

RAPORT PÓŁROCZNY

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

za okres 01.01.2026-30.06.2026

Rotterdam, dnia 16.09.2026 rok

Rotterdam, 2026-09-16

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 2026 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 2026 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 2026 roku kapitał podstawowy Spółki wynosi 226.670.800 EUR (dwieście dwadzieścia sześć milionów sześćset siedemdziesiąt tysięcy osiemset euro), podczas gdy kapitał podstawowy Spółki wyemitowany i opłacony wynosi 188.009.900 EUR (sto osiemdziesiąt osiem milionów dziewięć tysięcy dziewięćset euro). Wyemitowany kapitał podstawowy składa się z 1.880.099 akcji zwykłych o wartości nominalnej 100,00 EUR każda.

Opis działalności

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

Portfel nieruchomości inwestycyjnych Olivia Centre zlokalizowany jest w Metropolii Gdańskiej i stanowi blisko 20% udziału w rynku biurowym regionu, przy wysokim poziomie komercjalizacji - 94% na koniec czerwca 2026. Grupa posiada zdywersyfikowany portfel ponad 100 najemców, głównie międzynarodowych i krajowych o stabilnej sytuacji finansowej.

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

- "Olivia Gate" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- "Olivia Point&Tower" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- "Olivia 4" Spółka Akcyjna,
- "Olivia Star" Spółka Akcyjna*,
- "J-Home" Spółka Akcyjna,
- "Olivia Seven" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- "Olivia Prime B" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- "Olivia Complex" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna,
- Olivia Home Platynowa Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- TP3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- Brillant 3756. GmbH (z siedzibą w Düsseldorf, Niemcy),
- Materida Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- Olivia Home Leśna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- Olivia XI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- OH1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- OH2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

* spółka sprzedana 2 lipca 2026

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I połowę 2026 roku zawiera skonsolidowane informacje finansowe Spółki oraz wszystkich jej jednostek zależnych.

Polityka i Strategia Grupy

Najważniejsze elementy dotychczasowej polityki Grupy to:

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

Grupa posiada długoterminową strategię inwestycyjną dla swoich inwestycji w nieruchomości i monitoruje ryzyka związane z prowadzoną działalnością. Struktura organizacyjna i strategia korporacyjna koncentrują się na maksymalizacji zwrotu dla akcjonariuszy przy konserwatywnym apetycie na ryzyko. Strategia Grupy realizowana jest poprzez konsekwentny rozwój kolejnych inwestycji biurowych oraz budowę dywersyfikacji na działalności mieszkaniowej, w tym w sektorze PRS (Private Rented Sector) - wynajmu powierzchni mieszkaniowej. Grupa zabezpieczyła w tym celu bank ziemi oraz stopniowo realizuje kolejne inwestycje. W swoim modelu biznesowym Grupa dopuszcza możliwość sprzedaży całości lub części nieruchomości biurowych, o ile transakcja jest zgodna z jej strategią, bezpieczna finansowo i korzystna dla interesariuszy. 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 mieszkaniowych i komercyjnych, a dokładniej rynku powierzchni biurowych. Na realizację celów strategicznych Grupy wpływają czynniki makroekonomiczne, które pozostają całkowicie niezależne od Spółki, jej spółek zależnych i spółek Grupy oraz ich działań i reakcji. Wyniki Grupy zależą od takich czynników jak tempo wzrostu gospodarczego, całkowity poziom inwestycji, stopa inflacji oraz poziom bezrobocia.

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

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

Przychody i wyniki

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

Wszystkie kwoty w tys. EUR	01-06/2026	01-06/2025	Zmiana
Przychody z najmu brutto	16 309	16 385	0%
Przychody z tytułu opłat serwisowych	8 067	7 572	7%
Wydatki netto na nieruchomości	-8 070	-9 198	-12%
Przychód netto z najmu	16 306	14 759	10%
Wycena inwestycji zakończonych, netto	-145	179	-181%
Zysk netto na sprzedaży środków trwałych	-61	7	nd
Inna amortyzacja i odpisy aktualizujące	73	-2	nd
Koszty administracyjne	-1 145	-1 224	-6%
Operacyjny zysk netto	15 028	13 719	10%
Koszty odsetkowe, netto	-7 771	-8 514	-9%
Różnice kursowe	-4 570	1 361	nd
Inne koszty finansowe, netto	-317	-1 768	nd
Zysk brutto	2 370	4 799	-51%
Podatek dochodowy	-347	-1 790	-81%
Zysk netto	2 023	3 009	-33%
Różnice kursowe z przeliczenia	-4 072	1 820	-324%
Całkowite dochody razem za rok	-2 049	4 829	-142%

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

Przychody z najmu brutto Grupy za I połowę 2026 roku były na zbliżonym poziomie porównując do I połowy 2025 roku. Przychód netto z najmu za I połowę 2026 wyniósł 16.306 tys. EUR i o 10% wyższy w porównaniu do I połowy 2025 roku (14.759 tys. EUR). Spowodowane zostało to głównie obniżką wydatków netto na nieruchomości.

Zysk operacyjny netto za I połowę 2026 wyniósł 15.028 tys. EUR i był wyższy o 10%, w porównaniu do I połowy 2025 (13.719 tys. EUR).

W I połowie 2026 roku Grupa odnotowała dodatni wynik netto w wysokości 2.023 tys. EUR, w porównaniu do 3.009 tys. EUR w I połowie 2025 (spadek o 33%). Spadek zysku netto Grupy za I połowę 2026 roku był spowodowany przede wszystkim wzrostem ujemnych różnic kursowych w I półroczu 2026 r.

Sytuacja finansowa

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

Wszystkie kwoty w tys. EUR	30 czerwca 2026	30 czerwca 2025
AKTYWA		
Aktywa obrotowe	71 050	65 441
Należności krótkoterminowe	10 216	10 526
Zapasy	32 420	14 054
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	28 415	40 862
Zobowiązania krótkoterminowe	100 136	46 017
KAPITAŁ PRACUJĄCY	-29 086	19 424
SKORYGOWANY KAPITAŁ PRACUJĄCY*	20 282	19 424
Aktywa trwałe	414 034	574 359
Majątek	370 263	533 302
Aktywa finansowe	43 771	41 057
RAZEM INWESTYCJE	384 948	593 783
FINANSOWANE PRZEZ:		
Kapitał	246 443	248 355
Zobowiązania długoterminowe	205 971	345 428
RAZEM FINANSOWANIE	452 413	593 783

* Skorygowany kapitał obrotowy na dzień 30 czerwca 2026 r., uwzględniający skutki refinansowania kredytów bankowych dla projektów Olivia Gate i J-Home (na koniec pierwszego półrocza 2026 r.: 49 367 tys. EUR) przez BNP Paribas.

Kapitał obrotowy pokazuje, ile aktywów obrotowych jest finansowanych kapitałem długoterminowym. Na koniec I połowy 2026 roku, Grupa prezentuje ujemny kapitał pracujący. Aktywa obrotowe wzrosły w analizowanym okresie przede wszystkim ze względu na wzrost o 131% zapasów przy jednoczesnym spadku o 30% gotówki i jej ekwiwalentów w porównaniu do analogicznego okresu zeszłego roku. Suma aktywów obrotowych była niższa od sumy zobowiązań krótkoterminowych w tym okresie. Głównym składnikiem zobowiązań krótkoterminowych są kredyty na projektach Olivia Gate (Olivia Gate Sp. z o.o.) i Olivia Six (J-Home S.A.) - Grupa refinansowała te kredyty w lipcu 2026, tym samym zobowiązanie to stanie się zobowiązaniem długoterminowym. (co pokazuje Skorygowany kapitał pracujący*) 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 refinansuje kredyty przed ich terminem zapadalności lub przedłuża zobowiązanie w aktualnym banku.

Grupa posiada zdywersyfikowane źródła finansowania dłużnego, pozyskane poprzez długoterminowe umowy kredytowe zawarte z różnymi polskimi i międzynarodowymi instytucjami finansowymi oraz dłużne papiery wartościowe, które wyemitowane zostały przez jedną ze spółek zależnych spółkę Olivia Fin Sp. z o.o. SKA („Emitent”) . Emitent dokonał emisji obligacji za pośrednictwem Noble Securities SA, Michael/Strom Dom Maklerski S.A i Dom Maklerski BDM S.A. i za pozyskane środki obejmował obligacje lub udzielał pożyczek do spółek celowych realizujących projekty, przyczyniające się do dalszego rozwoju Grupy. Większość środków pozyskanych z emisji obligacji została zaangażowana w spółki realizujące 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 deweloperskich 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 2026 roku w porównaniu do okresu analogicznego poprzedniego roku

majątek trwały spadł o 31% co było spowodowane przeklasyfikowaniem budynku Olivia Star do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (patrz nota 21). W I połowie 2026 roku, finansowe aktywa wzrosły o 7%.

Na koniec czerwca 2026 roku zobowiązania długoterminowe spadły o 40% w porównaniu do wartości zobowiązań długoterminowych na koniec analogicznego okresu poprzedniego roku.

Wyplacalność 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), wskaźnika obsługi długu (WOD), wskaźnika rentowności długu (DYR) i wskaźnika wartości zadłużenia do wartości majątku (LTV), a dla kredytów budowlanych wskaźnik pokrycia spłaty odsetek (ISCR) oraz wskaźnika wartości długu do kosztów (LTC). Wszystkie wskaźniki na koniec czerwca 2026 roku były na poziomach nie powodujących przypadków naruszenia kovenantów przewidzianych w umowach kredytowych.

Poniżej przedstawiono wskaźniki wypłacalności i płynności:

Wyplacalność	06.2026	12.2025	06.2025
Zobowiązania długoterminowe / Kapitał własny	0,84	0,80	1,39
Zobowiązania ogółem / Kapitał własny	1,24	1,23	1,58
Zobowiązania ogółem / Aktywa	0,48	0,48	0,61
Aktywa / Kapitał własny	2,61	2,61	2,58
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	0,43	0,43	0,55
Płynność	06.2026	12.2025	06.2025
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,28	0,26	0,89
Środki pieniężne/Zobowiązania krótkoterminowe			
Wskaźnik płynności szybkiej (Aktywa obrotowe - Zapasy)/ Zobowiązania krótkoterminowe	0,39	0,36	1,12

Zarówno wskaźniki wypłacalności jak i płynności na koniec I połowy 2026 roku są porównywalne względem końca roku i niższe w porównaniu do pierwszej połowy 2025 r.

Przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne netto zostały zaprezentowane poniżej:

Wszystkie kwoty w tys. EUR	01-06.2026	01-12.2025	01-06.2025
Przepływy netto z działalności operacyjnej	17 259	18 796	9 612
Przepływy netto z działalności inwestycyjnej	-6 112	-5 912	1 234
Przepływy netto z działalności finansowej	-10 729	-9 422	-4 163
Zmiana netto w stanie środków pieniężnych	418	3 462	6 683

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 aktywach trwałych, 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 ciągłe doskonalenie i zmniejszają prawdopodobieństwo wystąpienia katastrof. W mało prawdopodobnym przypadku katastrofy istnieją procedury określające regularnie testowane scenariusze awaryjne i naprawcze, minimalizujące skutki.

Ryzyko klimatyczne

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

Jesteśmy tego świadomi, dlatego co roku analizujemy potencjalne scenariusze globalnego ocieplenia oraz oceniamy związane z nimi ryzyko i możliwości zwiększenia odporności na zmiany klimatu. Zgodnie z rekomendacją TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures - Grupy zadaniowej ds. ujawniania informacji finansowych związanych z klimatem) wzięliśmy pod uwagę dwa rodzaje ryzyka:

- fizyczne warunki, które są bezpośrednio związane z warunkami pogodowymi,
- przejście na gospodarkę niskoemisyjną i zeroemisyjną.

Poniższa tabela przedstawia kluczowe ryzyka klimatyczne, które mogą mieć na nas znaczący wpływ - zagrożić naszej działalności lub dać nam szansę na rozwój. Analizę przeprowadziliśmy w perspektywie trzech horyzontów czasowych - krótkoterminowego (do 2027 r.), średnioterminowego (do 2035 r.) i długoterminowego (do 2050 r.)

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

Kategoria TCFD		Identyfikacja czynnika ryzyka	Ryzyko			
			2027	2035	2050	
					<1,5°C	≥3,5°C
Ryzyka przejściowe	Polityka i prawo	Rozszerzone obowiązki w zakresie zrównoważonego rozwoju	●●●●●	→	↗	↘
		Nowe regulacje	●●●●●	→	↑	↘
	Technologia	Rozwój zrównoważonych technologii	●●●●●	→	→	→
	Gospodarka PR Polityka i prawo	Wyższe oczekiwania instytucji finansowych i ubezpieczycieli	●●●●●	→	↗	↓
		Wyższe oczekiwania mieszkańców	●●●●●	↗	→	↓
		Wyższe wymagania wobec dostawców	●●●●●	→	→	↓
		Wyższe oczekiwania pracowników	●●●●●	→	→	→
		Ograniczona dostępność surowców	●●●●●	→	↑	↘
		Ograniczenia w dostawach mediów	●●●●●	→	↘	↘
		Technologia	Stygmatyzacja sektora	●●●●●	→	→
	Większe obawy interesariuszy		●●●●●	→	→	↘
Ryzyka fizyczne	Gospodarka	Cyklony	●●●●●	→	↑	↑
		Trzęsienia ziemi	●●●●●	→	→	→
		Fale upałów	●●●●●	→	↗	↑
		Susze i powodzie	●●●●●	→	↗	↗
	Przewlekłe zjawiska pogodowe	Zmienność wzorców pogodowych	●●●●●	→	↗	↑
		Wzrost średnich temperature	●●●●●	→	→	↗
		Podnoszenie się poziomu mórz	●●●●●	→	→	↗
		Zanieczyszczenie powietrza	●●●●●	↗	↗	↗



Wysokie ryzyko

Niskie ryzyko



Istotny wzrost



Wzrost



Bez zmian



Spadek



Istotny spadek

W perspektywie krótkoterminowej największy wpływ na firmę Olivia będą miały ryzykatransformacyjne związane z dostosowaniem się do zmieniającego się otoczenia gospodarczego i oczekiwań interesariuszy. Istotne znaczenie mają takie czynniki, jak rozwój zrównoważonych technologii oraz rosnące oczekiwania instytucji finansowych i ubezpieczycieli, klientów, pracowników i dostawców. Ważnym obszarem pozostają również ryzyka operacyjne związane z dostępnością surowców i ciągłością dostaw mediów.

W perspektywie średnioterminowej poziomy ryzyka w poszczególnych kategoriach są zbliżone do poziomów prognozowanych w perspektywie krótkoterminowej. Do 2035 r. mogą jednak wzrosnąć oczekiwania naszych klientów i interesariuszy, a także ryzyko fizyczne związane z cyklonami, falami upałów, suszą i zanieczyszczeniem powietrza. W perspektywie długoterminowej rozważaliśmy dwa scenariusze:

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

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

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

Podkategoria TCFD		Identyfikacja czynnika ryzyka	Metody zarządzania ryzykiem w użyciu
Ryzyka transformacji	Polityka i prawo	Rozszerzone obowiązki w zakresie zrównoważonego rozwoju	✓ Pełna zgodność z obowiązującymi i przyszłymi regulacjami ESG. ✓ Coroczna publikacja raportów zrównoważonego rozwoju z wykorzystaniem globalnych standardów (takich jak GRI, TCFD i ERSR). ✓ Wewnętrzne audyty zrównoważonego rozwoju z wykorzystaniem wytycznych globalnych standardów (np. analiza CRREM). ✓ Wdrażanie usprawnień w celu poprawy wskaźników zrównoważonego rozwoju (np. wykorzystanie niskoemisyjnych źródeł energii, wykorzystanie nowych rozwiązań gospodarki o obiegu zamkniętym, modernizacja budynków w kierunku gospodarki zeroemisyjnej i gospodarki o obiegu zamkniętym). ✓ Wdrażanie strategii zrównoważonego rozwoju (np. dekarbonizacja, kwestie społeczne) i polityk zrównoważonego rozwoju (np. Kodeks Postępowania). ✓ Korzystanie z certyfikatów zewnętrznych i konsultacje z ekspertami w tej dziedzinie. ✓ Monitorowanie procesów legislacyjnych związanych ze zrównoważonym rozwojem. ✓ Udział w szkoleniach i konferencjach poświęconych zrównoważonemu rozwojowi.
		Nowe regulacje	✓ Analiza scenariuszy wpływu regulacji na model biznesowy i portfel nieruchomości. ✓ Modernizacja budynków w kierunku gospodarki zeroemisyjnej i obiegu zamkniętego. ✓ Wykorzystanie niskoemisyjnych źródeł energii. ✓ Korzystanie z certyfikatów zewnętrznych i konsultacji z ekspertami w tej dziedzinie.
	Technologia	Rozwój zrównoważonych technologii	✓ Modernizacja budynków w kierunku efektywności energetycznej i gospodarki o obiegu zamkniętym. ✓ Monitorowanie najnowocześniejszych technologii i tych będących w fazie rozwoju. ✓ Wykorzystanie innowacyjnych, rozwiązań.

			✓ Korzystanie z certyfikacji zewnętrznych i konsultacji z ekspertami w tej dziedzinie.
	Gospodarka	Wyższe oczekiwania instytucji finansowych i ubezpieczycieli	✓ Coroczna publikacja raportów zrównoważonego rozwoju zgodnych ze światowymi standardami (takimi jak GRI, ESRS). ✓ Wewnętrzne audyty zrównoważonego rozwoju z wykorzystaniem wytycznych określonych w światowych standardach. ✓ Uwzględnienie ryzyka klimatycznego w procesach finansowania i ubezpieczeń. ✓ Wdrażanie usprawnień w celu poprawy wskaźników zrównoważonego rozwoju. ✓ Korzystanie z certyfikacji zewnętrznych i konsultacje z ekspertami w dziedzinie zrównoważonego rozwoju.
		Wyższe oczekiwania mieszkańców	✓ Coroczna publikacja raportów zrównoważonego rozwoju zgodnych ze światowymi standardami (takimi jak GRI, ESRS). ✓ Wewnętrzne audyty zrównoważonego rozwoju z wykorzystaniem wytycznych określonych w światowych standardach. ✓ Wdrażanie usprawnień w celu poprawy wskaźników zrównoważonego rozwoju. ✓ Systemowe zarządzanie relacjami z mieszkańcami. ✓ Regularne badania satysfakcji. ✓ Udostępnianie mieszkańcom danych dotyczących środowiska (np. zużycia energii, wody oraz śladu węglowego). ✓ Korzystanie z certyfikacji zewnętrznych i konsultacje z ekspertami w dziedzinie zrównoważonego rozwoju. ✓ Elastyczność w zakresie przeznaczenia gruntów, budynków, aranżacji przestrzeni i oferowanych usług.
		Wyższe wymagania wobec dostawców	✓ Stopniowe wprowadzanie wymogów zrównoważonego rozwoju we współpracy z dostawcami. ✓ Wdrożenie Kodeksu postępowania dostawców. ✓ Dywersyfikacja łańcucha dostaw. ✓ Włączenie procesów zrównoważonego rozwoju do procesów zaopatrzenia.
		Wyższe oczekiwania pracowników	✓ Coroczna publikacja raportów zrównoważonego rozwoju zgodnie z globalnymi standardami (takimi jak GRI, ESRS). ✓ Programy dotyczące dobrego samopoczucia i zdrowia środowiskowego. ✓ Angażowanie pracowników w inicjatywy na rzecz zrównoważonego rozwoju. ✓ Wewnętrzne audyty zrównoważonego rozwoju z wykorzystaniem wytycznych globalnych standardów. ✓ Wdrażanie usprawnień w celu poprawy wskaźników zrównoważonego rozwoju. ✓ Korzystanie z certyfikacji zewnętrznych i konsultacje z ekspertami w dziedzinie zrównoważonego rozwoju.
		Ograniczona dostępność surowców	✓ Dywersyfikacja łańcucha dostaw. ✓ Poszukiwanie alternatywnych rozwiązań. ✓ Optymalizacja wykorzystania materiałów. ✓ Wdrażanie rozwiązań opartych na gospodarce o obiegu zamkniętym (CE). ✓ Zapewnienie rozsądnie zaplanowanych zapasów.

Ryzyka fizyczne		Ograniczenia w dostawach mediów	✓ Dywersyfikacja źródeł energii w budynkach. ✓ Możliwość decentralizacji dostawców mediów. ✓ Wdrażanie rozwiązań zwiększających niezależność energetyczną (np. magazynowanie energii). ✓ Opracowywanie i testowanie planów ciągłości działania. ✓ Kontakty zabezpieczające przed ograniczeniami w dostawach mediów. ✓ Środki zabezpieczające przed ograniczeniami. ✓ Monitorowanie i optymalizacja zużycia mediów w czasie rzeczywistym.
	PR	Stygmatyzacja sektora	✓ Analiza podwójnej istotności kwestii zrównoważonego rozwoju z perspektywy Interesariuszy oraz planowanie działań z uwzględnieniem ich opinii. ✓ Przejrzysta komunikacja wyników i postępów w zakresie zrównoważonego rozwoju. ✓ Udział w inicjatywach branżowych i dialogu publicznym. ✓ Korzystanie z certyfikacji zewnętrznych i konsultacje z ekspertami w dziedzinie zrównoważonego rozwoju.
		Większe obawy interesariuszy	✓ Badanie opinii interesariuszy. ✓ Codzienne działania mające na celu łagodzenie negatywnego wpływu. ✓ Coroczna publikacja raportów zrównoważonego rozwoju zgodnych z globalnymi standardami (takimi jak GR, ESRS). ✓ Korzystanie z certyfikacji zewnętrznych i konsultacje z ekspertami w dziedzinie zrównoważonego rozwoju.
	Ekstremalne zjawiska pogodowe	Cyklony	✓ Zastosowanie trwałych i odpornych materiałów oraz elementów ochronnych. ✓ Projektowanie i wdrażanie konstrukcji budowlanych odpornych na nagłe zmiany warunków atmosferycznych. ✓ Zastosowanie rozwiązań umożliwiających szybkie wykrywanie i reagowanie na czynniki ryzyka (stacje meteorologiczne w każdym budynku, automatyczna reakcja urządzeń na alarmy, możliwość zdalnego sterowania urządzeniami w budynkach) ✓ Wdrożenie procedur gotowości na wypadek sytuacji awaryjnych.
		Trzęsienia ziemi	✓ Uwzględnienie analiz geotechnicznych i norm budowlanych. ✓ Procedury reagowania w sytuacjach kryzysowych i ewakuacyjne.
		Fale upałów	✓ Wyposażenie budynków Olivii w wydajny system HVAC. ✓ Zastosowanie indywidualnych nastaw komfortu cieplnego w pomieszczeniach najmu z regulacją temperatury +/- 3°C i regulacją przepływu powietrza. ✓ Zastosowanie w budynkach systemów zapobiegających osiągnięciu temperatury punktu rosy. ✓ Zastosowanie trwałych i odpornych materiałów oraz elementów ochronnych.

		Powodzie	✓ Zastosowanie rozwiązań umożliwiających szybką detekcję i reakcję na czynniki ryzyka. ✓ Zastosowanie trwałych i odpornych materiałów oraz elementów ochronnych. ✓ Projektowanie i wdrażanie konstrukcji budowlanych odpornych na nagłe zmiany warunków atmosferycznych. ✓ Wdrożenie procedur gotowości na wypadek sytuacji awaryjnych. ✓ Zastosowanie ponadstandardowych elementów systemu (np. zbiorników magazynowych o dużych gabarytach). ✓ Wykorzystanie analiz i rekomendacji zewnętrznych ekspertów w tej dziedzinie.
	Długotrwałe zjawiska pogodowe	Zmienność warunków pogodowych	✓ Wyposażenie budynków Olivii w stacje meteorologiczne komunikujące się z systemem BMS w celu umożliwienia wczesnej reakcji na niekorzystne warunki pogodowe. ✓ Analiza długoterminowych trendów klimatycznych.
		Wzrost średnich temperatur	✓ Wyposażenie budynków Olivii w wydajny system HVAC. ✓ Zastosowanie indywidualnych nastaw komfortu cieplnego w pomieszczeniach najmu z regulacją temperatury +/- 3°C i regulacją przepływu powietrza. ✓ Zastosowanie w budynkach systemów zapobiegających osiągnięciu temperatury punktu rosy. ✓ Zastosowanie trwałych i odpornych materiałów oraz elementów ochronnych. ✓ Wdrażanie rozwiązań mających na celu ograniczenie efektu miejskiej wyspy ciepła.
		Wzrost poziomu mórz	✓ Korzystanie z analiz i rekomendacji zewnętrznych ekspertów w tej dziedzinie. ✓ Stosowanie trwałych i odpornych materiałów oraz elementów ochronnych. ✓ Monitorowanie lokalnego ryzyka w oparciu o scenariusze klimatyczne. ✓ Uwzględnianie ryzyka klimatycznego w planowaniu inwestycji i modernizacji.
		Zanieczyszczenie powietrza	✓ Regularne kontrole jakości powietrza w regionie. ✓ Wdrażanie działań zgodnych z procedurą zarządzania jakością wody i powietrza opartą na wytycznych certyfikacji WELL Health-Safety Rating. ✓ Stosowanie filtrów wysokiej klasy (w tym F7). ✓ Stosowanie indywidualnych oczyszczaczy powietrza. ✓ Stosowanie roślin o właściwościach oczyszczających powietrze. ✓ Stosowanie jonizatorów powietrza. ✓ Regularne pomiary jakości powietrza wewnętrznego i zewnętrznego. ✓ Zapewnienie ochrony górnych dróg oddechowych.

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

- pozycja lidera rynku,
- rosnący popyt,
- wzrost zainteresowania zrównoważonym budownictwem,

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

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

Spółeczność

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

Środowisko

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

Ład korporacyjny

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

Ryzyko braku zgodności z przepisami

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

Zasady etyczne i przestrzeganie prawa

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

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

Ustawodawstwo dotyczące zrównoważonego rozwoju / zdrowia i bezpieczeństwa

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

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

Ryzyko oszustwa

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

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

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

Główne ryzyka nadużyć finansowych w Grupie obejmują obszary korupcji, prania pieniędzy, transakcji z nieuczciwymi kontrahentami, konfliktu interesów oraz potencjalnych manipulacji finansowych. Ryzyka te są istotnie ograniczane poprzez restrykcyjny podział obowiązków operacyjnych i decyzyjnych oraz sformalizowany system nadawania pełnomocnictw w ramach ładu korporacyjnego.

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

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

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

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

Staramy się zobowiązać naszych partnerów biznesowych do zwrócenia szczególnej uwagi na kwestie przeciwdziałania korupcji, praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu. W celu podniesienia efektywności nadzoru udoskonalany jest system zgłaszania naruszeń i wątpliwości, który podlega stałemu monitoringowi oraz bieżącej optymalizacji. Dzięki temu Grupa jest 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, umożliwiając im identyfikację istotnych kwestii i uzyskanie niezbędnej porady.

Ryzyko finansowe

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

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

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

Raportowanie

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

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

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

Ryzyko rynkowe

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

Ryzyko walutowe

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

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

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

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

Grupa zarządza ryzykiem walutowym na poziomie grupowym.

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

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

Ryzyko cenowe

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

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

Ryzyko przepływów pieniężnych i stopy procentowej

Ponieważ oprocentowane aktywa Grupy nie generują znaczących kwot odsetek, zmiany rynkowych stóp procentowych nie mają istotnego wpływu na dochody Grupy. Grupa narażona jest na ryzyko zmiany wartości godziwej depozytów od najemców. 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 w dłużne papiery wartościowe oraz pochodnymi instrumentami finansowymi oraz lokatami w bankach i instytucjach finansowych. Zarządzanie ryzykiem kredytowym odbywa się na poziomie Grupy. Grupa konstruuje akceptowalne poziomy ryzyka kredytowego, nakładając limity na swoją ekspozycję na jednego kontrahenta lub Grupy kontrahentów oraz na segmenty geograficzne i branżowe. Takie ryzyka podlegają kwartalnym lub częstszym przeglądom.

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

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

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

- należności od najemców;
- pożyczki.

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

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

Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 30 czerwca 2026 roku i 31 grudnia 2025 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 przyznaných linii kredytowych oraz zdolność do zamykania pozycji rynkowych. Ze względu na dynamiczny charakter działalności podstawowej, dział skarbu Grupy dąży do zachowania elastyczności finansowania poprzez utrzymywanie dostępnych linii kredytowych.

Poziom płynności Grupy jest 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.

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

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

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

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

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

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

Kodeks postępowania

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

Kodeks postępowania Olivia Centre, wdrożony został 9 sierpnia 2023 r., zawiera zasady działalności biznesowej Grupy związane z: prawami człowieka, kwestiami ochrony środowiska i zasadami uczciwości w biznesie. Dokument ten jest zarówno świadectwem wyznawanych przez Grupę wartości, jak i jasną i klarowną wskazówką dla wszystkich Partnerów Biznesowych Grupy dotyczącą oczekiwań wobec nich podczas współpracy. Ważnym elementem Kodeksu jest również wdrożenie mechanizmu zgłaszania naruszeń i umożliwienie anonimowego zgłaszania obaw, bez obawy przed odwetem lub zlekceważeniem problemu. Ma to na celu poprawę skuteczności przeciwdziałania nieprawidłowościom i podejmowania

świadomych decyzji, które mają pozytywny wpływ na społeczność i środowisko. Kodeks postępowania jest publikowany przez Grupę na stronie internetowej https://www.oliviacentre.com/wp-content/uploads/2023/08/CodeOfConduct_OliviaCentre.pdf.

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

Kwestie społeczne

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

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

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

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

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

Badania i rozwój

Grupa nie prowadzi działalności badawczo-rozwojowej.

Przyszłość biznesu

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

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

W 2022 roku Grupa, zgodnie ze strategią, rozszerzyła portfel inwestycyjny o projekty mieszkaniowe – spółka celowa Olivia Home Platynowa Park sp. z o.o. rozpoczęła budowę dwóch pierwszych budynków mieszkalnych. Sprzedaż mieszkań w ramach inwestycji Platynowa Park w Gdańsku została zakończona w 2024 roku – sprzedano 100% mieszkań. Ponadto, w

2024 roku Grupa rozpoczęła budowę pierwszego budynku PRS – Olivia Pulse (Olivia 10) oraz kolejnego projektu mieszkaniowego w Sopocie – Sopot Leśna. Sprzedaż dla inwestorów indywidualnych/klientów obu projektów rozpoczęła się pod koniec 2024 roku.

W lipcu 2026 Grupa refinansowała kredyty inwestycyjne na budynki Olivia Gate i Olivia Six

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

Zgodnie z Umową przedwstępną sprzedaży akcji Olivia Star S.A. Umowa ostateczna została zawarta w dniu 2 lipca 2026 r..

W następstwie sprzedaży akcji w spółce Olivia Star nowy właściciel zawarł szereg umów dotyczących nieruchomości pomiędzy spółką Olivia Star a podmiotami powiązanymi z Tonsa, w tym Umowę o zarządzanie nieruchomością, na mocy której podmioty powiązane z Tonsa zarządzają sprzedaną nieruchomością, umowę ramową dotyczącą wykonania prac wykończeniowych (Umowa o zarządzanie pracami wykończeniowymi) oraz Umowę o zarządzanie najmem. Umowy te weszły w życie z dniem zawarcia Umowy ostatecznej i obowiązują przez okres 7 lat, z możliwością przedłużenia przez strony. Umowy te mają istotne znaczenie dla Tonsa w kontekście uzyskania dodatkowych płatności w ramach mechanizmu earn-out (warunkowego podwyższenia ceny sprzedaży w latach 2026–2032 o maksymalnie 12 mln EUR). Ponadto umowy te mają pozytywny wpływ na efektywne udostępnianie powierzchni najemcom w całym kompleksie Olivia Centre

W drugiej połowie 2026 roku Grupa planuje:

- Uzyskać pozwolenie na użytkowanie budynku Olivia 10 z blisko 250 apartamentami inwestycyjnymi
- osiągnąć średni poziom komercjalizacji na poziomie co najmniej 95% na koniec 2026 roku,
- uzyskać kolejne zielone finansowanie kredytowe dla istniejącego budynku – Olivia Six.

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

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

Konsekwencje sytuacji geopolitycznej i gospodarczej na Grupę

W pierwszej połowie 2026 roku Grupa funkcjonowała w złożonym i dynamicznie zmieniającym się otoczeniu gospodarczym oraz geopolitycznym. Przez cały ten okres polska gospodarka utrzymywała trend wzrostowy, a stabilizacja inflacji na poziomie zbliżonym do celu sprzyjała utrzymaniu przewidywalnych nastrojów inwestorów. Jednocześnie kluczowymi elementami analizy ryzyka prowadzonej przez Grupę pozostawały utrzymujące się wyzwania geopolityczne – w tym wojna na Ukrainie i długotrwała niestabilność na Bliskim Wschodzie – oraz zmieniające się regulacje prawne. Grupa konsekwentnie realizowała

swoją długoterminową strategię inwestycji na rynku nieruchomości, kładąc szczególny nacisk na elastyczność operacyjną oraz rygorystyczne monitorowanie zewnętrznych czynników ryzyka.

Utrzymanie stabilnego poziomu stóp procentowych oraz wcześniejsze cykle łagodzenia polityki pieniężnej sprzyjały stabilizacji kosztów finansowania projektów Grupy w pierwszej połowie 2026 roku. Jednak zmienność na rynkach światowych powoduje okresowe wahania cen energii i paliw. Mimo tych zewnętrznych zakłóceń Grupa ocenia, że polski rynek nieruchomości nadal wykazuje dużą odporność, a stabilne warunki makroekonomiczne na rynku nieruchomości Trójmiasta wspierają stały i odporny na zawirowania popyt na kluczowe aktywa Grupy.

W pierwszej połowie 2026 roku rynek powierzchni biurowych charakteryzował się dalszym utrwalaniem modelu pracy hybrydowej oraz utrzymującym się popytem najemców na wysokiej klasy, efektywne powierzchnie. Wysoki poziom faktycznego wykorzystania biur przekładał się na ukierunkowane zapotrzebowanie na nowoczesne powierzchnie typu „prime” w prestiżowych lokalizacjach. Gdańsk umocnił swoją pozycję kluczowego regionalnego ośrodka biurowego, nieustannie przyciągając krajowych i zagranicznych najemców z sektora nowoczesnych usług dla biznesu (BPO/SSC) oraz branży technologicznej. Zdaniem Grupy, trendy rynkowe w pierwszej połowie 2026 roku potwierdzają kluczowe znaczenie efektywności energetycznej budynków oraz optymalizacji kosztów operacyjnych. Rosnąca rola standardów ESG i certyfikatów ekologicznych pozostaje głównym czynnikiem decydującym o atrakcyjności komercyjnej nieruchomości. Grupa, jako właściciel Olivia Centre, skutecznie odpowiada na te wymogi rynkowe, oferując powierzchnie o zoptymalizowanym zużyciu energii i zgodne ze standardami zrównoważonego rozwoju, co pozwala na utrzymanie stabilnej i stale powiększającej się bazy najemców krajowych i zagranicznych.

W pierwszej połowie 2026 roku rynek mieszkaniowy utrzymał stabilną tendencję wzrostową, przy zachowaniu równowagi między nową podażą a potrzebami nabywców. Niesłabnącym zainteresowaniem cieszyły się mieszkania o wysokim standardzie oraz dobrze zlokalizowane inwestycje, dysponujące w bezpośrednim sąsiedztwie w pełni rozwiniętą infrastrukturą. Jednocześnie dynamiczny rozwój rynku instytucjonalnego najmu mieszkań (PRS) w omawianym okresie stanowił kluczowy filar strategii wzrostu Grupy oraz gwarant stabilności sektora. Choć napięcia geopolityczne mogą okresowo wpływać na globalne łańcuchy dostaw niektórych importowanych materiałów budowlanych, solidne fundamenty lokalnego rynku pracy w Trójmieście oraz wysoka jakość życia w Gdańsku nadal przyciągają zarówno nabywców indywidualnych, jak i inwestorów instytucjonalnych, umacniając pozycję Grupy w segmentach mieszkań na sprzedaż oraz PRS.

W pierwszej połowie 2026 roku polski rynek inwestycyjny utrzymał silną pozycję w regionie Europy Środkowo-Wschodniej, ciesząc się niesłabnącym zainteresowaniem zarówno krajowego, jak i zagranicznego kapitału. Prognozowany wzrost PKB, stabilizacja inflacji oraz dobra kondycja rynku pracy tworzą solidne fundamenty dla sektora nieruchomości. Dodatkowymi czynnikami sprzyjającymi są realizacja projektów w ramach Krajowego Planu Odbudowy (KPO) oraz stopniowa stabilizacja wymiany handlowej w kluczowych gospodarkach europejskich. W omawianym okresie inwestorzy na rynku nieruchomości kierowali się przede wszystkim jakością aktywów, wiarygodnością najemców oraz ścisłym przestrzeganiem zasad ESG.

Ryzyko geopolityczne związane z wojną na Ukrainie oraz niestabilnością na Bliskim Wschodzie pozostawało głównym czynnikiem zewnętrznym monitorowanym przez Grupę w pierwszej połowie 2026 roku. Choć uczestnicy rynku bacznie obserwują potencjalne wahania kosztów energii i wpływ sytuacji na łańcuchy dostaw, status Polski jako stabilnego i bezpiecznego ośrodka gospodarczego w ramach Unii Europejskiej nadal sprzyja utrzymywaniu kapitału w segmencie nieruchomości komercyjnych klasy premium. W omawianym okresie Grupa odnotowała utrzymujące się, silne zainteresowanie portfelem Olivia Centre, co potwierdza trwałą wartość inwestycyjną oraz płynność jej kluczowych aktywów.

Podsumowując, pierwsza połowa 2026 roku była dla Grupy okresem dalszego skutecznego dostosowywania się do panujących warunków makroekonomicznych. Konsekwentne dążenie do dywersyfikacji przychodów – w szczególności w obszarze powierzchni biurowych, inwestycji mieszkaniowych oraz rozwijającego się sektora PRS – w połączeniu z aktywną optymalizacją kosztów, stworzyło solidne fundamenty dla utrzymania przewidywalnych przepływów pieniężnych i stabilności operacyjnej oraz budowania długoterminowej wartości Grupy w kolejnych okresach sprawozdawczych.

III. Wybrane skonsolidowane dane finansowe Spółki

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I półrocze 2026	I półrocze 2025	I półrocze 2026	I półrocze 2025
Przychody z najmu brutto	69 351	69 158	16 309	16 385
Przychód netto z najmu	69 336	62 293	16 306	14 759
Operacyjny zysk netto	63 902	57 906	15 028	13 719
Zysk(strata) brutto	10 077	20 254	2 370	4 799
Zysk(strata) netto	8 601	12 701	2 023	3 009

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EUR	
	06.2026	12.2025	06.2026	12.2025
Aktywa razem	2 767 252	2 743 149	644 101	649 005
Aktywa trwałe	1 778 815	1 751 405	414 034	414 367
Aktywa obrotowe	305 253	278 230	71 050	65 827
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	683 184	713 513	159 017	168 811
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	393 335	401 575	91 552	95 009
Zobowiązania razem	1 315 125	1 291 274	306 106	305 504
Zobowiązania krótkoterminowe	430 214	453 986	100 136	107 409
Zobowiązania długoterminowe	884 911	837 288	205 971	198 095
Kapitał razem w tym	1 058 792	1 050 301	246 443	248 492
Zyski zatrzymane	216 858	203 757	50 475	48 207

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 2026 roku wg kursu średniego – 4,2963
- 31 grudnia 2025 roku wg kursu średniego – 4,2267
- 30 czerwca 2025 roku wg kursu średniego – 4,2419

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 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku – 4,2522
- średnia arytmetyczna kursów za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku – 4,2372
- średnia arytmetyczna kursów za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku – 4, 2208

Zarząd,

M. Grabski

D. Luksenburg

M. Leininger

J. E. Missaar

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026

Rotterdam, dnia 16.09.2026 r.

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025	30 czerwca 2025
AKTYWA				
Aktywa trwałe		414 034	414 367	574 359
Inwestycje zakończone	15	341 097	345 696	496 313
Inwestycje w toku i grunty	15	28 013	28 329	36 243
Prawo do użytkowania aktywów		1 131	1 239	676
Środki trwałe		0	23	0
Wartości niematerialne		22	0	69
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		4 675	4 714	1 804
Długoterminowe pożyczki i obligacje	6	33 684	29 064	26 304
Długoterminowe instrumenty pochodne - aktywa	20	122	580	964
Inne długoterminowe aktywa finansowe	19	1 852	1 689	6 048
Inne aktywa długoterminowe	19	3 438	3 033	5 936
Aktywa obrotowe		71 050	65 827	65 441
Zapasy	17	32 420	26 748	14 054
Należności od najemców	18	3 484	2 692	3 652
Inne należności krótkoterminowe		3 416	1 468	2 052
Należności z tytułu podatku dochodowego		788	676	1 263
Krótkoterminowe pożyczki i obligacje	6	121	439	475
Krótkoterminowe instrumenty pochodne - aktywa	20	0	0	168
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	19	247	95	112
Inne aktywa krótkoterminowe	19	2 160	5 712	2 803
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		28 415	27 997	40 862
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	21	159 017	168 811	0
RAZEM AKTYWA		644 101	649 005	639 800
PASYWA				
Kapitał własny ogółem		246 443	248 492	248 355
Kapitał podstawowy	22	188 010	188 010	188 010
Kapitał zapasowy		137	137	137
Różnice kursowe z przeliczenia		5 798	9 870	8 992
Zyski zatrzymane	25	50 475	48 207	48 207
Wynik netto		2 023	2 268	3 009
Zobowiązania długoterminowe		205 971	198 095	345 428
Długoterminowe kredyty, pożyczki i obligacje	23	179 714	171 108	306 639
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		24 534	24 933	36 022
Długoterminowe zobowiązania leasingowe	6	1 316	1 291	850
Długoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	20	407	763	1 917
Długoterminowe przychody przyszłych okresów		0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe		100 136	107 409	46 017
Zobowiązania handlowe i inne	24	2 163	6 181	3 266
Krótkoterminowe kredyty, pożyczki i obligacje	23	72 684	86 829	31 316
Krótkoterminowe zobowiązania leasingowe	6	139	271	140
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych		0	0	457
Podatek dochodowy		44	91	79
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	25	5 601	4 644	5 796
Inne krótkoterminowe zobowiązania	25	1 882	2 610	1 629
Krótkoterminowe przychody przyszłych okresów		17 391	6 547	3 094
Rezerwy		232	236	239
Zobowiązania powiązane z aktywami dostępnymi do sprzedaży	21	91 552	95 009	0
RAZEM PASYWA		644 101	649 005	639 800

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z notami objaśniającymi.

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2026 DO 30 CZERWCA 2026

	Nota	01-06/2026	01-12/2025	01-06/2025
Przychody z najmu brutto	9	16 309	32 646	16 385
Przychody z tytułu opłat serwisowych	9, 10	8 067	15 321	7 572
Wydatki netto na nieruchomości	10	-8 070	-18 926	-9 198
Przychód netto z najmu		16 306	29 041	14 759
Wycena inwestycja zakończonych, netto	15	-61	-12	7
Zysk netto na sprzedaży środków trwałych		-145	-4 523	179
Wycena inwestycji w toku oraz gruntów, netto	15	0	-4 071	0
Inna amortyzacja i odpisy aktualizujące		73	6	-2
Koszty administracyjne	11	-1 145	-2 442	-1 224
Operacyjny zysk netto		15 028	17 999	13 719
Koszty odsetkowe, netto	12	-7 771	-16 166	-8 514
Przychody odsetkowe		1 190	2 633	1 369
Koszty odsetkowe		-8 961	-18 799	-9 883
Różnice kursowe	6.2	-4 570	2 517	1 361
Inne koszty finansowe, netto	13	-317	-2 227	-1 768
Zysk brutto		2 370	2 123	4 799
Podatek dochodowy	14	-347	145	-1 790
Zysk netto		2 023	2 268	3 009
Różnice kursowe z przeliczenia		-4 072	2 698	1 820
Inne całkowite dochody		-4 072	2 698	1 820
Całkowite dochody razem za rok		-2 049	4 966	4 829
Całkowite dochody razem przypadające akcjonariuszom większościowym z działalności kontynuowanej		-2 049	4 966	4 829

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z notami objaśniającymi.

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE
WŁASNYM ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2026 DO 30 CZERWCA 2026**

Wszystkie kwoty w tys. EUR	Nota	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Zysk netto	Razem
1 stycznia 2026		188 010	137	9 870	48 207	2 268	248 492
Zysk netto		0	0	0	0	2 023	2 023
Różnice kursowe z przeliczenia		0	0	-4 072	0	0	-4 072
Podział zysków		0	0	0	2 268	-2 268	0
30 czerwca 2026		188 010	137	5 798	50 475	2 023	246 443
1 stycznia 2025		188 010	137	7 172	48 024	183	243 526
Zysk netto		0	0	0	0	2 268	2 268
Różnice kursowe z przeliczenia		0	0	2 698	0	0	2 698
Podział zysków		0	0	0	183	-183	0
Połączenia przedsiębiorstw		188 010	137	9 870	48 207	2 268	248 492
31 grudnia 2025							
1 stycznia 2025		188 010	137	7 172	48 024	183	243 526
Zysk netto		0	0	0	0	3 009	3 009
Różnice kursowe z przeliczenia		0	0	1 820	0	0	1 820
Podział zysków		0	0	0	183	-183	0
30 czerwca 2025		188 010	137	8 992	48 207	3 009	248 355

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z notami objaśniającymi.

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW
PIENIĘŻNYCH ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2026 DO 30 CZERWCA 2026**

	Nota	01-06.2026	01-12.2025	01-06.2025
Przepływy z działalności operacyjnej				
Zysk brutto		2 370	2 123	4 799
Korekty:		12 238	24 840	9 465
Inna amortyzacja i odpisy aktualizujące		-1	6	2
Wycena instrumentów finansowych		102	832	1 534
Wycena inwestycji zakończonych, netto	15	4	4 523	-179
Wycena inwestycji w toku i gruntów, netto	15	0	4 071	0
Różnice kursowe, netto		-88	-3 402	-1 867
Zysk ze sprzedaży środków trwałych i nakładów inwestycyjnych		61	12	-7
Wydatki odsetkowe		7 348	18 797	10 896
Wpływy odsetkowe		-1 527	1	-914
Inne		6337	0	0
Przepływy operacyjne przed zmianami w kapitale pracującym		14 608	26 963	14 264
Zmiana należności od najemców, innym należności, innych aktywów, zaliczek i rozliczeń międzyokresowych czynnych		409	-6 803	-1 948
Zmiana stanu zapasów		-5 671	-12 160	-3 636
Zmiana zobowiązań handlowych i innych, rozliczeń międzyokresowych biernych i innych zobowiązań		8 629	11 140	1 323
Przepływy z działalności operacyjnej		17 974	19 140	10 003
Podatek dochodowy, netto		-715	-344	-391
Przepływy netto z działalności operacyjnej		17 259	18 796	9 612
Wydatki na nakłady w nieruchomości inwestycyjne		-2 884	-5 204	-2 261
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		8	1 049	503
Nabywanie jednostek zależnych, po pomniejszeniu o nabyte środki pieniężne		0	0	0
Pożyczki udzielone		-3 269	-52	2 525
Odsetki od pożyczek udzielonych i nabytych obligacji		33	-1 705	467
Wydatki na środki trwałe i aktywa niematerialne		0	0	0
Przepływy netto z działalności inwestycyjnej		-6 112	-5 912	1 234
Przepływy netto przed działalnością finansową		11 147	12 884	10 846
Wpływy z pozyskanego finansowania	23	23 572	95 224	53 438
Splata zadłużenia	23	-26 844	-90 014	-48 235
Przepływy z należności związanych ze środkami pieniężnymi o ograniczonej możliwości dysponowania		-315	3 418	716
Odsetki zapłacone		-7 162	-18 541	-10 082
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		20	491	0
Przepływy netto z działalności finansowej		-10 729	-9 422	-4 163
Zmiana w środkach pieniężnych i ich ekwiwalentach		418	3 462	6 683
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		27 997	34 179	34 179
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty prezentowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży		0	9 674	0
Wpływ wahań kursów walutowych na stan środków pieniężnych		-225	-30	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		28 640	27 997	40 862

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/apartamentów inwestycyjnych typu PRS.

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 2026 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 2026 roku Grupa Tonsa składała się z następujących jednostek:

Nazwa jednostki	Siedziba	Udział Grupy w kapitale	Udziały innych podmiotów	Główna działalność
Olivia Complex Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Baza gruntów i rozwój nieruchomości
Olivia Gate Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku biurowym
Olivia Point & Tower Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku biurowym
Olivia 4 SA	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku biurowym
Olivia Star SA*	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku biurowym
J-HOME SA	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku biurowym
Olivia Seven Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku biurowym
Olivia Prime B Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku biurowym
Olivia Fin Sp z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Komplementariusz
Olivia Fin Sp. z o.o. SKA	Gdańsk, Polska	100%	0%	Finansowanie
Olivia Home Platynowa Park Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Spółka zrealizowała projekt mieszkaniowy, aktualnie nieaktywna.
TP3 Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Spółka nie prowadzi aktywnie działalności.
Materida Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku mieszkaniowym
Olivia Home Leśna Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku mieszkaniowym
Olivia XI Sp.z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku mieszkaniowym
OH1 Sp.z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Nieaktywna spółka celowa
OH2 Sp.z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	Nieaktywna spółka celowa
Brillant 3756. GmbH	Berlin, Niemcy	100%	0%	Nieaktywna spółka celowa w trakcie likwidacji

* 100% udziałów w spółce Olivia Star Sp.z o.o. zostało sprzedane w dniu 2 lipca 2026.

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 2025 roku.

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

Sprawozdanie z zysków i strat i z przepływów pieniężnych

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

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

5. Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

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

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

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

Obszary wymagające wyższego stopnia osądu lub złożoności lub obszary, w których założenia i szacunki są istotne dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały opisane w dalszej części niniejszego sprawozdania. Zasady rachunkowości Grupy w okresie od 01.01.2026 do 30.06.2026 nie uległy zmianie. Szczegółowy opis polityki rachunkowości został przedstawiony w ramach rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2025 rok.

Standardy, zmiany do istniejących standardów i interpretacje wydane przez RMSR i zatwierdzone przez Unię Europejską obowiązujące po raz pierwszy w roku 2026:

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

Powyżej wymienione zmiany nie miały istotnego wpływu na wyniki Grupy.

Standardy, zmiany do istniejących standardów i interpretacje wydane przez RMSR i zatwierdzone przez Unię Europejską, ale nieobowiązujące w odniesieniu do okresów obrotowych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 r., których Grupa nie przyjęła wcześniej do stosowania:

- MSSF 18 „Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych” (wydano 9 kwietnia 2024 r., obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 r. lub później)

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

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

- MSSF 19 „Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: Ujawnienia” (wydano 9 maja 2024 r., obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 r. lub później),
- MSSF 20 Aktywa regulacyjne i zobowiązania regulacyjne (wydany 27 maja 2026 r., obowiązujący dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2029 r. lub później),
- Zmiany do MSSF 19 „Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: Ujawnienia” (obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 r. lub później),
- Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: przeliczenie na walutę prezentacji w warunkach hiperinflacji” (wydane 13 listopada 2025 r., obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 r. lub później),
- Zmiany dotyczące opcji wartości godziwej w MSR 28 *Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach* (wydane 26 czerwca 2026 r., obowiązujące dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 r. lub później).

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

5.1. Objaśnienia dotyczące sezonowości i cykliczności działalności w prezentowanym okresie

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

6. Zarządzanie ryzykiem finansowym

6.1. Czynniki ryzyka finansowego

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

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

6.2. Ryzyko rynkowe

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

Na dzień 30 czerwca 2026 roku transakcje zabezpieczające IRS i opcje CAP zabezpieczały ponad 85% salda kredytów bankowych w EUR. (z wyłączeniem Olivia Star)

a. Ryzyko walutowe

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

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

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

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

Grupa zarządza ryzykiem walutowym na poziomie Grupy.

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń zgodnie z MSSF 9. Grupa zarządza ryzykiem walutowym, dopasowując swoje główne 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 2026	Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Ekspozycja netto
EUR	2 912	267 065	-264 153
PLN	65 014	-5 041	70 055
Razem	67 926	262 024	-194 099

31 grudnia 2025	Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Ekspozycja netto
EUR	7 682	258 700	-251 018
PLN	54 874	12 387	42 487
Razem	62 556	271 087	-208 531

Wynik z tytułu różnic kursowych w wysokości -4.570 tys. EUR, ujęty w wyniku roku bieżącego, spowodowany jest głównie wyceną kredytów w EUR, w związku ze wzrostem kursu EUR/PLN (4,2963 na dzień 30 czerwca 2026, w porównaniu do 31 grudnia 2025: 4,2267).

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

Gdyby na dzień 30 czerwca 2026 r. euro osłabiło się/wzmocniło o 10% w stosunku do polskiego złotego, zysk netto za ten rok po opodatkowaniu byłby o 21.396 tys. EUR wyższy/nizszy.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku, gdyby euro osłabiło / umocniło się o 10% w stosunku do złotego wynik netto za rok byłby o 20.332 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 zabezpieczaniu oprocentowania kredytów o zmiennym oprocentowaniu. Aby to osiągnąć, Grupa zawiera swapy na stopy procentowe (IRS) i opcje CAP, w których Grupa zgadza się wymieniać, w określonych odstępach czasu, różnicę między kwotami odsetek o stałej i zmiennej stopie procentowej obliczonymi w odniesieniu do uzgodnionej nominalnej kwoty głównej. Na dzień 30 czerwca 2026 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 2026 roku, gdyby stopy procentowe były o 100 punktów bazowych wyższe (31 grudnia 2025: 100 punktów bazowych wyższe) przy wszystkich innych zmiennych niezmiennych, zysk netto za rok byłby niższy o 139 tys. EUR (31 grudnia 2025: niższy o 869 tys. EUR). Gdyby stopy procentowe były o 100 punktów bazowych niższe (31 grudnia 2025: 100 punktów bazowych niższe) przy wszystkich innych zmiennych niezmiennych, zysk po opodatkowaniu za rok byłby wyższy o 139 tys. EUR (31 grudnia 2025: wyższy o 869 tys. EUR).

6.3. Ryzyko kredytowe

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

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

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

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

- należności od najemców;
- pożyczki udzielone i obligacje.

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

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

	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Należności od najemców	3 484	2 692
Pożyczki i obligacje	33 805	29 503
Inne aktywa finansowe	2 100	1 784
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	28 415	27 997
Razem	67 803	61 976

Pożyczki i obligacje długoterminowe w kwocie 33.684 tys. EUR (2025 r.: 29.064tys. EUR) mają następujący termin zapadalności:

- wymagalne w okresie od drugiego do trzeciego roku – 14.259 tys. EUR (2025 r.: 10.508tys. EUR);
- wymagalne w okresie od trzeciego do piątego roku – 16.629 tys. EUR (2025 r.: 18.556 tys. EUR);
- wymagalne po pięciu latach – 2.797 tys. EUR (2025 r.: 0 tys. EUR).

Poniższa nota przedstawia zmiany w pożyczkach i obligacjach:

	Pożyczki i obligacje
1 stycznia 2025 r.	28 890
Wpływy	5 248
Spląty	-6 547
Inne zmiany	1 705
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-32
Różnice kursowe	239
31 grudnia 2025 r.	29 503
Wpływy	3 269
Spląty	-33
Inne zmiany	1 527
Różnice kursowe	-461
30 czerwca 2026 r.	33 805

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

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

Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 30 czerwca 2026 roku i 31 grudnia 2025 roku jest zbliżona do wartości bilansowej.

Analiza jakości kredytowej aktywów finansowych przedstawia się następująco:

	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Należności od najemców (brutto)	3 662	2 873
Minus: Odpisy aktualizujące	-178	-181
Należności handlowe – pomniejszone o odpisy	3 484	2 692

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 N.V.	A+	Fitch
ING Bank Śląski S.A.	A-	Fitch
Erste Bank Polska S.A.	A	Fitch
Alior Bank S.A.	BB+	Fitch
PKO BP S.A.	A2	Moody's
Bank Millenium SA	BBB-	Fitch
BNP Paribas Bank Polska SA	A+	Fitch
Bank Pekao SA	A2	Moody's
Norddeutsche Landesbank	A-	Fitch
BOŚ Bank SA	BB-	Fitch
SGB Bank SA	BBB-	EuroRating

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.

Ponieważ kwota umownych niedyskontowanych przepływów pieniężnych związanych z kredytami bankowymi, obligacjami i innymi pożyczkami oparta jest na zmiennych, a nie stałych stopach procentowych, ujawniona kwota ustalana jest na podstawie warunków istniejących na dzień sprawozdawczy – tj. do ustalenia powiązanych niedyskontowanych przepływów pieniężnych stosuje się rzeczywiste stopy procentowe obowiązujące na dzień 30 czerwca 2026 r. i 31 grudnia 2025 r.

Tabela poniżej prezentuje podział zobowiązań finansowych według daty wymagalności:

	30 czerwiec 2026	31 grudnia 2025
Wymagalne w ciągu 1 roku	172 625	99 059
Wymagalne w drugim roku	19 362	31 608
Wymagalne w okresie od 3 do 5 lat	164 669	35 506
Wymagalne w okresie od 5 lat	27 076	129 954
Razem	383 732	296 127

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 2026 roku i 31 grudnia 2025 roku kształtował się następująco:

	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
--	-----------------	-----------------

Kredyty i obligacje	252 398	257 937
Zobowiązania leasingowe	1 454	1 562
Minus: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-28 415	-27 997
Minus: Kredyty i obligacje od podmiotów powiązanych	-251	-354
Dług netto	225 186	231 148
Kapitał własny	246 443	248 492
Kredyty i obligacje od podmiotów powiązanych	251	354
Razem kapitały	471 880	479 994
Wskaźnik dźwigni	48%	48%

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 2026	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Instrumenty pochodne - aktywa	0	122	0	122
Instrumenty pochodne - zobowiązania	0	407	0	407

31 grudnia 2025	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Instrumenty pochodne - aktywa	0	580	0	580
Instrumenty pochodne - zobowiązania	0	763	0	763

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 2026 roku, ale dla których ujawniono wartość godziwą.

30 czerwca 2026	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Aktywa				
Należności od najemców	0	0	3 484	3 484
Pożyczki i obligacje	0	33 805	0	33 805
Inne aktywa finansowe	0	2 100	0	2 100
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	28 415	0	0	28 415
Razem	28 415	35 905	3 484	67 803
Zobowiązania				
Zobowiązania handlowe i inne	0	2 163	0	2 163
Kredyt, pożyczki i obligacje	0	252 398	0	252 398
Zobowiązania leasingowe	0	1 454	0	1 454
Inne zobowiązania finansowe	0	5 601	0	5 601
Razem	0	261 617	0	261 617

Poniższa tabela zawiera wskazanie hierarchii wartości godziwej aktywów i pasywów Grupy (według klas), które nie są wyceniane w wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2025 roku, ale dla których ujawniono wartość godziwą.

31 grudnia 2025	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Aktywa				
Należności od najemców	0	0	2 692	2 692
Pożyczki	0	29 503	0	29 503
Inne aktywa finansowe	0	1 784	0	1 784
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27 997	0	0	27 997
Razem	27 997	31 287	2 692	61 976
Zobowiązania				
Zobowiązania handlowe i inne	0	6 181	0	6 181
Kredyt, pożyczki i obligacje	0	257 937	0	257 937
Zobowiązania leasingowe	0	1 562	0	1 562
Inne zobowiązania finansowe	0	4 644	0	4 644
Razem	0	270 324	0	270 324

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/PRS na sprzedaż – który obejmuje wybudowanie i sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych;
- Pozostałe segmenty – które obejmują działalność jednostek Grupy, a które nie wchodzą w zakres wymieniony w segmentach 1 i 2.

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

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

2026.06	Nieruchomości komercyjne na wynajem	Nieruchomości mieszkalne/PRS na sprzedaż	Inne	Eliminacje i aktywa korporacyjne	Razem
Przychód netto z najmu	29 344	-313	-18	-12 707	16 306
Wynik netto ze zbycia	5 453	0	0	-5 514	-61
Wycena inwestycja zakończonych, netto	-4 507	0	0	4 362	-145
Wycena inwestycji w toku oraz gruntów, netto	-4 056	0	0	4 056	0
Inna amortyzacja i odpisy aktualizujące	7	0	-1	67	73
Koszty administracyjne	-1 661	-299	-519	1 335	-1 145
Operacyjny zysk netto	24 579	-613	-538	-8 401	15 028
Koszty odsetkowe, netto				-7 771	-7 771
Różnice kursowe				-4 570	-4 570
Inne przychody/koszty finansowe, netto				-317	-317
Zysk brutto	24 579	-613	-538	-21 059	2 370
Podatek dochodowy				-347	-347
Inne całkowite dochody	24 579	-613	-538	-21 406	2 023
Razem aktywa	662 852	32 817	67 475	-119 043	644 101
Razem zobowiązania	407 334	33 019	67 811	-202 057	306 106

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, w pierwszym półroczu 2026 nie ma pojedynczego najemcy lub grupa pod wspólną kontrolą, która stanowiłaby więcej niż 10% 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

	01-06/2026	01-12/2025	01-06/2025
Oплата serwisowa, netto	-360	538	69
Koszty modernizacji, napraw, renowacji	63	224	43
Inne koszty związane z nieruchomościami	300	2 843	1 514
Razem	3	3 605	1 626

Podział kosztów opłat serwisowych netto:

	01-06/2026	01-12/2025	01-06/2025
Przychody z opłat serwisowych	-8 067	-15 321	-7 572
Koszty opłat serwisowych	7 707	15 859	7 641
Koszty usług serwisowych netto	-360	538	69

11. Koszty administracyjne

	01-06/2026	01-12/2025	01-06/2025
Usługi prawne i doradcze	365	755	367
Usługi zarządzania aktywami	88	155	80
Księgowość, obsługa administracyjna	463	843	550
Podatki i inne opłaty	16	41	15
Pozostałe	213	648	212
Razem	1 145	2 442	1 224

12. Koszty odsetkowe netto

	01-06/2026	01-12/2025	01-06/2025
Przychody odsetkowe	-1 190	-2 633	-1 369
Koszty odsetek od leasingów	2	65	25
Koszty odsetek od kredytów i pożyczek	5 791	12 021	6 731
Koszty odsetek od obligacji	3 168	6 711	3 125
Pozostałe	0	2	2
Razem	7 771	16 166	8 514

13. Inne koszty finansowe netto

	01-06/2026	01-12/2025	01-06/2025
Odpisy aktualizujące aktywa finansowe	71	1 401	187
Wycena instrumentów pochodnych	-226	-709	1 133
Pozostałe koszty finansowe netto	472	1 535	448
Razem	317	2 227	1 768

14. Podatek dochodowy

	01-06/2026	01-12/2025	01-06/2025
Podatek bieżący	557	1 137	517
Podatek odroczony	-209	-1 282	1 273
Razem	347	-145	1 790

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 2026		31 grudnia 2025	
	Inwestycje zakończone	Inwestycje w toku i grunty	Inwestycje zakończone	Inwestycje w toku i grunty
Na początek okresu	345 696	28 329	491 475	35 903
Zyski lub straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-145	0	-4 523	-4 071
Zbycie	-69	0	-1 201	0
Budowa, modernizacje i rozbudowa nieruchomości	1 164	143	5 217	294
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	0	-150 893	0
Różnice z przeliczenia wartości w walutach obcych	-5 549	-459	5 621	374
Na koniec okresu	341 097	28 013	345 696	28 329

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

Na koniec czerwca 2026 roku nie było aktywnych projektów w trakcie budowy ujętych w pozycji Inwestycje w toku i grunty (na koniec 2025 roku: brak). Pozycja ta zawierała jedynie rezerwę gruntów.

Procesy wyceny

Nieruchomości inwestycyjne Grupy zostały wycenione na dzień 31 grudnia 2025 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 sprzedaje nieruchomości mieszkaniowe/PRS w toku zwykłej działalności. Nakłady te prezentowane są jako zapasy. Aktualnie w Grupie aktywne są projekty dotyczące budowy budynku Olivia Pulse z 245 apartamentami inwestycyjnymi oraz projektu mieszkaniowego w Sopocie – Leśnej z 18 mieszkaniami.

	30 June 2026	31 December 2025
Materiały	0	0
Produkcja w toku	20 956	14 566
Wyroby gotowe	0	0
Wyroby handlowe	11 464	12 182
Koniec okresu	32 420	26 748

Poniżej przedstawiono podsumowanie zamian stanu zapasów:

	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025
Początek okresu	26 748	10 418
Poniesione koszty budowy	6 168	16 466
Zbycie (ujęte jako zysk ze zbycia)	0	-190
Różnice kursowe z przeliczenia	-496	54
Koniec okresu	32 420	26 748

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

	30 czerwiec 2026	31 grudnia 2025
Dotyczące sprzedaży nieruchomości w budowie	0	0
Dotyczące sprzedaży nieruchomości ukończonych	0	190
Amortyzacja aktywów z tytułu kosztów umowy	0	0
Razem	0	190

18. Należności od najemców

	30 czerwca 2026	31 grudnia 2025	30 czerwca 2025
Należności	3 662	2 873	3 842
Minus: Odpisy aktualizujące	-178	-181	-190
Razem	3 484	2 692	3 652

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

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

W I połowie 2026 roku Grupa nie rozpoznała strat w związku z utratą wartości należności handlowych (2025 rok: 0 tys zł). Straty są ujmowane w kosztach amortyzacji i odpisów aktualizujących w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Zmiany skumulowanych odpisów aktualizujących należności handlowe były następujące:

	01-06.2026	01-12.2025	01-06.2025
Początek okresu	181	189	189
Ujęcie odpisów	0	-9	0
Rozwiązanie odpisów	-2	0	0
Różnice kursowe z przeliczenia	-1	1	1
Koniec okresu	178	181	190

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 2026		31 grudnia 2025	
	Aktywa	Zobowiązania	Aktywa	Zobowiązania
Swapy na stopy procentowe (IRS) i opcje CAP	122	407	580	854
Kontrakty walutowe typu forward	0	0	0	0
Razem	122	407	580	854

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

Nominalne kwoty nierozliczonych opcji zamiany stóp procentowych IRS i opcji CAP na dzień 30 czerwca 2026 roku wynosiły 235.210 tys. EUR (2025 rok: 237.171 tys. EUR).

Terminy zapadalności instrumentów pochodnych zaprezentowano poniżej:

Spółka	Typ transakcji	Data zapadalności	Wartość nominalna w tys. EUR
Olivia Star SA	IRS	29.01.2027	74 973
Olivia 4 SA	IRS	30.09.2030	10 700
Olivia Prime B Sp. z o.o.	CAP	28.11.2030	38 805
Olivia Gate Sp. z o.o.	IRS	13.08.2026	22 228
J-Home SA	IRS	13.08.2026	21 807
Olivia Point&Tower Sp. z o.o.	IRS	30.03.2029	25 222
Olivia Seven Sp. z o.o.	IRS	26.03.2030	41 475

21. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

W dniu 27 marca 2026 r. Tonsa podpisała przedwstępną, warunkową umowę sprzedaży („Umowa przedwstępna”) ze spółką Bau Holding Beteiligungs GmbH należącą do grupy kapitałowej STRABAG SE („Kupujący”). Umowa zobowiązuje strony do zawarcia przez Tonsa ostatecznej umowy sprzedaży 100% akcji w kapitale zakładowym Olivia Star („Akcje”) na rzecz Kupującego („Transakcja”), po spełnieniu lub zrzeczeniu się uzgodnionych warunków przez uprawnioną stronę. Umowa ostateczna zastała zawarta dnia 2 lipca 2026 r..

Główne kategorie aktywów i zobowiązań spółki Olivia Star zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży na dzień 30 czerwca 2026 r. przedstawiają się następująco:

30 czerwca 2026	
AKTYWA	
Aktywa trwale	153 966
Inwestycje zakończone	148 723
Inwestycje w toku i grunty	2
Prawo do użytkowania aktywów	0
Wartości niematerialne	1 638
Środki trwale	3 603
Aktywa obrotowe	5 050
Zapasy	444
Należności od najemców	567
Inne należności krótkoterminowe	0
Należności z tytułu podatku dochodowego	0
Krótkoterminowe pożyczki i obligacje	333
Krótkoterminowe instrumenty pochodne - aktywa	3 706
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	159 016

Zobowiązania długoterminowe	11 204
Długoterminowe kredyty, pożyczki i obligacje	11 193
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12
Zobowiązania krótkoterminowe	80 348
Zobowiązania handlowe i inne	299
Krótkoterminowe kredyty, pożyczki i obligacje	77 840
Podatek dochodowy	22
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	1 923
Inne krótkoterminowe zobowiązania	175
Krótkoterminowe przychody przyszłych okresów	87
Zobowiązania powiązane z aktywami dostępnymi do sprzedaży	91 552

* dane Olivia Star zostały skorygowane o eliminacje konsolidacyjne

Odpis aktualizujący wartość rzeczowych aktywów trwałych

Tuż przed zaklasyfikowaniem Olivia Star jako grupy aktywów przeznaczonych do sprzedaży oszacowano wartość odzyskiwalną niektórych pozycji długoterminowych inwestycji oraz rzeczowych aktywów trwałych i nie stwierdzono utraty wartości. W wyniku tej klasyfikacji ujęto odpis w celu obniżenia wartości bilansowej aktywów wchodzących w skład grupy przeznaczonej do zbycia do ich wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży.

Na dzień 30 czerwca 2026 r. nie dokonano dalszych odpisów, ponieważ wartość bilansowa grupy przeznaczonej do zbycia nie spadła poniżej jej wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży

22. Kapitał podstawowy

Łączna zatwierdzona liczba akcji zwykłych wynosi 1.880.099 (2025: 1.880.099) o wartości nominalnej 100 EUR każda (2025: 100 EUR na akcję). Wszystkie wyemitowane akcje są w pełni opłacone (2025 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 2026	31 grudnia 2025
Pożyczki i obligacje	64 050	69 254
długoterminowe	42 021	54 313
krótkoterminowe	22 029	14 941
Kredyty	188 348	188 683
długoterminowe	137 693	116 795
krótkoterminowe	50 655	71 888
Razem	252 398	257 937

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 2026		31 grudnia 2025	
	Pożyczki i obligacje	Kredyty	Pożyczki i obligacje	Kredyty
Wymagalne w pierwszym roku	22 029	50 655	14 941	71 888
Wymagalne w drugim roku	41 755	2 843	44 624	3 178
Wymagalne w okresie od trzeciego do piątego roku	251	113 372	9 689	113 617
Wymagalne po pięciu latach	15	21 478	0	0
Razem	64 050	188 348	69 254	188 683

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

Poniżej przedstawiono analizę zadłużenia i zmiany w zadłużeniu na koniec czerwca 2026:

	Pożyczki i obligacje	Kredyty	Razem
1 stycznia 2025	65 383	266 780	332 163
Wpływy zadłużenia	9 416	85 808	95 224
Splaty zadłużenia	-12 463	-96 028	-108 491
Inne zmiany	6 457	11 155	17 612
Zobowiązania ujęte jako powiązane z aktywami dostępnymi do sprzedaży	0	-78 676	-78 676
Różnice kursowe z przeliczenia	461	-356	105
31 grudnia 2025	69 254	188 683	257 937
Wpływy zadłużenia	0	23 572	23 572
Splaty zadłużenia	-7 690	-26 314	-34 005
Inne zmiany	3 176	4 177	7 353
Różnice kursowe z przeliczenia	-690	-1 770	-2 460
30 czerwca 2026	64 050	188 348	252 398

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

Szczegóły dotyczące kovenantów bankowych w poszczególnych podmiotach przedstawiono poniżej:

Kredyty inwestycyjne	Historyczny DSCR (lub WOD)	Okres	Prognozowany DSCR	Okres	Prognozowany DYR	LTV	Inne
Olivia Seven Sp. z o.o.	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	>=8,5% - w trakcie 2 pierwszych lat >=9,0% - po dwóch latach	w trakcie pierwszych 24 miesięcy 65% w trakcie 24 kolejnych miesięcy 63% w ostatnim roku 62%	Kapitały włączając podporządkowany dług powyżej zera
Olivia Gate Sp. z o.o. oraz J-Home SA	135%	12M	135%	6M	nie dotyczy	70%; w okresie następnych 24 m-cy trwania umowy, 2% mniej w kolejnych 2 latach	Kapitały włączając podporządkowany dług powyżej zera i wskaźnik komercjalizacji powyżej 80%
Olivia Prime B Sp. z o.o.	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	>=8,25% - w trakcie 2 pierwszych lat >=8,75% - po dwóch latach	w trakcie pierwszych 24 miesięcy 65% w trakcie 24 kolejnych miesięcy 63% w ostatnim roku 62%	Kapitały włączając podporządkowany dług powyżej zera
Olivia Point&Tower Sp. z o.o.	120%	12M	120%	12M	nie dotyczy	60% w 2025; 59,5% w 2026; 59% w 2027, 58,5% w 2028 i 58% w 2029	Kapitały włączając podporządkowany dług powyżej zera, w tym samy czasie nie mniejsze niż kapitał podstawowy
Olivia 4 SA	120% (WOD)	12M	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	65%	Udział kapitału własnego wraz z długiem podporządkowanym w sumie bilansowej nie niższy niż 60%
Olivia Star SA	120%	12M	120%	12M	nie dotyczy	60% - w ciągu pierwszych 12 m-cy 1% mniej	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 2026	31 grudnia 2025
Zobowiązania handlowe	1 569	4 010
Zobowiązania związane z budową, modernizacją nieruchomości inwestycyjnych	594	2 171
Razem	2 163	6 181

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 notce 6.2.

25. Inne zobowiązania finansowe i inne zobowiązania

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

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

26. Dywidendy

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

27. Połączenia jednostek

W pierwszej połowie 2026 roku nie odnotowano połączeń jednostek.

28. Zobowiązania warunkowe

Grupa nie posiada zobowiązań warunkowych.

29. Transakcje z jednostkami powiązanymi

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

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi przeprowadzono na warunkach rynkowych.

Poniżej przedstawiono transakcje przeprowadzone w pierwszej połowie 2026 r. lub salda należności na dzień 30 czerwca 2026 r. z podmiotami powiązanymi (będącymi podmiotami kontrolowanymi przez tego samego ostatecznego właściciela):

	Pożyczki udzielone	Należności handlowe i inne	Obligacje	Zobowiązania handlowe i inne	Przychody	Zakupy
TONSA S.A. - SICAF-RAIF	0	0	251	2	0	0
AZO DIGITAL Sp. z o.o.	142	0	0	0	0	0
B1-OP3 Sp. z o.o. SKA	7 722	0	0	0	70	0
BMP1 Sp. z o.o.	0	0	0	2	1	177
Construction+ Sp. z o.o.	435	52	0	46	55	6 786
Culina Horeca	0	313	0	30	73	0
Fundacja Gdańsk Global	879	530	0	0	964	0
GPT Invest Sp. z o.o.	639	0	0	0	1	0
Maintenance+ Sp. z o.o.	0	28	0	624	189	4 097
Olivia Home Sp. z o.o.	156	2	0	141	24	439
Olivia Serwis Sp. z o.o.	5 319	384	0	59	1 911	1 313
Olivia Six Sp. z o.o.	64	226	0	157	1	0
Olivia Star Top Sp. z o.o.	3 119	75	0	0	18	3
PSDW Sp. z o.o.	1 870	0	0	0	0	0
RS Sp. z o.o.	4 505	0	0	0	151	0
Security+ Sp. z o.o.	0	0	0	188	46	680
STE Sp. z o.o.	5 382	0	0	0	4	0
TP2 Sp. z o.o.	3 433	0	0	0	0	0
Other	0	6	0	46	13	50
Total	33 664	1 616	251	1 296	3 521	13 543

Transakcje przeprowadzone w 2025 roku lub salda rozrachunków na dzień 31.12.2025 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	0	0	352	23	0	0
AZO DIGITAL Sp. z o.o.	141	0	0	0	0	0
B1-OP3 Sp.z o.o. SKA	7 708	0	0	40	70	0
BMP1 Sp. z o.o.	0	0	0	35	1	266
Construction+ Sp. z o.o.	431	3	0	263	27	7 231
Culina Horeca	0	295	0	31	158	0
Fundacja Gdańsk Global	871	410	0	11	2 025	14
GPT Invest Sp z o.o.	635	0	0	0	1	0
Maintenance+ Sp. z o.o.	0	66	0	1 618	335	7 959
Olivia Home Sp. z o.o.	154	20	0	163	47	491
Olivia Serwis Sp. z o.o.	4 645	1 261	0	611	3 930	2 308
Olivia Six Sp. z o.o.	65	230	2	159	1	0
Olivia Star Top Sp.z o.o.	3 117	92	0	19	30	20
PSDW Sp. z o.o.	1 856	0	0	0	0	0
RS Sp. z o.o.	4 507	0	0	0	151	0
Security+ Sp. z o.o.	0	3	0	266	86	1 322
STE Sp. z o.o.	2 116	0	0	0	4	0
TP2 Sp. z o.o.	3 261	0	0	0	0	0
Other	0	7	0	51	21	69
Total	29 507	2 387	354	3 289	6 886	19 680

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 164 tys. EUR w roku 2025 i dotyczyły wyłącznie procedur badania sprawozdań. Kwoty nie uwzględniają podatku VAT.

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

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

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

Brak

32. Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

W dniu 2 lipca 2026 r. spółka Tonsa Commercial REI N.V. – jedyny akcjonariusz Olivia Star S.A., będącej właścicielem biurowca Olivia Star przy ul. Grunwaldzkiej 472C w Gdańsku – podpisała z Bau Holding Beteiligungs GmbH (podmiotem należącym do grupy kapitałowej STRABAG SE, zwanym dalej „Kupującym”) ostateczną umowę sprzedaży akcji (zwaną dalej „Umową Ostateczną”), obejmującą zbycie 100% udziału w kapitale zakładowym spółki Olivia Star (zwanego dalej „Pakiem Akcji”). Umowa Ostateczna została zawarta w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży Pakietu Akcji, podpisanej przez spółkę Tonsa i Kupującego w dniu 27 marca 2026 r. (zwaną dalej „Umową Przedwstępną”).

Cena zakupu Pakietu Akcji wyniosła 32 274 811,33 EUR. Cena ta będzie podlegać ponownemu przeliczeniu po zamknięciu transakcji w związku z planowaną przez Kupującego spłatą zadłużenia z tytułu obligacji wyemitowanych przez spółkę Olivia Star. Umowa Przedwstępna oraz Umowa Ostateczna przewidują również warunkowy mechanizm „earn-out”, skutkujący podwyższeniem ceny zakupu w latach 2026–2032 o kwotę maksymalnie 12 mln EUR.

W Umowie Ostatecznej strony zmodyfikowały zasady dotyczące prawa pierwokupu akcji spółki Olivia Star lub jej nieruchomości – uregulowane w Umowie Przedwstępnej na wypadek ich zbycia przez Kupującego na rzecz podmiotu trzeciego niebędącego podmiotem powiązanym z Kupującym – w ten sposób, że prawo pierwokupu nie ma zastosowania do transakcji związanych z zaspokojeniem wierzycieli spółki Olivia Star.

W dniu zawarcia Umowy Ostatecznej strony podpisały również szereg umów dotyczących nieruchomości Olivia Star, zawartych pomiędzy Olivia Star a podmiotami powiązanymi z Tonsa, w tym umowy o zarządzanie nieruchomością, o zarządzanie pracami wykończeniowymi oraz o zarządzanie procesem wynajmu, które weszły w życie w dniu zawarcia Umowy Ostatecznej i będą obowiązywać przez okres 7 lat, z możliwością przedłużenia przez strony; w ocenie Tonsa umowy te będą miały istotne znaczenie dla uzyskania przez Tonsa dodatkowych płatności w ramach wspomnianego mechanizmu „earn-out”; umowę dotyczącą zwolnienia z odpowiedzialności (indemnifikacji) w zakresie określonych ryzyk podatkowych i innych ryzyk, na mocy której Tonsa zobowiązała się zwolnić Kupującego z odpowiedzialności oraz pokryć ewentualne zobowiązania, w tym potencjalne zobowiązania podatkowe, zaległości podatkowe, odsetki i kary związane z Olivia Star za okres poprzedzający zamknięcie transakcji.

Warunki Umowy Ostatecznej nie odbiegają od standardowej praktyki rynkowej dla tego typu umów.

W lipcu 2026 r. spółki Olivia Gate Sp. z o.o. oraz J-Home SA dokonały refinansowania kredytu w ING Banku Śląskim SA ze środków pochodzących z nowego kredytu inwestycyjnego zaciągniętego w BNP Paribas Bank Polska SA.

W lipcu 2026 r. spółka Materida Sp. z o.o. dokonała całkowitej spłaty kredytu budowlanego oraz kredytu na finansowanie podatku VAT, zaciągniętych w BNP Paribas Bank Polska SA na realizację projektu Olivia Pulse.

W dniu 20 sierpnia 2026 r. Zarząd Olivia Fin Sp. z o.o. SKA podjął uchwałę w sprawie zakończenia Programu V oraz informację o zakończeniu Programu V (w ramach tego programu spółka nie zdecydowała się na emisję żadnych obligacji).

W dniu 27 sierpnia 2026 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki Olivia Fin Sp. z o.o. SKA podjęło uchwałę w sprawie ustanowienia VI Programu Emisji Obligacji, w ramach którego spółka będzie uprawniona do emisji – w jednej lub kilku seriach – obligacji o łącznej wartości nominalnej (uwzględniającej obligacje wyemitowane i niewykupione) nieprzekraczającej 150 mln PLN lub równowartości tej kwoty w EUR. Na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego Komisja Nadzoru Finansowego nie zatwierdziła prospektu emisyjnego. VI Program Emisji Obligacji będzie obowiązywał przez okres 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia prospektu przez Komisję Nadzoru Finansowego.

W dniu 11 września 2026 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Olivia Fin Sp. z o.o. SKA podjęło uchwałę, na mocy której podwyższono kapitał zakładowy spółki z 250 000,00 PLN do 500 000,00 PLN, to jest o kwotę 250 000,00 PLN poprzez emisję 5000 akcji imiennych i nieuprzywilejowanych serii „H” o wartości nominalnej 50,00 PLN każda akcja. Wszystkie akcje zostaną objęte przez dotychczasowego wyłącznego akcjonariusza, tj. Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, który pokryje je wkładem pieniężnym w wysokości 25 000 000,00 PLN.

W dniu 11 września 2026 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Olivia Prime B Sp. z o.o. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki z kwoty 5.000,00 PLN do kwoty 655.000,00 PLN – tj. o kwotę 650.000,00 PLN – poprzez utworzenie 13.000 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez dotychczasowego jedynego wspólnika, Tonsa Commercial REI N.V. (z siedzibą w Rotterdamie), który pokryje je wkładem pieniężnym w wysokości 65.000.000,00 PLN.

W dniu 11 września 2026 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników TP3 Sp. z o.o. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki z kwoty 61.000,00 PLN do kwoty 151.000,00 PLN – tj. o kwotę 90.000,00 PLN – poprzez utworzenie 1.800 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez dotychczasowego jedynego wspólnika, Tonsa Commercial REI N.V. (z siedzibą w Rotterdamie), który pokryje je wkładem pieniężnym w wysokości 9.000.000,00 PLN.

W dniu 14 września 2026 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Olivia XI Sp. z o.o. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki z kwoty 5.000,00 PLN do kwoty 200.000,00 PLN – tj. o kwotę 195.000,00 PLN – poprzez utworzenie 3.900 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez dotychczasowego jedynego wspólnika, Tonsa Commercial REI N.V. (z siedzibą w Rotterdamie), który pokryje je wkładem pieniężnym w wysokości 15.000.000,00 PLN.

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

Zarząd,

M. Grabski

D. Luksenburg

M. Leininger

J. E. Missaar

Rotterdam, 16 września 2026 roku