

Tłumaczenie przysięgłe z języka angielskiego
8 stron dokumentu źródłowego

[Dokument źródłowy jest oryginałem elektronicznym. Na każdej stronie logo: pwc]

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO AUDYTORA

Do: Walne Zgromadzenie Tonsa Commercial REI N.V.

Sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego 2024

Nasza opinia

Naszym zdaniem:

- skonsolidowane sprawozdanie finansowe Tonsa Commercial REI N.V. oraz jej spółek zależnych („Grupa”) przedstawia prawdziwy i rzetelny obraz sytuacji finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok zakończony w tym dniu zgodnie ze standardami rachunkowości stanowiącymi Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przyjęte przez Unię Europejską (MSSF UE) oraz z częścią 9 księgi 2 niderlandzkiego kodeksu cywilnego;
- sprawozdanie finansowe spółki Tonsa Commercial REI N.V. („Spółka”) przedstawia prawdziwy i rzetelny obraz sytuacji finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz jej wyniku za rok zakończony w tym dniu zgodnie z częścią 9 księgi 2 niderlandzkiego kodeksu cywilnego.

Co skontrolowaliśmy

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego za rok 2024 spółki Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie. Sprawozdanie finansowe obejmuje skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy oraz sprawozdanie finansowe spółki.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2024 r.;
- następujące sprawozdania za rok 2024: skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, zmian w kapitale własnym oraz przepływów pieniężnych; oraz
- noty do sprawozdania finansowego, w tym istotne informacje o zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Sprawozdanie finansowe spółki obejmuje:

- bilans spółki na dzień 31 grudnia 2024 r.;
- rachunek zysków i strat spółki za rok zakończony w tej dacie; oraz
- informację dodatkową, zawierającą podsumowanie zastosowanych zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Ramy sprawozdawczości finansowej zastosowane przy sporządzaniu sprawozdań finansowych to MSSF UE oraz odpowiednie przepisy części 9 księgi 2 niderlandzkiego kodeksu cywilnego dla skonsolidowanych sprawozdań finansowych oraz części 9 księgi 2 niderlandzkiego kodeksu cywilnego dla sprawozdań finansowych spółek.

Podstawa naszej opinii

Przeprowadziliśmy audyt zgodnie z prawem niderlandzkim, w tym z Niderlandzkimi Standardami Rewizji Finansowej. Więcej informacji na temat naszej odpowiedzialności zgodnie z tymi standardami zawarliśmy w części naszego raportu „Nasza odpowiedzialność za badanie sprawozdania finansowego”.

Uważamy, że uzyskane przez nas w toku audytu dowody są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Niezależność

Jesteśmy niezależni od Tonsa Commercial REI N.V. zgodnie z „Wet toezicht accountantsorganisaties” (Wta, Ustawą o nadzorze nad firmami audytorskimi), „Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten” (ViO, Kodeksem etyki zawodowych księgowych, będący rozporządzeniem dotyczącym niezależności) oraz innymi odpowiednimi przepisami niderlandzkimi dotyczącymi niezależności. Ponadto przestrzegamy „Verordening gedrags- en beroepsregels accountants” (VGBA, niderlandzkiego kodeksu etyki).

Informacje na poparcie naszej opinii

Zaplanowaliśmy nasze procedury audytowe w odniesieniu do oszustw i kontynuacji działalności oraz wynikających z nich spraw w kontekście naszego badania sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu naszej opinii na jego temat. Informacje na poparcie naszej opinii, takie jak nasze ustalenia i spostrzeżenia dotyczące podejścia do badania ryzyka oszustwa oraz podejścia do badania kontynuacji działalności, zostały omówione w tym kontekście i nie przedstawiamy odrębnych opinii ani wniosków na temat tych kwestii.

Podejście audytowe do ryzyka nadużyć

Zidentyfikowaliśmy i oceniliśmy ryzyko istotnych błędów w sprawozdaniach finansowych spowodowanych oszustwem. Podczas naszego badania zrozumieliśmy działanie spółki Tonsa Commercial REI N.V. i jej otoczenia oraz elementów systemu kontroli wewnętrznej. Obejmowało ono proces oceny ryzyka przez zarząd, proces reagowania zarządu na ryzyko nadużyć i monitorowania systemu kontroli wewnętrznej. Odnosimy się do części „Ryzyko oszustwa” w raporcie zarządu na temat oceny zarządzania ryzykiem oszustwa.

Oceniliśmy schemat i istotne aspekty systemu kontroli wewnętrznej w odniesieniu do ryzyka wystąpienia istotnych błędów spowodowanych oszustwem, a w szczególności oceną ryzyka oszustwa. Oceniliśmy schemat i wdrożenie oraz - gdzie uznano za zasadne - sprawdziliśmy faktyczną skuteczność środków kontroli wewnętrznej, które mają na celu ograniczenie ryzyka oszustwa.

Zapytaliśmy członków zarządu, czy wiedzą o faktycznych lub podejrzewanych oszustwach. Nie doprowadziło do pojawienia się sygnałów o faktycznym lub podejrzewanym oszustwie, które mogłoby prowadzić do istotnego błędu

W ramach naszego procesu identyfikacji ryzyka oszustwa oceniliśmy czynniki ryzyka oszustwa w odniesieniu do oszustwa w zakresie sprawozdawczości finansowej, sprzeniewierzenia aktywów oraz przekupstwa i korupcji. Oceniliśmy, czy czynniki te wskazują na istnienie ryzyka istotnego błędu spowodowanego oszustwem.

Zidentyfikowaliśmy następujące ryzyka oszustwa i przeprowadziliśmy następujące procedury

Zidentyfikowane ryzyko oszustwa	Czynności podjęte w toku audytu i nasze spostrzeżenia
Ryzyko obejścia kontroli przez kierownictwo Zarząd znajduje się w wyjątkowej pozycji do popełniania oszustw ze względu na swoją zdolność do manipulowania zapisami księgowymi i przygotowywania fałszywych sprawozdań finansowych poprzez obejście kontroli, która w innym przypadku wydaje się działać skutecznie. Dlatego we wszystkich naszych audytach zwracamy uwagę na ryzyko obejścia kontroli przez kierownictwo. W tym względzie zwróciliśmy szczególną uwagę na: • adekwatność zapisów księgowych i innych korekt dokonanych przy sporządzaniu sprawozdań finansowych; • możliwą stronniczość kierownictwa w szacunkach zarządu; oraz • istotne transakcje, jeśli takie istnieją, które wykraczają poza normalny tok działalności Spółki.	Oceniliśmy schemat i wdrożenie środków kontroli wewnętrznej, które mają na celu ograniczenie ryzyka obejścia kontroli przez kierownictwo. Wybraliśmy zapisy księgowe w oparciu o kryteria ryzyka, takie jak nieoczekiwane kombinacje kont, i przeprowadziliśmy konkretne czynności kontrolne dotyczące tych zapisów. Przeprowadziliśmy określone procedury audytowe związane z istotnymi szacunkami zarządu, a w szczególności z istotnymi założeniami przy wycenie nieruchomości inwestycyjnych oraz inwestycji w budowie i gruntów. Tym samym byliśmy krytyczni wobec wskazań stronniczości zarządu w tych szacunkach. Dokonałiśmy m.in. oceny kompetencji, możliwości i obiektywizmu zewnętrznego rzeczoznawcy majątkowego wyznaczonego przez zarząd oraz oceny istotnych założeń przyjętych w modelu wyceny. Do oceny istotnych założeń zaangażowaliśmy naszych wewnętrznych ekspertów ds. wyceny nieruchomości. Ogólnie rzecz ujmując, zgadzamy się z zastosowanymi założeniami i metodologiami wykorzystanymi do wyceny nieruchomości inwestycyjnych.

Ryzyko nieuczciwej sprawozdawczości finansowej poprzez zawyżanie przychodu brutto z najmu

W ramach naszej oceny ryzyka oceniliśmy, które rodzaje transakcji lub stwierdzeń dotyczących przychodów powodują ryzyko oszustwa w zakresie ujmowania przychodów. Ponieważ przychody z najmu brutto są kluczowym wskaźnikiem wydajności dla grupy, a zarząd może odczuwać presję na osiągnięcie określonych celów w zakresie przychodów, zidentyfikowaliśmy nieodłączne ryzyko związane z zawyżaniem przychodów przez zarząd, zwłaszcza w przypadku ujmowania fikcyjnych przychodów z najmu brutto.

Oceniliśmy schemat i wdrożenie środków kontroli wewnętrznej, które mają na celu ograniczenie ryzyka zawyżenia przychodu brutto z najmu.

Zbadaliśmy, na podstawie próby, transakcje dotyczące przychodu brutto z najmu poprzez prześledzenie transakcji w relacji do dotyczących ich dokumentów.

Nasze procedury kontrolne nie doprowadziły do konkretnych wskazań nadużyć lub podejrzeń nadużyć w odniesieniu do wystąpienia przychodu brutto z najmu.

Zidentyfikowane ryzyko oszustwa

Ryzyko zbyt wysokich kosztów budowy ze względu na warunki inne niż rynkowe przy zawieraniu umowy o prace budowlane z podmiotem powiązanym.

W ramach naszej oceny ryzyka zidentyfikowaliśmy nieodłączne ryzyko, że zarząd zawarł umowę o prace budowlane z podmiotem powiązanym po zbyt wysokich kosztach budowy ze względu na warunki inne niż rynkowe dotyczące budowy dużego projektu mieszkaniowego.

Czynności podjęte w toku audytu i nasze spostrzeżenia

Dokonaliśmy oceny zaprojektowania i wdrożenia środków kontroli wewnętrznej związanych z zawarciem umowy na realizację tej konkretnej umowy o prace budowlane z podmiotem powiązanym.

Sprawdziliśmy, że umowa o prace budowlane została podpisana przez dwóch statutowych członków zarządu spółki nieruchomościowej.

Oceniliśmy zasadność kosztów budowy objętych umową o prace budowlane z podmiotem powiązanym. Do oceny zaangażowaliśmy naszych wewnętrznych ekspertów ds. wyceny nieruchomości.

Oceniliśmy biznesplan realizacji tego projektu pod kątem zasadności marży deweloperskiej.

Nasze procedury kontrolne nie doprowadziły do konkretnych wskazań nadużyć lub podejrzeń nadużyć w odniesieniu do umowy o prace budowlane z podmiotem powiązanym.

W naszym audycie uwzględniliśmy element nieprzewidywalności. W trakcie kontroli byliśmy wyczuleni na oznaki nadużyć bądź oszustw. Ponadto, wzięliśmy pod uwagę wyniki innych procedur kontrolnych i oceniliśmy, czy jakiegokolwiek ustalenia wskazywały na oszustwo lub niezgodność z przepisami prawa i regulaminami.

Podejście audytowe do kontynuacji działalności

Jak ujawniono w punkcie 5 „Przygotowanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego” w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zarząd dokonał oceny zdolności podmiotu do kontynuowania działalności przez co najmniej 12 miesięcy od daty sporządzenia sprawozdania finansowego i nie zidentyfikował zdarzeń ani warunków, które mogą budzić poważne wątpliwości co do zdolności podmiotu do kontynuowania działalności (dalej: ryzyko kontynuacji działalności).

Nasze procedury oceny dokonanej przez zarząd oceny kontynuacji działalności obejmowały między innymi:

- weryfikację, czy ocena kontynuacji działalności dokonana przez zarząd obejmuje wszystkie istotne informacje, o których dowiedzieliśmy się w wyniku naszego badania i zwrócenia się do zarządu o podanie najważniejszych założeń, jakie leżały u podstaw jego oceny kontynuacji działalności;
- ocenę bieżącego budżetu zarządu, w tym przepływów pieniężnych przez okres co najmniej 12 miesięcy od daty sporządzenia sprawozdania finansowego, biorąc pod uwagę bieżące wydarzenia w branży takie jak napięcia geopolityczne i stopy procentowe oraz wszystkie istotne informacje, o których dowiedzieliśmy się w wyniku naszego badania;
- przeanalizowanie, czy bieżące i wymagane finansowanie zostało zabezpieczone w celu umożliwienia kontynuacji całej działalności podmiotu, w tym przestrzegania odpowiednich zobowiązań;
- przepytanie zarządu odnośnie do jego wiedzy na temat ryzyka związanego z kontynuacją działalności poza okres oceny dokonanej przez zarząd.

Przeprowadzone przez nas procedury nie doprowadziły do uzyskania wyników sprzecznych z założeniami i osądami zarządu zastosowanymi przy przyjęciu założenia kontynuacji działalności.

Sprawozdanie na temat innych informacji zawartych w raporcie rocznym

Raport roczny zawiera również inne informacje. Obejmuje to wszystkie informacje zawarte w raporcie rocznym oprócz sprawozdań finansowych i naszego sprawozdania audytora na ich temat.

Na podstawie przeprowadzonych procedur, jak określono poniżej, stwierdzamy, że pozostałe informacje:

- są zgodne ze sprawozdaniem finansowym i nie zawierają istotnych błędów; oraz
- zawierają wszystkie informacje dotyczące sprawozdania zarządu i inne informacje wymagane przez część 9 księgi 2 niderlandzkiego kodeksu cywilnego.

Zapoznaliśmy się z innymi informacjami. W oparciu o naszą wiedzę i zrozumienie uzyskane podczas badania sprawozdania finansowego lub w inny sposób, rozważyliśmy, czy pozostałe informacje zawierają istotne błędy.

Przeprowadzając nasze procedury, przestrzegamy wymogów części 9 księgi 2 niderlandzkiego kodeksu cywilnego i niderlandzkiej normy 720. Zakres takich procedur był istotnie mniejszy niż zakres procedur przeprowadzonych w ramach naszego badania sprawozdań finansowych.

Zarząd jest odpowiedzialny za przygotowanie pozostałych informacji, w tym sprawozdania zarządu i pozostałych informacji zgodnie z częścią 9 księgi 2 niderlandzkiego kodeksu cywilnego.

Odpowiedzialność za sprawozdania finansowe i audyt

Obowiązki zarządu

Zarząd jest odpowiedzialny za:

- sporządzenie sprawozdań finansowych i ich rzetelną prezentację zgodnie z MSSF UE i częścią 9 księgi 2 niderlandzkiego kodeksu cywilnego; oraz
- taką kontrolę wewnętrzną, jaką zarząd uzna za niezbędną do sporządzenia sprawozdania finansowego wolnego od istotnych błędów wynikających z oszustwa lub pomyłek.

Sporządzając sprawozdania finansowe zarząd jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności. W oparciu o wspomniane ramy sprawozdawczości finansowej, zarząd powinien sporządzać sprawozdania finansowe przy zastosowaniu zasady kontynuacji działalności w rachunkowości, chyba że zarząd zamierza zlikwidować Spółkę lub zaprzestać działalności albo nie ma innej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaprzestania działalności. Zarząd powinien ujawnić w sprawozdaniu finansowym wszelkie zdarzenia i okoliczności, które mogą budzić poważne wątpliwości co do zdolności Spółki do kontynuowania działalności.

Nasza odpowiedzialność za badanie sprawozdań finansowych

Naszym obowiązkiem jest zaplanowanie i przeprowadzenie badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczające i odpowiednie dowody stanowiące podstawę naszej opinii. Naszym celem jest uzyskanie racjonalnej pewności, że sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego błędu spowodowanego oszustwem lub pomyłką oraz wydanie sprawozdania audytora zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność to wysoki, ale nie absolutny poziom pewności i nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z niderlandzkimi standardami badania zawsze wykryje istniejący istotny błąd.

Błędy mogą wynikać z oszustwa lub pomyłki. Uznaje się je za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogą wpłynąć na podejmowane na podstawie sprawozdań finansowych decyzje gospodarcze podmiotów z nich korzystających.

Istotność wpływa na charakter, czas i zakres naszych procedur audytowych oraz na ocenę wpływu zidentyfikowanych błędów na naszą opinię.

Bardziej szczegółowy opis naszych obowiązków znajduje się w załączniku do naszego sprawozdania.

Utrecht, 16 maja 2025 r
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.
[podpis elektroniczny: Tanja van de Lagemaat]
T.M.B. van de Lagemaat RA

Załącznik do sprawozdania audytora z badania sprawozdania finansowego Tonsa Commercial REI N.V. za rok 2024

Oprócz tego, co zostało zawarte w naszym sprawozdaniu audytora, w niniejszym załączniku określiliśmy naszą odpowiedzialność za badanie sprawozdań finansowych i wyjaśniliśmy, na czym polega badanie.

Odpowiedzialność audytora za badanie sprawozdań finansowych

Dokonaliśmy profesjonalnego osądu i zachowywaliśmy zawodowy sceptycyzm podczas całego badania zgodnie z Niderlandzkimi Standardami Rewizji Finansowej, wymogami etycznymi i wymogami niezależności. Nasze badanie obejmowało między innymi następujące elementy:

- Identyfikację i ocenę ryzyka istotnego błędu sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub pomyłką, projektowanie i przeprowadzanie procedury badania odpowiadającego na te ryzyka i uzyskanie dowodów badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego błędu wynikającego z oszustwa jest wyższe niż w przypadku błędu wynikającego z pomyłki, ponieważ oszustwo może obejmować zмовę, fałszerstwo, celowe zaniedbania, wprowadzenie w błąd lub celowe obejście kontroli wewnętrznej.
- Poznanie kontroli wewnętrznej mające znaczenie dla badania w celu zaprojektowania procedur audytowych, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej w Spółce.
- Ocenę stosowności zastosowanych zasad rachunkowości oraz zasadności szacunków księgowych i powiązanych ujawnień dokonanych przez zarząd.
- Stwierdzenie, czy zastosowana przez zarząd zasada kontynuacji działalności jako podstawa rachunkowości jest odpowiednia oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, stwierdzenie, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami i/lub warunkami, które mogą poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuowania działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, jesteśmy zobowiązani do zwrócenia uwagi w naszym sprawozdaniu audytora na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeśli takie ujawnienia są nieadekwatne, do zmodyfikowania naszej opinii. Nasze wnioski opierają się na dowodach z badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania i są formułowane w kontekście naszej opinii o sprawozdaniu finansowym jako całości. Jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka przestanie kontynuować działalność.
- Ocenę ogólnej prezentacji, struktury i zawartości sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia informacji, oraz ocenę czy sprawozdanie finansowe przedstawia leżące u jego podstaw transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Jesteśmy odpowiedzialni za zaplanowanie i przeprowadzenie badania grupy w celu uzyskania wystarczających, odpowiednich dowodów badania dotyczących informacji finansowych podmiotów lub jednostek gospodarczych w ramach grupy jako podstawy do sformułowania opinii na temat sprawozdań finansowych. Jesteśmy również odpowiedzialni za prowadzenie, nadzorowanie i przegląd prac audytorskich wykonywanych na potrzeby audytu grupowego. Pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za sporządzoną przez nas opinię z badania.

Komunikujemy się z zarządem w sprawie, między innymi, planowanego zakresu i harmonogramu audytu oraz znaczących ustaleń audytu, w tym wszelkich znaczących niedociągnięć kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas naszego audytu.

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Newtonlaan 205, 3584 BH Utrecht, P.O. Box 85096, 3508 AB Utrecht, Niderlandy
T: +31 (0) 88 792 00 30, www.pwc.nl

„PwC” jest marką, pod którą PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (Izba Handlowa 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (Izba Handlowa 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (Izba Handlowa 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (Izba Handlowa 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (Izba Handlowa 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (Izba Handlowa 34180289) oraz inne spółki prowadzą działalność i świadczą usługi. Usługi te podlegają Ogólnym warunkom („algemene voorwaarden”), które zawierają postanowienia dotyczące naszej odpowiedzialności. Zakupy dokonywane przez te spółki podlegają Ogólnym Warunkom Zakupu („algemene inkoopvoorwaarden”). Pod adresem www.pwc.nl dostępne są bardziej szczegółowe informacje na temat tych firm, w tym niniejsze Ogólne Warunki oraz Ogólne Warunki Zakupu, które również zostały złożone w Amsterdamskiej Izbie Handlowej.

*Zaświadczam zgodność niniejszego tłumaczenia z treścią dokumentu źródłowego sporządzonego w języku angielskim i okazanego mi jako oryginał elektroniczny.
Repertorium nr 949/2025
Gdańsk, dnia 20 maja 2025*