istotnym elementem systemu kontroli wewnętrznej jest zarządzanie ryzykiem kredytowym, rozumianym jako ryzyko poniesienia strat finansowych w wyniku niewywiązania się dłużnika z zobowiązań umownych. Grupa dąży do ograniczenia ryzyka kredytowego związanego z ekspozycjami poprzez stosowanie zasad rynkowych w zakresie udzielania pożyczek, ustalania warunków umownych oraz nadzoru korporacyjnego nad podmiotami wewnątrz Grupy.

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

Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 30 czerwca 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku jest zbliżona do wartości bilansowej.

Analiza jakości kredytowej aktywów finansowych przedstawia się następująco:

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Należności od najemców (brutto)	3 842	2 082
Minus: Odpisy aktualizujące	-190	-189
Należności handlowe – pomniejszone o odpisy	3 652	1 893

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

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

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

Instytucja finansowa	Rating	Wystawca ratingu
ING Bank Śląski S.A.	A+	Fitch
Santander Bank Polska S.A.	A-	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
Bank Pekao SA	A2	Moody's
Norddeutsche Landesbank	AA-	Fitch
BOŚ Bank SA	BB-	Fitch

6.4. Ryzyko płynności

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

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

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

Ponieważ kwota umownych niedyskontowanych przepływów pieniężnych związanych z kredytami bankowymi, obligacjami i innymi pożyczkami oparta jest na zmiennych, a nie stałych stopach procentowych, ujawniona kwota ustalana jest na podstawie warunków istniejących na dzień sprawozdawczy – tj. do ustalenia powiązanych niedyskontowanych przepływów pieniężnych stosuje się rzeczywiste stopy procentowe obowiązujące na dzień 30 czerwca 2025 r. i 31 grudnia 2024 r.

Tabela poniżej prezentuje podział zobowiązań finansowych według daty wymagalności:

	30 czerwiec 2025	31 grudnia 2024
Wymagalne w ciągu 1 roku	59 435	84 786
Wymagalne w drugim roku	200 508	121 471
Wymagalne w okresie od 3 do 5 lat	135 812	137 487
Wymagalne w okresie od 5 lat	0	28 546
Razem	395 755	372 290

6.5. Zarządzanie kapitałem

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

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

Wskaźnik dźwigni na dzień 30 czerwca 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku kształtował się następująco:

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Kredyty i obligacje	337 955	332 163
Zobowiązania leasingowe	989	1 014
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-40 862	-34 179
Minus: Kredyty i obligacje od podmiotów powiązanych	-389	-374
Diug netto	297 694	298 624
Kapitał własny	248 355	243 526
Kredyty i obligacje od podmiotów powiązanych	389	374
Razem kapitały	546 438	542 524
Wskaźnik dźwigni	54%	55%

6.6. Szacunki wartości godziwej

a. Aktywa i zobowiązania wyceniane w wartości godziwej

Tabela poniżej prezentuje instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej w podziale na metody wyceny.

Poziomy wyceny do wartości godziwej:

- Ceny notowane (niekorygowane) na aktywnych rynkach dla identycznych aktywów lub zobowiązań (Poziom 1).
- Dane wejściowe inne niż ceny notowane zawarte w Poziomie 1, które można zaobserwować dla składnika aktywów lub zobowiązania, bezpośrednio (ceny) lub pośrednio (inne niż ceny) (Poziom 2).
- Dane wejściowe do składnika aktywów lub zobowiązania, które nie są oparte na obserwowalnych danych rynkowych (dane nieobserwowalne) (Poziom 3).

Aktywa i zobowiązania finansowe Grupy zostały sklasyfikowane w następujący sposób:

30 czerwca 2025	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Instrumenty pochodne - aktywa	0	1 133	0	1 133
Instrumenty pochodne - zobowiązania	0	2 374	0	2 374

31 grudnia 2024	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Instrumenty pochodne - aktywa	0	2 022	0	2 022
Instrumenty pochodne - zobowiązania	0	1 730	0	1 730

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

Polityka Grupy polega na ujęciu transferów pomiędzy poziomami hierarchii wartości godziwej na dzień wystąpienia zdarzenia lub zmiany okoliczności, które spowodowały transfer.

Instrumenty finansowe na poziomie 2

Wartość godziwą instrumentów finansowych, które nie są przedmiotem obrotu na aktywnym rynku (na przykład pozagiełdowe instrumenty pochodne) ustala się, stosując techniki wyceny. Te techniki wyceny maksymalizują wykorzystanie obserwowalnych danych rynkowych tam, gdzie są one dostępne, i w jak najmniejszym stopniu opierają się na szacunkach specyficznych dla jednostki. Jeżeli wszystkie znaczące dane wejściowe wymagane do wyceny instrumentu w wartości godziwej są możliwe do zaobserwowania, instrument ten należy do poziomu 2.

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

Techniki wyceny stosowane do wyceny instrumentów finansowych obejmują:

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

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

Poniższa tabela zawiera wskazanie hierarchii wartości godziwej aktywów i pasywów Grupy (według klas), które nie są wyceniane w wartości godziwej na dzień 30 czerwca 2025 roku, ale dla których ujawniono wartość godziwą.

30 czerwca 2025	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Aktywa				
Należności od najemców	0	0	3 652	3 652
Pożyczki i obligacje	0	26 780	0	26 780
Inne aktywa finansowe	0	6 160	0	6 160
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	40 862	0	0	40 862
Razem	40 862	32 939	3 652	77 453
Zobowiązania				
Zobowiązania handlowe i inne	0	3 266	0	3 266
Kredyt, pożyczki i obligacje	0	337 955	0	337 955
Zobowiązania leasingowe	0	989	0	989
Inne zobowiązania finansowe	0	5 796	0	5 796
Razem	0	348 007	0	348 007

Poniższa tabela zawiera wskazanie hierarchii wartości godziwej aktywów i pasywów Grupy (według klas), które nie są wyceniane w wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2024 roku, ale dla których ujawniono wartość godziwą.

31 grudnia 2024	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Aktywa				
Należności od najemców	0	0	1 893	1 893
Pożyczki	0	28 890	0	28 890
Inne aktywa finansowe	0	6 876	0	6 876
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	34 179	0	0	34 179
Razem	34 179	35 766	1 893	71 838
Zobowiązania				
Zobowiązania handlowe i inne	0	5 504	0	5 504
Kredyt, pożyczki i obligacje	0	332 163	0	332 163
Zobowiązania leasingowe	0	1 014	0	1 014
Inne zobowiązania finansowe	0	5 842	0	5 842
Razem	0	344 523	0	344 523

Aktywa i zobowiązania ujęte w powyższej tabeli są wyceniane według zamortyzowanego kosztu; ich wartości bilansowe są zbliżone do wartości godziwej.

Należności z tytułu dostaw obejmują kwoty umowne związane z rozliczeniem transakcji i innych zobowiązań wobec Grupy. Zobowiązania handlowe i inne oraz pożyczki stanowią kwoty umowne i zobowiązania należne wierzycielom Grupy.

7. Kluczowe szacunki i osądy

Szacunki i osądy podlegają ciągłej weryfikacji i opierają się na doświadczeniach historycznych skorygowanych o bieżące warunki rynkowe i inne czynniki.

7.1. Kluczowe szacunki i założenia

Kierownictwo dokonuje szacunków i przyjmuje założenia dotyczące przyszłości. Szacunki księgowe z definicji rzadko dorównują powiązanym faktycznym wynikom. Szacunki, założenia i osądy kierownictwa, które wiążą się ze znacznym ryzykiem spowodowania istotnej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym roku obrotowym, zostały przedstawione poniżej.

a. Nieruchomości inwestycyjne (Inwestycje zakończone oraz Inwestycje w toku i grunty)

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest ustalana przy użyciu technik wyceny. Więcej informacji na temat dokonanych osądów i założeń w tym obszarze znajduje się w notce 15.

b. *Instrumenty pochodne (Instrumenty pochodne – aktywa i zobowiązania)*

Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest ustalana przy użyciu technik wyceny. Więcej informacji na temat dokonanych osądów i założeń w tym obszarze znajduje się w notce 6.6.

7.2. Kluczowe osądy zastosowane w polityce rachunkowości Grupya. *Waluta funkcjonalna*

Przy określaniu waluty funkcjonalnej spółek zależnych konieczna jest znaczna ocena, ponieważ działają one w środowisku dwuwalutowym (tj. euro i polski złoty). Grupa ustaliła, że polski złoty najwierniej reprezentuje skutki ekonomiczne transakcji leżących u podstaw rozliczeń i wydarzeń polskich spółek zależnych i w jednostce dominującej. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy prezentowane jest w euro.

8. Segmenty operacyjne

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

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

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

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

2025.06	Nieruchomości komercyjne na wynajem	Nieruchomości mieszkalne/PRS na sprzedaż	Inne	Eliminacje i aktywa korporacyjne	Razem
Przychód netto z najmu	15 595	-2	-9	-826	14 759
Wynik netto ze zbycia	7	0	0	0	7
Wycena inwestycja zakończonych, netto	-71	0	0	251	179
Wycena inwestycji w toku oraz gruntów, netto	0	0	0	0	0
Inna amortyzacja i odpisy aktualizujące	-2	0	0	0	-2
Koszty administracyjne	-883	-156	-224	40	-1 224
Operacyjny zysk netto	14 646	-159	-233	-535	13 719
Koszty odsetkowe, netto				-8 514	-8 514
Różnice kursowe				1 361	1 361
Inne przychody/koszty finansowe, netto				-1 768	-1 768
Zysk brutto	14 646	-159	-233	-9 456	4 799
Podatek dochodowy				-1 790	-1 790
Inne całkowite dochody	14 646	-159	-233	-11 245	3 009
Razem aktywa	672 070	28 565	71 492	-132 327	639 800
Razem zobowiązania	419 146	28 445	70 514	-126 659	391 445

9. Przychody z kontraktów z klientami

Spółka ma siedzibę w Niderlandach, ale nie generuje tam przychodów. Przychody Grupy generowane są głównie z aktywów nieruchomościowych, które są w posiadaniu spółek Grupy mających siedzibę w tym samym kraju, w którym znajduje się dany składnik aktywów, którym jest Polska.

Przychody pochodzą od dużej liczby najemców ale jest jeden pojedynczy najemca lub grupa pod wspólną kontrolą, która stanowi 11,4% przychodów Grupy.

Większość przychodów Grupy związanych z usługami świadczonymi dla najemców jest ujmowana w danym okresie.

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

	01-06/2025	01-12/2024	01-06/2024
Oплата serwisowa, netto	69	868	57
Koszty modernizacji, napraw, renowacji	43	324	125
Inne koszty związane z nieruchomościami	1 514	4 199	2 666
Razem	1 626	5 391	2 848

Podział kosztów opłat serwisowych netto:

	01-06/2025	01-12/2024	01-06/2024
Przychody z opłat serwisowych	-7 572	-14 933	-7 346
Koszty opłat serwisowych	7 641	15 801	7 403
Koszty usług serwisowych netto	69	868	57

11. Koszty administracyjne

	01-06/2025	01-12/2024	01-06/2024
Usługi prawne i doradcze	367	588	208
Usługi zarządzania aktywami	80	155	18
Księgowość, obsługa administracyjna	550	1 058	715
Podatki i inne opłaty	15	26	14
Pozostałe	212	390	439
Razem	1 224	2 217	1 394

12. Koszty odsetkowe netto

	01-06/2025	01-12/2024	01-06/2024
Przychody odsetkowe	-1 369	-3 408	-1 661
Koszty odsetek od leasingów	25	53	27
Koszty odsetek od kredytów i pożyczek	6 731	15 263	7 087
Koszty odsetek od obligacji	3 125	6 467	2 688
Pozostałe	2	16	13
Razem	8 514	18 391	8 154

13. Inne koszty finansowe netto

	01-06/2025	01-12/2024	01-06/2024
Odpisy aktualizujące aktywa finansowe	187	2 341	198
Wycena instrumentów pochodnych	1 133	-880	-1 916
Pozostałe koszty finansowe netto	448	-45	-395
Razem	1 768	1 416	-2 113

14. Podatek dochodowy

	01-06/2025	01-12/2024	01-06/2024
Podatek bieżący	517	-596	457
Podatek odroczony	1 273	988	1 645
Razem	1 790	392	2 102

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

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

15. Inwestycje zakończone oraz Inwestycje w toku i grunty

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

	30 czerwca 2025		31 grudnia 2024	
	Inwestycje zakończone	Inwestycje w toku i grunty	Inwestycje zakończone	Inwestycje w toku i grunty
Na początek okresu	491 475	35 903	483 836	38 866
Zyski lub straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	179	0	-11 298	1 646
Zbycie	-496	0	-3	0
Budowa, modernizacje i rozbudowa nieruchomości	1 731	77	10 314	467
Przeniesienie z Inwestycji w toku i gruntów do zapasów	0	0	0	-5 731
Różnice z przeliczenia wartości w walutach obcych	3 424	263	8 626	655
Na koniec okresu	496 313	36 243	491 475	35 903

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

Na koniec czerwca 2025 roku nie było aktywnych projektów w trakcie budowy ujętych w pozycji Inwestycje w toku i grunty (na koniec 2024 roku: brak). Pozycja ta zawierała jedynie rezerwę gruntów.

Procesy wyceny

Nieruchomości inwestycyjne Grupy zostały wycenione na dzień 31 grudnia 2024 roku przez niezależnych, wykwalifikowanych rzeczoznawców, którzy posiadają uznane kwalifikacje zawodowe i posiadają doświadczenie w odpowiedniej lokalizacji i segmentach rynku. W przypadku wszystkich nieruchomości inwestycyjnych ich bieżące wykorzystanie odpowiada najlepszemu możliwemu ich wykorzystaniu. Grupa dokonuje przeglądu wycen przeprowadzonych przez niezależnych rzeczoznawców na potrzeby sprawozdawczości finansowej.

Na koniec każdego roku obrotowego Grupa:

- weryfikuje wszystkie główne dane wejściowe wykorzystywane do niezależnego raportu z wyceny;
- ocenia zmiany wyceny nieruchomości w porównaniu z raportem z wyceny z poprzedniego roku; i
- prowadzi rozmowy z niezależnymi rzeczoznawcami.

W ciągu roku nie wprowadzono żadnych zmian w technikach wyceny.

16. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy lub przez inne całkowite dochody**16.1. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody**

Grupa nie posiada i nie posiadała w roku ubiegłym aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

16.2. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

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

Szczegóły dotyczące instrumentów pochodnych znajdują się w notce 20.

17. Zapasy

Grupa sprzedaje nieruchomości mieszkaniowe/PRS w toku zwykłej działalności. Nakłady te prezentowane są jako zapasy. Aktualnie w Grupie aktywne są projekty dotyczące budowy budynku Olivia 10 z blisko 250 mieszkaniami inwestycyjnymi oraz projektu mieszkaniowego w Sopocie – Leśnej z 18 mieszkaniami.

	30 June 2025	31 December 2024
Materiały	0	0
Produkcja w toku	6 334	2 755
Wyroby gotowe	171	169
Wyroby handlowe	7 549	7 494
Koniec okresu	14 054	10 418

Poniżej przedstawiono podsumowanie zamian stanu zapasów:

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Początek okresu	10 418	2 395
Poniesione koszty budowy	3 577	10 910
Zbycie (ujęte jako zysk ze zbycia)	0	-2 547
Różnice kursowe z przeliczenia	59	-340
Koniec okresu	14 054	10 418

Koszty ujęte w kosztach sprzedaży za dany rok przedstawiają się następująco:

	30 czerwiec 2025	31 grudnia 2024
Dotyczące sprzedaży nieruchomości w budowie	0	0
Dotyczące sprzedaży nieruchomości ukończonych	0	2 547
Amortyzacja aktywów kosztowych kontraktu	0	0
Razem	0	2 547

18. Należności od najemców

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024	30 czerwca 2024
Należności	3 842	2 082	4 811
Minus: Odpisy aktualizujące	-190	-189	-188
Razem	3 652	1 893	4 623

Szacowana wartość godziwa należności to zdyskontowana kwota szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, które mogą zostać otrzymane, która jest zbliżona do ich wartości bilansowej. Oczekiwane przepływy pieniężne są dyskontowane według bieżących stawek rynkowych w celu ustalenia wartości godziwej.

Nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego w odniesieniu do należności handlowych, ponieważ Grupa ma dużą liczbę najemców.

W I połowie 2025 roku Grupa nie rozpoznała strat w związku z utratą wartości należności handlowych (2024 rok: 0 tys zł). Straty są ujmowane w kosztach amortyzacji i odpisów aktualizujących w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Zmiany skumulowanych odpisów aktualizujących należności handlowe były następujące:

	01-06.2025	01-12.2024	01-06.2023
Początek okresu	189	188	188
Ujęcie odpisów	0	0	0
Różnice kursowe z przeliczenia	1	1	0
Koniec okresu	190	189	188

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

19. Inne aktywa finansowe oraz inne aktywa

Inne aktywa finansowe obejmują głównie środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania wynikające z umów finansowania. Środki zostaną uwolnione po spłacie finansowania długoterminowego.

Inne aktywa obejmują głównie rozliczenia międzyokresowe, zachęty leasingowe, należności podatkowe i inne należności niekwalifikowane jako instrumenty finansowe.

20. Instrumenty pochodne

	30 czerwca 2025		31 grudnia 2024	
	Aktywa	Zobowiązania	Aktywa	Zobowiązania
Swapy na stopy procentowe (IRS) i opcje CAP	1 133	2 374	2 022	1 730
Kontrakty walutowe typu forward	0	0	0	0
Razem	1 133	2 374	2 022	1 730

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń zgodnie z MSSF 9. Niemniej jednak swapy na stopy procentowe, opcje CAP i kontrakty terminowe typu forward są częścią ekonomicznych powiązań zabezpieczających. Swapy procentowe i opcje CAP służą do ustalania płatności odsetkowych zmiennych instrumentów dłużnych. Terminowe kontrakty wymiany służą do zabezpieczenia prognozowanych transakcji i pożyczek w walutach obcych przed ryzykiem walutowym.

Nominalne kwoty nierozliczonych opcji zamiany stóp procentowych IRS i opcji CAP na dzień 30 czerwca 2025 roku wynosiły 237.171 tys. EUR (2024 rok: 200.221 tys. EUR).

Terminy zapadalności instrumentów pochodnych zaprezentowano poniżej:

Spółka	Typ transakcji	Data zapadalności	Wartość nominalna w tys. EUR
Olivia Star SA	IRS	od 27.01.2025 do 26.01.2026	76 118
Olivia Star SA	IRS	od 26.01.2026 do 29.01.2027	*
Olivia 4 SA	CAP	15.12.2025	15 965
Olivia 4 SA	CAP	15.12.2025	3 128
Olivia Prime B Sp. z o.o.	IRS	30.11.2026	28 276
Olivia Gate Sp. z o.o.	IRS	13.08.2026	22 863
J-Home SA	IRS	13.08.2026	22 430
Olivia Point&Tower Sp. z o.o.	IRS	27.12.2025	26 496
Olivia Seven Sp. z o.o.	IRS	26.03.2030	41 895

21. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

Grupa nie posiada aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

22. Kapitał podstawowy

Łączna zatwierdzona liczba akcji zwykłych wynosi 1.880.099 (2024: 1.880.099) o wartości nominalnej 100 EUR każda (2024: 100 EUR na akcję). Wszystkie wyemitowane akcje są w pełni opłacone (2024 rok: wszystkie akcje opłacone).

23. Kredyty, pożyczki i obligacje

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

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Pożyczki i obligacje	70 887	65 383
długoterminowe	64 484	61 321
krótkoterminowe	6 403	4 062
Kredyty	267 068	266 780
długoterminowe	242 155	202 978
krótkoterminowe	24 913	63 802
Razem	337 955	332 163

Zobowiązania obejmują kwoty w przeważającej większości zabezpieczone na nieruchomościach inwestycyjnych.

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

Terminy spłaty zobowiązań przedstawiają się następująco:

	30 czerwca 2025		31 grudnia 2024	
	Pożyczki i obligacje	Kredyty	Pożyczki i obligacje	Kredyty
Wymagalne w pierwszym roku	6 403	24 913	4 062	63 802
Wymagalne w drugim roku	29 121	166 283	35 314	125 732
Wymagalne w okresie od trzeciego do piątego roku	35 363	75 872	26 007	77 246
Wymagalne po pięciu latach	0	0	0	0
Razem	70 887	267 068	65 383	266 780

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

Poniżej przedstawiono analizę zadłużenia i zmiany w zadłużeniu na koniec czerwca 2025:

	Pożyczki i obligacje	Kredyty	Razem
1 stycznia 2024	62 045	267 204	329 249
Wpływy zadłużenia	32 590	8 639	41 229
Spłaty zadłużenia	-35 639	-24 242	-59 881
Inne zmiany	8 741	14 538	23 279
Różnice kursowe z przeliczenia	-2 354	641	-1 713
31 grudnia 2024	65 383	266 780	332 163
Wpływy zadłużenia	10 181	43 257	53 438
Spłaty zadłużenia	-7 564	-50 729	-58 292
Inne zmiany	2 594	7 730	10 324
Różnice kursowe z przeliczenia	293	29	322
30 czerwca 2025	70 887	267 068	337 955

Kredyty bankowe są monitorowane na podstawie różnych wskaźników (kovenantów bankowych). Kredyty inwestycyjne monitorowane są za pomocą wskaźnika pokrycia spłaty zadłużenia (DSCR), wskaźnika rentowności długu (DYR) i wskaźnika zadłużenia do wartości majątku (LTV), a dla kredytów budowlanych wskaźnik pokrycia spłaty odsetek (ISCR) oraz wskaźnika zadłużenia do kosztów (LTC). Wszystkie zobowiązania na koniec czerwca 2025 roku były na bezpiecznym poziomie i nie wystąpiły żadne naruszenia kovenantów.

Szczegóły dotyczące kovenantów bankowych w poszczególnych podmiotach przedstawiono poniżej:

Kredyty inwestycyjne	Historyczny DSCR	Okres	Prognozowany DYR	Prognozowany DSCR	Okres	LTV	LTC	Inne
Olivia Seven Sp. z o.o.	nie dotyczy	nie dotyczy	8,5% - w trakcie 2 pierwszych lat 9,0% - po dwóch latach	nie dotyczy	12M	65% w trakcie 2 pierwszych lat 63% – w 3-4 roku 62% - po 4 latach	n/d	Kapitały włączając podporządkowany dług powyżej zera
Olivia Gate Sp. z o.o. & J-Home SA	135%	12M	nie dotyczy	135%	6M	70%; w okresie następnych 24 m-cy trwania umowy, 2% mniej w kolejnych 2 latach	n/d	Kapitały włączając podporządkowany dług powyżej zera i wskaźnik komercjalizacji powyżej 80%
Olivia Prime B Sp. z o.o.	120%	12M	nie dotyczy	120%	6M	65% podczas trwania umowy	75%	Kapitały włączając podporządkowany dług powyżej zera, w tym samy czasie nie mniejsze niż kapitał podstawowy
Olivia Point&Tower Sp. z o.o.	120%	12M	nie dotyczy	120%	6M	67% w 2023; 66,25% w 2024; 65,50% w 2025; 64,75% w 2026; 64% w 2027	n/d	Kapitały włączając podporządkowany dług powyżej zera, w tym samy czasie nie mniejsze niż kapitał podstawowy
Olivia 4 SA	120%	12M	nie dotyczy	120%	12M	65% - w ciągu pierwszych 12 m-cy 1% mniej	n/d	Kapitały włączając podporządkowany dług powyżej zera, w tym samy czasie nie mniejsze niż kapitał podstawowy i wskaźnik komercjalizacji powyżej 85%
Olivia Star SA	120%	12M	nie dotyczy	120%	12M	60% - w ciągu pierwszych 12 m-cy 1% mniej	n/d	Kapitały włączając podporządkowany dług powyżej zera, w tym samy czasie nie mniejsze niż kapitał podstawowy i wskaźnik komercjalizacji powyżej 80%

24. Zobowiązania handlowe i inne

	30 czerwca 2025	31 grudnia 2024
Zobowiązania handlowe	2 426	4 210
Zobowiązania związane z budową, modernizacją nieruchomości inwestycyjnych	840	1 294
Razem	3 266	5 504

Szacowana wartość godziwa powyższych zobowiązań to zdyskontowane kwoty szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych i jest zbliżona do ich wartości bilansowych.

Podział wartości bilansowych zobowiązań handlowych i innych Grupy według walut obcych przedstawiono w nocie 6.2.

25. Inne zobowiązania finansowe i inne zobowiązania

Pozostałe zobowiązania finansowe obejmują głównie kaucje otrzymane od najemców i usługodawców.

Pozostałe zobowiązania obejmują głównie zobowiązania podatkowe i inne zobowiązania niekwalifikowane jako instrumenty finansowe.

26. Dywidendy

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

27. Połączenia jednostek

W pierwszej połowie 2025 roku nie odnotowano połączeń jednostek.

28. Zobowiązania warunkowe

Grupa nie posiada zobowiązań warunkowych.

29. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Jednostką dominującą Grupy jest TONSA SCA SICAV-RAIF (zarejestrowana w Luksemburgu), która jest pośrednio lub bezpośrednio właścicielem 100% akcji Spółki. Ostatecznym podmiotem dominującym w Grupie jest Pan Maciej Grabski. Grupa nie zawierała istotnych transakcji z jednostką dominującą.

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi przeprowadzono na warunkach rynkowych.

Poniżej przedstawiono transakcje przeprowadzone w pierwszej połowie 2025 r. lub salda należności na dzień 30 czerwca 2025 r. z podmiotami powiązanymi (będącymi podmiotami kontrolowanymi przez tego samego ostatecznego właściciela):

	Pożyczki udzielone	Należności handlowe i inne	Obligacje	Zobowiązania handlowe i inne	Przychody	Zakupy
TONSA S.A. - SICAF-RAIF	0	0	352	23	0	0
AZO DIGITAL Sp. z o.o.	137	0	0	0	0	-4
B1-OP3 Sp. z o.o. SKA	7 481	0	0	0	38	50
BMP1 Sp. z o.o.	0	0	0	2	1	94
Construction+ Sp. z o.o.	1 150	0	0	7	15	2 262
Culina Horeca	0	323	0	30	82	0
Fundacja Gdańsk Global	841	272	0	3	1 161	-17
GPT Invest Sp. z o.o.	615	0	0	0	1	-7
Maintenance+ Sp. z o.o.	0	39	0	421	120	1 742
Olivia Home Sp. z o.o.	149	7	0	64	31	236
Olivia Serwis Sp. z o.o.	4 244	1 219	0	320	2 477	1 168
Olivia Six Sp. z o.o.	65	229	21	135	1	0
Olivia Star Top Sp. z o.o.	3 015	78	0	538	4	1 958
PSDW Sp. z o.o.	1 799	0	0	0	0	49
Rorohiko Sp. z o.o.	0	0	0	0	1	-116
RS Sp. z o.o.	4 390	0	0	0	2	-87
Security+ Sp. z o.o.	0	0	0	223	41	703
STE Sp. z o.o.	1 362	0	0	0	1	-17
TP2 Sp. z o.o.	1 499	0	0	0	0	41
Other	32	6	16	81	12	45
Total	26 780	2 172	389	1 848	3 989	8 101

Transakcje przeprowadzone w 2024 roku lub salda rozrachunków na dzień 31.12.2024 roku z podmiotami powiązanymi (które są podmiotami kontrolowanymi przez tego samego ostatecznego właściciela) przedstawiono poniżej:

	Pożyczki udzielone	Należności handlowe i inne	Obligacje	Zobowiązania handlowe i inne	Przychody	Zakupy
TONSA S.A. - SICAF-RAIF	1	0	352	21	0	0
AZO DIGITAL Sp. z o.o.	132	0	0	0	0	0
B1-OP3 Sp. z o.o. SKA	5 389	0	0	0	-75	0
BMP1 Sp. z o.o.	1 803	0	0	2	0	187
Construction+ Sp. z o.o.	814	10	0	166	23	1 609
Fundacja Gdańsk Global	805	251	0	0	963	0
GPT Invest Sp. z o.o.	592	0	0	0	-1	0
Maintenance+ Sp. z o.o.	0	0	0	1 011	1	4 519
Olivia Home Sp. z o.o.	144	4	0	64	44	446
Olivia Serwis Sp. z o.o.	4 247	190	0	336	3 331	7 255
Olivia Six Sp. z o.o.	64	227	21	134	-1	0
Pekabex BET Sp. z o.o.	0	3	0	402	0	1 385
PSDW Sp. z o.o.	1 738	0	0	0	0	0
RS Sp. z o.o.	3 272	0	0	0	-158	0
Security+ Sp. z o.o.	0	1	0	113	60	998
STE Sp. z o.o.	1 312	0	0	0	-1	0
TP2 Sp. z o.o.	1 448	0	0	0	0	0
ROROHICO Sp. z o.o.	2 687	0	0	0	0	0
Other	0	3	0	42	11	54
Total	24 448	690	374	2 291	4 197	16 455

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

30. Inne ujawnienia

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

Oplaty dla audytorów związane ze skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniem Spółki wyniosły 144 tys. EUR w roku 2024 i dotyczyły wyłącznie procedur badania sprawozdań. Kwoty nie uwzględniają podatku VAT.

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

Oplaty te dotyczą badania sprawozdania finansowego za dany rok obrotowy, niezależnie od tego, czy usługa została wykonana w danym okresie.

31. Inne informacje mogące mieć wpływ na sytuację finansową i rentowność Grupy

Brak

32. Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

W lipcu 2025 roku spółka Olivia Point & Tower Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytu inwestycyjnego z Santander Bank Polska SA, na mocy którego finansowanie może zostać przedłużone do końca 2029 roku, a bank potwierdził, że udzielone finansowanie ma charakter finansowania zielonego.

W sierpniu 2025 roku spółka Materida Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy kredytu budowlanego z bankiem BNP Paribas SA, zwiększając limit kredytu do 87 mln zł, oraz dokonała pierwszej wypłaty kredytu budowlanego.

W sierpniu 2025 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Olivia Fin Sp. z o.o. SKA podjęło uchwałę o ustanowieniu V Programu Emisji Obligacji, w ramach którego spółka będzie uprawniona do emisji, w jednej lub kilku seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji nie wyższej niż 150 mln zł lub równowartość tej kwoty w euro. Na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego Komisja Nadzoru Finansowego nie zatwierdziła prospektu emisyjnego. IV Program Emisji Obligacji będzie obowiązywał w terminie 12 miesięcy od daty zatwierdzenia prospektu emisyjnego przez Komisję Nadzoru Finansowego.

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

Zarząd,

M. Grabski

D. Luksenburg

M. Leininger

J. E. Missaar

Rotterdam, 19 września 2025 roku