

RAPORT PÓŁROCZNY

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

za okres 01.01.2024-30.06.2024

Rotterdam, dnia 23.09.2024 rok

Rotterdam, 2024-09-23

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 2024 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 2024 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 2024 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 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 - 92% na koniec czerwca 2024. Grupa posiada zdywersyfikowany portfel ponad 100 najemców, głównie międzynarodowych i krajowych o stabilnej sytuacji finansowej.

Na dzień 30 czerwca 2024 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 (poprzednio: Tec Trade Sp. z o.o.)
- 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 2024 roku zawiera skonsolidowane informacje finansowe Spółki oraz wszystkich jej jednostek zależnych.

Polityka i Strategia Grupy

Najważniejsze elementy dotychczasowej polityki Grupy to:

- kontynuowanie rozwoju głównego aktywów Grupy, Olivia Centre, poprzez zwiększanie liczby umów najmu i dalszą komercjalizację budynków;
- rozważne poszukiwanie dalszych możliwości na rynku nieruchomości biurowych, a także wchodzenie na rynek mieszkaniowy na nowych działkach i posiadanych przez Grupę rezerwach gruntowych, w ramach możliwości prawnych i oczekiwań rynkowych.
- 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 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	01-06/2024	01-06/2023	Zmiana
Przychody z najmu brutto	17 663	14 660	20%
Przychody z tytułu opłat serwisowych	7 346	6 022	22%
Wydatki netto na nieruchomości	-10 194	-8 306	23%
Przychód netto z najmu	14 815	12 376	20%
Wycena inwestycja zakończonych, netto	-70	-58	21%
Zysk netto na sprzedaży środków trwałych	0	0	nd
Wycena inwestycji w toku oraz gruntów, netto	-1 459	0	nd
Inna amortyzacja i odpisy aktualizujące	-2	-2	nd
Koszty administracyjne	-1 394	-836	67%
Operacyjny zysk netto	11 890	11 481	4%
Koszty odsetkowe, netto	-8 154	-6 251	30%
Różnice kursowe	1 703	10 843	nd
Inne koszty finansowe, netto	2 113	2 504	nd
Zysk brutto	7 551	18 576	-59%
Podatek dochodowy	-2 102	-3 378	-38%
Zysk netto	5 449	15 198	-64%
Różnice kursowe z przeliczenia	1 395	11 309	nd
Całkowite dochody razem za rok	6 844	26 508	-74%

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

Przychody z najmu brutto Grupy za I połowę 2024 roku były o 20% wyższe, porównując do I połowy 2023 roku. Przychód netto z najmu za I połowę 2024 wyniósł 14.815 tys. EUR i był o 20% wyższy w porównaniu do I połowy 2023 roku (12.376 tys. EUR). Wzrost przychodów spowodowany był głównie dalszą komercjalizacją budynków Grupy oraz indeksacją czynszów.

Zysk operacyjny netto za I połowę 2024 wyniósł 11.890 tys. EUR i był wyższy o 4%, w porównaniu do I połowy 2023 (11.481 tys. EUR).

W I połowie 2024 roku Grupa odnotowała dodatni wynik netto w wysokości 5.449 tys. EUR, w porównaniu do 15.198 tys. EUR w I połowie 2023 (spadek o 64%). Spadek zysku netto Grupy za I połowę 2024 roku był spowodowany przede wszystkim spadkiem przychodów z tytułu różnic kursowych (zysk w kwocie 1.703 tys. EUR w I połowie 2024 roku, w porównaniu do zysku w I połowie 2023 roku w kwocie 10.843 tys. EUR). Istotny wpływ na ten wynik miał spadek przychodów z tytułu różnic kursowych na kredytach. Malejąca różnica między kursem historycznym a kursem bilansowym, z uwagi na lekki spadek kursu EUR, zmniejszyła istotnie koszty różnic kursowych.

Sytuacja finansowa

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

Wszystkie kwoty w tys. EUR	30 czerwca 2024	30 czerwca 2023
AKTYWA		
Aktywa obrotowe	55 865	50 011
Należności krótkoterminowe	15 625	12 814
Zapasy	7 916	5 420
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	32 323	31 776
Zobowiązania krótkoterminowe	73 072	105 893
KAPITAŁ PRACUJĄCY		
	-17 207	-55 883
Aktywa trwałe		
Aktywa trwałe	568 456	577 055
Majątek	523 000	531 318
Aktywa finansowe	45 456	45 737
RAZEM INWESTYCJE	551 249	521 173
FINANSOWANE PRZEZ:		
Kapitał	246 470	244 957
Zobowiązania długoterminowe	304 779	276 216
RAZEM FINANSOWANIE	551 249	521 173

Kapitał obrotowy pokazuje, ile aktywów obrotowych jest finansowanych kapitałem długoterminowym. Na koniec I połowy 2024 roku, Grupa prezentuje ujemny kapitał pracujący. Aktywa obrotowe wzrosły w analizowanym okresie przede wszystkim ze względu na wzrost o 22% należności krótkoterminowych i o 46% zapasów w porównaniu do analogicznego okresu zeszłego roku. Suma aktywów obrotowych była niższa od sumy zobowiązań krótkoterminowych w tym okresie. Głównym składnikiem zobowiązań krótkoterminowych jest kredyt na projekcie Olivia Seven (Olivia Prime A) - Grupa do końca 2024 planuje przedłużenie lub refinansowanie umowy kredytu, tym samym zobowiązanie to stanie się zobowiązaniem długoterminowym. Mimo ujemnego kapitału obrotowego Grupę cechuje bezpieczeństwo płynności. Celem Grupy w zarządzaniu kapitałem obrotowym jest zachowanie równowagi pomiędzy bezpieczeństwem Grupy w zakresie płynności a rentownością prowadzonej działalności. W związku z dywersyfikacją źródeł finansowania poszczególnych inwestycji i różnymi terminami zapadalności kredytów, może pojawiać się ujemny kapitał pracujący w danym okresie, wynikający ze zbliżenia się do terminu zapadalności danego kredytu. Biorąc pod uwagę poziom komercjalizacji budynków i ich wartość rynkową Grupa w ramach swojej strategii refinansowuje kredyty przed ich terminem zapadalności lub przedłuża ich obowiązywanie w aktualnym banku.

Grupa posiada zdywersyfikowane źródła finansowania dłużnego, pozyskane poprzez długoterminowe umowy kredytowe zawarte z różnymi polskimi i międzynarodowymi instytucjami finansowymi oraz dłużne papiery wartościowe które wyemitowane zostały przez jedną ze spółek zależnych spółkę Olivia Fin Sp. z o.o. SKA („Emitent”) . Emitent dokonał emisji obligacji za pośrednictwem Noble Securities SA oraz Michael/Strom Dom Maklerski S.A i za pozyskane środki obejmował obligacje lub udzielał pożyczek do spółek celowych realizujących projekty, przyczyniające się do dalszego rozwoju Olivia 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 2024 roku w porównaniu do okresu analogicznego poprzedniego roku majątek trwały spadł o 2% co było spowodowane przeklasyfikowaniem części gruntów na zapasy (grunt przeznaczony pod projekt Olivia X). W I połowie 2024 roku, finansowe aktywa spadły o 1%.

Na koniec czerwca 2024 roku zobowiązania długoterminowe wzrosły o 10% w porównaniu do wartości zobowiązań długoterminowych na koniec analogicznego okresu poprzedniego roku.

Wypłacalność i płynność

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

Kredyty bankowe są monitorowane na podstawie różnych wskaźników (kovenantów bankowych). Kredyty inwestycyjne monitorowane są za pomocą wskaźnika pokrycia spłaty zadłużenia (DSCR) i wskaźnika wartości zadłużenia do wartości majątku (LTV), a dla kredytów budowlanych wskaźnik pokrycia spłaty odsetek (ISCR) oraz wskaźnika wartości długu do kosztów (LTC). Wszystkie wskaźniki na koniec czerwca 2024 roku były na poziomach nie powodujących przypadków naruszenia kovenantów przewidzianych w umowach kredytowych.

Poniżej przedstawiono wskaźniki wypłacalności i płynności:

Wypłacalność	06.2024	12.2023	06.2023
Zobowiązania długoterminowe / Kapitał własny	1,24	1,27	1,13
Zobowiązania ogółem / Kapitał własny	1,53	1,58	1,56
Zobowiązania ogółem / Aktywa	0,61	0,61	0,61
Aktywa / Kapitał własny	2,53	2,58	2,56
Współczynnik wypłacalności (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	0,56
Płynność	06.2024	12.2023	06.2023
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,44	0,44	0,30
Środki pieniężne/Zobowiązania krótkoterminowe			
Wskaźnik płynności szybkiej (Aktywa obrotowe - Zapasy)/ Zobowiązania krótkoterminowe	0,66	0,68	0,42

Wskaźniki wypłacalności i płynności na koniec I połowy 2024 roku są porównywalne względem końca roku.

Przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne netto zostały zaprezentowane poniżej:

Wszystkie kwoty w tys. EUR	01-06.2024	01-12.2023	01-06.2023
Przepływy netto z działalności operacyjnej	14 159	31 715	15 436
Przepływy netto z działalności inwestycyjnej	-2 734	-7 136	-3 817
Przepływy netto z działalności finansowej	-12 348	-15 086	-3 597
Zmiana netto w stanie środków pieniężnych	-924	9 493	8 023

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 swoich danych i innych informacji, i korzysta w tym zakresie z doradztwa świadczonego przez podmioty zewnętrzne. Profesjonalne zarządzanie i kontrolowanie ryzyka związanego z zapewnieniem ciągłości, dostępności, funkcjonowania i bezpieczeństwa informacji wewnętrznej infrastruktury IT i aplikacji ma dla Grupy kluczowe znaczenie. Ustanowiono wewnętrzne procesy i procedury, które w pierwszej kolejności mają na celu zapobieganie katastrofom. Regularne kontrole procesów i procedur przez ekspertów wewnętrznych i zewnętrznych zapewniają 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

Przeprowadziliśmy analizę ryzyka klimatycznego zgodnie z TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) w trzech horyzontach czasowych – krótkoterminowym (do 2025 r.), średnioterminowym (do 2030 r.) i długoterminowym (do 2050 r.). W krótkim terminie na Olivie Centre wpłyną przede wszystkim ryzyka związane z transformacją gospodarki. Szczególnie ważne są ryzyka dotyczące ograniczeń w dostawach mediów, rozszerzenia obowiązków ESG i zrównoważonego rozwoju technologii. Bardzo istotne są również ryzyka związane z wyższymi oczekiwaniami instytucji finansowych, ubezpieczycieli i klientów co do spełnienia coraz bardziej rygorystycznych wymogów klimatycznych. W perspektywie średnioterminowej poziomy ryzyka w każdej kategorii są podobne do poziomów prognozowanych w krótkim okresie, jednak do 2030 r. oczekiwania naszych interesariuszy oraz prawdopodobieństwo cyklonów i większego zanieczyszczenia powietrza mogą wzrosnąć. Ze względu na rozwój infrastruktury wodno-energetycznej ryzyko ograniczeń w dostawach mediów może się zmniejszyć. W dłuższej perspektywie rozważaliśmy dwa scenariusze. Pierwszy scenariusz (SSP1 -1,9 według IPCC) zakłada wzmoczone działania w celu ograniczenia globalnego ocieplenia, więc zarówno wpływ, jak i prawdopodobieństwo ryzyka transformacyjnego są stosunkowo wyższe niż ryzyko fizyczne. W scenariuszu wzrostu temperatury o co najmniej 3,5°C (scenariusz IPCC SSP3 7.0) ryzyko fizyczne staje się znacznie ważniejsze. W dłuższej perspektywie rosnące średnie temperatury, zmienność wzorców pogodowych i cyklony prawdopodobnie będą miały dla nas największe znaczenie.

Wiemy, że powyższe ryzyka mogą skutkować wzrostem kosztów operacyjnych i inwestycyjnych, zmniejszeniem przychodów i produktywności, zmniejszoną dostępnością kapitału lub utratą wartości aktywów. Możemy jednak odpowiednio nimi zarządzać i maksymalizować wynikające z nich możliwości, do których należą: status lidera rynku, rosnący popyt, rosnąca konkurencyjność, wzrost przychodów, wzrost wartości aktywów, lepsza dostępność i niższy koszt kapitału, niższe koszty ubezpieczenia. W odpowiedzi na zidentyfikowane czynniki ryzyka zidentyfikowaliśmy i wdrożyliśmy odpowiednie metody zarządzania m.in.:

- Zastosowanie rozwiązań do szybkiego wykrywania i reagowania na fizyczne czynniki ryzyka (stacje meteorologiczne w każdym budynku, automatyczna reakcja urządzeń na skutek alarmów, możliwość zdalnego sterowania urządzeniami w budynkach).
- Elastyczność w zakresie użytkowania gruntów, budownictwa, aranżacji przestrzeni i oferty usług.
- Zastosowanie materiałów trwałych i odpornych na czynniki zewnętrzne oraz elementy ochronne.
- Wyposażenie budynków Olivii w wydajne instalacje HVAC, wysokiej klasy filtry (np. F7), jonizatory i oczyszczacze powietrza.
- Zastosowanie ponadstandardowych elementów montażowych (np. ponadgabarytowe zbiorniki retencyjne).
- Wewnętrzne audyty ESG z wykorzystaniem światowych standardów (np. analiza CRREM).
- Coroczny audyt i obliczanie śladu węglowego w oparciu o Protokół GHG.
- Coroczna publikacja raportów ESG z wykorzystaniem globalnych standardów (takich jak GRI, TCFD).
- Wdrożenie usprawnień w celu wzmocnienia wskaźników ESG (np. wykorzystanie niskoemisyjnych źródeł energii, wykorzystanie innowacyjnych rozwiązań z zakresu gospodarki o obiegu zamkniętym, modernizacja budynków w kierunku gospodarki zeroemisyjnej i cyrkularnej).

- Wdrażanie strategii z zakresu ochrony środowiska, polityki społecznej i ładu korporacyjnego (np. dekarbonizacji, celów społecznych) oraz polityki z zakresu ochrony środowiska, polityki społecznej i ładu korporacyjnego (np. kodeksu postępowania).
- Stopniowe wprowadzanie wymogów ESG w trakcie współpracy z dostawcami.
- Wdrożenie procedur gotowości na wypadek awarii i działań zgodnie z procedurą zarządzania jakością wody i powietrza w oparciu o wytyczne certyfikacji WELL Health-Safety Rating.
- Analiza znaczenia zagadnień zrównoważonego rozwoju z perspektywy Interesariuszy i planowanie działań z uwzględnieniem ich opinii.
- Bieżące działania mające na celu złagodzenie negatywnych skutków.

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

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

Raportowanie

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

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

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

Ryzyko rynkowe

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

Ryzyko walutowe

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

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

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

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

Grupa zarządza ryzykiem walutowym na poziomie grupowym.

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

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

Ryzyko cenowe

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

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

Ryzyko przepływów pieniężnych i stopy procentowej

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

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

Ryzyko kredytowe

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

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

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

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

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

- należności od najemców;
- pożyczki.

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

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

Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 30 czerwca 2024 roku i 31 grudnia 2023 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 obciążone niskim ryzykiem kredytowym, w związku z czym odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości ujęty w danym okresie był ograniczony do oczekiwanych strat z 12 miesięcy, które zostały ocenione jako nieistotne i nie zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym.

Ryzyko płynności

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

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

Cele i zasady dotyczące zarządzania ryzykiem

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

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

Polityka zabezpieczania ryzyka związana ze wszystkimi głównymi rodzajami transakcji

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

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

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

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

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

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

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

Kodeks postępowania

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

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/en/about-us-2/olivias-code-of-conduct/>.

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 2023 roku Olivia Centre otrzymała ponownie certyfikat WELL Health-Safety Rating z najwyższym możliwym wynikiem 25/25 punktów. Jest to oparta na danych, niezależnie zweryfikowana ocena budynków, skupiająca się na analizie zasad operacyjnych, standardów użytkowania i konserwacji, zaangażowania interesariuszy i planów awaryjnych w celu zapewnienia maksymalnej ochrony COVID-19 obecnie i w przyszłości. Olivia uzyskała maksymalną notę 25 na 25 punktów.

Grupa 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 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 kilkadziesiąt 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. Mieszkańcy Olivii pracują w prawie 100 firmach, a O4 Coworking zrzesza dodatkowo 150 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 nowych 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, 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. wybudowała dwa budynki mieszkalne - sprzedano 100% powierzchni mieszkalnej. Ponadto w pierwszej połowie 2024 roku Grupa rozpoczęła budowę pierwszego budynku PRS – Olivia 10 oraz nowego projektu mieszkaniowego w Sopocie – Leśnej.

W pierwszej połowie 2024 roku Grupa zgodnie z planem:

- zakończyła sprzedaż mieszkań w pierwszej inwestycji mieszkaniowej Grupy – Platynowa Park;
- rozpoczęła budowę budynku Olivia 10 z blisko 250 mieszkaniami inwestycyjnymi oraz projektu mieszkaniowego w Sopocie – Leśnej z 18 mieszkaniami,
- odnowiła certyfikat „WELL Health and Safety Rating” – utrzymała najwyższą możliwą ocenę;
- uzyskała pierwsze zielone finansowanie kredytowe na projekt biurowy – Olivia Star.

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 2024 roku Grupa planuje:

- kontynuować budowę budynku Olivia 10 z blisko 250 apartamentami inwestycyjnymi oraz projektu mieszkaniowego w Sopocie – Leśnej z 18 apartamentami,
- uzyskać certyfikat BREEAM final dla budynku Olivia Prime z oceną co najmniej Excellent w pełnej wersji uwzględniającej układ powierzchni najmu (Fully Fitted). Certyfikat będzie potwierdzeniem pomyślnej implementacji najlepszych praktyk wpływających na efektywność energetyczną w całym cyklu życia budynku, co przekłada się na jego relatywnie niski ślad węglowy,
- osiągnąć średni poziom komercjalizacji na poziomie co najmniej 92% na koniec 2024 roku,
- przedłużyć/refinansować kredyt inwestycyjny na budynek Prime A na co najmniej 5 lat.

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 maksymalną możliwą liczbę punktów w certyfikacie WELL Health-Safety Rating za certyfikację procesów zarządzania i eksploatacji budynków. Ten kamień milowy oznacza starania organizacji o przygotowanie przestrzeni do ponownego wejścia w środowisko po COVID-19, wzbudzając zaufanie najemców i szerszej społeczności.
- Lokalizacja w centralnym obszarze biznesowym Metropolii Gdańskiej oraz największy blisko 20% udział w komercyjnym rynku biurowym w regionie.
- Zdywersyfikowany portfel najemców - ponad 100 najemców, którymi są głównie międzynarodowi i krajowi najemcy biurowi o stabilnej sytuacji finansowej.
- Bieżący kontakt z poszczególnymi najemcami w celu identyfikacji ich aktualnych potrzeb i planów.
- Wysoki poziom komercjalizacji.
- Niski poziom należności handlowych od najemców oraz bardzo dobra historia płatności w dotychczasowej współpracy z najemcami.

- Wskaźniki obsługi zadłużenia w poszczególnych budynkach na bezpiecznych poziomach umożliwiających bieżącą obsługę kredytów.
- Zdywersyfikowane źródła finansowania dłużnego w ramach długoterminowych umów kredytowych podpisanych z różnymi polskimi i międzynarodowymi instytucjami finansowymi.
- Łańcuch dostaw skupiony przede wszystkim na krajowych kontrahentach o dobrej reputacji, z którymi współpraca trwa od wielu lat.
- Bardzo dobry stan techniczny budynków.
- 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 COVID-19 i wojny w Ukrainie na Grupę

Od 16 maja 2022 r. w Polsce zniesiono trwający od ponad dwóch lat stan epidemii. Z tego powodu należy uznać, że wpływ pandemii COVID-19 na sytuację gospodarczą nie jest już znaczący. W 2023 r. w Polsce nastąpił dalszy spadek odsetka osób korzystających z pracy zdalnej – głównie na rzecz pracy w systemie hybrydowym (częściowo z biura, a częściowo z domu).

2024 r. to kolejny rok z rządu naznaczony niepewnością. Wojna na Ukrainie, wynikająca z niej niepewna sytuacja społeczno-polityczna, inflacja, nowe regulacje prawne w zakresie zrównoważonego rozwoju firm oraz wyzwania związane z nowymi modelami pracy wpływają na rynek nieruchomości.

Rynek powierzchni biurowych w miastach regionalnych charakteryzuje się:

- Ostrożnością deweloperów przy rozpoczynaniu nowych inwestycji,
- Wysokimi kosztami operacyjnymi zachęcającymi do ulepszeń i optymalizacji zajmowanej powierzchni biurowej,
- Utrzymującym się wysokim poziomem czynszów za najlepsze powierzchnie biurowe.

Na rynku obserwuje się wyraźne spowolnienie aktywności deweloperów oraz liczby transakcji sprzedaży nieruchomości komercyjnych. Spadek podaży nowej powierzchni biurowej wynika z kilku czynników, w tym: wysokich kosztów finansowych i kosztów inwestycji, w tym cen materiałów budowlanych, gruntów, mediów i wynagrodzeń. Niska podaż nowej powierzchni wywiera presję na czynsze ofertowe, a rosnące ceny energii i płaca minimalna wpływają na stawki opłat za usługi.

Należy również pamiętać, że wojna na Ukrainie, która trwa od 24 lutego 2022 r., wpłynęła na otoczenie gospodarcze w całym regionie. Kontynuacja wojny może skutkować rozszerzeniem pakietu dotychczas nałożonych sankcji gospodarczych, dalszymi zakłóceniami w łańcuchach dostaw, ograniczoną dostępnością podwykonawców i ogólnym wzrostem cen materiałów, co z kolei może znacząco przełożyć się na koszty inwestycji na rynku nieruchomości i wycenę istniejących obiektów.

Ze względu na wojnę na Ukrainie, a także pandemię, globalne korporacje mogą zdecydować się na dywersyfikację lokalizacji poszczególnych usług w ramach Shared Service Centers (CUW, SSC), Business Process Outsourcing (BPO), Research and Development (R&D), BPOP/SSC czy IT pomiędzy krajami (duplikacja lub backup usług). W opinii Zarządu Spółki może to być szansa dla Europy Środkowo-Wschodniej, do której część usług zostanie przeniesiona lub podzielona: (i) z lokalizacji premium, takich jak Londyn czy Berlin, (ii) z Azji, głównie ze względu na pandemię, oraz (iii) z Bliskiego Wschodu ze względu na wojnę na Ukrainie i sankcje nałożone na Rosję. Działania te powinny mieć wpływ na wzrost popytu na powierzchnie biurowe w Polsce w kolejnych latach.

Polska nadal jest najbardziej atrakcyjnym rynkiem w regionie Europy Środkowo-Wschodniej dzięki wysokiej płynności, a także szerokiej ofercie wysokiej jakości produktów inwestycyjnych. Zdaniem Zarządu konieczność poszukiwania jakości i oszczędności ze względu na rosnące koszty operacyjne to jedno z głównych wyzwań, przed którymi stoi rynek nieruchomości biurowych w kolejnych kwartałach. ESG staje się coraz ważniejszym uzasadnieniem decyzji biznesowych. Lepszy komfort pracy będzie miał coraz istotniejszy wpływ na efektywność pracowników i wzrost częstotliwości pracy z biura. Polska nadal będzie liderem w zakresie aktywności inwestycyjnej, zwiększając jednocześnie swój udział jako kluczowy rynek w regionie Europy Środkowo-Wschodniej.

Każda korekta wartości aktywów kapitałowych powinna być rekompensowana wzrostem czynszów, co powinno zwiększyć zainteresowanie inwestorów najlepszymi projektami. Rozprzestrzeniający się hybrydowy model pracy przyczynia się do dywersyfikacji liczby najemców i nie stanowi zagrożenia dla perspektyw dalszego rozwoju rynku biurowego w Polsce. Wysokie koszty początkowej aranżacji powierzchni biurowej w połączeniu z luką podażową będą wpływać na decyzje najemców dotyczące długości podpisywanych umów najmu i wyboru lokalizacji dla swoich biur. Według Zarządu najemcy będą chętniej

pozostawać w swojej obecnej lokalizacji biurowej lub wybierać dobrze funkcjonujące centra biznesowe o ugruntowanej renomie wśród najemców, oferujące oprócz korzyści środowiskowych również wysoki komfort i przyjemność pracy z biura.

III. Wybrane skonsolidowane dane finansowe Spółki

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I półrocze 2024	I półrocze 2023	I półrocze 2024	I półrocze 2023
Przychody z najmu brutto	76 145	67 625	17 663	14 660
Przychód netto z najmu	63 867	57 091	14 815	12 376
Operacyjny zysk netto	51 255	52 960	11 890	11 481
Zysk(strata) brutto	32 552	85 693	7 551	18 576
Zysk(strata) netto	23 492	70 110	5 449	15 198

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EUR	
	06.2024	12.2023	06.2024	12.2023
Aktywa razem	2 692 696	2 751 874	624 321	618 357
Aktywa trwałe	2 451 751	2 514 722	568 456	565 068
Aktywa obrotowe	240 945	237 152	55 865	53 289
Zobowiązania razem	1 629 671	1 685 467	377 851	378 731
Zobowiązania krótkoterminowe	315 158	333 283	73 072	74 890
Zobowiązania długoterminowe	1 314 513	1 352 184	304 779	303 841
Kapitał razem w tym	1 063 025	1 066 408	246 470	239 626
Zyski zatrzymane	65 550	118 912	15 198	26 720

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 2024 roku wg kursu średniego – 4,3130
- 31 grudnia 2023 roku wg kursu średniego – 4,3480
- 30 czerwca 2023 roku wg kursu średniego – 4,4503

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 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku – 4,3109
- średnia arytmetyczna kursów za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku – 4,5284
- średnia arytmetyczna kursów za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku – 4,6130

Zarząd,

M. Grabski

D. Luksenburg

M. Leininger

J. E. Missaar

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 30.06.2024

Rotterdam, dnia 23.09.2023 r.

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023	30 czerwca 2023
AKTYWA				
Aktywa trwałe		568 456	565 068	577 055
Inwestycje zakończone	15	489 811	483 836	500 850
Inwestycje w toku i grunty	15	32 335	38 866	29 641
Prawo do użytkowania aktywów		782	725	771
Środki trwałe		0	2	8
Wartości niematerialne		72	72	48
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		4 976	2 863	1 723
Długoterminowe pożyczki i obligacje	6	23 701	23 128	22 472
Długoterminowe instrumenty pochodne - aktywa	20	4 333	4 070	8 610
Inne długoterminowe aktywa finansowe	19	5 820	5 499	6 336
Inne aktywa długoterminowe	19	6 626	6 007	6 596
Aktywa obrotowe		55 865	53 289	50 011
Zapasy	17	7 916	2 395	5 420
Należności od najemców	18	4 623	5 409	4 345
Inne należności krótkoterminowe		1 456	1 449	0
Należności z tytułu podatku dochodowego		0	1	150
Krótkoterminowe pożyczki i obligacje	6	2 978	2 907	1 129
Krótkoterminowe instrumenty pochodne - aktywa	20	617	1 312	1 044
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	19	1 283	2 696	1 067
Inne aktywa krótkoterminowe	19	4 667	3 873	5 080
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		32 323	33 247	31 776
RAZEM AKTYWA		624 321	618 357	627 066
PASYWA				
Kapitał własny ogółem		246 470	239 626	244 957
Kapitał podstawowy	22	188 010	188 010	188 010
Kapitał zapasowy		137	137	137
Różnice kursowe z przeliczenia		4 101	2 706	-3 440
Zyski zatrzymane	25	48 773	45 052	45 052
Wynik netto		5 449	3 721	15 198
Zobowiązania długoterminowe		304 779	303 841	276 216
Długoterminowe kredyty, pożyczki i obligacje	23	265 104	267 428	235 897
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		38 087	34 076	38 810
Długoterminowe zobowiązania leasingowe	6	950	910	995
Długoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	20	463	1 254	160
Długoterminowe przychody przyszłych okresów		174	173	353
Zobowiązania krótkoterminowe		73 072	74 890	105 893
Zobowiązania handlowe i inne	24	2 613	5 232	3 855
Krótkoterminowe kredyty, pożyczki i obligacje	23	62 502	61 821	91 407
Krótkoterminowe zobowiązania leasingowe	6	135	111	59
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych		33	0	0
Podatek dochodowy	14	26	83	142
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	25	5 785	5 129	4 896
Inne krótkoterminowe zobowiązania	25	1 496	410	1 826
Krótkoterminowe przychody przyszłych okresów		242	1 766	3 706
Rezerwy		240	338	2
RAZEM PASYWA		624 321	618 357	627 066

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z notami objaśniającymi.

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2024 DO 30 CZERWCA 2024

	Nota	01-06/2024	01-12/2023	01-06/2023
Przychody z najmu brutto	9	17 663	33 289	14 660
Przychody z tytułu opłat serwisowych	9, 10	7 346	12 842	6 022
Wydatki netto na nieruchomości	10	-10 194	-20 167	-8 306
Przychód netto z najmu		14 815	25 964	12 376
Wycena inwestycja zakończonych, netto	15	0	0	0
Zysk netto na sprzedaży środków trwałych		-70	-29 916	-58
Wycena inwestycji w toku oraz gruntów, netto	15	-1 459	7 772	0
Inna amortyzacja i odpisy aktualizujące		-2	-55	-2
Koszty administracyjne	11	-1 394	-1 667	-836
Operacyjny zysk netto		11 890	2 098	11 481
Koszty odsetkowe, netto	12	-8 154	-15 807	-6 251
Przychody odsetkowe		1 662	3 029	1 631
Koszty odsetkowe		-9 816	-18 836	-7 882
Różnice kursowe	6.2	1 703	15 873	10 843
Inne koszty finansowe, netto	13	2 113	-935	2 504
Zysk brutto		7 551	1 229	18 576
Podatek dochodowy	14	-2 102	2 492	-3 378
Zysk netto		5 449	3 721	15 198
Różnice kursowe z przeliczenia		1 395	17 413	11 309
Inne całkowite dochody		1 395	17 413	11 309
Całkowite dochody razem za rok		6 844	21 134	26 508
Całkowite dochody razem przypadające akcjonariuszom większościowym z działalności kontynuowanej		6 844	21 134	26 508

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z notami objaśniającymi.

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE
WŁASNYM ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2024 DO 30 CZERWCA 2024**

Wszystkie kwoty w tys. EUR	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Zysk netto	Razem
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
1 stycznia 2023		188 010	137	-14 751	18 333	26 720	218 449
Zysk netto		0	0	0	0	3 721	3 721
Różnice kursowe z przeliczenia		0	0	17 413	0	0	17 413
Podział wyniku		0	0	0	26 720	-26 720	0
Transakcje z właścicielami		0	0	44	-1	0	43
31 grudnia 2023		188 010	137	2 706	45 052	3 721	239 626
1 stycznia 2023		188 010	137	-14 751	18 333	26 720	218 449
Zysk netto		0	0	0	0	15 198	15 198
Różnice kursowe z przeliczenia		0	0	11 309	0	0	11 309
Podział wyniku		0	0	0	26 720	-26 720	0
30 czerwca 2023		188 010	137	-3 440	45 052	15 198	244 957

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z notami objaśniającymi.

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW
PIENIĘŻNYCH ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2024 DO 30 CZERWCA 2024**

	Nota	01-06.2024	01-12.2023	01-06.2023
Przeplýwy z działalności operacyjnej				
Zysk brutto		7 551	1 229	18 576
Korekty:		9 294	28 988	-5 079
Inna amortyzacja i odpisy aktualizujące		2	7	2
Wycena instrumentów finansowych		-327	3 462	-1 903
Wycena inwestycji zakończonych, netto	15	76	29 969	57
Wycena inwestycji w toku i gruntów, netto	15	1 459	-7 772	0
Różnice kursowe, netto		-2 190	-13 863	-9 537
Zysk ze sprzedaży środków trwałych i nakładów inwestycyjnych		0	0	0
Wydatki odsetkowe		11 109	18 807	7 728
Wpływy odsetkowe		-835	-1 622	-1 427
Inne		1	0	0
Przeplýwy operacyjne przed zmianami w kapitale pracującym		16 845	30 217	13 497
Zmiana należności od najemców, innym należności, innych aktywów, zaliczek i rozliczeń międzyokresowych czynnych		-622	-1 860	-1 145
Zmiana stanu zapasów		201	3 974	949
Zmiana zobowiązań handlowych i innych, rozliczeń międzyokresowych biernych i innych zobowiązań		-1 753	289	2 577
Przeplýwy z działalności operacyjnej		14 671	32 620	15 878
Podatek dochodowy, netto		-513	-905	-442
Przeplýwy netto z działalności operacyjnej		14 159	31 715	15 436
Wydatki na nakłady w nieruchomości inwestycyjne		-3 946	-5 685	-3 697
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		818	774	672
Nabycie jednostek zależnych, po pomniejszeniu o nabyte środki pieniężne		0	0	0
Pożyczki udzielone		357	-2 218	-867
Odsetki od pożyczek udzielonych i nabytych obligacji		36	17	75
Wydatki na środki trwałe i aktywa niematerialne		0	-24	0
Przeplýwy netto z działalności inwestycyjnej		-2 734	-7 136	-3 817
Przeplýwy netto przed działalnością finansową		11 425	24 579	11 619
Wpływy z pozyskanego finansowania	23	15 671	60 636	47 484
Splata zadłużenia	23	-17 032	-49 913	-41 844
Przeplýwy z należności związanych ze środkami pieniężnymi o ograniczonej możliwości dysponowania		1 081	-2 686	-2 323
Odsetki zapłacone		-12 070	-23 103	-6 877
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		1	-20	-37
Przeplýwy netto z działalności finansowej		-12 348	-15 086	-3 597
Zmiana w środkach pieniężnych i ich ekwiwalentach		-924	9 493	8 023
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		33 247	23 754	23 754
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		32 323	33 247	31 777

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 2027 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 2024 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	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku mieszkaniowym
TP3 Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Spółka nie prowadzi aktywnie działalności.
Brillant 3756. GmbH*	Berlin, Niemcy	100%	0%	Spółka nie prowadzi aktywnie działalności.
OBC Sp. z o.o.**	Gdańsk, Polska	100%	0%	Finansowanie
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

* Spółka została postawiona w stan likwidacji w roku 2023.

** 29 listopada 2023 nastąpiło połączenie spółek Olivia Complex Sp. z o.o. z OBC Sp. z o.o. (spółka przejmowana).

*** 22 lutego 2024 Tonsa SCA, SICAV – RAIF sprzedała do Tonsa Commercial REI N.V. 200 udziałów o wartości nominalnej 10.000,00 zł w Materida Sp. z o.o., (jedeny wspólnik).

**** 9 maja 2024 KRS zarejestrowała spółkę Olivia Home Leśna Sp. z o.o. z jedynym Tonsa Commercial REI N.V..

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 2023 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 COVID-19, 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 01.01.2024 do 30.06.2024 nie uległy zmianie. Szczegółowy opis polityki rachunkowości został przedstawiony w ramach rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2023 rok.

Standardy, zmiany do istniejących standardów i interpretacje wydane przez RMSR i zatwierdzone przez Unię Europejską obowiązujące po raz pierwszy w roku 2024:

- Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” i MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” – ujawnianie informacji na temat umów finansowych z dostawcami,
- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych:
 - prezentacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe,
 - zobowiązania długoterminowe z kowenantami,
- Zmiany do MSR 16 Leasing: zobowiązania leasingowe w przypadku transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego,

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 2024 r., których Grupa nie przyjęła wcześniej do stosowania - brak

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:

- Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut: Brak Wymienności (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do Klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych (Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7) (obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub później)
- Roczne Zmiany do MSR tom 11 (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 r. lub później)
- MSSF 18 Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 roku lub później),
- MSSF 19 Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: Ujawnienia (obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 r. lub później)
- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie) – Komisja Europejska postanowiła nie zatwierdzać tego przejściowego standardu, czekając na jego ostateczną wersję,
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejście w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności).

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

5.1. Objasnienia dotyczące sezonowości i cykliczności działalności w prezentowanym okresie

Grupa działa przede wszystkim w segmencie nieruchomości komercyjnych na wynajem, w których głównym aktywem są budynki biurowe oddane do użytkowania i skomercjalizowanie w ramach długoterminowych umów najmu. Sezonowość i cykliczność nie generuje istotnego ryzyka. Przychody ze sprzedaży Grupa realizuje w trakcie całego roku, niezależnie od warunków atmosferycznych lub okresu w danym roku. Wahania przychodów nie są znaczące i wynoszą maksymalnie kilka procent, co ma nieznaczny wpływ na osiągane 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 2024 roku transakcje zabezpieczające IRS i opcje CAP zabezpieczały ponad 88% salda kredytów bankowych w EUR.

a. Ryzyko walutowe

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

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

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

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

Grupa zarządza ryzykiem walutowym na poziomie Grupy.

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

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

30 czerwca 2024	Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Ekspozycja netto
EUR	26 093	270 112	-244 019
PLN	49 586	67 474	-17 888
Razem	75 679	337 586	-261 907

31 grudnia 2023	Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Ekspozycja netto
EUR	20 798	330 503	-309 705
PLN	57 470	11 382	46 088
Razem	78 268	341 885	-263 617

Zysk z tytułu różnic kursowych w wysokości 1.703 tys. EUR, ujęty w wyniku roku bieżącego, spowodowany jest głównie wyceną kredytów w EUR, w związku ze spadkiem kursu PLN/EUR (4,3130 na dzień 30 czerwca 2024, w porównaniu do 31 grudnia 2023: 4,3480).

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

Na dzień 30 czerwca 2024 roku, gdyby euro osłabło / umocniło się o 10% w stosunku do złotego wynik netto za rok byłby o 19.766 tys. EUR wyższy/nizszy.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku, gdyby euro osłabło / umocniło się o 10% w stosunku do złotego wynik netto za rok byłby o 25.086 tys. EUR wyższy/nizszy.

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 zabezpieczeniu 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 2024 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 2024 roku, gdyby stopy procentowe były o 100 punktów bazowych wyższe (31 grudnia 2023: 100 punktów bazowych wyższe) przy wszystkich innych zmiennych niezmiennych, zysk netto za rok byłby niższy o 723 tys. EUR (31 grudnia 2023: niższy o 903 tys. EUR). Gdyby stopy procentowe były o 100 punktów bazowych niższe (31 grudnia 2023: 100 punktów bazowych niższe) przy wszystkich innych zmiennych niezmiennych, zysk po opodatkowaniu za rok byłby wyższy o 723 tys. EUR (31 grudnia 2023: wyższy o 903 tys. EUR).

6.3. Ryzyko kredytowe

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

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

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

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

- należności od najemców;
- pożyczki udzielone i obligacje.

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

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

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Należności od najemców	4 623	5 409
Pożyczki i obligacje	26 680	26 035
Inne aktywa finansowe	7 103	8 195
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	32 323	33 247
Razem	70 728	72 886

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 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku jest zbliżona do wartości bilansowej.

Analiza jakości kredytowej aktywów finansowych przedstawia się następująco:

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Należności od najemców (brutto)	4 811	5 597
Minus: Odpisy aktualizujące	-188	-188
Należności handlowe – pomniejszone o odpisy	4 623	5 409

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

6.4. Ryzyko płynności

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

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

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

Tabela poniżej prezentuje podział zobowiązań finansowych według daty wymagalności:

	30 czerwiec 2024	31 grudnia 2023
Wymagalne w ciągu 1 roku	89 538	80 666
Wymagalne w drugim roku	84 973	94 797
Wymagalne w okresie od 3 do 5 lat	200 406	194 508
Wymagalne w okresie od 5 lat	0	0
Razem	374 918	369 971

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 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku kształtował się następująco:

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Kredyty i obligacje	327 606	329 249
Zobowiązania leasingowe	1 085	1 021
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-32 323	-33 247
Minus: Kredyty i obligacje od podmiotów powiązanych	-502	-361
Dług netto	295 866	296 662
Kapitał własny	246 470	239 626
Kredyty i obligacje od podmiotów powiązanych	502	361
Razem kapitały	542 838	536 649
Wskaźnik dźwigni	55%	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 2024	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Instrumenty pochodne - aktywa	0	4 951	0	4 951
Instrumenty pochodne - zobowiązania	0	496	0	496
31 grudnia 2023	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Instrumenty pochodne - aktywa	0	5 382	0	5 382
Instrumenty pochodne - zobowiązania	0	1 254	0	1 254

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 2023 roku, ale dla których ujawniono wartość godziwą.

30 czerwca 2024	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Aktywa				
Należności od najemców	0	0	4 623	4 623
Pożyczki i obligacje	0	26 680	0	26 680
Inne aktywa finansowe	0	7 103	0	7 103
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	32 323	0	0	32 323
Razem	32 323	33 782	4 623	70 728
Zobowiązania				
Zobowiązania handlowe i inne	0	2 613	0	2 613
Kredyt, pożyczki i obligacje	0	327 606	0	327 606
Zobowiązania leasingowe	0	1 085	0	1 085
Inne zobowiązania finansowe	0	5 785	0	5 785
Razem	0	337 090	0	337 090

Poniższa tabela zawiera wskazanie hierarchii wartości godziwej aktywów i pasywów Grupy (według klas), które nie są wyceniane w wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2023 roku, ale dla których ujawniono wartość godziwą.

31 grudnia 2023	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Aktywa				
Należności od najemców	0	0	5 409	5 409
Pożyczki	0	26 035	0	26 035
Inne aktywa finansowe	0	8 195	0	8 195
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	33 247	0	0	33 247
Razem	33 247	34 230	5 409	72 886
Zobowiązania				
Zobowiązania handlowe i inne	0	5 232	0	5 232
Kredyt, pożyczki i obligacje	0	329 249	0	329 249
Zobowiązania leasingowe	0	1 021	0	1 021
Inne zobowiązania finansowe	0	5 129	0	5 129
Razem	0	340 631	0	340 631

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

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

7. Kluczowe szacunki i osądy

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

7.1. Kluczowe szacunki i założenia

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

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

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

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

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

7.2. Kluczowe osądy zastosowane w polityce rachunkowości Grupy

a. Waluta funkcjonalna

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

8. Segmenty operacyjne

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 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 MSF.

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.

2024.06	Nieruchomości komercyjne na wynajem	Nieruchomości mieszkalne na sprzedaż	Inne	Eliminacje i aktywa korporacyjne	Razem
Przychód netto z najmu	14 027	-6	-9	803	14 815
Wynik netto ze zbycia	712	0	0	-712	0
Wycena inwestycja zakończonych, netto	-70	0	0	0	-70
Wycena inwestycji w toku oraz gruntów, netto	-1 459	0	0	0	-1 459
Inna amortyzacja i odpisy aktualizujące	0	-2	0	0	-2
Koszty administracyjne	-649	-226	-544	26	-1 394
Operacyjny zysk netto	12 560	-234	-553	117	11 890
Koszty odsetkowe, netto				-8 154	-8 154
Różnice kursowe				1 703	1 703
Inne przychody/koszty finansowe, netto				2 113	2 113
Zysk brutto	12 560	-234	-553	-4 222	7 551
Podatek dochodowy				-2 102	-2 102
Inne całkowite dochody	12 560	-234	-553	-6 324	5 449
Razem aktywa	667 300	12 076	58 500	-113 555	624 321
Razem zobowiązania	417 165	14 195	58 709	-112 218	377 851

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 10,9% 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

	01-06/2024	01-12/2023	01-06/2023
Oplata serwisowa, netto	57	882	651
Koszty modernizacji, napraw, renowacji	125	285	140
Inne koszty związane z nieruchomościami	2 666	6 158	1 492
Razem	2 848	7 325	2 283

Podział kosztów opłat serwisowych netto:

	01-06/2024	01-12/2023	01-06/2023
Przychody z opłat serwisowych	-7 346	-9 282	-6 022
Koszty opłat serwisowych	7 403	10 164	6 673
Koszty usług serwisowych netto	57	882	651

11. Koszty administracyjne

	01-06/2024	01-12/2023	01-06/2023
Usługi prawne i doradcze	208	457	234
Usługi zarządzania aktywami	18	147	85
Księgowość, obsługa administracyjna	715	740	356
Podatki i inne opłaty	14	66	50
Pozostałe	439	258	111
Razem	1 394	1 667	836

12. Koszty odsetkowe netto

	01-06/2024	01-12/2023	01-06/2023
Przychody odsetkowe	-1 661	-3 029	-1 631
Koszty odsetek od leasingów	27	50	25
Koszty odsetek od kredytów i pożyczek	7 087	13 670	5 610
Koszty odsetek od obligacji	2 688	5 105	2 238
Pozostałe	13	11	9
Razem	8 154	15 807	6 251

13. Inne koszty finansowe netto

	01-06/2024	01-12/2023	01-06/2023
Odpisy aktualizujące aktywa finansowe	198	1 464	585
Wycena instrumentów pochodnych	-1 916	-654	-3 234
Pozostałe koszty finansowe netto	-359	125	145
Razem	-2 113	935	-2 504

14. Podatek dochodowy

	01-06/2024	01-12/2023	01-06/2023
Podatek bieżący	457	980	428
Podatek odroczony	1 645	-3 472	2 950
Razem	2 102	-2 492	3 378

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 2024		31 grudnia 2023	
	Inwestycje zakończone	Inwestycje w toku i grunty	Inwestycje zakończone	Inwestycje w toku i grunty
Na początek okresu	483 836	38 866	473 294	27 892
Zyski lub straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-70	-1 459	-29 916	7 772
Zbycie	-818	0	-774	0
Budowa, modernizacje i rozbudowa nieruchomości	2 868	332	4 970	659
Przeniesienie z Inwestycji w toku i gruntów do zapasów	0	-5 723	0	0
Różnice z przeliczenia wartości w walutach obcych	3 995	319	36 262	2 543
Na koniec okresu	489 811	32 335	483 836	38 866

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

Na koniec czerwca 2024 roku nie było aktywnych projektów w trakcie budowy ujętych w pozycji Inwestycje w toku i grunty (na koniec 2023 roku: brak). Pozycja ta zawierała jedynie rezerwę gruntów.

Procesy wyceny

Nieruchomości inwestycyjne Grupy zostały wycenione na dzień 31 grudnia 2022 roku przez niezależnych, wykwalifikowanych rzeczoznawców, którzy posiadają uznane kwalifikacje zawodowe i posiadają doświadczenie w odpowiedniej lokalizacji i segmentach rynku. W przypadku wszystkich nieruchomości inwestycyjnych ich bieżące wykorzystanie odpowiada najlepszemu możliwemu ich wykorzystaniu. Grupa dokonuje przeglądu wycen przeprowadzonych przez niezależnych rzeczoznawców na potrzeby sprawozdawczości finansowej.

Na koniec każdego roku obrotowego Grupa:

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

W ciągu roku nie wprowadzono żadnych zmian w technikach wyceny.

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

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

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

16.2. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

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

Szczegóły dotyczące instrumentów pochodnych znajdują się w nocie 20.

17. Zapasy

Grupa posiada dział deweloperski zajmujący się nieruchomościami mieszkalnymi, które sprzedaje 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.

Poniżej przedstawiono podsumowanie zamian stanu zapasów:

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023
Początek roku	2 395	6 369
Poniesione koszty budowy	7 780	2 514
Zbycie (ujęte jako zysk ze zbycia)	-1 663	-6 802
Różnice kursowe z przeliczenia	-596	314
Koniec roku	7 916	2 395

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

	30 czerwiec 2024	31 grudnia 2023
Dotyczące sprzedaży nieruchomości w budowie	0	2 610
Dotyczące sprzedaży nieruchomości ukończonych	1 663	4 192
Amortyzacja aktywów kosztowych kontraktu	0	0
Total	1 663	6 802

18. Należności od najemców

	30 czerwca 2024	31 grudnia 2023	30 czerwca 2023
Należności	4 811	5 597	4 476
Minus: Odpisy aktualizujące	-188	-188	-131
Razem	4 623	5 409	4 345

Szacowana wartość godziwa należności to zdyskontowana kwota szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, które mogą zostać otrzymane, która jest zbliżona do ich wartość 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 2024 roku Grupa nie rozpoznała strat w związku z utratą wartości należności handlowych (2023 rok: 51 tys zł). Straty są ujmowane w kosztach amortyzacji i odpisów aktualizujących w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Zmiany skumulowanych odpisów aktualizujących należności handlowe były następujące:

	01-06.2024	01-12.2023	01-06.2023
Początek okresu	188	131	87
Ujęcie odpisów	0	51	44
Różnice kursowe z przeliczenia	0	6	0
Koniec okresu	188	188	131

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 2024		31 grudnia 2023	
	Aktywa	Zobowiązania	Aktywa	Zobowiązania
Swapy na stopy procentowe (IRS) i opcje CAP	4 951	496	5 382	1 254
Kontrakty walutowe typu forward	0	0	0	0
Razem	4 951	496	5 382	1 254

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

Nominalne kwoty nierozliczonych terminowych kontraktów walutowych na dzień 30 czerwca 2024 roku wynosiły 0 EUR (2023 rok: 0 EUR). Nominalne kwoty nierozliczonych opcji zamiany stóp procentowych IRS i opcji CAP na dzień 30 czerwca 2024 roku wynosiły 238.363 tys. EUR (2023 rok: 217.813 tys. EUR).

Terminy zapadalności instrumentów pochodnych zaprezentowano poniżej:

Spółka	Typ transakcji	Data zapadalności	Wartość nominalna w tys. EUR
Olivia Star SA	IRS	27.01.2025	77 852
Olivia Star SA	IRS	from 27.01.2025 to 26.01.2026	*
Olivia Star SA	IRS	from 26.01.2026 to 29.01.2027	*
Olivia 4 SA	CAP	15.12.2025	16 415
Olivia 4 SA	CAP	15.12.2025	3 223
Olivia Prime B Sp. z o.o.	IRS	30.11.2026	28 952
Olivia Gate Sp. z o.o.	IRS	13.08.2026	23 498
J-Home SA	IRS	13.08.2026	23 053
Olivia Point&Tower Sp. z o.o.	IRS	27.12.2025	27 051
Olivia Seven Sp. z o.o.	IRS	31.12.2024	38 319

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 (2023: 1.880.099) o wartości nominalnej 100 EUR każda (2023: 100 EUR na akcję). Wszystkie wyemitowane akcje są w pełni opłacone (2023 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 2023	31 grudnia 2022
Pożyczki i obligacje	57 039	62 045
długoterminowe	39 107	46 748
krótkoterminowe	17 932	15 297
Kredyty	270 567	267 204
długoterminowe	225 997	220 680
krótkoterminowe	44 570	46 524
Razem	327 606	329 249

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 2024		31 grudnia 2023	
	Pożyczki i obligacje	Kredyty	Pożyczki i obligacje	Kredyty
Wymagalne w pierwszym roku	17 932	44 570	15 297	46 524
Wymagalne w drugim roku	25 335	60 680	20 191	61 687
Wymagalne w okresie od trzeciego do piątego roku	13 772	165 317	26 557	158 993
Wymagalne po pięciu latach	0	0	0	0
Razem	57 039	270 567	62 045	267 204

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

Poniżej przedstawiono analizę zadłużenia i zmiany w zadłużeniu na koniec czerwca 2024:

	Pożyczki i obligacje	Kredyty	Razem
31 grudnia 2022	45 136	271 091	316 227
Wpływy z zadłużenia	20 829	39 807	60 636
Spląty zadłużenia	-12 341	-60 625	-72 966
Inne zmiany	5 227	12 139	17 366
Różnice kursowe z przeliczenia	3 193	4 792	7 985
31 grudnia 2023	62 045	267 204	329 249
Wpływy z zadłużenia	7 076	8 626	15 702
Spląty zadłużenia	-12 279	-4 753	-17 032
Inne zmiany	-263	-671	-934
Różnice kursowe z przeliczenia	460	161	622
30 czerwca 2024	57 039	270 567	327 606

Kredyty bankowe są monitorowane na podstawie różnych wskaźników (kovenantów bankowych). Kredyty inwestycyjne monitorowane są za pomocą wskaźnika pokrycia spłaty zadłużenia (DSCR) i wskaźnika zadłużenia do wartości majątku (LTV), a dla kredytów budowlanych wskaźnik pokrycia spłaty odsetek (ISCR) oraz wskaźnika zadłużenia do kosztów (LTC). Wszystkie zobowiązania na koniec czerwca 2024 roku były na bezpiecznym poziomie i nie wystąpiły żadne naruszenia kovenantów.

Szczegóły dotyczące kovenantów bankowych w poszczególnych podmiotach przedstawiono poniżej:

	Historyczny DSCR	Okres	Prognozowany DSCR	Okres	LTV	LTC	Inne
Olivia Seven Sp. z o.o.	120%	12M	120%	12M	70% podczas trwania umowy	n/d	Kapitały włączając podporządkowany dług powyżej zera
Olivia Gate Sp. z o.o. & J-Home SA	135%	12M	135%	6M	70%; w okresie następnych 24 m-cy trwania umowy, 2% mniej w kolejnych 2 latach	n/d	Kapitały włączając podporządkowany dług powyżej zera i wskaźnik komercjalizacji powyżej 80%
Olivia Prime B Sp. z o.o.	120%	12M	120%	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	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	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	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 2024	31 grudnia 2023
Zobowiązania handlowe	1 402	3 274
Zobowiązania związane z budową, rozwojem nieruchomości inwestycyjnych	1 212	1 958
Razem	2 613	5 232

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 dniu 22 lutego 2024 roku Tonsa Commercial REI N.V. nabyła 200 udziałów o wartości nominalnej 10.000,00 zł w spółce Materida Sp. z o.o. (jedeny wspólnik), Spółka odpowiedzialna za projekt Olivia X.

Przejęcie miały charakter transakcji pod wspólną kontrolą, gdyż podmiotem sprawującym kontrolę nad wszystkimi zaangażowanymi podmiotami jest Pan Maciej Grabski. Zgodnie z polityką Grupy różnica pomiędzy otrzymaną zapłatą a wartością bilansową aktywów i zobowiązań jednostki przejmowanej na dzień transakcji została ujęta w kapitale własnym w zyskach zatrzymanych.

Aktywa i pasywa rozpoznane w wyniku przejęcia przedstawiają się następująco:

	Materida Sp. z o.o. [kPLN]	Total
Środki pieniężne i ekwiwalenty	12	
Inne należności krótkoterminowe	7	
Zobowiązania handlowe i inne	-12	
Objęte aktywa netto	7	
Cena zakupu	10	
Różnica	-3	
Kurs wymiany PLN/EUR	4,3109	
Różnice po przeliczeniu [kEUR]	-1	-1

Grupa wybrała prospektywną metodę prezentacji połączeń jednostek gospodarczych znajdujących się pod wspólną kontrolą. Przejęte biznesy wpłynęły na wyniki Grupy w 2024 roku obniżając zysk netto o 7,8 tys. EUR. Gdyby przejęcia miały miejsce 1 stycznia 2024 roku, skonsolidowane przychody pro-forma za okres zakończony 30 czerwca 2024 roku byłyby takie same, a zysk byłby niższy o 0,13 tys. EUR.

Wpływ środków pieniężnych w związku z przejęcia spółki zależnej pomniejszony o uzyskane środki pieniężne (tys. EUR):

	Materida Sp. z o.o.	Total
Zapłacone środki pieniężne	2	2
Minus: Saldo uzyskanych środków pieniężnych	-3	-3
Nabytie jednostek zależnych, po pomniejszeniu o nabyte środki pieniężne	-1	-1

Koszty związane z akwizycją były nieistotne i ujęte są w kosztach ogólnego zarządu w rachunku zysków i strat oraz w przepływach pieniężnych z działalności operacyjnej w rachunku przepływów pieniężnych.

28. Zobowiązania warunkowe

Grupa nie posiada zobowiązań warunkowych.

29. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

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

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązаныmi przeprowadzono na warunkach rynkowych.

Transakcje przeprowadzone w okresie od stycznia do czerwca 2024 roku lub salda rozrachunków na dzień 30 czerwca 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	378	20	0	0
AZO DIGITAL Sp. z o.o.	126	0	0	0	0	-4
B1-OP3 Sp.z o.o. SKA	5 158	0	0	0	1	-104
BMP1 Sp. z o.o.	1 726	0	0	2	0	93
Construction+ Sp. z o.o.	1 319	1	0	125	11	282
Fundacja Gdańsk Global	768	354	0	0	1 076	-19
GPT Invest Sp z o.o.	556	0	0	0	0	-6
Maintenance+ Sp. z o.o.	0	0	0	651	1	1 989
Olivia Home Sp. z o.o.	137	1	0	24	22	194
Olivia Serwis Sp. z o.o.	5 567	2 553	0	258	1 628	797
Olivia Six Sp. z o.o.	94	194	21	133	0	0
Pekabex BET Sp. z o.o.	0	3	0	218	0	185
PSDW Sp. z o.o.	1 672	0	0	0	0	48
RS Sp. z o.o.	4 123	1	0	0	2	-96
Security+ Sp. z o.o.	0	0	0	98	35	488
STE Sp. z o.o.	1 258	0	0	0	0	-17
TP2 Sp. z o.o.	1 394	0	0	0	0	40
Other	0	29	0	40	8	25
Razem	23 900	3 136	399	1 570	2 785	3 896

Transakcje przeprowadzone w 2023 roku lub salda rozrachunków na dzień 31.12.2023 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	374	19	0	0
AZO DIGITAL Sp. z o.o.	121	0	0	0	0	0
B1-OP3 Sp.z o.o. SKA	6 592	0	0	0	2	0
BMP1 Sp. z o.o.	0	0	0	19	1	160
Construction+ Sp. z o.o.	1 726	7	0	1 027	23	600
Fundacja Gdańsk Global	732	498	0	0	1 962	1
GPT Invest Sp z o.o.	533	0	0	0	1	0
Maintenance+ Sp. z o.o.	0	323	0	716	3	3 992
Olivia Serwis Sp. z o.o.	5 239	1 978	0	291	2 875	1 797
Olivia Six Sp. z o.o.	63	223	33	132	1	0
PSDW Sp. z o.o.	1 611	0	0	0	0	0
RS Sp. z o.o.	3 993	0	0	0	2	0
Security+ Sp. z o.o.	0	1	0	330	69	1 003
STE Sp. z o.o.	1 208	0	0	0	1	0
TP2 Sp. z o.o.	1 342	0	0	0	0	0
Olivia Home Sp. z o.o.	132	0	0	64	38	135
Other	0	31	0	68	45	109
Razem	23 292	3 060	407	2 666	5 024	7 797

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 129 tys. EUR w roku 2023 i dotyczą 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 dniu 19 sierpnia 2024 roku Olivia Fin Sp. z o. o. SKA wyemitowała dodatkową serię obligacji serii P2024A na łączną kwotę 11,678 mln EUR. Emisja ta została zatwierdzona przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 25 czerwca 2024 r. Obligacje tej serii zabezpieczone są gwarancją Tonsa Commercial REI NV, a termin wykupu tej serii przypada na dzień 7 sierpnia 2028 roku.

W dniu 11 września 2024 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Olivia Home Platynowa Park Sp. z o. o. podjęło uchwałę, na mocy której podwyższono kapitał zakładowy spółki z kwoty 5.000,00 zł do kwoty 60.000,00 zł, tj. o kwotę 55.000,00 zł poprzez emisję 1.100 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział. Wszystkie udziały zostały objęte przez dotychczasowego jedynego wspólnika, tj. Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, który pokryje je wkładem pieniężnym w kwocie 5.500.000,00 zł.

W dniu 11 września 2024 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników TP3 Sp. z o. o. podjęło uchwałę, na mocy której podwyższono kapitał zakładowy spółki z kwoty 5.000,00 zł do kwoty 61.000,00 zł, tj. o kwotę 56.000,00 zł poprzez emisję 1.120 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział. Wszystkie udziały zostały objęte przez dotychczasowego jedynego wspólnika, tj. Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, który pokryje je wkładem pieniężnym w kwocie 5.600.000,00 zł.

W dniu 11 września 2024 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Olivia Fin Sp. z o. o. podjęło uchwałę, na mocy której podwyższono kapitał zakładowy spółki z kwoty 5.000,00 zł do kwoty 19.000,00 zł, tj. o kwotę 14.000,00 zł poprzez emisję 280 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy udział. Wszystkie udziały zostały objęte przez dotychczasowego jedynego wspólnika, tj. Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, który pokryje je wkładem pieniężnym w kwocie 1.400.000,00 zł.

W dniu 12 września 2024 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Olivia Fin Sp. z o. o. SKA, podjęło uchwałę na mocy której podwyższono kapitał zakładowy spółki z kwoty 170 000,00 zł do kwoty 190 000,00 zł, tj. o kwotę 20 000,00 zł poprzez emisję 400 akcji imiennych i nieuprzywilejowanych serii „E” o wartości nominalnej 50,00 zł każda akcja . Wszystkie udziały zostały objęte przez dotychczasowego jedynego wspólnika, tj. Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, który pokryje je wkładem pieniężnym w kwocie 2.000.000,00 zł.

Wszystkie powyższe podwyższenia kapitałów zostaną pokryte dywidendą otrzymaną przez Tonsa Commercial REI N.V. jedynego akcjonariusza Olivia Complex Sp. z o.o. na podstawie uchwały podjętej przez Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników Olivia Complex Sp. z o.o. w dniu 11 września 2024 r., na mocy której wypłacono jednemu wspólnikowi dywidendę w kwocie 14.500.000,00 zł.

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. Missaar

Rotterdam, 23 września 2024 roku