

Tłumaczenie przysięgłe z języka angielskiego
6 stron dokumentu źródłowego

[Dokument źródłowy jest oryginałem elektronicznym. W górnej części plik widnieje Panel podpisów. Podpis został opisany w miejscu jego wstawienia w dokumencie.]

[logo: pwc]

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO AUDYTORA

Do: Walne Zgromadzenie Tonsa Commercial REI N.V.

Raport dotyczący sprawozdania finansowego za rok 2022

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 2022 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok zakończony w tym dniu zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi 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 2022 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 2022 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 2022 r.;
- następujące sprawozdania za rok 2022: skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych; oraz
- informacje dodatkowe, zawierające podsumowanie istotnych zasad rachunkowości i inne informacje objaśniające.

Sprawozdanie finansowe spółki obejmuje:

- bilans spółki na dzień 31 grudnia 2022 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.

F7NMCET7AHUY-2027931755-18

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Newtonlaan 205, 3584 BH Utrecht, P.O. Box 85096, 3508 AB Haga, Niderlandy
T: +31 (0) 88 792 00 30, F: +31 (0) 88 792 95 08, 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.



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 odrębnej 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 monitorowanie systemu kontroli wewnętrznej. Odnosimy się do części „Ryzyko oszustwa” w raporcie zarządu na temat zarządzania ryzykiem oszustwa.

Oceniliśmy schemat i istotne aspekty systemu kontroli wewnętrznej w odniesieniu do ryzyka wystąpienia istotnych błędów spowodowanych oszustwem. Oceniliśmy schemat i wdrożenie kontroli wewnętrznych mających na celu ograniczenie ryzyka oszustw i zapytaliśmy zarząd, czy wie o jakichkolwiek faktycznych lub podejrzewanych oszustwach.

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
oszustwa**

ryzyko

**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;
- możliwa 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 nietypowe/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 Inwestycji stałych oraz Budynków, lokali, prawa do lokali i obiektów inżynierii lądowej i wodnej oraz 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.

Nie zidentyfikowaliśmy żadnych znaczących transakcji wykraczających poza normalny tok działalności.

Nasze procedury kontrolne nie doprowadziły do ustalenia konkretnych oszustw ani podejrzeń oszustw w odniesieniu do obejścia kontroli przez kierownictwo.

**Ryzyko nieuczciwej
sprawozdawczości finansowej
poprzez zawyżanie przychodu
brutto z najmu**

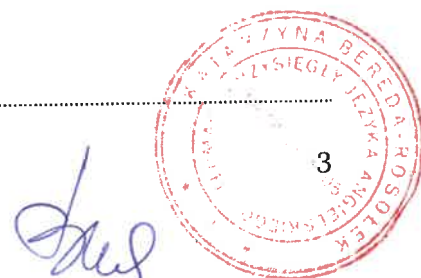
W ramach naszej oceny ryzyka oceniliśmy, które rodzaje transakcji lub stwierdzeń dotyczących przychodów powodują ryzyko oszustwa w zakresie ujmowania przychodów.

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 lub niewłaściwe księgowanie środków przeznaczonych na zachęty do zawarcia umowy najmu.

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. Oceniliśmy również politykę rachunkowości w zakresie księgowania środków przeznaczonych na zachęty do zawarcia umowy najmu, zbadaliśmy na próbie dokładność i występowanie ujętej kwoty takich środków poprzez prześledzenie ich w relacji do przychodu brutto z najmu.

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



W naszym audycie uwzględniliśmy element nieprzewidywalności. W trakcie kontroli byliśmy wyczuleni na oznaki nadużyć bądź oszustw. Wzięliśmy również pod uwagę wyniki innych procedur kontrolnych i oceniliśmy, czy jakiegokolwiek ustalenia wskazywały na oszustwo lub niezgodność z przepisami prawa i regulaminami. Za każdym razem, gdy identyfikujemy jakiegokolwiek oznaki oszustwa, ponownie przeprowadzamy ocenę ryzyka oszustwa i jej wpływ na nasze procedury audytowe.

Podejście audytowe do kontynuacji działalności

Jak ujawniono w punkcie „5.1 Kontynuacja działalności” w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zarząd dokonał oceny zdolności Spółki do kontynuowania działalności przez co najmniej dwanaście miesięcy od daty sporządzenia sprawozdania finansowego i nie zidentyfikował zdarzeń ani warunków, które mogą budzić poważne wątpliwości co do zdolności Spółki do kontynuowania działalności (dalej: ryzyko kontynuacji działalności). Nasze procedury oceny dokonanej przez zarząd oceny kontynuacji działalności obejmowały między innymi:

- rozważenie, czy ocena kontynuacji działalności dokonana przez zarząd obejmuje wszystkie istotne informacje, o których wiemy w wyniku naszego badania i zwrócenie się do zarządu o podanie najważniejszych założeń, jakie leżały u podstaw jego oceny kontynuacji działalności;
- ocena bieżącego budżetu zarządu, w tym przepływów pieniężnych za co najmniej dwanaście miesięcy od daty sporządzenia sprawozdania finansowego, biorąc pod uwagę bieżące wydarzenia w branży, takie jak wysoki poziom inflacji, oraz wszystkie istotne informacje, o których wiemy w wyniku naszego badania;
- przeanalizowanie, czy bieżące i wymagane finansowanie zostało zabezpieczone w celu umożliwienia kontynuacji całej działalności Spółki, 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.

Raport 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 raportu 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.

Des



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 za
- taką kontrolę wewnętrzną, jaką zarząd uzna za niezbędną do sporządzenia sprawozdania finansowego wolnego od istotnych błędów wynikających z oszustwa lub pomyłek.

W ramach sporządzania sprawozdań finansowych 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. Rozsądna pewność to wysoki, ale nie absolutny poziom pewności, co oznacza, że możemy nie wykryć wszystkich istotnych błędów. 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, 24 maja 2023 r.

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Niniejszy dokument został podpisany elektronicznie przez:

T.M.B. van de Lagemaat

[*przyp. tłum.:* Następujące informacje zostały przepisane z danych wyświetlanych w pliku pdf:]

Własności podpisu: Podpis jest WAŻNY, podpisany przez Tanja Mirande Bertine van de Lagemaat <tanja.van.de.lagemaat@pwc.com> Czas złożenia podpisu: 2023/05/24 16:12:45 +01'00'

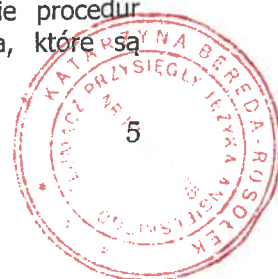
Załącznik do sprawozdania audytora z badania sprawozdania finansowego Tonsa Commerical REI N.V. za rok 2022

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

Korzystaliśmy z 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 w sprawozdaniach finansowych, zarówno spowodowanego oszustwem jak i pomyłką, zaprojektowanie i przeprowadzenie procedur audytowych odpowiadających na to ryzyko oraz uzyskanie dowodów badania, które są



wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę naszej opinii.

Ryzyko niewykrycia istotnego błędu wynikającego z oszustwa jest wyższe niż w przypadku błędu wynikającego z pomyłki, ponieważ oszustwo może obejmować zomę, fałszerstwo, celowe zaniedbania, wprowadzenie w błąd lub celowe obejście kontroli wewnętrznej.

- Zrozumienie kontroli wewnętrznej istotnej dla audytu w celu zaprojektowania procedur audytowych, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki.
 - Ocena adekwatności stosowanych zasad rachunkowości i racjonalności szacunków księgowych oraz związanych z nimi 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 audytu 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.
- Ocena ogólnej prezentacji, struktury i treści sprawozdań finansowych, w tym ujawnienia informacji, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia leżące u jego podstaw transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Biorąc pod uwagę naszą pełną odpowiedzialność za opinię o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie audytem grupy, nadzór nad nim i jego przeprowadzenie. W tym kontekście określiliśmy charakter i zakres procedur audytowych dla elementów Grupy, aby zapewnić, że wykonaliśmy wystarczającą ilość pracy do wydania opinii o sprawozdaniu finansowym jako całości. Czynniki determinującymi są struktura geograficzna Grupy, znaczenie i/lub profil ryzyka jednostek lub działalności Grupy, procesy i kontrole księgowe oraz branża, w której Grupa prowadzi działalność. Na tej podstawie wybraliśmy podmioty należące do grupy, w przypadku których konieczne było badanie lub przegląd informacji finansowych lub poszczególnych sald.

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.

TONSA COMMERCIAL REI N.V. - F7NMCET7AHUY-2027931755-18

Zaświadczam zgodność niniejszego tłumaczenia z treścią dokumentu źródłowego sporządzonego w języku angielskim i okazanego mi jako oryginał elektroniczny.

Repertorium nr 1937/ 2023

Gdańsk, dnia 02 listopada 2023

