

Tłumacz przysięgły języka angielskiego
Katarzyna Bereda-Rosolek
Wąły Piastowskie 1/1413, 80-958 Gdańsk (Centrum)
tel. 48 692 265 195; www.tekst-tlumaczenie.pl
Numer wpisu na listę tłumaczy przysięgłych: TP/3370/05

Tłumaczenie przysięgłe z języka angielskiego
70 stron dokumentu źródłowego

*[Dokument źródłowy jest oryginałem elektronicznym. W górnej części plik widnieje Panel podpisów.
Poszczególne podpisy zostały opisane w miejscu ich wstawienia w dokumencie.]*

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

Rotterdam, 29 maja 2024 r



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2023 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

SPIS TREŚCI

Raport Dyrektorów	7
Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.....	31
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2023 r.	32
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.....	34
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.....	35
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.	36
Uwagi do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	38
1. Informacje ogólne	38
2. Istotne spółki zależne	38
3. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości	39
4. Oświadczenie o zgodności.....	39
5. Przygotowanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	39
6. Zarządzanie ryzykiem finansowym	52
7. Krytyczne szacunki i osądy rachunkowe.....	58
8. Segmenty operacyjne	59
9. Przychody z umów z klientami	61
10. Koszty nieruchomości netto pomniejszone o przychody z opłat serwisowych	61
11. Koszty administracyjne	61
12. Koszty odsetek netto	61
13. Pozostały wynik finansowy netto.....	62
14. Podatek dochodowy	62
15. Inwestycje stałe, budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej oraz grunty	64
16. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy i inne całkowite dochody	65
17. Zapasy	65
18. Należności od najemców.....	66
19. Pozostałe aktywa finansowe i pozostałe aktywa	66
20. Pochodne instrumenty finansowe	67
21. Aktywa trwale sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	67
22. Wyemitowany kapitał zakładowy	67
23. Zaciągnięte pożyczki.....	67
24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	69
25. Pozostałe zobowiązania finansowe i inne zobowiązania	69
26. Dywidendy.....	69
27. Połączenie jednostek gospodarczych	69
28. Nieprzewidziane wydatki i zobowiązania	70
29. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	70
30. Inne ujawnienia	71
31. Zdarzenia po dniu bilansowym	72
Sprawozdania finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2023	73
Bilans spółki na dzień 31 grudnia 2023.....	74
Rachunek zysków i strat Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2023	75
Uwagi do sprawozdania finansowego Spółki	76
1. Informacje ogólne	76
2. Aktywa trwale	77
3. Dłużnicy.....	77
4. Należności krótkoterminowe od jednostek zależnych.....	77
5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	77
6. Kapitał własny	77
7. Zobowiązania długoterminowe	78
8. Pożyczki krótkoterminowe	78
9. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	78
10. Krótkoterminowe pożyczki od akcjonariuszy	79
11. Rozliczenia międzyokresowe bierne	79
12. Przychód brutto.....	79



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2023 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

13.	Wynagrodzenie dyrektorów	79
14.	Pracownicy	79
15.	Pozostałe koszty	79
16.	Koszty z tytułu odsetek	79
17.	Oplaty audytowe.....	79
18.	Nieprzewidziane wydatki i zobowiązania	80
19.	Zdarzenia po dacie sprawozdania z sytuacji finansowej Spółki	80
	Inne informacje	81



TONSA COMMERCIAL REI N.V.
Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2023 r
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Rotterdam, 29 maja 2024 r

OŚWIADCZENIE

Zarząd spółki TONSA Commercial REI N.V. („Spółka”, „Poręczyciel”) jako spółki dominującej wobec 100% spółek zależnych, będących spółkami kapitałowymi z siedzibą w Polsce i tworzących grupę kapitałową („Grupa”, „Grupa Gwaranta”), oświadcza, że zgodnie z jego najlepszą wiedzą:

- roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy oraz jej wynik finansowy,
- sprawozdanie Zarządu Grupy zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Zarząd Spółki oświadcza również, że dokonał wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej. Ponadto Zarząd oświadcza, że firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej.

Zarząd

[Opis kwalifikowanych podpisów elektronicznych zamieszczonych w dokumencie źródłowym – każdy z podpisów jest ważny:]

M. Grabski
Dokument podpisany przez: Maciej Grabski
Data: 2024.05.29 11:35:50 CEST

D. Luksenburg
DAVID LUKSENBURG Signature numérique de DAVID LUKSENBURG
Data: 2024.05.29 13:33:27 +02'00'

M. Leininger
Markus Josef Leininger
'00'03+ 13:18:36 2024.05.29

J. E. Missaar
Jeroen Edwin Missaar Digitaal ondertekend door Jeroen Edwin Missaar
Datum: 2024.05.29 11:52:56 +02'00'



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2023 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY TONSA
COMMERCIAL REI N.V

ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 grudnia 2023 R.

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EUR	
	2023	2022	2023	2022
Przychody brutto z najmu	150 746	124 465	33 289	26 548
Przychody netto z najmu	117 575	117 193	25 964	24 997
Zysk operacyjny netto	9 501	199 430	2 098	42 538
Zysk przed opodatkowaniem	5 565	164 943	1 229	35 182
Zysk za rok po opodatkowaniu	16 850	125 271	3 721	26 720

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EUR	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Łączne aktywa	2 688 616	2 747 700	618 357	585 876
Aktywa trwałe	2 456 916	2 554 893	565 068	544 765
Aktywa obrotowe	231 701	192 806	53 289	41 111
Łączne zobowiązania	1 646 722	1 723 196	378 731	367 427
Zobowiązania długoterminowe	1 321 101	1 436 601	303 841	306 318
Zobowiązania krótkoterminowe	325 622	286 595	74 890	61 109
Całkowity kapitał własny, w tym	1 041 894	1 024 504	239 626	218 449
Zyski zatrzymane	195 886	85 980	45 052	18 333

Przeliczenia na PLN dokonano według średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski:

Pozycje bilansowe zostały przeliczone według średniego kursu wymiany obowiązującego na ostatni dzień danego okresu:

- 31 grudnia 2022 r. po średnim kursie wymiany 4,6899
- 31 grudnia 2023 r. po średnim kursie wymiany 4,3480

Pozycje rachunku zysków i strat przeliczono według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski dla euro na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego:

- za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku - 4,6833
- za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku - 4,5284

M. Grabski

Dokument podpisany przez: Maciej Grabski

Data: 2024.05.29 11:36:59 CEST

D. Luksenburg

DAVID LUKSENBURG Signature numérique de DAVID LUKSENBURG

Data: 2024.05.29 13:50:00 +02'00'

M. Leininger

Markus Josef Leininger

'00'03+ 13:19:28 2024.05.29

J. E. Missaar

Jeroen Edwin Missaar Digitaal ondertekend door Jeroen Edwin Missaar



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2023 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Datum: 2024.05.29 11:53:34 +02'00'



6

Tłumacz przysięgi języka angielskiego
Katarzyna Bereda-Rosolek
Wały Piastowskie 1/1413, 80-958 Gdańsk (Centrum)
tel. 48 692 265 195; www.tekst-tlumaczenie.pl
Numer wpisu na liście tłumaczy przysięgłych: TP/3370/05

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Raport Dyrektorów za rok zakończony 31 grudnia 2023



7

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

1. INFORMACJE OGÓLNE

Spółka

TONSA COMMERCIAL REI N.V. („Spółka”) jest spółką akcyjną założoną w dniu 13 listopada 2018 r. przez Tonsa SCA SICAF - RAIF (obecna nazwa: TONSA SCA, SICAV RAIF), spółka z siedzibą w Luksemburgu. Została zarejestrowana w rejestrze handlowym pod numerem 73068870, a jej siedziba znajduje się w Rotterdamie, w Niderlandach, a zarejestrowane biura znajdują się pod adresem Oslo 1, 2993LD Barendrecht.

Zarząd (Rada Dyrektorów Nadzorujących)

Członkami Zarządu w 2023 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, gdy funkcję pełni tylko jeden dyrektor zarządzający, członek ten jest uprawniony do indywidualnej reprezentacji Spółki.

W spółce nie ma Rady Nadzorczej.

Kapitał zakładowy

Na dzień 31 grudnia 2023 autoryzowany kapitał zakładowy Spółki wynosi 226 670 800 EUR (dwieście dwadzieścia sześć milionów sześćset siedemdziesiąt tysięcy osiemset euro), a wyemitowany i opłacony kapitał wynosi 188 009 900 EUR (sto osiemdziesiąt osiem milionów dziewięć tysięcy dziewięćset euro). Wyemitowany kapitał zakładowy składa się z 1 880 099 akcji zwykłych o wartości nominalnej 100,00 EUR każda.

Działalność

Spółka stoi na czele Grupy zajmującej się budową, rozwojem i własnością głównie budynków biurowych i mieszkalnych/PRS (Private Rented Sector - przewidzianych na najem instytucjonalny) w Polsce. Budynki wspólnie tworzą kompleks Olivia Centre, komercyjny park biurowy zlokalizowany w Gdańsku.

Spółka pozostaje spółką macierzystą (jednostką dominującą) spółek w 100% zależnych będących spółkami kapitałowymi z siedzibą głównie w Polsce w celu posiadania ich udziałów dla utworzenia grupy kapitałowej (Grupa).

Przychody operacyjne Grupy obejmują przychody z najmu, opłaty serwisowe oraz sprzedaż nieruchomości.

Kompleks nieruchomości inwestycyjnych zlokalizowany jest w centrum biznesowym Gdańskiego Obszaru Metropolitalnego w Polsce i stanowi niemalże 20% udział w rynku biurowym w regionie, o wysokim poziomie komercjalizacji - 92% pośród budynków biurowych. Grupa posiada zdywersyfikowany portfel ponad 100 najemców, głównie międzynarodowych i krajowych o stabilnej sytuacji finansowej.

Grupa posiada zdywersyfikowane źródła finansowania dłużnego, bazujące na długoterminowych umowach kredytowych zawartych z różnymi polskimi i międzynarodowymi instytucjami finansowymi oraz dłużne papiery wartościowe wyemitowane przez jedną z jej spółek zależnych, Olivia Fin Sp. z o.o. SKA („Emitent”).

Polityka Grupy

Najważniejsze elementy dotychczasowej polityki/strategii Grupy to:

- dalszy rozwój głównego aktywa Grupy, Olivia Centre, poprzez zwiększanie liczby umów najmu i dalszą komercjalizację budynków;
- ostrożne poszukiwanie dalszych możliwości na rynku handlowym, a także wejście na rynek mieszkaniowy/PRS na nowych działkach i w ramach bazy gruntów Grupy z uwzględnieniem możliwości prawnych i oczekiwań;
- 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 / spółki zależne



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Na dzień 31 grudnia 2023 Spółka posiadała następujące (nie)bezpośrednie spółki zależne, większość z siedzibą w Gdańsku, w Polsce (z 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.

OBC Sp. z o.o. została połączona z Olivia Complex Sp.z o.o. w dniu 29 listopada 2023 r.

Sprawozdanie finansowe za rok 2023 obejmuje skonsolidowane informacje finansowe Spółki oraz wszystkich jej bezpośrednich i pośrednich podmiotów zależnych („Grupa”).

Akcjonariusze

Na dzień 1 stycznia 2023 r. Spółka jednego akcjonariusza:

- TONSA SCA – SICAV – RAIF (poprzednio: TONSA S.A. - SICAF - RAIF) z siedzibą w Luksemburgu, Wielkie Księstwo Luksemburga, właściciel 100% wyemitowanego kapitału zakładowego.

Ponieważ Spółka nie przekracza progów, system strukturyzacji („structuurvennootschap”) nie ma zastosowania.

2. INFORMACJE FINANSOWE

Obroty i wyniki

Poniżej przedstawiamy analizę wyniku Grupy w oparciu o skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów:

	2023	2022	Zmiana
Przychody brutto z najmu	33 289	26 548	25%
Przychody z opłat serwisowych	12 842	9 282	38%
Wydatki netto na nieruchomości	-20 167	-10 833	86%
Przychody netto z najmu	25 964	24 997	4%
Wynik netto ze zbycia	0	170	-100%
Aktualizacja wyceny inwestycji stałych netto	-29 916	20 960	-243%
Aktualizacja wyceny budynków, lokali, prawa do lokali i obiektów inżynierii lądowej i wodnej oraz gruntów netto	7 772	-1 514	-613%
Pozostała amortyzacja i utrata wartości	-55	6	-1017%
Wydatki administracyjne	-1 667	-2 081	-20%
Zysk operacyjny netto	2 098	42 538	-95%
Koszty odsetek netto	-15 807	-12 067	31%
Różnice kursowe	15 873	-4 244	-474%
Pozostały wynik finansowy netto	-935	8 955	-110%



TONSA COMMERCIAL REI N.V.
Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Zysk przed opodatkowaniem	1 229	35 182	-97%
Obciążenie podatkowe za okres	2 492	-8 462	-129%
Zysk za rok po opodatkowaniu	3 721	26 720	-86%
Różnice kursowe z przeliczenia operacji w walutach obcych	17 413	-3 808	-557%
Inne całkowite dochody	21 134	22 912	-8%

Przychody brutto Grupy z najmu za 2023 r. były o 25% wyższe w porównaniu z 2022 r. Przychody netto Grupy z najmu za 2023 r. wyniosły 25 964 tys. EUR i były o 4% wyższe w porównaniu z 2022 r. (24 997 tys. EUR). Wzrost przychodów brutto i netto z najmu był spowodowany głównie dalszą komercjalizacją budynków Grupy oraz indeksacją czynszu.

Zysk operacyjny netto za 2023 r. wyniósł 2,098 tys. EUR i był niższy o 95% w porównaniu z 2022 r. (42 538 tys. EUR). Na zysk operacyjny netto wpłynęła głównie aktualizacja wyceny inwestycji, z wyłączeniem zmian przychodów netto z najmu. Negatywny wpływ wyceny wynika ze zmiany kursu EUR na PLN (będący walutą funkcjonalną jednostek Grupy). Wartość budynków w EUR wzrosła w porównaniu do roku poprzedniego. Wynik z aktualizacji wyceny inwestycji wyniósł -22 145 tys. EUR w 2023 r. w porównaniu do 19 446 tys. EUR w 2022 r.

W 2023 r. Grupa osiągnęła dodatni wynik netto w wysokości 3,721 tys. EUR, w porównaniu do 26 720 tys. EUR w 2022 r. (spadek o 86%). Z wyjątkiem zmian w zysku operacyjnym netto, na spadek zysku netto Grupy w ciągu roku wpłynęły głównie koszty z tytułu odsetek netto (w 2023 r. strata w wysokości 15 807 tys. EUR, w porównaniu do straty w wysokości 12 067 tys. EUR w 2022 r.) i różnice kursowe (w 2023 r. wzrost o 15 873 tys. EUR w porównaniu do straty w wysokości 4 244 tys. EUR w 2022 r.), jak również pozostały wynik finansowy (w 2023 r. strata w wysokości 935 tys. Eur w porównaniu do zysku w wysokości 8 955 tys. EUR w 2022 r.).

Sytuacja finansowa

Poniżej przedstawiamy analizę sytuacji finansowej Grupy w oparciu o skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej:

	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
AKTYWA		
Aktywa obrotowe	53 289	41 111
Należności krótkoterminowe	20 042	17 357
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	33 247	23 754
Zobowiązania krótkoterminowe	74 890	61 109
KAPITAŁ OBROTOWY	-21 601	-19 998
SKORYGOWANY KAPITAŁ OBROTOWY*	20 309	19 928
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	523 499	501 867
Finansowe środki trwałe	41 569	42 898
CAŁKOWITE INWESTYCJE	543 467	524 767
POKRYCIE PRZEZ:		
Kapitał własny	239 626	218 449
Zobowiązania długoterminowe	303 841	306 318



TONSA COMMERCIAL REI N.V.
Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

CAŁKOWITE FINANSOWANIE	543 467	524 767
-------------------------------	----------------	----------------

* Skorygowany kapitał obrotowy uwzględniający efekt przedłużenia kredytu w Olivia Point Tower (na koniec 2022 r. 39 926 tys. EUR) w marcu 2023 r. W 2024 r. Grupa zamierza przedłużyć lub refinansować umowę w Olivia Seven, w związku z czym zobowiązanie to stanie się zobowiązaniem długoterminowym do końca 2024 r. (wartość kredytu na koniec 2023 r. wynosiła 41 910 tys. EUR).

Kapitał obrotowy pokazuje, ile aktywów obrotowych jest finansowanych kapitałem długoterminowym. Dodatni kapitał obrotowy potwierdza bezpieczeństwo płynności. Celem Grupy w odniesieniu do zarządzania kapitałem obrotowym jest utrzymanie równowagi pomiędzy bezpieczeństwem Grupy pod względem płynności a rentownością jej działalności.

Grupa posiada zdywersyfikowane źródła finansowania dłużnego, pozyskane poprzez długoterminowe umowy kredytowe zawarte z różnymi polskimi i międzynarodowymi instytucjami finansowymi oraz dłużne papiery wartościowe wyemitowane przez jedną z jej spółek zależnych, Olivia Fin Sp. z o.o. SKA („Emitent”). Emitent wyemitował obligacje za pośrednictwem Noble Securities S.A. oraz Michael / Strom Dom Maklerski S.A., a za pozyskane środki objął obligacje lub udzielił pożyczek spółkom celowym realizującym projekty, przyczyniając się do dalszego rozwoju Olivia Centre w Gdańsku - największego centrum biznesowego wśród miast regionalnych w Polsce. Większość środków pozyskanych z emisji obligacji została zaangażowana w projekty należące do Grupy. Wszystkie aktywne serie zostały poręczone przez TONSA Commercial REI N.V. Pozostała część środków pozostała na rachunku Emitenta lub została przeznaczona na realizację projektów mieszkaniowych lub zaangażowana w inne projekty, których beneficjentem był i jest pan Maciej Grabski.

Głównym składnikiem zobowiązań krótkoterminowych na dzień 31 grudnia 2023 r. jest kredyt na budynek Olivia Seven, który Grupa planuje przedłużyć w czwartym kwartale 2024 r., natomiast serie G, H, I, J (65,9 mln PLN) obligacji w Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A. zostały przedterminowo spłacone w wysokości 52,93 mln PLN po dniu bilansowym przed zatwierdzeniem niniejszego raportu.

Głównym składnikiem zobowiązań krótkoterminowych na dzień 31 grudnia 2022 r. jest kredyt na projekt Point & Tower - w marcu 2023 r. Grupa przedłużyła umowę kredytową, w związku z czym zobowiązanie to stanie się zobowiązaniem długoterminowym. Przedłużenie potrwa do 2025 roku z opcją dalszego przedłużenia do końca 2027 roku.

W lutym 2023 r. Grupa dokonała konwersji umowy kredytu w Olivia Prime B z PLN na EUR, dzięki czemu koszty finansowe będą znacząco niższe.

Kredyt bankowy w Olivia Star, którego termin spłaty przypadał na styczeń 2024 r., został przedłużony w grudniu 2023 r. W pierwszym kwartale 2024 roku Spółka zwiększyła finansowanie o 8,6 mln EUR. W kwietniu 2024 r. Spółka otrzymała potwierdzenie od banków finansujących (Santander Bank Polska SA, BNP Paribas Bank Polska SA i Bank Millennium SA), że przyznane finansowanie spełnia wymogi międzynarodowego stowarzyszenia Loan Market Association (LMA) w zakresie zrównoważonego finansowania projektów ekologicznych.

We wszystkich powyższych przypadkach spółki celowe zabezpieczyły ryzyko stopy procentowej poprzez transakcje IRS na odpowiednio 70%; 75%; 95% kwoty kredytu.

W 2023 r. ujemny kapitał obrotowy wzrósł nieznacznie w porównaniu do 2022 r. o 9%. Skorygowany kapitał obrotowy uwzględniający przedłużenie lub refinansowanie pożyczki w Olivia Seven byłby dodatni w wysokości 20,310 tys. EUR.

Rzeczowe aktywa trwale stanowią główną część aktywów trwałych. Składają się na nie głównie ukończone i skomercjalizowane nieruchomości, których Grupa jest właścicielem. W 2023 r. rzeczowe aktywa trwale wzrosły o 4% ze względu na wzrost wartości budynków. W 2023 r. finansowe aktywa trwale zmniejszyły się o 2% i jest to związane głównie z wyceną finansowych instrumentów pochodnych.

Wypłacalność i płynność

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

Kredyty bankowe są monitorowane w oparciu o różne wskaźniki (kovenanty bankowe). Kredyty inwestycyjne są monitorowane za pomocą wskaźnika pokrycia obsługi zadłużenia (DSCR, ang. Debt Service Coverage Ratio) i wskaźnika kredytu do wartości (LTV, ang. Loan To Value ratio), kredyty budowlane są monitorowane za pomocą wskaźnika pokrycia obsługi odsetek (ISCR, ang. Interest Service Coverage Ratio) i wskaźnika kredytu do kosztów (LTC, ang. Loan To Cost ratio). Wszystkie kovenanty na koniec 2023 r. były na bezpiecznym poziomie i nie było żadnych naruszeń. Szczegóły dotyczące kovenantów bankowych w poszczególnych podmiotach zostały opisane w uwadze 23 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.



TONSA COMMERCIAL REI N.V.
Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Poniżej przedstawiono najpopularniejsze wskaźniki:

Wypłacalność	2023	2022
Stosunek zadłużenia długoterminowego do kapitału własnego	1,27	1,40
Zadłużenie długoterminowe/ Całkowity kapitał własny		
Całkowite zadłużenie do kapitału własnego	1,58	1,68
Całkowite zadłużenie/ Całkowity kapitał własny		
Współczynnik zadłużenia	0,61	0,63
Całkowite zadłużenie/ Łączne aktywa		
Dźwignia finansowa	2,58	2,68
Łączne aktywa/ Całkowity kapitał własny		
Współczynnik wypłacalności		
(Razem zobowiązania + udzielone gwarancje i poręczenia (z wyłączeniem poręczeń udzielonych w celu zabezpieczenia obligacji wyemitowanych przez Emitenta) - Środki pieniężne i ich ekwiwalenty) / Łączne aktywa	0,56	0,59
Płynność	2023	2022
Współczynnik środków pieniężnych	0,44	0,39
Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe		

Współczynniki wypłacalności i płynności poprawiły się w 2023 r.

Przepływy pieniężne

Poniżej przedstawiono łączne przepływy pieniężne:

	2023	2022
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	31 715	21 885
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-7 136	-10 651
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-15 086	-13 586
Zmiana netto w środkach pieniężnych i ich ekwiwalentach	9 493	-2 352

W 2023 r. Grupa miała wyższe łączne przepływy pieniężne w porównaniu do 2022 r. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej wzrosły o 9 830 tys. EUR, głównie z powodu lepszych wyników i zmian w kapitale obrotowym. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej są wyższe w 2023 r. w porównaniu do 2022 r. o 3 515 tys. EUR, ze względu na niższe wydatki na inwestycje. Przepływy pieniężne z działalności finansowej są ujemne, co związane jest głównie z płatnością odsetek od zobowiązań

Rozwój istotnych kwestii w roku obrotowym

Wszystkie istotne umowy najmu zapadające w roku 2024 zostały przedłużone w roku 2023 w poszczególnych spółkach celowych.

„Olivia Gate” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, Polska

Należący do spółki budynek o nazwie „Olivia Gate” pozostał wynajęty w 95%.

W 2023 r. nie wystąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej sytuację finansową.

„Olivia Point&Tower” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, Polska



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Należący do spółki budynek o nazwie „Olivia Point&Tower” pozostał wynajęty w 91%.

Zgodnie ze strategią Grupy kredyt bankowy w tej spółce celowej został w 2023 r. przedłużony (kredyt bankowy zostały zwiększony w 2022 r.)

W 2023 r. nie wystąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej sytuację finansową.

„Olivia 4” Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, Polska

Należący do spółki budynek o nazwie „Olivia Four” pozostał wynajęty w 88%.

W 2023 r. nie wystąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej sytuację finansową.

„Olivia Star” Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, Polska

Należący do spółki budynek o nazwie „Olivia Star” pozostał wynajęty w 97%.

Zgodnie ze strategią Grupy kredyt bankowy w tej spółce celowej został w 2023 r. przedłużony (kredyt bankowy zostały zwiększony w pierwszym kwartale 2024 r.)

W 2023 r. nie wystąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej sytuację finansową.

„J-Home” Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, Polska

Należący do spółki budynek o nazwie „Olivia Six” pozostał wynajęty w 93%.

W 2023 r. nie wystąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej sytuację finansową.

„Olivia Seven” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, Polska

Należący do spółki budynek o nazwie „Olivia Prime A” pozostał wynajęty w 88%.

W 2023 r. nie wystąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej sytuację finansową.

„Olivia Prime B” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, Polska

Należący do spółki budynek „Olivia Prime B” pozostawał w końcowej fazie pierwszej komercjalizacji (na koniec roku budynek był wynajęty w 84%).

W 2023 r. kredyt bankowy został przewalutowany na EUR.

W 2023 r. nie wystąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej sytuację finansową.

„Olivia Complex” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, Polska

W 2020 r. spółka otrzymała pozwolenie na budowę budynku Olivia Nine, której realizacja uzależniona jest od sytuacji rynkowej.

W 2023 r. spółka uzyskała nowe pozwolenie na budowę na pozostałych gruntach (budynki PRS - Olivia 10, 11, 12A i 12B).

W 2023 r. spółka była w trakcie projektowania budynków i dostosowywania uzyskanych pozwoleń do aktualnych warunków rynkowych i zamierzeń biznesowych Grupy. Stan obecny. W pierwszej połowie 2024 r. spółka rozpoczęła budowę pierwszej inwestycji, Olivia 10.

W 2023 r. nastąpiło połączenie Olivia Complex Sp. z o.o. z OBC Sp. z o.o. (spółka nabyta).

Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (poprzednio: „Olivia Nine” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) z siedzibą w Gdańsku, Polska

W 2023 r. nie wystąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej sytuację finansową.

Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdańsku, Polska

Podmiot ten (wszystkie 100% udziałów) został nabyty przez Spółkę w dniu 29 grudnia 2021 r. i w tym samym dniu Olivia Fin Sp. z o.o. nabyła wszelkie prawa i obowiązki komplementariusza tego podmiotu.

W marcu 2023 r. podjęto decyzję o uruchomieniu trzeciego programu emisji obligacji do wysokości 150 mln PLN do końca 2024 r. Pierwsza nowa publiczna emisja do wysokości 11,5 mln PLN miała miejsce w kwietniu 2023 r. Oferowane obligacje są również przedmiotem obrotu na Catalyst. Środki uzyskane z trzeciego programu emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji, zostaną wykorzystane przez Emitenta bezpośrednio lub pośrednio na rozwój Olivia Centre, w tym na finansowanie części kosztów budowy kolejnych inwestycji realizowanych w ramach Grupy OBC lub na refinansowanie istniejącego zadłużenia finansowego (w całości



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

lub w części) bądź na finansowanie nowych projektów mieszkaniowych realizowanych w ramach Grupy. Obecnie uzyskano 83,5 mln PLN - ostatnia emisja w 08.2023 (Y23).

Ponadto Emitent wyemitował dwie serie obligacji w walucie EUR na łączną kwotę 9,5 mln EUR (2,5 mln EUR w 2023 - Z23 oraz 7 mln EUR - A24).

Od 1 stycznia 2023 r. dokonano 5 spłat obligacji (łącznie 86 989000 PLN - serie E, F w 2023 r. oraz G, H, J w 2024 r.). Obligacje zapadające w 2024 r. zostały spłacone lub wkrótce zostaną spłacone (Grupa posiada na ten cel zabezpieczone środki).

W listopadzie 2022 r. spółka otrzymała uchwałę Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie o wyrażeniu zgody na wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu Catalyst obligacji serii L wyemitowanych w 2021 r. na łączną kwotę 25 mln PLN. Spółka zadebiutowała na Catalyst w pierwszym kwartale 2023 roku. Emitent wprowadził na Catalyst wszystkie pozostałe emisje obligacji, do których zobowiązał się to zrobić zgodnie z warunkami emisji obligacji (13 serii - łączna wartość 173,5 mln PLN i 9,5 mln EUR).

W grudniu 2023 r. Emitent (Olivia Fin Sp. z o.o. SKA) podjął uchwałę o utworzeniu czwartego Programu Emisji Obligacji, w ramach którego spółka będzie uprawniona do emisji, w jednej lub większej liczbie serii, obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji nie wyższej niż 150 mln PLN lub równoważności tej kwoty w EUR. W dniu 21 grudnia 2023 r. spółka złożyła wniosek do Komisji Nadzoru Finansowego o zatwierdzenie Prospektu. Czwarty Program Emisji Obligacji będzie ważny w ciągu 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia prospektu emisyjnego przez Komisję Nadzoru Finansowego.

W 2023 r. nie wystąpiły inne istotne zdarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej sytuację finansową.

TP3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, Polska

W 2023 r. Spółka sprzedała podmiotowi niepowiązanemu grunty nabyte w 2021 r.

W 2023 r. nie wystąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej sytuację finansową.

Olivia Home Platynowa Park Spółka z ograniczoną z siedzibą w Gdańsku, Polska

W 2022 r. spółka uzyskała pozwolenie na budowę i rozpoczęła budowę dwóch budynków mieszkalnych z mieszkaniami na sprzedaż. W czerwcu 2022 roku spółka rozpoczęła sprzedaż, na początku 2024 roku sprzedaż została zakończona.

W 2023 roku spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie. W listopadzie i grudniu 2023 roku odbyły się pierwsze wydania lokali. Inwestycja jest w końcowej fazie sprzedaży.

W 2023 r. nie wystąpiły inne istotne zdarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej sytuację finansową.

Brillant 3756. GmbH z siedzibą w Berlinie, Niemcy

W roku 2023 spółka została postawiona w stan likwidacji.

OBC Spółka ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, Polska

W dniu 29 listopada 2023 r. Podmiot został połączony z Olivia Complex Sp. z o.o.

3. OCZEKIWANY STAN RZECZY

Inwestycje

Grupa uzyskała nowe pozwolenie na budowę na wszystkich pozostałych gruntach (budynki PRS - Olivia 10, 11, 12A i 12B).

W 2023 r. Grupa była w trakcie projektowania budynków PRS i dostosowywania uzyskanych pozwoleń do aktualnych warunków rynkowych i zamierzeń biznesowych Grupy. W pierwszej połowie 2024 r. spółka rozpoczęła budowę pierwszej inwestycji, Olivia 10.

W 2023 r. Grupa uzyskała pozwolenie na użytkowanie dla budynku mieszkalnego Platynowa Park - pierwszej inwestycji mieszkaniowej Grupy. W listopadzie i grudniu 2023 roku odbyły się pierwsze wydania lokali. Z początkiem 2024 r. sprzedaż została zakończona.

W 2024 r. Grupa zamierza:

- rozpocząć budowę pierwszego budynku PRS Olivia 10 z ponad 250 lokalami mieszkalnymi,
- uzyskać ostateczny certyfikat BREEAM dla budynku Olivia Prime z oceną co najmniej Excellent/celujący w wersji pełnej z uwzględnieniem aranżacji powierzchni najmu (W Pełni Wyposażone). Certyfikat będzie potwierdzeniem pomyślnego wdrożenia najlepszych praktyk wpływających na efektywność energetyczną w całym cyklu życia budynku, co przekłada się na jego stosunkowo niski operacyjny ślad węglowy,
- osiągnąć średni poziom komercjalizacji na poziomie co najmniej 92% na koniec 2024 r.,
- sfinalizować sprzedaż mieszkań w pierwszej inwestycji mieszkaniowej Grupy;

TONSA COMMERCIAL REI N.V.
Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

- odnowić certyfikat „WELL Health and Safety Rating”;
- pozyskać pierwsze finansowanie w postaci zielonego kredytu na inwestycję biurową.

Finansowanie

Grupa zamierza oprzeć finansowanie zewnętrzne na finansowaniu dłużnym. Grupa podejmie działania mające na celu wydłużenie okresów obowiązywania umów kredytowych, a w przypadku gdy wartość kredytu będzie znacząco niższa od poziomu rynkowego, Grupa zwiększy poziom finansowania. Środki pieniężne uzyskane w wyniku zwiększenia kredytów zostaną przeznaczone przede wszystkim na dalszy rozwój Olivia Centre na rynku mieszkaniowym i biurowym oraz na spłatę obligacji i kredytów. Zgodnie ze strategią Grupy w 2023 r. Grupa przedłużyła kredyt bankowy na „Olivia Point & Tower” na następne 3 lata z opcją na kolejne 2 lata, zmieniła walutę kredytu na Olivia Prime B z PLN na EUR oraz przedłużyła kredyt bankowy na „Olivia Star” na następne 3 lata z opcją na kolejne 2 lata. W 2024 r. Grupa planuje przedłużenie lub refinansowanie obecnego kredytu w Olivia Seven Sp. z o. o. (budynek Prime A), który został ujęty jako zobowiązanie krótkoterminowe na koniec 2023 r. A także uzyskać kredyt bankowy na rozwój nowej inwestycji - Olivia 10.

Personel

Grupa zatrudnia łącznie 31 pracowników w 2023 r. (9 pracowników w 2022 r.). Spółki celowe będące właścicielami budynków biurowych mają znaczne ograniczenia w zatrudnianiu pracowników nałożone przez banki finansujące spółki. Nie spodziewa się żadnych znaczących zmian w zatrudnieniu.

Okoliczności, od których zależy rozwój obrotów i rentowności.

W ocenie Zarządu dalsze funkcjonowanie Grupy nie jest zagrożone. Grupa posiada wysoką nadwyżkę środków pieniężnych i dobrą strukturę finansowania, w której większość zadłużenia stanowi zadłużenie długoterminowe. Na wartość nieruchomości na wynajem wpływają warunki rynkowe, które mogą ulec pogorszeniu, takie jak spadek popytu na powierzchnie do wynajęcia, niższa rentowność umów najmu czy wzrost podaży konkurencyjnej powierzchni do wynajęcia. Zmiana wysokości środków z wynajmu powierzchni może przełożyć się na spadek stóp kapitalizacji w danym sektorze, a co za tym idzie na spadek wartości nieruchomości w późniejszych wycenach oraz stwarza ryzyko dla płynności Grupy. Stopy procentowe wpływają również na stopę kapitalizacji. Wzrost oczekiwanych stóp kapitalizacji nieruchomości, np. w wyniku zmiany poziomu stopy wolnej od ryzyka. Wahanie stóp kapitalizacji mogą występować okresowo lub utrzymywać się przez dłuższy okres ze względu na ich zależność od czynników makroekonomicznych.

Wpływ Covid-19 i wojny w Ukrainie na Grupę został opisany w rozdziale 12.

4. RYZYKO I NIEPEWNOŚĆ

Strategia

Grupa posiada długoterminową strategię inwestycyjną dla swoich inwestycji w nieruchomości i monitoruje ryzyko związane ze swoją polityką inwestycyjną. Wdrożono środki kontroli w odniesieniu do tej polityki oraz monitorowania jej wyników i skutków. System zabezpieczający politykę, wytyczne, systemy raportowania i podział obowiązków został ustanowiony i wdrożony w celu realizacji tych środków kontroli. Struktura organizacyjna i strategia korporacyjna koncentrują się na maksymalizacji zysków dla akcjonariuszy przy zachowaniu konserwatywnego tolerowanego ryzyka.

Wyniki Spółki oraz jej bezpośrednich i pośrednich podmiotów zależnych są ściśle związane z sytuacją na polskim rynku nieruchomości komercyjnych, głównie na rynku powierzchni biurowych. Na realizację celów strategicznych Grupy mają wpływ czynniki makroekonomiczne, które pozostają całkowicie niezależne od Spółki, jej spółek zależnych i spółek z Grupy oraz ich działań i reakcji. Wyniki Grupy uzależnione są od takich czynników jak tempo wzrostu gospodarczego, łączny poziom inwestycji przedsiębiorców, 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 sytuacje nieprzewidziane i nadzwyczajne, takie jak ataki terrorystyczne lub nadzwyczajne zdarzenia pogodowe, mogą spowodować niekorzystne zmiany w prognozach gospodarczych, co może negatywnie wpłynąć na działalność Spółki, jej spółek zależnych i spółek z Grupy.

Akceptacja ryzyka i ryzyko tolerowane

Ogólnie rzecz biorąc, poziom tolerowanego przez Grupę ryzyka jest niski do średniego, zgodnie z celem firmy, jakim jest generowanie spójnych długoterminowych wyników dla akcjonariuszy i innych interesariuszy, takich jak banki i inne instytucje finansowe, prywatni inwestorzy, najemcy, dostawcy i pracownicy.

Ryzyko strategiczne i biznesowe



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Grupa dąży do koncentracji i wzrostu (w określonych lokalizacjach) z dobrze zdefiniowaną strategią portfelową, stosując jasne kryteria nabycia i zbycia. Grupa jest przygotowana do podejmowania ryzyka związanego z wybraną strategią w sposób odpowiedzialny i zgodny z interesami jej interesariuszy.

Otoczenie makroekonomiczne

Niepewność gospodarcza i polityczna może prowadzić do zmniejszenia popytu ze strony najemców, wpływając na wycenę nieruchomości, a także może skutkować zmniejszeniem aktywności na rynku transakcji, wpływając na naszą zdolność do nabywania, sprzedaży lub rozwoju aktywów.

Grupa inwestuje wyłącznie w Polsce, która historycznie była stabilna politycznie i gospodarczo, a wewnątrz Polski Grupa inwestuje w Gdańsku, który jest postrzegany jako solidny pod względem perspektyw gospodarczych i popytu ze strony najemców oraz ogólnie prezentuje dobry poziom przejrzystości i płynności na rynku transakcyjnym.

Wartość rynkowa nieruchomości / wycena

Wartość rynkowa nieruchomości ma fundamentalne znaczenie dla działalności posiadającej liczne aktywa, w szczególności przy obliczaniu wartości aktywów netto (NAV, ang. Net Asset Value). Istnieje nieodłączne ryzyko, że nieruchomości w portfelu są nieprawidłowo wycenione, co może skutkować błędnymi wynikami pośrednimi, utratą reputacji i potencjalnymi roszczeniami z powodu nadmiernych oczekiwań wśród interesariuszy.

Portfel nieruchomości Grupy jest co roku poddawany zewnętrznej wycenie zgodnie ze standardami wyceny. Grupa korzysta z usług tylko wybranych, renomowanych rzeczoznawców do wyceny swoich aktywów. Grupa zapewnia, że jej wewnętrzne dane dotyczące aktywów są aktualne, tak aby wszystkie istotne dane były dostępne dla potrzeb wsparcia procesu wyceny.

Zmiany strukturalne w popycie na powierzchnie biurową

Firmy coraz częściej postrzegają środowisko pracy jako klucz do przyciągania i zatrzymywania talentów. W związku z tym organizacja pracy szybko się zmienia, a firmy wymagają większej elastyczności i większej liczby usług, napędzanych zmianami technologicznymi, automatyzacją, zmieniającym się stylem życia i, w mniejszym stopniu, efektywnością kosztową. Co więcej, postępująca urbanizacja sprawi, że przyszły popyt ze strony najemców będzie koncentrował się w mniejszej liczbie lokalizacji. Brak możliwości zaspokojenia przyszłego popytu ze strony najemców może skutkować strukturalnie wysokim poziomem pustostanów, a w konsekwencji niższymi wynikami finansowymi i niższą wyceną nieruchomości.

Grupa stale ocenia, czy jej nieruchomości spełniają potrzeby (potencjalnych) najemców i czy przewidywane są zmiany w wymaganiach najemców, tak aby mogła skutecznie reagować na zmiany rynkowe i zwiększać wartość swoich budynków biurowych. Grupa koncentruje się na wysokiej jakości nieruchomościach w pobliżu węzłów komunikacyjnych w wybranych lokalizacjach wzrostu gospodarczego. Grupa odpowiada również na potrzebę elastyczności i świadczenia usług. Aby utrzymać klientów i zaspokoić ich przyszłe potrzeby, Grupa stale dąży do poprawy poziomu świadczonych usług.

Zmiany cen sprzedanych lokali mieszkalnych

Grupa będzie uzależniona od cen sprzedawanych lokali, na które nie ma bezpośredniego wpływu. Na bieżący popyt na mieszkania i poziom cen wpływa głównie poziom zamożności społeczeństwa, dostępność kredytów (w tym: stopy procentowe i marże kredytowe) oraz działania konkurencji. Niekorzystna zmiana czynników kształtujących popyt na mieszkania i ich ceny może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

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

Zdolność kredytowa nabywców lokali mieszkalnych

Grupa działa na rynku mieszkaniowym, gdzie jednostki mają być również sprzedawane klientom indywidualnym. Popyt na tym rynku zależy w szczególności od dostępności kredytów mieszkaniowych dla nabywców lokali mieszkalnych i możliwości ich obsługi. Ewentualny spadek dostępności takich kredytów, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych, może negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy. Ponadto zmiany w polityce regulacyjnej mające wpływ na ocenę zdolności kredytowej przez banki i politykę banków w tym zakresie mogą spowodować spadek popytu na nowe lokale mieszkalne, a tym samym mogą mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy.

Grupa realizuje projekty mieszkaniowe, w których klientami są głównie osoby niewymagające wsparcia kredytowego. Gdy klient korzysta z finansowania bankowego, harmonogram spłat jest każdorazowo dostosowywany do warunków umowy kredytowej.

Konkurencja



TONSA COMMERCIAL REI N.V.
Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Biorąc pod uwagę skoncentrowanie się na wybranych rynkach o wysokim popycie na wzrost gospodarczy, istnieje ryzyko, że inni inwestorzy dostrzegą tę samą atrakcyjność tych lokalizacji, a konkurencja o aktywa może być zacięta.

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

Zrównoważony rozwój

Koncentracja na zrównoważonym rozwoju jest coraz częściej postrzegana jako „licencja na prowadzenie działalności, warunek wstępny naszego modelu biznesowego”. Jako organizacja musimy być w stanie przewidywać i reagować na zmieniające się potrzeby naszych klientów, społeczności, partnerów i pracowników w zakresie zrównoważonego rozwoju. Ryzyko braku możliwości reagowania na te zmieniające się potrzeby może wpłynąć na atrakcyjność naszych nieruchomości dla najemców, a także na zdolność do przyciągania nowych pracowników i atrakcyjność akcji Grupy dla (potencjalnych) akcjonariuszy oraz może skutkować utratą reputacji.

Zrównoważony rozwój jest integralną częścią długoterminowej strategii tworzenia wartości Grupy. Nasz model biznesowy jest ukierunkowany na minimalizowanie śladu węglowego, oferowanie i rozwijanie przyszłościowych budynków oraz tworzenie zdrowych, inspirujących i elastycznych środowisk pracy dla naszych klientów i pracowników. Grupa stale sprawdza stan swojego obecnego portfela nieruchomości w odniesieniu do (nowych) kodeksów i zasad w dziedzinie zrównoważonego rozwoju.

Bezpieczeństwo informacji / zagrożenia cybernetyczne

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

Grupa inwestuje w dalszą cyfryzację swoich procesów korporacyjnych, koncentrując się w dużej mierze na przejrzystości i bezpieczeństwie swoich danych i innych informacji, a także korzysta z doradztwa podmiotów zewnętrznych w tym zakresie. Profesjonalne zarządzanie i kontrolowanie ryzyka związanego z zabezpieczeniem ciągłości, dostępności, funkcjonowania i bezpieczeństwa informacji wewnętrznej infrastruktury IT i aplikacji ma istotne znaczenie dla Grupy. Ustanowiono wewnętrzne procesy i procedury, których celem jest przede wszystkim zapobieganie katastrofom. Regularne kontrole procesów i procedur przez wewnętrznych i zewnętrznych ekspertów zapewniają ciągłe doskonalenie i zmniejszają prawdopodobieństwo wystąpienia katastrof. W mało prawdopodobnym przypadku katastrofy istnieją procedury określające regularnie testowane scenariusze awaryjne i odzyskiwania danych, minimalizujące niekorzystne skutki takiej katastrofy.

Ryzyko związane z klimatem

Zmiany klimatyczne wpływają na naszą działalność nie tylko w perspektywie średnio- i długoterminowej. Ich wpływ jest odczuwalny już dziś, dlatego tak ważne jest skuteczne analizowanie szans i zagrożeń wynikających ze zmian klimatycznych.

Poniższy wykres przedstawia kluczowe ryzyka klimatyczne, które mogą znacząco oddziaływać na Grupę:



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

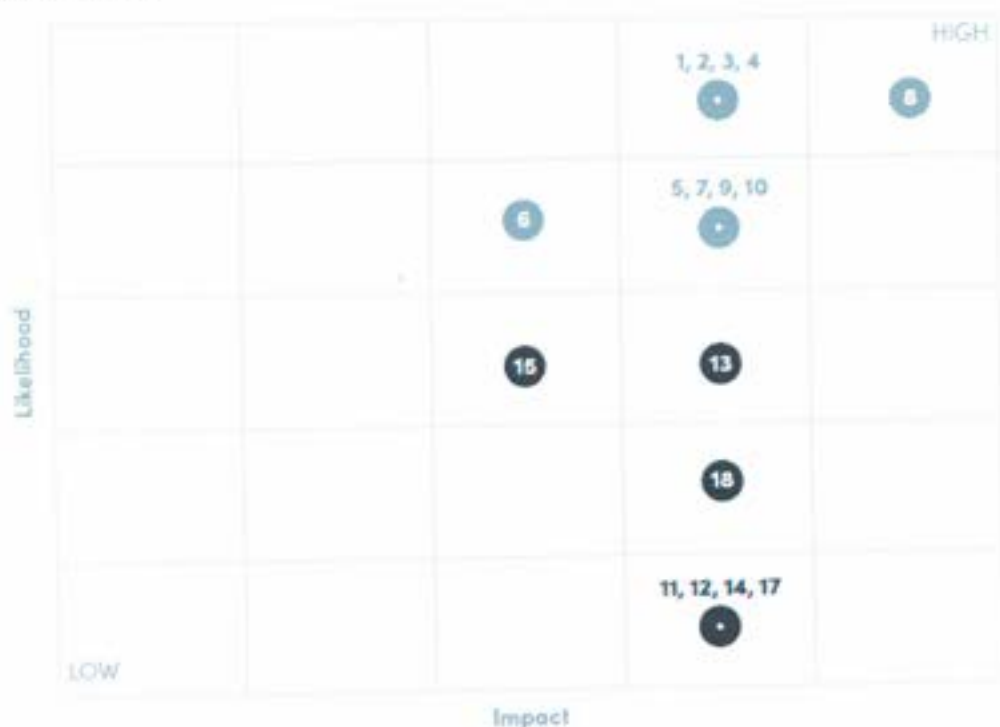


Tabela przedstawiona na następnej stronie pokazuje krytyczne ryzyka klimatyczne, które mogą znacząco na nas wpłynąć – zagrażając naszej działalności lub dając nam szansę na rozwój. Analizę przeprowadziliśmy w perspektywie trzech horyzontów czasowych - krótkoterminowego (do 2025 r.), średnioterminowego (do 2030 r.) i długoterminowego (do 2050 r.). Zgodnie z zaleceniami TCFD, rozważaliśmy dwa scenariusze:

- wzrost temperatury o 3,5°C i więcej (scenariusz IPCC SSP3-7.0),
- ograniczenie wzrostu średniej temperatury poniżej 1,5°C (scenariusz IPCC SSP1-1.9).




TONSA COMMERCIAL REI N.V.
 Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
 (Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Kategoria TCFD	Identyfikacja czynnika ryzyka	Ryzyko				
		2025	2030	2050 <15°C <3,5°C		
Ryzyka przejściowe	Polityka i kwestie prawne	●●●●●	—	—	↓	
	Technologia	●●●●●	—	—	—	
	Rynek	Wyższe oczekiwania instytucji finansowych i ubezpieczycieli	●●●●●	↗	↗	↓
		Wyższe oczekiwania rezydentów i inwestorów	●●●●●	↗	—	↓
		Wyższe wymagania wobec dostawców	●●●●●	—	—	↓
		Wyższe oczekiwania pracowników	●●●●●	—	↗	↗
	Ograniczona dostępność surowców	●●●●●	—	—	↗	
	Ograniczenia w dostawie mediów	●●●●●	↘	↓	—	
	Reputacja	Stygmatyzacja sektora	●●●●●	—	—	↓
		Większe zainteresowanie interesariuszy	●●●●●	—	↘	↘
Ekstremalne zjawiska pogodowe	Cyklony	●●●●●	↗	↗	↗	
	Trzęsienia ziemi	●●●●●	—	—	—	
	Fake upałów	●●●●●	—	↗	↗	
	Powodzie	●●●●●	—	↗	↗	
	Zmienne wzorce pogodowe	●●●●●	—	↗	↗	
Zagrożenia fizyczne	Rosnące średnie temperatury	●●●●●	—	—	—	
	Podnoszący się poziom mórz	●●●●●	—	↗	↗	
	Zanieczyszczenie powietrza	●●●●●	↗	↗	↗	

●●●●● Wysokie ryzyko ↗ Duży wzrost ↗ Wzrost — Brak zmian ↘ Spadek ↓ Duży spadek
 ●●●●● Niskie ryzyko



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

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, które są bezpośrednio związane z warunkami atmosferycznymi;
- transformacyjne, które wynikają z procesu przechodzenia na gospodarkę nisko- i bezemisyjną.

W perspektywie krótko- i średnioterminowej na Grupę wpływać będą przede wszystkim ryzyka związane z transformacją gospodarki. Szczególnie istotne są te dotyczące rozszerzenia obowiązków związanych z szeroko rozumianą troską o środowisko, społeczeństwo i ład korporacyjny, a także oczekiwania instytucji finansowych i ubezpieczycieli w związku ze spełnieniem coraz bardziej rygorystycznych wymagań klimatycznych. Istotne są także ograniczenia związane z dostawami mediów. W dłuższej perspektywie największe znaczenie dla Grupy mogą mieć rosnące średnie temperatury oraz cyklony, czyli zagrożenia fizyczne wynikające ze zmian klimatycznych.

Wiemy, że powyższe ryzyka mogą potencjalnie skutkować zwiększonymi kosztami operacyjnymi i inwestycyjnymi, zmniejszonymi przychodami i naszą wydajnością, ograniczoną dostępnością kapitału lub utratą wartości aktywów. Możemy jednak odpowiednio nimi zarządzać i zmaksymalizować wynikające z nich możliwości, które obejmują m.in:

- status lidera rynku,
- rosnący popyt,
- rosnącą konkurencyjność,
- rosnące przychody,
- wzrost wartości aktywów,
- lepszą dostępność kapitału i jego niższy koszt,
- niższe koszty ubezpieczenia.

W odpowiedzi na zidentyfikowane czynniki ryzyka określiliśmy i wdrożyliśmy odpowiednie metody zarządzania, które zostały wymienione w poniższej tabeli.

Sposoby zarządzania ryzykami klimatycznymi przez Grupę

Rodzaj ryzyka i podkategoria TCFD	Identyfikacja czynnika ryzyka	Metody zarządzania ryzykiem
Ryzyko przejściowe	Polityka i prawo	<ul style="list-style-type: none"> • Coroczna publikacja raportu ESG z wykorzystaniem globalnych standardów (takich jak GRI, TCFD). • Wewnętrzne audyty ESG z wykorzystaniem globalnych standardów (np. CRREM). • Coroczny audyt i obliczanie śladu węglowego w oparciu o protokół GHG. • Wprowadzenie usprawnień mających na celu poprawę wskaźników ESG (np. wykorzystanie niskoemisyjnych źródeł energii, wykorzystanie nowych rozwiązań z zakresu gospodarki o obiegu zamkniętym, modernizacja budynków w kierunku zeroemisyjności i gospodarki o obiegu zamkniętym). • Wdrażanie strategii ESG (np. dekarbonizacja) i polityk ESG (np. kodeks postępowania). • Korzystanie z zewnętrznych certyfikatów i konsultacji z ekspertami w dziedzinie ESG. • Monitorowanie procesu legislacyjnego dotyczącego raportowania ESG. • Udział w szkoleniach i konferencjach ESG.
	Technologia	<ul style="list-style-type: none"> • Modernizacja budynku w kierunku gospodarki zeroemisyjnej i o obiegu zamkniętym. • Korzystanie z innowacyjnych, zrównoważonych rozwiązań. • Korzystanie z zewnętrznych certyfikatów i konsultacji z ekspertami w tej dziedzinie.
	Gospodarka	<ul style="list-style-type: none"> • Coroczna publikacja raportu ESG z zgodnie z globalnych standardów. • Wewnętrzne audyty ESG z wykorzystaniem wytycznych do globalnych standardów. • Wykorzystanie niskoemisyjnych źródeł energii.

20

TONSA COMMERCIAL REI N.V.
 Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
 (Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Rodzaj ryzyka i podkategoria TCFD	Identyfikacja czynnika ryzyka	Metody zarządzania ryzykiem	
		<ul style="list-style-type: none"> Korzystanie z zewnętrznych certyfikatów i konsultacji z ekspertami w dziedzinie ESG. 	
	Wyższe oczekiwania klientów	<ul style="list-style-type: none"> Coroczna publikacja raportu ESG z zgodnie z globalnymi standardami (takimi jak GRI). Wewnętrzne audyty ESG z wykorzystaniem wytycznych do globalnych standardów. Wprowadzanie ulepszeń w celu poprawy wyników ESG. Korzystanie z zewnętrznych certyfikatów i konsultacji z ekspertami w tej dziedzinie. Elastyczność w zakresie użytkowania gruntów, budynków, przestrzeni i oferty usług. 	
	Wyższe wymagania dostawców	<ul style="list-style-type: none"> Stopniowe wprowadzanie wymogów ESG w toku współpracy z dostawcami. Dywersyfikacja łańcucha dostaw. 	
	Ograniczona dostępność surowców	<ul style="list-style-type: none"> Dywersyfikacja łańcucha dostaw. Zapewnienie starannie zaplanowanych zapasów. 	
	Ograniczenia w dostawie mediów	<ul style="list-style-type: none"> Dywersyfikacja zasilania budynków. Decentralizacja źródeł mediów. Kontakty i inne działania zabezpieczające przed ograniczeniami w dostawie mediów. 	
	PR	Stygmatyzacja sektora	<ul style="list-style-type: none"> Coroczna publikacja raportu ESG z zgodnie z globalnymi standardami (takimi jak GRI) w oparciu o analizę wagi zagadnień zrównoważonego rozwoju i perspektywę interesariuszy. Korzystanie z zewnętrznych certyfikatów i konsultacji z ekspertami w dziedzinie ESG.
		Większe zainteresowanie interesariuszy	<ul style="list-style-type: none"> Badanie opinii interesariuszy. Regularne działania mające na celu łagodzenie negatywnych skutków. Coroczna publikacja raportu ESG z zgodnie z globalnymi standardami (takimi jak GRI) w oparciu o analizę wagi zagadnień zrównoważonego rozwoju i perspektywę interesariuszy. Korzystanie z zewnętrznych certyfikatów i konsultacji z ekspertami w dziedzinie ESG.
	Ryzyka fizyczne	Ekstremalne zjawiska pogodowe	<ul style="list-style-type: none"> Wykorzystanie trwałych materiałów, odpornych na działanie czynników zewnętrznych (takich jak podłogi z gresu kamiennego lub porcelanowego; szkło o podwyższonej wytrzymałości) i elementów ochronnych (odbojniki, słupki, wysokie krawężniki). Projektowanie i realizacja budynków odpornych na ekstremalne warunki pogodowe. Korzystanie z rozwiązań umożliwiających szybkie wykrywanie i reagowanie na czynniki ryzyka (stacje meteorologiczne w każdym budynku, automatyczna reakcja urządzeń w wyniku alarmów, możliwość zdalnego sterowania urządzeniami w budynkach). Wdrożenie procedur gotowości na wypadek awarii.
		Cyklony	
			Trzęsienie ziemi

TONSA COMMERCIAL REI N.V.
 Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
 (Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Rodzaj ryzyka i podkategoria TCFD	Identyfikacja czynnika ryzyka	Metody zarządzania ryzykiem
Przewlekłe zdarzenia pogodowe	Powodzie	<ul style="list-style-type: none"> Zastosowanie rozwiązań umożliwiających szybkie wykrywanie i reagowanie na czynniki ryzyka (system wykrywania nieszczelności). Wykorzystanie trwałych materiałów, odpornych na działanie czynników zewnętrznych i elementów ochronnych. Projektowanie i realizacja budynków odpornych na ekstremalne warunki pogodowe. Wdrożenie procedur gotowości na wypadek awarii. Stosowanie ponadwymiarowych elementów instalacji (np. zbiorników retencyjnych). Korzystanie z analiz i rekomendacji zewnętrznych ekspertów w tej dziedzinie.
	Zmienność wzorców pogodowych	<ul style="list-style-type: none"> Wyposażenie budynków w stacje meteorologiczne podłączone do systemu BMS - systemu zarządzania budynkiem - które zapewniają możliwość szybkiego reagowania na niekorzystne warunki pogodowe.
	Rosnące średnie temperatury	<ul style="list-style-type: none"> Wyposażenie budynków w wydajne centrale klimatyzacyjne. W powierzchniach najmu zastosowano indywidualne ustawienia umożliwiające kontrolę komfortu z możliwością regulacji temperatury +/- 3 stopnie oraz regulację prędkości przepływu powietrza. Niedopuszczalne jest stosowanie systemów temperatury punktu rosy w budynkach. Zastosowanie materiałów trwałych i odpornych na działanie czynników zewnętrznych (takich jak posadzki z gresu kamiennego lub porcelanowego, szkło o podwyższonej wytrzymałości) oraz elementów ochronnych (np. paroizolacji).
	Rosnący poziom mórz	<ul style="list-style-type: none"> Korzystanie z analiz i rekomendacji zewnętrznych ekspertów w tej dziedzinie. Zastosowanie materiałów trwałych i odpornych na działanie czynników zewnętrznych (takich jak podłogi z gresu kamiennego lub porcelanowego; szkło o podwyższonej wytrzymałości) i elementów ochronnych.
	Zanieczyszczenie powietrza	<ul style="list-style-type: none"> Realizacja działań zgodnych z procedurami gospodarki wodno-powietrznej. Zastosowanie wysokiej klasy filtra (m.in. F7). Korzystanie z indywidualnych oczyszczaczy powietrza. Stosowanie roślin oczyszczających powietrze. Zastosowanie jonizatorów powietrza. Cykliczny pomiar jakości powietrza wewnątrz i na zewnątrz pomieszczeń.

Ryzyko braku zgodności

Grupa dąży do pełnej zgodności z przepisami prawa i regulacjami, co oznacza, że tolerowany poziom ryzyka wynosi zero.

Kodeks i zasady uczciwości

Nieetyczne zachowanie i naruszenia obowiązujących przepisów i regulacji mogą skutkować utratą reputacji, roszczeniami i postępowaniami sądowymi, prowadząc do wyższych kosztów i niższych wyników.

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

Przepisy dotyczące zrównoważonego rozwoju / zdrowia i bezpieczeństwa

Ryzyko, że portfel nieruchomości nie będzie zgodny z obowiązującymi przepisami prawa i regulacjami w zakresie zrównoważonego rozwoju oraz bezpieczeństwa i higieny pracy. Może to doprowadzić do sytuacji, w której nieruchomości nie będą mogły być dalej



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

użytkowane (zajmowane) i/lub nalożone zostaną grzywny, co będzie miało negatywny wpływ na wartość i zbywalność nieruchomości. Może to również skutkować utratą reputacji.

Grupa stale sprawdza stan swojego obecnego portfela nieruchomości w odniesieniu do (nowych) kodeksów i zasad w dziedzinie zrównoważonego rozwoju oraz zdrowia i bezpieczeństwa oraz poddaje budynki niezależnym ocenom przez jednostki weryfikujące (np. IWBI – International WELL Building Institute).

Ryzyko oszustwa

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

Dla każdego procesu/działania zidentyfikowano potencjalne ryzyko nadużyć, które może mieć zastosowanie, oraz wdrożone środki kontroli. W tym celu działania zostały podzielone na trzy główne kategorie;

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

Główne potencjalne ryzyka nadużyć związane z naszą działalnością to: przeciwdziałanie przekupstwu i korupcji (np. pranie pieniędzy), transakcje z nieuczciwymi stronami, ryzyko samowzbogacenia i manipulacji. Wdrożony podział obowiązków oraz sposób, w jaki podejmowanie decyzji i pełnomocnictwa są osadzone w naszej organizacji, znacząco się do tego przyczyniają.

Ponadto, przydzielenie zewnętrznych rzeczoznawców do procesu wyceny oraz standaryzacja procesów i formatów są również ważnymi środkami łagodzącymi w tym zakresie.

Wyniki i wnioski z oceny ryzyka nadużyć są omawiane przez zarząd. W wyniku tej oceny ryzyka nadużyć nie zaobserwowano żadnych poważnych problemów. W opinii zarządu można by wprowadzić dalsze ulepszenia w zakresie wyraźniejszego powiązania ryzyka i środków łagodzących.

Grupa ściśle przestrzega wewnętrznych standardów w zakresie zapobiegania oszustwom, korupcji i przeciwdziałania finansowaniu działalności terrorystycznej. Od pierwszego etapu nawiązywania relacji biznesowych- z najemcami, wykonawcami, instytucjami finansującymi lub innymi partnerami - kierujemy się wysokimi standardami etycznymi, które pozwalają nam unikać sytuacji mogących prowadzić do nadużyć, korupcji lub naruszenia prawa.

Identyfikujemy naszych partnerów. Wiedza i doświadczenie naszych współpracowników, formularze „poznaj swojego klienta”, publicznie dostępne informacje (np. z rejestrów handlowych i rejestru beneficjentów rzeczywistych) lub korzystanie z ogólnodostępnych źródeł (tzw. „biały wywiad”) są w tym zakresie bardzo pomocne.

Staramy się zobowiązywać naszych partnerów biznesowych do zwracania szczególnej uwagi na kwestie przeciwdziałania korupcji, praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu. Jednocześnie, w celu zwiększenia naszej kontroli nad tym obszarem, planujemy wdrożyć skuteczniejszy mechanizm zgłaszania naruszeń i umożliwienia zgłaszania wszelkich wątpliwości. Dzięki temu będziemy w stanie wcześniej wykrywać potencjalne obszary zagrożeń i szybko reagować w przypadku podejrzenia naruszeń. Odpowiednie klauzule umowne stanowią dodatkową gwarancję naszego bezpieczeństwa, pozwalając nam 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 osoby decyzyjne, w szczególności kadra kierownicza, 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 są przekazywane do dalszej dyskusji z Zarządem.

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

Jeśli okaże się, że doszło do oszustwa, Grupa przygotowuje plan naprawczy obejmujący następujące aspekty:

- środki mające na celu odwrócenie oszustwa;
- środki zapobiegające nawrotom w przyszłości;
- środki dotyczące zaangażowanych osób i przedsiębiorstw;
- sposób, w jaki dochodzone jest odszkodowanie;
- złożenie zawiadomienia na policji.



TONSA COMMERCIAL REI N.V.
Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

W przypadku wystąpienia oszustwa, jego skutki (np. utrata aktywów, roszczenia odszkodowawcze, koszty dochodzeń) zostaną uwzględnione w sprawozdaniu finansowym.

Przepisy podatkowe

Ponieważ Grupa działa w dwóch różnych lokalizacjach podatkowych, kluczowe znaczenie ma przestrzeganie wszystkich przepisów podatkowych. Brak zgodności może mieć znaczący negatywny wpływ na Grupę, jej wyniki lub sytuację finansową.

Grupa stale monitoruje główne ryzyka związane z jej sytuacją podatkową, w tym wszystkie wymogi podatkowe i zmiany w prawie podatkowym wprowadzane przez niderlandzkie i polskie organy podatkowe. Grupa jest odpowiedzialna za wewnętrzną wymianę informacji w zakresie (zmieniających się) przepisów podatkowych w celu zapewnienia świadomości pracowników, umożliwiając im identyfikację odpowiednich sygnałów i uzyskanie niezbędnych porad.

Ryzyko finansowe

Grupa zarządza ryzykiem finansowym poprzez funkcję zarządzania ryzykiem. Ryzyko finansowe to ryzyko 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 i 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 zgodnie z zasadami zatwierdzonymi przez Zarząd. Zarząd identyfikuje i ocenia ryzyko finansowe w ścisłej współpracy z jednostkami operacyjnymi Grupy. Zarząd określa zasady ogólnego zarządzania ryzykiem, a także polityki obejmujące określone obszary, takie jak ryzyko walutowe, ryzyko stopy procentowej, ryzyko kredytowe i inwestowanie nadwyżki płynności.

Grupa prowadzi konserwatywną politykę finansową, co oznacza, że tolerowany poziom ryzyka jest niski.

Sprawozdawczość

Ryzyko związane ze sprawozdawczością dotyczy wpływu nieprawidłowych, niekompletnych lub nieterminowo dostępnych informacji na wewnętrzne procesy decyzyjne lub procesy stron zewnętrznych (w tym akcjonariuszy, banków i organów regulacyjnych), co może skutkować utratą reputacji i potencjalnymi roszczeniami z powodu wprowadzających w błąd oświadczeń dla interesariuszy.

Grupa przygotowuje i monitoruje budżet, budżet inwestycyjny i prognozę płynności, a następnie co kwartał wszystkie one są porównywane i aktualizowane z rzeczywistymi wynikami. Raporty są przeglądane przez kierownictwo, a także przez zespoły finansowe i operacyjne. Pełne roczne sprawozdanie finansowe jest badane przez niezależnego audytora.

Pracownicy regularnie uczestniczą w kursach i spotkaniach w celu uzyskania informacji na temat wszystkich stosownych przepisów prawa i regulacji, tak aby wszystkie informacje opracowywane przez Grupę były zgodne z obowiązującymi przepisami prawa i regulacjami.

Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe to ryzyko, że wartość godziwa lub przyszłe przepływy pieniężne instrumentu finansowego będą się zmieniać z powodu zmian cen rynkowych. Ryzyko rynkowe Grupy wynika z otwartych pozycji w (a) walutach obcych i (b) oprocentowanych aktywach i zobowiązaniach w zakresie, w jakim są one narażone na ogólne i szczególne zmiany rynkowe.

Ryzyko walutowe

Grupa jest narażona na ryzyko walutowe, głównie w odniesieniu do euro. Ryzyko walutowe powstaje w odniesieniu do tych ujętych pieniężnych aktywów i zobowiązań finansowych, które nie są w walucie funkcjonalnej danego podmiotu Grupy.

Polityką Grupy jest zawieranie transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym za pomocą kontraktów walutowych typu forward; nie decyduje się jednak na stosowanie rachunkowości zabezpieczeń zgodnie z wymogami MSSF 9.

Grupa posiada różne aktywa finansowe, takie jak pochodne aktywa i zobowiązania finansowe, należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności, a także środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, które powstają bezpośrednio w wyniku prowadzonej przez nią działalności. Główne zobowiązania finansowe Grupy, poza pochodnymi zobowiązaniami finansowymi, obejmują kredyty bankowe oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania. Głównym celem tych zobowiązań finansowych jest finansowanie działalności Grupy.

Transakcje pochodne zawierane przez Grupę to przede wszystkim swapy stóp procentowych i kontrakty walutowe typu forward. Celem jest zarządzanie ryzykiem stopy procentowej i ryzykiem walutowym wynikającym ze źródeł finansowania Grupy (zabezpieczenia ekonomiczne).



TONSA COMMERCIAL REI N.V.
Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Grupa zarządza ryzykiem walutowym na zasadzie grupowej.

Niemniej jednak Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń zgodnie z MSSF 9. Ponadto Grupa zarządza ryzykiem walutowym poprzez dopasowanie swoich głównych wpływów pieniężnych do waluty, w której denominowane są główne wpływy pieniężne (takie jak przychody z wynajmu). Zazwyczaj osiąga się to poprzez uzyskanie finansowania kredytowego w odpowiedniej walucie i zawarcie kontraktów walutowych typu forward.

Walutą funkcjonalną Spółki jest złoty polski (PLN). 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.

Ryzyko cenowe

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

Grupa jest narażona na ryzyko cenowe inne niż w odniesieniu do instrumentów finansowych, takie jak ryzyko cen nieruchomości, w tym ryzyko dotyczące wynajmu nieruchomości oraz zmiany cen lokali mieszkalnych.

Ryzyko przepływów pieniężnych i wartości godziwej stóp procentowych

Ponieważ oprocentowane aktywa Grupy nie generują znaczących kwot odsetek, zmiany rynkowych stóp procentowych nie mają znaczącego bezpośredniego wpływu na dochody Grupy. Grupa jest narażona na ryzyko wartości godziwej stóp procentowych od kaucji wpłaconych przez najemców. Jakakolwiek zmiana stóp rynkowych może wpłynąć na zysk lub stratę z tytułu wartości godziwej ujętą w innych całkowitych dochodach. Oczekuje się, że wpływ takich zmian nie będzie znaczący dla Grupy.

Ryzyko stopy procentowej Grupy wynika głównie z długoterminowych pożyczek. Pożyczki zaciągnięte według zmiennych stóp procentowych narażają Grupę na ryzyko stopy procentowej przepływów pieniężnych. Polityką Grupy jest ustalanie stopy procentowej dla pożyczek o zmiennym oprocentowaniu. Aby tym zarządzać, Grupa zawiera transakcje swap i opcje CAP na stopę procentową, w ramach których Grupa zgadza się na wymianę, w określonych odstępach czasu, różnicy między kwotami odsetek o stałej i zmiennej stopie procentowej obliczonymi przez odniesienie do uzgodnionej nominalnej kwoty głównej. Ryzyko stopy procentowej Grupy jest monitorowane przez kierownictwo Grupy. Kierownictwo analizuje ekspozycję Grupy na stopy procentowe w sposób dynamiczny.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe to ryzyko, że jedna ze stron instrumentu finansowego spowoduje stratę finansową dla drugiej strony poprzez niewywiązanie się ze zobowiązania. Grupa nie posiada istotnych koncentracji ryzyka kredytowego.

Ryzyko kredytowe wynika ze środków pieniężnych i ich ekwiwalentów utrzymywanych w bankach, należności z tytułu dostaw i usług, w tym należności z tytułu wynajmu od najemców, aktywów z tytułu umów, gwarancji wynajmu, umownych przepływów pieniężnych z inwestycji dłużnych wykazywanych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI, ang. Fair Value through Other Comprehensive Income) oraz korzystnych pochodnych instrumentów finansowych i depozytów w bankach i instytucjach finansowych. Ryzyko kredytowe jest zarządzane na poziomie Grupy. Grupa ustala poziomy ryzyka kredytowego, które akceptuje, nakładając limity na ekspozycję na pojedynczego kontrahenta lub grupy kontrahentów, a także na segmenty geograficzne i branżowe. Takie ryzyko podlega przeglądowi kwartalnie lub częściej.

Grupa stosuje zasady mające na celu zapewnienie, że umowy najmu zawierane są wyłącznie z najemcami posiadającymi odpowiednią historię kredytową. Grupa na bieżąco monitoruje jakość kredytową należności. Salda środków pieniężnych są utrzymywane, a instrumenty pochodne są uzgadniane wyłącznie z instytucjami finansowymi o solidnym ratingu finansowym.

Grupa posiada zasady, które ograniczają kwotę ekspozycji kredytowej na jakąkolwiek instytucję finansową. 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 kaucje wpłacone przez najemców również podlegają wymogom MSSF 9 w zakresie utraty wartości, zidentyfikowany odpis z tytułu utraty wartości był nieistotny.

Kaucje podlegające zwrotowi na rzecz najemców mogą zostać zatrzymane przez Grupę w części lub w całości w przypadku nieuregulowania należności przez najemcę lub w przypadku innych naruszeń umowy.



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2023 r. i 31 grudnia 2022 r. jest zbliżona do wartości bilansowej.

Grupa przygotowała analizy wykazujące, 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 z tytułu dostaw i usług. Rezerwa na utratę wartości została utworzona na podstawie bieżących rozliczeń z najemcami.

Wszystkie inwestycje dłużne Grupy wyceniane według zamortyzowanego kosztu są uważane za obciążone niskim ryzykiem kredytowym, a zatem odpis z tytułu utraty wartości ujęty w tym okresie był ograniczony do 12-miesięcznych oczekiwanych strat, które zostały ocenione jako nieistotne i nie zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym.

Ryzyko płynności

Rozsądne zarządzanie ryzykiem płynności zakłada utrzymywanie wystarczającej ilości środków pieniężnych, dostępność finansowania poprzez odpowiednią ilość przyznaných instrumentów kredytowych oraz zdolność do zamykania pozycji rynkowych. Ze względu na dynamiczny charakter działalności Grupy, dział skarbu Grupy dąży do utrzymania elastyczności finansowania poprzez utrzymywanie dostępnych linii kredytowych.

Sytuacja płynnościowa Grupy jest monitorowana codziennie i podlega kwartalnym przeglądom przez Zarząd. Niezdyskontowane przepływy pieniężne w odniesieniu do sald wymagalnych w ciągu 12 miesięcy są zazwyczaj równe ich wartości bilansowej w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, ponieważ wpływ dyskontowania nie jest znaczący.

5. INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH

Cele i polityka osoby prawnej w zakresie zarządzania ryzykiem.

Głównym celem zarządzania ryzykiem przez Grupę jest zapewnienie bezpieczeństwa działalności operacyjnej oraz zapewnienie efektywnej realizacji celów strategicznych poprzez podejmowanie decyzji ukierunkowanych na maksymalizację dochodów uzyskiwanych w dłuższym okresie przy jednoczesnym akceptowalnym poziomie ryzyka.

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

Polityka zabezpieczania ryzyka związana ze wszystkimi głównymi rodzajami planowanych transakcji.

Spółki z Grupy dywersyfikują źródła przychodów z najmu poprzez wynajmowanie powierzchni wielu firmom z różnych rynków. Umowy podpisywane są na kilka lat z podmiotami o dobrej kondycji finansowej. W okresie obowiązywania umowy najmu sytuacja finansowa najemców i ich płatności są okresowo monitorowane.

Większość czynszów jest wyrażana i płacona w euro, co minimalizuje ryzyko niedopasowania waluty przychodów do waluty głównego zadłużenia bankowego.

Każdego roku czynsze najemców są indeksowane o wskaźnik inflacji, co chroni Spółkę przed nieoczekiwanymi znacznymi zmianami inflacyjnymi. Umowy najmu podpisywane są z najemcami w standardzie triple net, zgodnie z którym wszystkie koszty związane z nieruchomością, w tym podatek od nieruchomości i ubezpieczenie, rozliczane są w całości pomiędzy najemcami.

Spółki z Grupy zawarły długoterminowe kredyty inwestycyjne w różnych bankach polskich i zagranicznych w walucie EUR, co znacząco minimalizuje koszty tego finansowania oraz ryzyko niedopasowania waluty długu do waluty przychodu.

W celu zminimalizowania ryzyka wahań kursowych, Grupa wykorzystuje transakcje terminowe na etapie budowy budynków w celu zabezpieczenia stawki konwersji kredytu budowlanego zaciągniętego w PLN na kredyt inwestycyjny w EUR.

Aby zminimalizować ryzyko wzrostu stóp procentowych, spółka stosuje transakcje zabezpieczające IRS lub CAP.

Na etapie budowy i aranżacji poszczególne firmy budowlane korzystają z usług wielu dostawców i wykonawców. Poszczególne umowy są zabezpieczone kaucją, bądź gwarancjami bankowymi lub ubezpieczeniowymi. Wykonawcy są wybierani zgodnie z polityką przetargową Grupy, która uwzględnia również sytuację finansową i płynność wykonawcy.

Ryzyko cenowe, kredytowe, płynności i przepływów pieniężnych ponoszone przez podmiot prawny.

Szczegółowy opis zagrożeń znajduje się w rozdziale 4.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.
Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

6. KODEKSY POSTĘPOWANIA

Grupa wdrożyła i ściśle przestrzega polityki związanej z zapobieganiem oszustwom, przeciwdziałaniem korupcji oraz przeciwdziałaniem praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu.

Kodeks Postępowania Olivia Centre, wdrożony w dniu 9 sierpnia 2023 r., zawiera zasady działalności biznesowej Grupy związane z prawami człowieka, zagadnieniami ochrony środowiska oraz zasadami uczciwości w biznesie. Dokument ten jest zarówno świadectwem wartości wyznawanych przez Grupę, jak i jednoznaczną wskazówką dla wszystkich Partnerów Biznesowych Grupy dotyczącą oczekiwań wobec nich w trakcie współpracy. Istotnym elementem Kodeksu jest także wdrożenie mechanizmu zgłaszania naruszeń oraz umożliwienie zgłaszania wątpliwości anonimowo, bez obawy przed odwetem czy zlekceważeniem problemu. Ma to na celu poprawę efektywności przeciwdziałania nieprawidłowościom i podejmowania świadomych decyzji, które mają pozytywny wpływ na społeczność i środowisko. Kodeks Postępowania został opublikowany przez Grupę na stronie <https://www.oliviacentre.com/en/about-us-2/olivias-code-of-conduct/>.

Grupa notowała dług na wielostronnej platformie obrotu lub równoważnej (rynek Catalyst), a łączne skonsolidowane aktywa przekraczają próg 500 mln EUR. Grupa nie przestrzega niderlandzkiego kodeksu ładu korporacyjnego w tym zakresie, ponieważ liczba akcjonariuszy jest uważana za ograniczoną.

7. SPOŁECZNE ASPEKTY DZIAŁALNOŚCI

Grupa jest bardzo aktywna w lokalnej społeczności Gdańska, zwłaszcza w dzielnicy Gdańsk Oliwa, gdzie znajduje się Olivia Centre. Grupa dba o przestrzeganie zasad dobrego sąsiedztwa i bierze udział w wielu lokalnych działaniach, takich jak prace remontowe w dzielnicy, otwarte imprezy dla dzieci i osób starszych oraz wsparcie dla lokalnych szkół. Strategiczne działania Grupy przyczyniają się do zrównoważonej urbanizacji oraz 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 realizowanej w Olivii koncepcji mieszanego przeznaczenia nieruchomości oraz zróżnicowanej ofercie Grupa integruje mieszkańców regionu i turystów, przyciągając grupy osób zróżnicowane pod względem wieku, płci, wykształcenia, narodowości, poglądów czy zainteresowań.

Grupa stawia na budynki wielofunkcyjne, które zapewniają dostęp do bogatej infrastruktury m.in. do usług związanych ze zdrowiem, edukacją, administracją, finansami, urodą i życiem codziennym oraz udogodnienia ułatwiające komunikację, ze szczególnym uwzględnieniem mikromobilności, a wszystko w zasięgu pięciominutowego spaceru. Grupa tworzy przestrzenie zachęcające do zdrowego trybu życia i robi to w oparciu o najlepsze światowe praktyki, czego dowodem są uzyskane certyfikaty BREEAM i WELL Health-Safety Rating.

Zdrowie i dobre samopoczucie to kluczowy element strategii środowiskowej, społecznej i ładu korporacyjnego (ESG, ang. Environment, Social, Governance) Grupy. Pandemia spotęgowała tę kwestię i wysunęła ją na pierwszy plan naszego myślenia. Zapewnienie, że Olivia Centre jest tak bezpieczne, jak to tylko możliwe dla wszystkich jego użytkowników, jest dla nas najważniejsze od czasu wybuchu epidemii koronawirusa. Grupa wdrożyła procedury i zainstalowała innowacyjne rozwiązania technologiczne, aby zapewnić bezpieczną i przyjazną zdrowiu przestrzeń wszystkim osobom korzystającym z kompleksu. W 2023 r. Olivia Centre otrzymało certyfikat WELL Health-Safety Rating, utrzymując wysoki wynik 25/25 punktów. Jest to oparta na danych, niezależnie zweryfikowana ocena budynków, koncentrująca się na analizie zasad operacyjnych, standardów użytkownika i konserwacji, zaangażowaniu interesariuszy i planach awaryjnych w celu zapewnienia maksymalnej ochrony przed COVID-19 obecnie i w przyszłości. Olivia otrzymała maksymalny wynik 25 punktów na 25 możliwych.

Grupa przestrzega wszystkich obowiązujących przepisów środowiskowych i powiązanych. Grupa dostrzega konieczność uwzględniania w swojej działalności aspektów środowiskowych i dlatego dobrowolnie wdraża wiele rozwiązań mających na celu ograniczenie swojego wpływu na środowisko, np. poprzez ograniczenie zużycia wody i energii. Wszystkie budynki Olivia Centre od samego początku były projektowane tak, aby spełniały powyższe wymagania. Wszystkie budynki posiadają certyfikat BREEAM (2 z oceną Very Good/bardzo dobry i 5 z oceną Excellent/celujący), a z każdym nowym budynkiem zwiększa się skuteczność rozwiązań prospołecznych i środowiskowych poprzedniego.

Co roku Grupa organizuje kilkadziesiąt wydarzeń dla swoich pracowników, współpracowników, rezydentów i mieszkańców okolicy. Grupa celebrowała ważne wydarzenia (święta i rocznice), informuje o nich opinię publiczną oraz przedstawia historię i znaczenie tych wydarzeń. Edukuje także i zachęca do wspólnych działań świętując m.in.: Światowy Dzień Ochrony Morza Bałtyckiego (zwany przez ONZ Światowym Dniem Wody), Międzynarodowy Dzień Ziemi, Światowy Dzień Roweru i Światowy Dzień bez Samochodu.

Olivia Centre stworzyło miejsca pracy dla blisko 15 000 osób. Rezydenci Olivii pracują w prawie 100 przedsiębiorstwach, a O4 Coworking zbliża do siebie dodatkowych 150 przedsiębiorców podnajmujących przestrzeń w Olivii. Projekty Grupy wspierają przedsiębiorczość, kreatywność i innowacyjność, pomagają promować biznes i tworzenie godnych miejsc pracy, a także sprzyjają rozwojowi mikro, małych i średnich przedsiębiorstw.



TONSA COMMERCIAL REI N.V.
Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

8. BADANIA I ROZWÓJ

Grupa nie prowadzi działalności badawczo-rozwojowej.

9. DZIAŁALNOŚĆ W PRZYSZŁOŚCI

Celem Grupy jest rozwój i uruchamianie nowych projektów w segmencie mieszkaniowym oraz PRS (Private Rented Sector - przewidzianych na najem instytucjonalny) przy jednoczesnym utrzymaniu wiodącej pozycji na rynku nieruchomości komercyjnych Trójmiasta, generowaniu stabilnych przychodów, koncentracji na obszarze ESG i utrzymaniu najwyższej jakości aktywów.

W nadchodzących 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, gdzie widzi duży potencjał wzrostu. Oferta PRS będzie skierowana do osób, które decydują się na kształtowanie swojej polityki mieszkaniowej w oparciu o czynsz. Grupa zabezpieczyła na ten cel bazę gruntów i sukcesywnie realizuje kolejne inwestycje.

W ciągu 2022 r. Grupa zgodnie ze strategią poszerzyła swój portfel inwestycyjny o projekty mieszkaniowe – spółka celowa Olivia Home Platynowa Park sp. z o.o. rozpoczęła budowę pierwszych dwóch budynków mieszkalnych. Sprzedaż mieszkań w ramach inwestycji Platynowa Park w Gdańsku jest w końcowej fazie, sprzedano 100 % powierzchni mieszkalnej. Ponadto, w pierwszej połowie 2024 r. Grupa rozpoczęła budowę pierwszego budynku PRS - Olivia 10.

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

W 2024 r. Grupa planuje:

- rozpocząć budowę pierwszego budynku PRS Olivia 10 z ponad 250 lokalami mieszkalnymi,
- uzyskać ostateczny certyfikat BREEAM dla budynku Olivia Prime z oceną co najmniej Excellent/celujący w wersji pełnej z uwzględnieniem aranżacji powierzchni najmu (W Pełni Wyposażone). Certyfikat będzie potwierdzeniem pomyślnego wdrożenia najlepszych praktyk wpływających na efektywność energetyczną w całym cyklu życia budynku, co przekłada się na jego stosunkowo niski operacyjny ślad węglowy,
- osiągnąć średni poziom komercjalizacji na poziomie co najmniej 92% na koniec 2024 r.,
- sfinalizować sprzedaż mieszkań w pierwszej inwestycji mieszkaniowej Grupy,
- odnowić certyfikat „WELL Health and Safety Rating”;
- pozyskać pierwsze finansowanie w postaci zielonego kredytu na inwestycję biurową.

Projekt Olivia Centre ma silną fundamentalną przewagę nad rynkiem i w opinii Zarządu jest dobrze przygotowany na przyszłość. Główne zalety Olivia Centre to:

- Olivia Centre osiągnęła maksymalny możliwy wynik w certyfikacji WELL Health-Safety Rating dla procesów zarządzania i eksploatacji budynków. Ten kamień milowy oznacza wysiłki organizacji mające na celu przygotowanie przestrzeni do ponownego wejścia w środowisko po COVID-19, wzbudzając zaufanie najemców i szerszej społeczności.
- Lokalizacja w centralnym obszarze biznesowym Gdańskiego Obszaru Metropolitalnego i największy udział wynoszący ponad 20% na rynku biur komercyjnych w regionie.
- Zróżnicowane portfolio najemców - ponad 100 najemców, głównie międzynarodowych i krajowych o stabilnej sytuacji finansowej.
- Stały kontakt z poszczególnymi najemcami w celu określenia ich bieżących potrzeb i planów.
- Wysoki poziom komercjalizacji
- Niski poziom należności handlowych wśród najemców oraz bardzo dobra historia płatności w dotychczasowej współpracy z najemcami.
- Wskaźniki obsługi zadłużenia w poszczególnych budynkach na bezpiecznych poziomach umożliwiających bieżącą obsługę kredytu.
- Zdywersyfikowane źródła finansowania dłużnego oparte na długoterminowych umowach kredytowych podpisanych z różnymi polskimi i międzynarodowymi instytucjami finansowymi.
- Łańcuch dostaw koncentrował się przede wszystkim na krajowych kontrahentach o dobrej reputacji, z którymi współpraca trwa od wielu lat.
- Bardzo dobry stan techniczny budynków.
- Kluczowe obszary związane z działalnością operacyjną Olivia Centre znajdują się pod kontrolą Inwestora, w tym w szczególności zarządzanie nieruchomościami, komercjalizacja, projektowanie/budowa, zakupy/rozliczenia, ochrona.
- Efektywne zarządzanie projektem Olivia Centre może odbywać się zdalnie, nawet przez długi czas.
- Wysokie rezerwy środków pieniężnych w poszczególnych spółkach budowlanych stanowią dodatkowe zabezpieczenie projektu.



TONSA COMMERCIAL REI N.V.
Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

10. ROZKŁAD MĘŻCZYZN I KOBIET

Spółka niezwykle poważnie podchodzi do kwestii zrównoważonego podziału miejsc w zarządzie Grupy, jednak w roku będącym przedmiotem niniejszego raportu wystąpiły okoliczności, które miały istotny wpływ na obecny kształt organu.

Skład pierwszego zarządu Spółki jest uzasadniony istotnymi okolicznościami związanymi z założeniami biznesowymi, które przewidywały, że w skład pierwszego zarządu wejdą: ostateczny beneficjent rzeczywisty Grupy, przedstawiciel głównego akcjonariusza oraz przedstawiciel spółki świadczącej usługi korporacyjne na rzecz Spółki.

Mając na uwadze znaczenie właściwej dystrybucji miejsc, Spółka będzie stale poszukiwać rozwiązań, które mogą pomóc w poprawie bieżącego wskaźnika.

11. INNE INFORMACJE

Żadne inne informacje nie zostaną ujawnione. Zapraszamy do zapoznania się z treścią pozostałych punktów zawartych w niniejszym raporcie.

12. KONSEKWENCJE COVID-19 DLA GRUPY I WOJNA W UKRAINIE.

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

Rok 2023 był kolejnym rokiem z rządu naznaczonym niepewnością. Wybuch wojny w Ukrainie i wynikająca z niej niepewna sytuacja społeczno-polityczna, inflacja, nowe regulacje prawne w zakresie zrównoważonego rozwoju przedsiębiorstw oraz wyzwania związane z nowymi modelami pracy wpływają na rynek nieruchomości.

Cechy charakterystyczne rynku powierzchni biurowych w miastach regionalnych to:

- Stabilny poziom aktywności najemców,
- Ostrożność deweloperów przy rozpoczynaniu nowych inwestycji,
- Wysokie koszty operacyjne zachęcające do usprawnień i optymalizacji zajmowanej powierzchni biurowej,
- Utrzymujący się wysoki poziom czynszów za najlepsze powierzchnie biurowe.

Na rynku widać wyraźne spowolnienie aktywności deweloperskiej i zmniejszenie liczby transakcji sprzedaży nieruchomości komercyjnych. Spadek podaży nowej powierzchni biurowej wynika z kilku czynników, m.in.: wysokiej inflacji, która powoduje wzrost kosztów finansowych oraz kosztów inwestycyjnych, w tym cen materiałów budowlanych, gruntów, mediów i wynagrodzeń. Niska podaż nowej powierzchni wywiera presję na czynsze wywoławcze, a rosnące ceny energii i minimalnego wynagrodzenia wpływają na opłaty serwisowe. Nie powoduje to jednak istotnego spadku aktywności najemców.

Należy także mieć na uwadze, że trwająca od 24 lutego 2022 r. wojna w Ukrainie ma wpływ na otoczenie gospodarcze w całym regionie. Kontynuacja wojny może skutkować wydłużeniem pakietu dotychczas nałożonych sankcji gospodarczych, dalszymi zakłóceniami w łańcuchach dostaw, ograniczoną dostępnością podwykonawców i ogólnym wzrostem cen materiałów, co z kolei może znacząco przełożyć się na koszty inwestycji w sektorze rynku nieruchomości oraz wyceny istniejących obiektów.

W związku z wojną w Ukrainie, a także pandemią, globalne korporacje mogą zdecydować się na dywersyfikację lokalizacji poszczególnych usług w ramach Centrów Usług Wspólnych (CUW, SSC), Outsourcingu Procesów Biznesowych (BPO), Badań i Rozwoju (R&D), BPOP/ SSC lub IT pomiędzy krajami (powielanie lub tworzenie kopii zapasowych usług). W ocenie Zarządu Spółki może to być szansa dla Europy Środkowo-Wschodniej, do której zostaną przeniesione lub podzielone niektóre usługi: (i) z lokalizacji premium takich jak Londyn czy Berlin, (ii) z Azji, głównie ze względu na pandemię oraz (iii) z Bliskiego Wschodu w związku z wojną w Ukrainie i sankcjami nałożonymi na Rosję. Działania te powinny przełożyć się na wzrost popytu na powierzchnie biurowe w Polsce w nadchodzących latach.

Polska nadal jest najbardziej atrakcyjnym rynkiem w regionie Europy Środkowo-Wschodniej dzięki wysokiej płynności oraz szerokiej gamie wysokiej jakości produktów inwestycyjnych. Zdaniem Zarządu, konieczność poszukiwania jakości i oszczędności w związku z rosnącymi kosztami operacyjnymi jest jednym z głównych wyzwań, przed jakimi stanie rynek nieruchomości biurowych w nadchodzących kwartałach. Polityka ESG (dotycząca środowiska, społeczeństwa i ładu korporacyjnego) staje się coraz ważniejszym uzasadnieniem decyzji biznesowych. Lepszy komfort pracy będzie miał coraz większy wpływ na wydajność pracowników i wzrost częstotliwości pracy z biura. Polska pozostanie liderem aktywności inwestycyjnej, jednocześnie zwiększając swój udział jako kluczowy rynek w regionie Europy Środkowo-Wschodniej.

Jakakolwiek korekta wartości aktywów kapitałowych powinna zostać w znacznym stopniu zrekompensowana wzrostem czynszów, co powinno wzbudzić zainteresowanie inwestorów najlepszymi projektami. Upowszechniający się hybrydowy model pracy przyczynia się do dywersyfikacji liczby najemców i nie stanowi zagrożenia dla perspektyw dalszego rozwoju rynku biurowego w



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Polsce. Wysokie koszty początkowej aranżacji powierzchni biurowej w połączeniu z luką podażową będą miały wpływ na decyzje najemców dotyczące długości podpisanych umów najmu i wyboru lokalizacji dla swoich biur. Zdaniem Zarządu, najemcy chętniej pozostaną w dotychczasowej lokalizacji biurowej lub wybiorą dobrze funkcjonujące centra biznesowe o ugruntowanej renomie wśród najemców, oprócz korzyści środowiskowych oferujące również wysoki komfort i przyjemność pracy z biura.

Zarząd

[Opis kwalifikowanych podpisów elektronicznych zamieszczonych w dokumencie źródłowym – każdy z podpisów jest ważny:]

M. Grabski

Dokument podpisany przez: Maciej Grabski

Data: 2024.05.29 11:37:27 CEST

D. Luksenburg

DAVID LUKSENBURG Signature numérique de DAVID LUKSENBURG

Data: 2024.05.29 13:50:48 +02'00'

M. Leininger

Markus Josef Leininger

'00'03+ 13:20:26 2024.05.29

J. E. Missaar

Jeroen Edwin Missaar Digitaal ondertekend door Jeroen Edwin Missaar

Datum: 2024.05.29 11:54:42 +02'00'

Rotterdam, 29 maja 2024 r



Tłumacz przysięgły języka angielskiego
Katarzyna Bereda-Rosolek
Wały Piastowskie 1/1413, 80-958 Gdańsk (Centrum)
tel. 48 692 265 195; www.tekst-tlumaczenie.pl
Numer wpisu na listę tłumaczy przysięgłych: TP/3370/05

TONSA COMMERCIAL REI N.V.
Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.



31

TONSA COMMERCIAL REI N.V.
 Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
 (Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2023 r.

	Uwaga	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
AKTYWA			
Aktywa trwałe		565 068	544 765
Inwestycje stałe	15	483 836	473 294
Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej oraz grunty	15	38 866	27 892
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania		725	681
Majątek rzeczowy i wyposażenie		72	46
Wartości niematerialne		2	10
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	14	2 863	1 996
Długoterminowe Pożyczki i obligacje	6	23 128	20 083
Aktywa z tytułu długoterminowych pochodnych instrumentów finansowych	20	4 070	10 738
Inne długoterminowe aktywa finansowe	19	5 499	4 629
Inne długoterminowe aktywa	19	6 007	5 396
Aktywa obrotowe		53 289	41 111
Zapasy	17	2 395	6 369
Należności od najemców	18	5 409	4 573
Pozostałe należności krótkoterminowe		1 449	0
Należność z tytułu podatku dochodowego		1	0
Krótkoterminowe Pożyczki i obligacje	6	2 907	1 064
Aktywa z tytułu krótkoterminowych pochodnych instrumentów finansowych	19	1 312	0
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	19	2 696	444
Inne krótkoterminowe aktywa	19	3 673	4 907
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		33 247	23 754
ŁĄCZNE AKTYWA		618 357	585 876
KAPITAŁ WŁASNY I PASYWA			
Całkowity kapitał własny		239 626	218 449
Wyemitowany kapitał zakładowy	22	188 010	188 010
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	22	137	137
Rezerwa z tytułu przeliczenia walut obcych		2 706	-14 751
Zyski zatrzymane	26	45 052	18 333
Zysk za rok		3 721	26 720
Zobowiązania długoterminowe		303 841	306 318
Długoterminowe pożyczki	23	267 428	270 844
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku	14	34 076	34 286
Zobowiązania długoterminowe z tytułu najmu	6	910	853



TONSA COMMERCIAL REI N.V.
Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Zobowiązania długoterminowe z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	19	1 254	0
Długoterminowe przychody przyszłych okresów		173	335
Zobowiązania krótkoterminowe		74 890	61 109
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	24	5 232	5 352
Pożyczki krótkoterminowe	23	61 821	45 383
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu najmu	6	111	92
Zobowiązania z tytułu krótkoterminowych pochodnych instrumentów finansowych	20	0	3 148
Podatek dochodowy należny	14	83	6
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	25	5 129	4 816
Inne krótkoterminowe zobowiązania	25	410	746
Odroczone przychody		1 766	1 564
Rezerwy		338	2
CAŁKOWITY KAPITAŁ WŁASNY I PASYWA		618 357	585 876

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z załączonymi uwagami.



TONSA COMMERCIAL REI N.V.
 Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
 (Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

	Uwaga	2023	2022
Przychody brutto z najmu	9	33 289	26 548
Przychody z opłat serwisowych	9, 10	12 842	9 282
Wydatki netto na nieruchomości	10	-20 167	-10 833
Przychody netto z najmu		25 964	24 997
Wynik netto ze zbycia		0	170
Aktualizacja wyceny inwestycji stałych netto	15	-29 916	20 960
Aktualizacja wyceny budynków, lokali, prawa do lokali i obiektów inżynierii lądowej i wodnej oraz gruntów netto	15	7 772	-1 514
Pozostała amortyzacja i utrata wartości		-55	6
Wydatki administracyjne	11	-1 667	-2 081
Zysk operacyjny netto		2 098	42 538
Koszty odsetek netto	12	-15 807	-12 067
Różnice kursowe	6.2	15 873	-4 244
Pozostały wynik finansowy netto	13	-935	8 955
Zysk przed opodatkowaniem		1 229	35 182
Obciążenie podatkowe za okres	14	2 492	-8 462
Zysk za rok po opodatkowaniu		3 721	26 720
Różnice kursowe z przeliczenia operacji w walutach obcych		17 413	-3 808
Inne całkowite dochody		17 413	-3 808
Całkowite dochody ogółem za rok obrotowy		21 134	22 912
Całkowite dochody ogółem przypadające na akcjonariusza Spółki z działalności kontynuowanej		21 134	22 912

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z załączonymi uwagami.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.
 Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
 (Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

Uwaga	Wyemitowany kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Rezerwa z tytułu przeliczenia walut obcych	Zyski zatrzymane	Zysk za rok	Łącznie
1 stycznia 2023	188 010	137	-14 751	18 333	26 720	218 449
Zysk za rok	0	0	0	0	3 721	3 721
Przeliczenie walut obcych	0	0	17 413	0	0	17 413
Podział zysku	26	0	0	26 720	-26 720	0
Połączenie jednostek gospodarczych	27	0	44	-1	0	43
31 grudnia 2023	188 010	137	2 706	45 052	3 721	239 626
1 stycznia 2022	187 710	0	-10 943	9 454	10 125	196 346
Zysk za rok	0	0	0	0	26 720	26 720
Przeliczenie walut obcych	0	0	-3 808	0	0	-3 808
Podział zysku	26	0	0	10 125	-10 125	0
Wyemitowane akcje	22	300	137	0	0	437
Połączenie jednostek gospodarczych		0	0	-1 246	0	-1 246
31 grudnia 2022	188 010	137	-14 751	18 333	26 720	218 449

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z załączonymi uwagami.



TONSA COMMERCIAL REI N.V.
 Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
 (Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

	Uwaga	2023	2022
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		1 229	35 182
		28 988	-13 272
Korekty:			
Pozostała amortyzacja i utrata wartości		7	0
Aktualizacja wyceny instrumentu finansowego		3 462	-10 084
Aktualizacja wyceny inwestycji stałych netto	15	29 969	-20 960
Aktualizacja wyceny budynków, lokali, prawa do lokali i obiektów inżynierii lądowej i wodnej oraz gruntów netto	15	-7 772	1 514
Straty kursowe netto		-13 863	-157
Wynik netto ze zbycia		0	-170
Koszty odsetek		18 807	13 824
Przychody z odsetek		-1 622	-1 524
Pozostałe		0	4 285
		30 217	21 910
Operacyjne przepływy pieniężne przed zmianami kapitału obrotowego			
Zmiana stanu należności od najemców, pozostałych należności, pozostałych aktywów, rozliczeń międzyokresowych		-1 860	-1 660
Zmiana stanu zapasów		3 974	-615
Zmiana pozycji handlowej, pozostałych zobowiązań, rozliczeń międzyokresowych biernych i pozostałych zobowiązań		289	3 071
		32 620	22 706
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Zapłacone podatki od osób prawnych, netto		-905	-821
		31 715	21 885
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej			
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne zakończone i w budowie		-5 685	-7 574
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych już ukończonych i w budowie		774	187
Nabycie spółki zależnej po pomniejszeniu o nabyte środki pieniężne	27	0	410
Udzielone pożyczki		-2 218	-3 931
Odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek i obligacji		17	261
Pozostałe pozycje		-24	-4
		-7 136	-10 651
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej			
		24 579	11 234
Przepływy pieniężne netto przed działalnością finansową			
Wpływy z pożyczek	23	60 636	14 690
Splata pożyczek	23	-49 913	-15 523
Zmiana należności stanowiących środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		-2 686	-503
Zapłacone odsetki		-23 103	-12 258
Splaty leasingu finansowego		-20	8
		-15 086	-13 586
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej			
Zmiana netto w środkach pieniężnych i ich ekwiwalentach		9 493	-2 352



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początku roku	23 754	26 107
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku	33 247	23 754

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z załączonymi uwagami.



TONSA COMMERCIAL REI N.V.
 Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
 (Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Uwagi do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

TONSA COMMERCIAL REI N.V. (Spółka; Spółka Macierzysta/Jednostka Dominująca) i jej spółki zależne (łącznie Grupa Tonsa lub Grupa) posiadają znaczący portfel nieruchomości inwestycyjnych w Polsce. Grupa jest również zaangażowana w realizację budynków biurowych oraz budowę nieruchomości mieszkalnych/PRS (Private Rented Sector - przewidzianych na najem instytucjonalny).

Siedziba Spółki znajduje się w Rotterdamie, w Niderlandach, a zarejestrowane biura znajdują się pod adresem Oslo 1, 2993LD Barendrecht. Spółka została wpisana do rejestru handlowego Niderlandzkiej Izby Handlowej pod numerem: 73088870. Na dzień 31 grudnia 2022 r. kapitał autoryzowany Spółki wynosił 226 670 tys. EUR, a kapitał wyemitowany 188,010 tys. EUR.

Spółka została utworzona zgodnie z prawem niderlandzkim w dniu 14 listopada 2018 r.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd (Maciej Grabski - Dyrektor, David Luksenburg - Dyrektor, Markus Leininger - Dyrektor, Jeroen Edwin Missaar - Dyrektor) w dniu 29 maja 2024 r.

2. Istotne spółki zależne

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Grupa Tonsa składała się z następujących podmiotów:

Nazwa podmiotu	Siedziba	Udziały własnościowe posiadane przez Grupę	Udziały własnościowe posiadane przez podmioty niekontrolujące	Udziały własnościowe posiadane przez Grupę	Udziały własnościowe posiadane przez podmioty niekontrolujące	Główna działalność
		Na dzień 31.12.2023		Na dzień 31.12.2022		
Olivia Complex Sp. z o.o. **	Gdańsk, Polska	100%	0%	100%	0%	Baza gruntów i rozwój nieruchomości
Olivia Gate Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	100%	0%	Rozwój nieruchomości inwestycyjnej
Olivia Point & Tower Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	100%	0%	Rozwój nieruchomości inwestycyjnej
Olivia 4 SA	Gdańsk, Polska	100%	0%	100%	0%	Rozwój nieruchomości inwestycyjnej
Olivia Star SA	Gdańsk, Polska	100%	0%	100%	0%	Rozwój nieruchomości inwestycyjnej
J-HOME SA	Gdańsk, Polska	100%	0%	100%	0%	Rozwój nieruchomości inwestycyjnej
Olivia Seven Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	100%	0%	Rozwój nieruchomości inwestycyjnej
Olivia Prime B Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	100%	0%	Rozwój nieruchomości inwestycyjnej
Olivia Fin Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	100%	0%	Rozwój nieruchomości inwestycyjnej
Olivia Fin Sp. z o.o. SKA	Gdańsk, Polska	100%	0%	100%	0%	Finansowanie
Olivia Home Platynowa Park	Gdańsk, Polska	100%	0%	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku mieszkaniowym
TP3 Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku mieszkaniowym
Brillant 3756. GmbH*	Berlin, Niemcy	100%	0%	100%	0%	Nieaktywna spółka celowa
OBC Sp. z o.o.**	Gdańsk, Polska	nie dotyczy	nie dotyczy	100%	0%	Finansowanie

*podmiot postawiony w stan likwidacji w 2023 r.



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

**w dniu 29 listopada 2023 r. nastąpiło połączenie Olivia Complex Sp. z o.o. z OBC Sp. z o.o. (spółka nabyta).

W dniu 22 lutego 2024 r. spółka Tonsa SCA, SICAV – RAIF sprzedała spółce Tonsa Commercial REI N.V. 200 udziałów o wartości nominalnej 10 000,00 PLN w Materida Sp. z o.o., (wyłączny udziałowiec).

W dniu 9 maja 2024 r. sąd zarejestrował spółkę Olivia Home Leśna Sp.z o.o., której wyłącznym udziałowcem jest Tonsa Commercial REI N.V..

3. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości

Główne zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzaniu niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiono poniżej. Zasady te były konsekwentnie stosowane we wszystkich prezentowanych latach.

4. Oświadczenie o zgodności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przyjętymi przez Unię Europejską (MSSF UE) oraz tytułem 9 księgi 2 niderlandzkiego kodeksu cywilnego.

Większość jednostek Grupy prowadzi swoje księgi rachunkowe zgodnie z zasadami określonymi w polskich ogólnie przyjętych zasadach rachunkowości (GAAP, ang. Generally Accepted Accounting Principles). Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty nie zawarte w księgach rachunkowych spółek Grupy wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych spółek do zgodności z MSSF UE.

Rachunki zysków i strat oraz przepływów pieniężnych

Grupa Tonsa wybrała prezentację pojedynczego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów i prezentuje swoje koszty w układzie porównawczym.

Grupa raportuje przepływy pieniężne z działalności operacyjnej metodą pośrednią. Zapłacone odsetki są prezentowane w ramach przepływów pieniężnych z działalności finansowej. Nabycie nieruchomości inwestycyjnych jest wykazywane jako przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, ponieważ najlepiej odzwierciedla to działalność biznesową Grupy.

5. Przygotowanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

5.1. Kontynuacja działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

Na podstawie przeprowadzonej oceny Zarząd Spółki, biorąc pod uwagę między innymi wpływ COVID-19, inflacji, płynności i refinansowania, stwierdza, że założenie kontynuacji działalności Grupy przez okres co najmniej 12 miesięcy od daty sporządzenia sprawozdania finansowego jest uzasadnione.

5.2. Podstawa przygotowania

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wartości godziwej, aktywów finansowych sklasyfikowanych jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (FVPL, ang. Fair Value through Profit or Loss) lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI, ang. Fair Value through Other Comprehensive Income) oraz pochodnych instrumentów finansowych, które zostały wycenione w wartości godziwej.

Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE wymaga zastosowania pewnych krytycznych szacunków księgowych. Wymaga również od kierownictwa stosowania własnego osądu w procesie stosowania zasad rachunkowości Grupy. Zmiany założeń mogą mieć istotny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe w okresie, w którym założenia uległy zmianie. Kierownictwo uważa, że przyjęte założenia są właściwe. Obszary wymagające wyższego stopnia osądu lub złożoności lub obszary, w których założenia i szacunki są istotne dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały ujawnione w uwadze 7.

Standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacje wydane przez RMSR i zatwierdzone przez Unię Europejską zastosowane po raz pierwszy w 2023 r

- MSSF 17 „Umowy ubezpieczenia” wraz z późniejszymi zmianami do MSSF 17 zatwierdzone przez UE w dniu 19 listopada 2021 r. (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),
- Zmiany do MSSF 17 Umowy ubezpieczenia: Początkowe zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 – Informacje porównawcze (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz wytyczne Rady MSSF dotyczące ujawnień dotyczących zasad rachunkowości w praktyce – obowiązek ujawniania istotnych informacji o zasadach rachunkowości (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),
- Zmiany do MSR 8 „Zasady rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i błędy” – definicja szacunków księgowych (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później),
- Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: Podatek odroczony od aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później)
- Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: Międzynarodowa reforma podatkowa – zasady modelowe filaru drugiego (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później).

Wyżej wymienione zmiany standardów nie miały istotnego wpływu na wyniki Grupy.

Standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacje wydane przez RMSR i zatwierdzone przez Unię Europejską, ale nieobowiązujące dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2023 roku oraz niezastosowane wcześniej przez Grupę

- Zmiany do MSSF 16 Leasing: Zobowiązanie z tytułu leasingu w ramach sprzedaży i leasingu zwrotnego (wydany 22 września 2022 r. i obowiązujący dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później),
- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych – prezentacja zobowiązań jako krótkoterminowych lub długoterminowych (obowiązujący dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub później).

Standardy i Interpretacje wydane przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone przez Unię Europejską

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

- Zmiany do MSR 7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych i MSSF 7 Instrumenty finansowe: Ujawnienia: Ustalenia finansowe dla dostawców,
- Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut: Brak wymiennosci,
- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (obowiązujący dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub później) – Komisja Europejska podjęła decyzję o niezatwierdzeniu tego przejściowego standardu w oczekiwaniu na jego ostateczną wersję,
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia zmian została przesunięta do zakończenia badań nad metodą praw własności).

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

5.3. Konsolidacja

a. Spółki zależne

Kontrola

Jednostki zależne to wszystkie jednostki (w tym jednostki strukturyzowane), nad którymi Grupa sprawuje kontrolę. Grupa sprawuje kontrolę nad jednostką, gdy jest narażona na zmienne zwroty ze swojego zaangażowania w tę jednostkę lub ma do nich prawo oraz ma możliwość wywierania wpływu na te zwroty poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką. Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejęcia kontroli przez Grupę. Są one dekonsolidowane od dnia ustania kontroli.

Wszystkie spółki Grupy kończą rok w dniu 31 grudnia. Skonsolidowane sprawozdania finansowe sporządzane są przy zastosowaniu jednolitych zasad rachunkowości dla podobnych transakcji. Zasady rachunkowości jednostek zależnych zostały zmienione tam, gdzie było to konieczne, aby zapewnić spójność z zasadami przyjętymi przez Grupę.

Transakcje wewnątrzgrupowe, salda i niezrealizowane zyski lub straty na transakcjach pomiędzy spółkami Grupy są eliminowane, z wyjątkiem sytuacji, gdy istnieją przesłanki wskazujące na utratę wartości.

Rachunkowość połączeń jednostek gospodarczych

Grupa stosuje metodę przejęcia do rozliczania połączeń jednostek gospodarczych. Zapłata przekazana za nabycie jednostki zależnej spełniającej definicję przedsięwzięcia stanowi wartość godziwą przekazanych aktywów, zobowiązań zaciągniętych wobec byłych właścicieli jednostki przejmowanej oraz udziałów kapitałowych wyemitowanych przez Grupę. Przekazana zapłata obejmuje



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

wartość godziwą dowolnego składnika aktywów lub zobowiązania wynikającego z umowy dotyczącej zapłaty warunkowej. Możliwe do zidentyfikowania aktywa nabyte oraz zobowiązania i zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia jednostek gospodarczych wycenia się początkowo według ich wartości godziwej na dzień przejęcia. Grupa ujmuje wszelkie niekontrolujące udziały w jednostce przejmowanej indywidualnie dla każdego przejęcia, albo według wartości godziwej, albo według proporcjonalnego udziału niekontrolujących udziałów w ujętych kwotach możliwych do zidentyfikowania aktywów netto jednostki przejmowanej.

Koszty związane z nabyciem są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie ich poniesienia.

Jeśli połączenie jednostek realizowane jest etapami, wartość bilansowa na dzień przejęcia udziału w kapitale jednostki przejmowanej należącego poprzednio do jednostki przejmującej jest ponownie wyceniana do wartości godziwej na dzień przejęcia; wszelkie zyski lub straty wynikające z takiej ponownej wyceny są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Wszelka zapłata warunkowa, która ma zostać przekazana przez Grupę, jest ujmowana w wartości godziwej na dzień przejęcia. Późniejsze zmiany wartości godziwej zapłaty warunkowej, które uznaje się za składnik aktywów lub zobowiązań, ujmuje się w rachunku zysków i strat. Zapłata warunkowa zaklasyfikowana jako kapitał własny nie jest ponownie wyceniana, a jej późniejsze rozliczenie jest ujmowane w kapitale własnym.

Nadwyżka przekazanej zapłaty, wartości wszelkich niekontrolujących udziałów w jednostce przejmowanej oraz wartości godziwej na dzień przejęcia wszelkich wcześniejszych udziałów kapitałowych w jednostce przejmowanej nad wartością godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jest ujmowana jako wartość firmy. Jeśli łączna wartość przekazanej zapłaty, ujętych udziałów niekontrolujących i wcześniej posiadanych udziałów wyceniona jest niższej niż wartość godziwa aktywów netto nabytej działalności w przypadku okazynego nabycia, różnica jest ujmowana bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Księgowanie nabycia aktywów

W przypadku nabycia jednostki zależnej niespełniającej definicji przedsięwzięcia, Grupa alokuje koszt pomiędzy poszczególne możliwe do zidentyfikowania aktywa i zobowiązania w Grupie w oparciu o ich względne wartości godziwe na dzień nabycia. Takie transakcje lub zdarzenia nie powodują powstania wartości firmy.

b. Zmiany w udziałach własnościowych w jednostkach zależnych bez zmiany kontroli

Transakcje z udziałami niekontrolującymi, które nie skutkują utratą kontroli, są ujmowane jako transakcje kapitałowe - tj. jako transakcje z właścicielami występującymi w charakterze właścicieli. Różnica pomiędzy wartością godziwą zapłaconego wynagrodzenia a odpowiednim nabytym udziałem w wartości bilansowej aktywów netto jednostki zależnej jest ujmowana w kapitale własnym. Zyski lub straty ze zbycia na rzecz udziałów niekontrolujących są również ujmowane w kapitale własnym.

c. Zbycie jednostek zależnych

Gdy Grupa przestaje sprawować kontrolę, wszelkie zachowane udziały w jednostce są ponownie wyceniane do wartości godziwej na dzień utraty kontroli, a zmiana wartości bilansowej jest ujmowana w rachunku zysków i strat. Wartość godziwa jest początkową wartością bilansową dla celów późniejszego rozliczania zatrzymanego udziału jako jednostki stowarzyszonej, wspólnego przedsięwzięcia (joint venture) lub składnika aktywów finansowych. Ponadto wszelkie kwoty uprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach w odniesieniu do tego podmiotu są rozliczane tak, jakby Grupa bezpośrednio zbyła powiązane aktywa lub zobowiązania. Może to oznaczać, że kwoty uprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach zostaną przeniesione do zysku lub straty.

d. Połączenie jednostek gospodarczych pod wspólną kontrolą

Połączenie jednostek gospodarczych obejmujące jednostki znajdujące się pod wspólną kontrolą to połączenie jednostek gospodarczych, w ramach którego wszystkie łączące się jednostki są ostatecznie kontrolowane przez tę samą stronę lub strony, zarówno przed, jak i po połączeniu, a kontrola ta nie ma charakteru przejściowego. Odnosi się to w szczególności do transakcji takich jak przeniesienie spółek lub przedsięwzięć pomiędzy poszczególnymi spółkami w ramach grupy kapitałowej lub połączenie spółki dominującej z jej spółką zależną.

MSSF nie zawiera wytycznych dotyczących traktowania połączeń jednostek gospodarczych pod wspólną kontrolą. Jednakże, zgodnie z wytycznymi zawartymi w MSR 8 i ogólną koncepcją przedstawioną w Założeniach koncepcyjnych, Zarząd powinien dokonać osądu biorąc pod uwagę fakty i okoliczności oraz określić zasady rachunkowości w celu ujęcia transakcji zgodnie z jej istotą i rzeczywistością gospodarczą, a nie tylko ich formą prawną.

Wszelkie różnice pomiędzy przekazaną zapłatą a łączną wartością bilansową aktywów i zobowiązań poszczególnych jednostek na dzień transakcji ujmuje się w kapitale własnym w zyskach zatrzymanych.



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

MSSF nie zawierają wytycznych, w jaki sposób prezentować dane porównawcze w sprawozdaniach finansowych po nabyciu jednostki pod wspólną kontrolą. W związku z tym Zarząd zdecydował się na zastosowanie prospektywnej metody prezentacji. Oznacza to, że wyniki i bilans jednostki przejmowanej są uwzględniane od dnia, w którym transakcja miała miejsce. W związku z tym skonsolidowane sprawozdanie finansowe odzwierciedla wyniki przejętej jednostki za okres po połączeniu jednostek gospodarczych. Odpowiednie kwoty za poprzedni rok nie zostały przekształcone.

Reorganizacja kapitałowa

Transakcje, które obejmowały nową spółkę utworzoną przez grupę w celu połączenia jednostek znajdujących się pod wspólną kontrolą, są ujmowane jako reorganizacja kapitałowa.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe nowej spółki obejmuje pełne wyniki istniejącego podmiotu (w tym dane porównawcze), mimo że reorganizacja nastąpiła w trakcie roku. Aktywa i pasywa istniejących jednostek są włączane według ich wartości bilansowych przed połączenia bez podwyższenia wartości godziwej.

Wszelkie różnice pomiędzy przekazaną zapłatą a łączną wartością bilansową aktywów i zobowiązań poszczególnych jednostek na dzień transakcji ujmuje się w kapitale własnym w zyskach zatrzymanych. Dane porównawcze są prezentowane, ponieważ połączenie jednostek gospodarczych jest zawsze skuteczne od momentu wystąpienia wspólnej kontroli.

5.4. Segmenty operacyjne

Segment operacyjny jest częścią składową Grupy, która angażuje się w działalność gospodarczą, w związku z którą może uzyskiwać przychody i ponosić koszty, w tym przychody i koszty związane z transakcjami z innymi częściami składowymi Grupy.

5.5. Przeliczenie walut obcych

a. *Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji*

Pozycje zawarte w sprawozdaniach finansowych każdej z jednostek Grupy wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym dana jednostka prowadzi działalność (waluta funkcjonalna). Walutą funkcjonalną Spółki jest PLN. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest w tysiącach EUR (walutą prezentacji Grupy jest euro).

b. *Transakcje i salda*

Transakcje w walutach obcych są przeliczane na walutę funkcjonalną według kursu wymiany obowiązującego w dniu transakcji. Zyski i straty z tytułu różnic kursowych wynikające z rozliczenia takich transakcji oraz z przeliczenia na koniec roku kursów wymiany aktywów i zobowiązań pieniężnych denominowanych w walutach obcych ujmuje się w zysku lub stracie za dany rok.

Zyski i straty z tytułu różnic kursowych odnoszące się do pożyczek oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów są prezentowane netto w rachunku zysków i strat odpowiednio w pozycji kosztów finansowych i przychodów finansowych, chyba że są kapitalizowane, jak wyjaśniono w Uwadze 5.15 (Koszty finansowania zewnętrznego). Wszystkie pozostałe zyski i straty z tytułu różnic kursowych są prezentowane netto w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

c. *Spółki Grupy*

Wyniki i sytuacja finansowa wszystkich jednostek Grupy (z których żadna nie używa waluty gospodarki hiperinflacyjnej), których waluta funkcjonalna różni się od waluty prezentacji, są przeliczane na walutę prezentacji w następujący sposób:

- aktywa i pasywa dla każdego prezentowanego sprawozdania z sytuacji finansowej są przeliczane po kursie zamknięcia obowiązującym na dzień sprawozdania;
- przychody i koszty dla każdego sprawozdania z całkowitych dochodów są przeliczane po średnim kursie wymiany (chyba że ta średnia nie jest rozsądnym przybliżeniem skumulowanego efektu kursów obowiązujących w dniach transakcji, w którym to przypadku przychody i koszty są przeliczane po kursie obowiązującym w dniach transakcji). Grupa stosuje średnie miesięczne kursy wymiany ze względu na zwiększoną zmienność kursów wymiany; oraz
- wszystkie powstałe różnice kursowe są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

W momencie zbycia jednostki działającej za granicą (tj. zbycia całości udziałów Grupy w jednostce działającej za granicą lub zbycia obejmującego utratę kontroli nad jednostką zależną, w skład której wchodzi jednostka działająca za granicą) wszystkie różnice kursowe zakumulowane w kapitale własnym w odniesieniu do tej jednostki przypadające na akcjonariuszy Spółki są przeklasyfikowywane do rachunku zysków i strat. W przypadku częściowego zbycia, które nie skutkuje utratą przez Grupę kontroli nad jednostką zależną obejmującą jednostkę działającą za granicą, proporcjonalny udział w skumulowanych różnicach kursowych jest ponownie przypisywany do udziałów niekontrolujących i nie jest ujmowany w rachunku zysków i strat.



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Wartość firmy i korekty wartości godziwej wynikające z nabycia jednostki zagranicznej są traktowane jako aktywa i pasywa jednostki zagranicznej i są przeliczane po kursie zamknięcia. Powstałe różnice kursowe ujmowane są w innych całkowitych dochodach.

5.6. Inwestycje stałe

Stale inwestycje, które są utrzymywane w celu uzyskiwania długoterminowych przychodów z wynajmu lub w celu wzrostu wartości kapitału, lub w obu tych celach, i które nie są zajmowane przez spółki w skonsolidowanej Grupie, stanowią element nieruchomości inwestycyjnych. Nieruchomość inwestycyjna obejmuje również nieruchomość, która jest budowana lub rozwijana w celu przyszłego wykorzystania jako nieruchomość inwestycyjna. (patrz Uwaga 5.7)

Grunty utrzymywane na podstawie umów najmu operacyjnego są klasyfikowane i ujmowane przez Grupę jako nieruchomości inwestycyjne, gdy spełnione są pozostałe warunki definicji nieruchomości inwestycyjnych.

Nieruchomość inwestycyjna jest początkowo wyceniana według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, z uwzględnieniem powiązanych kosztów transakcji oraz, w stosownych przypadkach, kosztów finansowania zewnętrznego (patrz Uwaga 5.15).

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane w wartości godziwej. Nieruchomości inwestycyjne, które są przebudowywane w celu dalszego użytkowania jako nieruchomości inwestycyjne lub dla których rynek stał się mniej aktywny, są nadal wyceniane w wartości godziwej. Nieruchomości inwestycyjne w budowie są wyceniane w wartości godziwej, jeśli wartość godziwa jest możliwa do wiarygodnego ustalenia. Nieruchomości inwestycyjne w budowie, dla których nie można wiarygodnie ustalić wartości godziwej, ale dla których Spółka oczekuje, że wartość godziwa będzie możliwa do wiarygodnego ustalenia po zakończeniu budowy, są wyceniane według kosztu pomniejszonego o utratę wartości do momentu, gdy wartość godziwa stanie się możliwa do wiarygodnego ustalenia lub budowa zostanie zakończona - w zależności od tego, co nastąpi wcześniej.

Wartość godziwa opiera się na aktywnych cenach rynkowych, skorygowanych w razie potrzeby o różnice w charakterze, lokalizacji lub stanie danego składnika aktywów. Jeśli takie informacje nie są dostępne, Grupa stosuje alternatywne metody wyceny, takie jak ostatnie ceny na mniej aktywnych rynkach lub prognozy zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Wyceny są dokonywane na dzień bilansowy przez profesjonalnych rzeczoznawców, którzy posiadają uznane i odpowiednie kwalifikacje zawodowe oraz aktualne doświadczenie w zakresie lokalizacji i kategorii wycenianej nieruchomości inwestycyjnej. Wyceny te stanowią podstawę wartości bilansowych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych odzwierciedla, między innymi, przychody z najmu z bieżących umów najmu oraz inne założenia, które uczestnicy rynku przyjęliby przy wycenie nieruchomości w obecnych warunkach rynkowych.

Późniejsze wydatki są kapitalizowane do wartości bilansowej składnika aktywów tylko wtedy, gdy jest prawdopodobne, że przyszłe korzyści ekonomiczne związane z wydatkami wpłyną do Grupy, a koszt pozycji można wiarygodnie wycenić. Wszystkie pozostałe koszty napraw i utrzymania są ujmowane w kosztach w momencie ich poniesienia. W przypadku wymiany części nieruchomości inwestycyjnej, koszt wymiany jest uwzględniany w wartości bilansowej nieruchomości, a wartość godziwa jest ponownie szacowana.

Zmiany wartości godziwej są ujmowane w rachunku zysków i strat. Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w momencie ich zbycia.

W przypadku, gdy Grupa zbywa nieruchomość w wartości godziwej w transakcji zawartej na warunkach rynkowych, wartość bilansowa bezpośrednio przed sprzedażą jest korygowana do ceny transakcyjnej, a korekta jest ujmowana w rachunku zysków i strat w pozycji zysk netto z korekty wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej.

Jeśli nieruchomość inwestycyjna staje się nieruchomością zajmowaną przez właściciela, zostaje przeklasyfikowana do rzeczowych aktywów trwałych. Jej wartość godziwa na dzień przeklasyfikowania staje się kosztem dla późniejszych celów rachunkowych.

Jeśli nieruchomość zajmowana przez właściciela staje się nieruchomością inwestycyjną ze względu na zmianę sposobu jej użytkowania, różnica pomiędzy wartością bilansową a wartością godziwą tej nieruchomości na dzień przeniesienia jest traktowana w taki sam sposób jak aktualizacja wyceny zgodnie z MSR 16. Wynikający z powyższego wzrost wartości bilansowej nieruchomości ujmowany jest w rachunku zysków i strat w zakresie, w jakim odwraca wcześniejszy odpis z tytułu utraty wartości, a pozostały wzrost ujmowany jest w innych całkowitych dochodach i zwiększany bezpośrednio w kapitale własnym jako nadwyżka z aktualizacji wyceny w ramach kapitału własnego. Wszelkie wynikające z powyższego zmniejszenia wartości bilansowej nieruchomości są początkowo ujmowane w innych całkowitych dochodach w odniesieniu do wcześniej ujętej nadwyżki z aktualizacji wyceny, a wszelkie pozostałe zmniejszenia są ujmowane w rachunku zysków i strat.

W przypadku, gdy nieruchomość inwestycyjna ulega zmianie sposobu użytkowania, takiej jak rozpoczęcie prac deweloperskich z zamiarem sprzedaży, nieruchomość jest przenoszona do zapasów. Zakładanym kosztem nieruchomości dla celów późniejszego rozliczania jako zapasy jest jej wartość godziwa na dzień zmiany sposobu użytkowania.



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

5.7. Budynek, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej oraz grunty

Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej oraz grunty, które są utrzymywane w celu uzyskiwania długoterminowych przychodów z wynajmu lub w celu wzrostu wartości kapitału, lub w obu tych celach, i które nie są zajmowane przez spółki w skonsolidowanej Grupie, stanowią element nieruchomości inwestycyjnych. Nieruchomość inwestycyjna obejmuje również nieruchomość, która jest budowana lub rozwijana w celu przyszłego wykorzystania jako nieruchomość inwestycyjna.

Grunty utrzymywane na podstawie umów najmu operacyjnego są klasyfikowane i ujmowane przez Grupę jako nieruchomości inwestycyjne, gdy spełnione są pozostałe warunki definicji nieruchomości inwestycyjnych.

Nieruchomość inwestycyjna jest początkowo wyceniana według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, z uwzględnieniem powiązanych kosztów transakcji oraz, w stosownych przypadkach, kosztów finansowania zewnętrznego (patrz Uwaga 5.14).

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane w wartości godziwej. Nieruchomości inwestycyjne, które są przebudowywane w celu dalszego użytkowania jako nieruchomości inwestycyjne lub dla których rynek stał się mniej aktywny, są nadal wyceniane w wartości godziwej. Nieruchomości inwestycyjne w budowie są wyceniane w wartości godziwej, jeśli wartość godziwa jest możliwa do wiarygodnego ustalenia. Nieruchomości inwestycyjne w budowie, dla których nie można wiarygodnie ustalić wartości godziwej, ale dla których Spółka oczekuje, że wartość godziwa będzie możliwa do wiarygodnego ustalenia po zakończeniu budowy, są wyceniane według kosztu pomniejszonego o utratę wartości do momentu, gdy wartość godziwa stanie się możliwa do wiarygodnego ustalenia lub budowa zostanie zakończona - w zależności od tego, co nastąpi wcześniej.

Wiarygodne ustalenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej w budowie może być czasami trudne. W celu oceny, czy wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnej w budowie można wiarygodnie ustalić, zarząd bierze pod uwagę między innymi następujące czynniki:

- postanowienia umowy o roboty budowlane;
- etap ukończenia;
- czy projekt/nieruchomość jest standardowa (typowa dla rynku) czy niestandardowa;
- poziom wiarygodności wpływów pieniężnych po zakończeniu;
- ryzyko deweloperskie specyficzne dla danej nieruchomości;
- wcześniejsze doświadczenie z podobnymi budowlami; oraz
- status pozwoleń na budowę.

Wartość godziwa opiera się na aktywnych cenach rynkowych, skorygowanych w razie potrzeby o różnice w charakterze, lokalizacji lub stanie danego składnika aktywów. Jeśli takie informacje nie są dostępne, Grupa stosuje alternatywne metody wyceny, takie jak ostatnie ceny na mniej aktywnych rynkach lub prognozy zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Wyceny są dokonywane na dzień bilansowy przez profesjonalnych rzeczoznawców, którzy posiadają uznane i odpowiednie kwalifikacje zawodowe oraz aktualne doświadczenie w zakresie lokalizacji i kategorii wycenianej nieruchomości inwestycyjnej. Wyceny te stanowią podstawę wartości bilansowych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych odzwierciedla, między innymi, przychody z najmu z bieżących umów najmu oraz inne założenia, które uczestnicy rynku przyjęliby przy wycenie nieruchomości w obecnych warunkach rynkowych.

Późniejsze wydatki są kapitalizowane do wartości bilansowej składnika aktywów tylko wtedy, gdy jest prawdopodobne, że przyszłe korzyści ekonomiczne związane z wydatkami wpłyną do Grupy, a koszt pozycji można wiarygodnie wycenić. Wszystkie pozostałe koszty napraw i utrzymania są ujmowane w kosztach w momencie ich poniesienia. W przypadku wymiany części nieruchomości inwestycyjnej, koszt wymiany jest uwzględniany w wartości bilansowej nieruchomości, a wartość godziwa jest ponownie szacowana.

Zmiany wartości godziwej są ujmowane w rachunku zysków i strat. Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w momencie ich zbycia.

W przypadku, gdy Grupa zbywa nieruchomość w wartości godziwej w transakcji zawartej na warunkach rynkowych, wartość bilansowa bezpośrednio przed sprzedażą jest korygowana do ceny transakcyjnej, a korekta jest ujmowana w rachunku zysków i strat w pozycji zysk netto z korekty wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej.

Jeśli nieruchomość inwestycyjna staje się nieruchomością zajmowaną przez właściciela, zostaje przeklasyfikowana do rzeczowych aktywów trwałych. Jej wartość godziwa na dzień przeklasyfikowania staje się kosztem dla późniejszych celów rachunkowych.

Jeśli nieruchomość zajmowana przez właściciela staje się nieruchomością inwestycyjną ze względu na zmianę sposobu jej użytkowania, różnica pomiędzy wartością bilansową a wartością godziwą tej nieruchomości na dzień przeniesienia jest traktowana w taki sam sposób jak aktualizacja wyceny zgodnie z MSR 16. Wynikający z powyższego wzrost wartości bilansowej nieruchomości ujmowany jest w rachunku zysków i strat w zakresie, w jakim odwraca wcześniejszy odpis z tytułu utraty wartości, a pozostały wzrost ujmowany jest w innych całkowitych dochodach i zwiększany bezpośrednio w kapitale własnym jako nadwyżka z aktualizacji

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

wyceny w ramach kapitału własnego. Wszelkie wynikające z powyższego zmniejszenia wartości bilansowej nieruchomości są początkowo ujmowane w innych całkowitych dochodach w odniesieniu do wcześniej ujętej nadwyżki z aktualizacji wyceny, a wszelkie pozostałe zmniejszenia są ujmowane w rachunku zysków i strat.

W przypadku, gdy nieruchomość inwestycyjna ulega zmianie sposobu użytkowania, takiej jak rozpoczęcie prac deweloperskich z zamiarem sprzedaży, nieruchomość jest przenoszona do zapasów. Zakładanym kosztem nieruchomości dla celów późniejszego rozliczania jako zapasy jest jej wartość godziwa na dzień zmiany sposobu użytkowania.

5.8. Umowy najmu

a. Grupa jest najemcą

(i) W momencie początkowego ujęcia

Grupa działająca jako najemca ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu najmu związane z aktywami z tytułu prawa do użytkowania dla wszystkich umów najmu zawartych na okres powyżej 12 miesięcy, chyba że bazowy składnik aktywów ma niską wartość.

Składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania jest wyceniany według kosztu, który obejmuje kwotę początkowej wyceny zobowiązania z tytułu najmu, wszelkie opłaty z tytułu najmu uiszczone w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą (pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty do zawarcia umowy najmu), wszelkie początkowe koszty bezpośrednie poniesione przez Grupę oraz szacunek kosztów, które mają zostać poniesione przez najemcę w związku z demontażem i usunięciem bazowego składnika aktywów, przywróceniem miejsca, w którym się znajduje lub przywróceniem bazowego składnika aktywów do stanu wymaganego przez warunki najmu, chyba że koszty te są ponoszone w celu wytworzenia zapasów.

Zobowiązanie z tytułu najmu wycenia się w wartości bieżącej opłat z tytułu najmu, które nie zostały zapłacone na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej.

Zobowiązania z tytułu najmu obejmują wartość bieżącą netto następujących opłat z tytułu najmu:

- stałe płatności (w tym stałe płatności rzeczowe), pomniejszone o wszelkie należne zachęty do zawarcia umowy najmu;
- zmienne opłaty z tytułu najmu, które zależą od wskaźnika lub stawki, początkowo wyceniane według odpowiedniego wskaźnika lub stawki w dacie rozpoczęcia najmu;
- cenę wykonania opcji zakupu, jeżeli Grupa ma uzasadnioną pewność, że wykona tę opcję, lub karę należną z tytułu wykonania opcji rozwiązania umowy, chyba że Grupa ma uzasadnioną pewność, że nie wykona tej opcji; oraz
- wszelkie kwoty, których zapłaty oczekuje się w ramach gwarancji wartości końcowej.

Opłaty z tytułu najmu, które mają być uiszczone w ramach racjonalnie pewnych opcji przedłużenia najmu, są również uwzględniane w wycenie zobowiązania. Opcje przedłużenia i wypowiedzenia są zawarte w wielu umowach najmu nieruchomości w całej Grupie. Są one wykorzystywane w celu maksymalizacji elastyczności operacyjnej w zakresie zarządzania nieruchomościami inwestycyjnymi wykorzystywanymi w działalności Grupy dotyczącej najmu nieruchomości. Większość posiadanych opcji przedłużenia i rozwiązania umowy może zostać wykonana wyłącznie przez Grupę, a nie przez danego wynajmującego.

Opłaty z tytułu najmu są dyskontowane przy użyciu stawki oprocentowania najmu, jeśli stawka ta może być łatwo ustalona. Jeśli stawki tej nie można łatwo ustalić, Grupa stosuje krańcową stawkę oprocentowania najemcy, będącą stawką, jaką dany najemca musiałby zapłacić, aby pożyczyć środki niezbędne do uzyskania składnika aktywów o podobnej wartości do składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania w podobnym środowisku gospodarczym o podobnych warunkach, zabezpieczeniach i zasadach.

(ii) Późniejsza wycena

Grupa wycenia aktywa z tytułu prawa do użytkowania, które spełniają definicję nieruchomości inwestycyjnej, stosując model wartości godziwej stosowany do nieruchomości inwestycyjnych.

Zobowiązanie z tytułu najmu jest wyceniane w następujący sposób:

- zwiększenie wartości bilansowej w celu odzwierciedlenia odsetek od zobowiązania z tytułu najmu;
- zmniejszenie wartości bilansowej w celu odzwierciedlenia dokonanych opłat z tytułu najmu; oraz
- ponowna wycena wartości bilansowej w celu odzwierciedlenia ponownej oceny lub modyfikacji najmu lub w celu odzwierciedlenia skorygowanych rzeczywistych stałych opłat z tytułu najmu.

W przypadku, gdy Grupa jest narażona na potencjalne przyszłe wzrosty zmiennych opłat z tytułu najmu w oparciu o wskaźnik lub stawkę, nie są one uwzględniane w zobowiązaniu z tytułu najmu do momentu ich wejścia w życie. Gdy korekty opłat z tytułu najmu oparte na wskaźniku lub stawce stają się skuteczne, zobowiązanie z tytułu najmu jest ponownie oceniane i korygowane w stosunku do składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Oplaty z tytułu najmu są alokowane pomiędzy kapitał i koszty finansowe. Koszty finansowe są ujmowane w rachunku zysków i strat przez okres najmu w taki sposób, aby uzyskać stałą okresową stopę procentową od pozostałego salda zobowiązania dla każdego okresu.

b. Grupa jest wynajmującym

Przychody z najmu w ramach najmu operacyjnego, gdzie Grupa jest wynajmującym, ujmowane są w przychodach metodą liniową przez okres najmu. Początkowe koszty bezpośrednio poniesione w celu uzyskania najmu operacyjnego są dodawane do wartości bilansowej bazowego składnika aktywów i ujmowane jako koszty w okresie najmu na tej samej podstawie co przychody z tytułu najmu. Odpowiednie wynajmowane aktywa są ujmowane w bilansie zgodnie z ich charakterem.

Nieruchomości wynajmowane w ramach najmu operacyjnego są ujęte w nieruchomościach inwestycyjnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Patrz Uwaga 5.18 dotycząca ujmowania przychodów z najmu.

c. Grupa jest wynajmującym - opłaty zapłacone w związku z organizacją najmu i zachętami do zawarcia umów najmu

Grupa dokonuje płatności na rzecz agentów za usługi związane z negocjowaniem umów najmu z najemcami Grupy. Opłaty agentów za wynajem są kapitalizowane w wartości bilansowej powiązanej nieruchomości inwestycyjnej i są amortyzowane przez okres najmu.

Zachęty do zawarcia umów najmu są ujmowane jako zmniejszenie przychodów z najmu metodą liniową przez okres najmu i są prezentowane jako pomniejszenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej.

5.9. Utrata wartości aktywów niefinansowych

Aktywa o nieokreślonym okresie użytkowania - na przykład wartość firmy - nie podlegają amortyzacji i są corocznie badane pod kątem utraty wartości. Aktywa podlegające amortyzacji są weryfikowane pod kątem utraty wartości w każdym przypadku, gdy zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują, że wartość bilansowa może nie być możliwa do odzyskania. Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w wysokości kwoty, o jaką wartość bilansowa składnika aktywów przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Wartość odzyskiwalna jest wyższą z wartości godziwej składnika aktywów pomniejszonej o koszty zbycia i wartości użytkowej. Dla celów oceny utraty wartości, aktywa są grupowane na najniższych poziomach, dla których istnieją oddzielnie identyfikowalne przepływy pieniężne (CGU - ang. Cash-Generating Units, ośrodki wypracowujące przepływy pieniężne). Aktywa niefinansowe inne niż wartość firmy, które utraciły wartość, są weryfikowane pod kątem ewentualnego odwrócenia utraty wartości na każdy dzień sprawozdawczy. Odpisy z tytułu utraty wartości firmy nie są odwracane.

5.10. Instrumenty finansowe

a. Inwestycje i inne aktywa finansowe

(i) Klasyfikacja

Grupa klasyfikuje swoje aktywa finansowe do następujących kategorii wyceny:

- te, które mają być następnie wyceniane w wartości godziwej (przez inne całkowite dochody lub przez wynik finansowy); oraz
- te, które mają być wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

Klasyfikacja zależy od modelu biznesowego jednostki w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz warunków umownych przepływów pieniężnych. W przypadku aktywów wycenianych w wartości godziwej, zyski i straty będą ujmowane w rachunku zysków i strat lub w innych całkowitych dochodach. W przypadku inwestycji w instrumenty kapitałowe, które nie są przeznaczone do obrotu, będzie to zależało od tego, czy Grupa dokonała nieodwołalnego wyboru w momencie początkowego ujęcia, aby ujmować inwestycje kapitałowe w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI). Grupa dokonuje reklasyfikacji inwestycji dłużnych wtedy i tylko wtedy, gdy zmienia się jej model biznesowy zarządzania tymi aktywami.

(ii) Uznanie i usunięcie z rejestru

Regulame transakcje zakupu i zbycia aktywów finansowych są ujmowane w dniu transakcji, czyli w dniu, w którym Grupa zobowiązuje się do zakupu lub zbycia składnika aktywów. Aktywa finansowe są usuwane z bilansu, gdy prawa do otrzymywania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych wygasły lub zostały przeniesione, a Grupa dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

(iii) Wycena

W momencie początkowego ujęcia Grupa wycenia składnik aktywów finansowych w jego wartości godziwej powiększonej, w przypadku składnika aktywów finansowych niewycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy (FVPL), o koszty transakcyjne, które można bezpośrednio przypisać do nabycia składnika aktywów finansowych. Koszty transakcyjne aktywów finansowych

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy są ujmowane w rachunku zysków i strat. Aktywa finansowe z wbudowanymi instrumentami pochodnymi są rozpatrywane w całości przy ustalaniu, czy ich przepływy pieniężne stanowią wyłącznie spłatę kwoty głównej i odsetek.

Późniejsza wycena instrumentów dłużnych zależy od modelu biznesowego Grupy w zakresie zarządzania składnikiem aktywów oraz charakterystyki przepływów pieniężnych składnika aktywów. Istnieją trzy kategorie wyceny, do których Grupa zalicza swoje instrumenty dłużne:

- **Zamortyzowany koszt:** Grupa klasyfikuje swoje należności z tytułu pożyczek według amortyzowanego kosztu, ponieważ spełnione są oba poniższe kryteria: i) należności z tytułu pożyczek są utrzymywane w ramach modelu biznesowego, którego celem jest uzyskanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, oraz ii) warunki umowy powodują powstanie przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek. Aktywa utrzymywane w celu uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, w przypadku gdy przepływy te stanowią wyłącznie spłatę kwoty głównej i odsetek, są wyceniane według amortyzowanego kosztu. Przychody z tytułu odsetek od tych aktywów finansowych są ujmowane w przychodach finansowych przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia z bilansu są ujmowane bezpośrednio w rachunku zysków i strat i prezentowane w innych zyskach (stratach) razem z zyskami i stratami z tytułu różnic kursowych. Odpisy z tytułu utraty wartości są prezentowane jako oddzielna pozycja w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.
- **Wycena w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI):** Aktywa utrzymywane w celu uzyskania umownych przepływów pieniężnych oraz w celu sprzedaży aktywów finansowych, w przypadku których przepływy pieniężne z aktywów stanowią wyłącznie spłatę kwoty głównej i odsetek, są wyceniane według wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Zmiany wartości bilansowej są ujmowane w innych całkowitych dochodach, z wyjątkiem ujęcia zysków lub strat z tytułu utraty wartości, przychodów z tytułu odsetek oraz zysków i strat z tytułu różnic kursowych, które są ujmowane w rachunku zysków i strat. Gdy składnik aktywów finansowych jest usuwany z bilansu, skumulowany zysk lub strata poprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach są przenoszone z kapitału własnego do rachunku zysków i strat i ujmowane w innych zyskach (stratach). Przychody z tytułu odsetek od tych aktywów finansowych są ujmowane w przychodach finansowych przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Zyski i straty z tytułu różnic kursowych są prezentowane w pozostałych zyskach (stratach), a koszty z tytułu utraty wartości są prezentowane jako oddzielna pozycja w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.
- **Wycena w wartości godziwej przez wynik finansowy (FVPL):** Aktywa, które nie spełniają kryteriów amortyzowanego kosztu lub wartości godziwej przez inne całkowite dochody są wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Zyski lub straty z tytułu inwestycji dłużnych, które są następnie wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, są ujmowane w rachunku zysków i strat i prezentowane w kwocie netto w ramach pozostałych zysków (strat) w okresie, w którym powstały.

Następnie Grupa wycenia wszystkie inwestycje kapitałowe w wartości godziwej. Tam, gdzie kierownictwo Grupy zdecydowało się prezentować zyski i straty z tytułu wartości godziwej inwestycji kapitałowych w innych całkowitych dochodach, nie ma późniejszej reklasyfikacji zysków i strat z tytułu wartości godziwej do zysków lub strat po usunięciu inwestycji z bilansu. Dywidendy z takich inwestycji są nadal ujmowane w rachunku zysków i strat jako pozostałe przychody w momencie ustalenia prawa Grupy do otrzymania płatności. Zmiany wartości godziwej aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy są ujmowane w zmianie netto wartości godziwej instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Odpisy z tytułu utraty wartości (i odwrócenie odpisów z tytułu utraty wartości) inwestycji kapitałowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody nie są wykazywane oddzielnie od innych zmian wartości godziwej.

(iv) Utrata wartości

Grupa dokonuje oceny oczekiwanych strat kredytowych związanych z instrumentami dłużnymi wycenianymi według amortyzowanego kosztu i wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Zastosowana metodologia utraty wartości zależy od tego, czy nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego.

Aktywa finansowe Grupy podlegają modelowi oczekiwanych strat kredytowych.

Podsumowanie założeń leżących u podstaw modelu oczekiwanych strat kredytowych spółki jest następujące:

Kategoria	Definicja kategorii	Podstawa utworzenia rezerwy na oczekiwane straty kredytowe
Realizacja	Pożyczki, których ryzyko kredytowe jest zgodne z pierwotnymi oczekiwaniami	12-miesięczne oczekiwane straty. W przypadku, gdy oczekiwany okres użytkowania składnika aktywów jest krótszy niż 12 miesięcy, oczekiwane straty są wyceniane w oczekiwanym okresie użytkowania (etap 1).

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Kategoria	Definicja kategorii	Podstawa utworzenia rezerwy na oczekiwane straty kredytowe
Realizacja poniżej oczekiwań	Pożyczki, w przypadku których nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego w porównaniu z pierwotnymi oczekiwaniami; zakłada się znaczny wzrost ryzyka kredytowego, jeśli spłaty odsetek i/lub kapitału są przeterminowane o 30 dni	Oczekiwane straty w całym okresie użytkowania (etap 2).
Brak realizacji (z utratą wartości)	Spłata odsetek i/lub kapitału jest przeterminowana o 60 dni lub staje się prawdopodobne, że klient ogłosi upadłość	Oczekiwane straty w całym okresie użytkowania (etap 3).
Odpis	Spłaty odsetek i/lub kapitału są przeterminowane o 120 dni i nie ma uzasadnionych oczekiwań co do ich odzyskania	Aktywa są odpisywane.

W przypadku należności z tytułu dostaw i usług Grupa stosuje uproszczone podejście dozwolone przez MSSF 9, które wymaga ujęcia oczekiwanych strat w całym okresie użytkowania od momentu początkowego ujęcia należności.

Oczekiwane stopy strat opierają się na profilach płatności sprzedaży i odpowiadających im historycznych stratach kredytowych poniesionych w tym okresie. Historyczne wskaźniki strat są korygowane w celu odzwierciedlenia bieżących i wybiegających w przyszłość informacji na temat czynników mikro- i makroekonomicznych wpływających na zobowiązania najemców do regulowania należności. Grupa przygotowała analizy wykazujące, 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 z tytułu dostaw i usług.

Należności z tytułu dostaw i usług są odpisywane, gdy nie ma uzasadnionych oczekiwań co do ich odzyskania. Wskaźniki świadczące o tym, że nie ma uzasadnionych oczekiwań co do odzyskania należności, obejmują między innymi prawdopodobieństwo niewypłacalności lub znacznych trudności finansowych dłużnika. Należności ze stwierdzoną utratą wartości są usuwane z bilansu, gdy zostaną uznane za nieściągalne.

Dłużne instrumenty inwestycyjne i inne instrumenty są uważane za instrumenty o niskim ryzyku kredytowym, gdy mają niskie ryzyko niewykonania zobowiązania, a emitent ma dużą zdolność do wywiązania się ze swoich zobowiązań umownych w zakresie przepływów pieniężnych w najbliższym okresie.

Pożyczki dla spółek należących do grupy są uważane za obciążone niskim ryzykiem kredytowym, gdy istnieje niskie ryzyko niewykonania zobowiązania, a emitent ma dużą zdolność do wywiązania się ze swoich zobowiązań umownych w zakresie przepływów pieniężnych w najbliższym okresie. W oparciu o wyniki historyczne i informacje dotyczące przyszłości, pożyczki udzielone przez Grupę są uważane za obciążone niskim ryzykiem, a zatem oczekiwane straty kredytowe można oszacować zgodnie z etapem 1 ogólnego modelu, czyli 12-miesięczną oczekiwaną stratą kredytową. Co roku przeprowadzana jest ocena w celu zidentyfikowania jakiegokolwiek późniejszego pogorszenia sytuacji kredytowej drugiej strony umów pożyczek, które mogłyby doprowadzić do zmiany oczekiwanej straty kredytowej z 12-miesięcznego PD (ang. Probability of Default - prawdopodobieństwa niewykonania zobowiązania) na PD w całym okresie użytkowania (etap 2). Ocena ta polega głównie na ocenie wyników finansowych takich drugich stron umów i sprawdzeniu, czy płatności odsetek są dokonywane na bieżąco i zgodnie z odpowiednią umową pożyczki.

Obliczenie PD opiera się na podejściu „na skróty”: zgodnie z tym podejściem zakłada się, że Grupa stosuje PD, które opiera się na rzeczywistych informacjach rynkowych, a dokładniej na średnim rocznym PD. Wreszcie, do obliczenia LGD (ang. Loss Given Default - straty z tytułu niewykonania zobowiązania) Grupa wykorzystuje potencjalne stopy odzysku, biorąc pod uwagę dostępne dane rynkowe. Grupa uznaje, że niewykonanie zobowiązania w odniesieniu do składnika aktywów finansowych ma miejsce, gdy strona umowy pożyczki nie dokona płatności wynikających z umowy w ciągu 60 dni od daty ich wymagalności.

Opisana powyżej metoda obliczania oczekiwanych strat kredytowych dla należności z tytułu pożyczek Grupy skutkowałą nieistotną kwotą w bieżącym roku.

Odpis z tytułu utraty wartości inwestycji dłużnych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody ujmowany jest w rachunku zysków i strat i pomniejsza stratę z tytułu utraty wartości godziwej ujmowaną w innych całkowitych dochodach.

b. Należności z tytułu dostaw i usług

Należności z tytułu dostaw i usług są początkowo ujmowane według wartości godziwej, a następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej, pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości. Grupa utrzymuje należności z tytułu dostaw i usług w celu uzyskiwania umownych przepływów pieniężnych.



TONSA COMMERCIAL REI N.V.
Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

c. Zobowiązania finansowe

Grupa ujmuje zobowiązanie finansowe, gdy po raz pierwszy staje się stroną praw i obowiązków wynikających z umowy.

Wszystkie zobowiązania finansowe są początkowo ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej (w przypadku zobowiązania finansowego, które nie jest wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy) o koszty transakcji, które można bezpośrednio przypisać do emisji zobowiązania finansowego. Zobowiązania finansowe są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, chyba że Grupa zdecydowała się wycenić zobowiązanie według wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zobowiązanie finansowe zostaje usunięte z bilansu, gdy obowiązek wynikający z tego zobowiązania został wypełniony, umorzony lub wygasł.

Wszystkie kredyty i pożyczki są początkowo ujmowane według wartości godziwej pomniejszonej o dające się bezpośrednio przyporządkować koszty transakcyjne. Po początkowym ujęciu, oprocentowane kredyty i pożyczki są następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej (patrz Uwaga 5.15 dotycząca polityki rachunkowości w zakresie kredytów i pożyczek).

Zobowiązania finansowe ujęte w zobowiązaniach z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązaniach są początkowo ujmowane według wartości godziwej, a następnie według zamortyzowanego kosztu. Wartością godziwą zobowiązania nieoprocentowanego jest jego zdyskontowana kwota spłaty. Jeśli termin wymagalności zobowiązania jest krótszy niż jeden rok, dyskontowanie jest pomijane.

d. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie, depozyty płatne na żądanie w instytucjach finansowych, inne krótkoterminowe, wysoce płynne inwestycje o pierwotnym terminie zapadalności do trzech miesięcy, które są łatwo wymienialne na znane kwoty środków pieniężnych i które podlegają nieznaczniemu ryzyku zmiany wartości, oraz kredyty w rachunku bieżącym. Kredyty w rachunku bieżącym są wykazywane w zobowiązaniach krótkoterminowych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

e. Instrumenty pochodne

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń zgodnie z MSSF 9. Pochodne aktywa i zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako aktywa lub zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Pochodne aktywa i zobowiązania finansowe obejmują głównie transakcje swap na stopę procentową i kontrakty walutowe typu forward dla celów zabezpieczających (zabezpieczenie ekonomiczne). Ujęcie pochodnych instrumentów finansowych następuje w momencie zawarcia kontraktów zabezpieczających. Są one wyceniane początkowo i później w wartości godziwej; koszty transakcji są ujmowane bezpośrednio w kosztach finansowych. Zyski lub straty na instrumentach pochodnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w zmianie netto wartości godziwej instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

5.11. Pozostałe aktywa

Pozostałe aktywa są wykazywane według kosztu pomniejszonego o wszelkie skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości. W Uwadze 5.8 przedstawiono odrębne zasady rachunkowości dotyczące zachęty do zawarcia umów najmu.

5.12. Zapasy

Nieruchomości nabyte lub budowane w celu sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej, a nie w celu wynajmu lub wzrostu wartości kapitału, są utrzymywane jako zapasy i wyceniane według niższej z dwóch wartości: kosztu lub możliwej do uzyskania wartości netto (NRV, ang. Net Realisable Value). Są to głównie nieruchomości mieszkalne, które Grupa buduje i zamierza sprzedać przed lub po zakończeniu budowy.

Koszty poniesione na doprowadzenie każdej nieruchomości do jej obecnej lokalizacji i stanu obejmują:

- Prawa własności i dzierżawy gruntów,
- Kwoty zapłacone wykonawcom za realizację,
- Koszty planowania i projektowania, koszty przygotowania terenu, opłaty za profesjonalne usługi prawne, podatki od przeniesienia własności nieruchomości, koszty ogólne zagospodarowania i inne powiązane koszty.

Wartość netto możliwa do uzyskania to szacunkowa cena sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej pomniejszona o koszty sprzedaży.

W przypadku sprzedaży nieruchomości stanowiącej element zapasów, wartość bilansowa nieruchomości jest ujmowana jako koszt w okresie, w którym ujmowane są związane z nią przychody. Wartość bilansowa nieruchomości stanowiącej element zapasów ujęta w rachunku zysków i strat jest ustalana w odniesieniu do bezpośrednio dających się przyporządkować kosztów poniesionych na sprzedaną nieruchomość oraz alokacji wszelkich innych powiązanych kosztów w oparciu o względną wielkość sprzedanej nieruchomości.



TONSA COMMERCIAL REI N.V.
Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

5.13. Rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe są wykazywane według kosztu pomniejszonego o wszelkie skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości. W Uwadze 5.8 przedstawiono odrębne zasady rachunkowości dotyczące rozliczeń międzyokresowych z tytułu najmu operacyjnego.

5.14. Kapitał własny

Wyemitowany kapitał zakładowy

Akcje są klasyfikowane jako kapitał własny, gdy nie ma obowiązku przekazania środków pieniężnych lub innych aktywów. Koszty krańcowe bezpośrednio związane z emisją nowych akcji są wykazywane w kapitale własnym jako pomniejszenie wpływów, po potrąceniu podatku.

Rezerwa z tytułu przeliczenia walut obcych

Różnice kursowe powstałe z przeliczenia zagranicznej jednostki kontrolowanej są ujmowane w innych całkowitych dochodach i akumulowane w oddzielnej rezerwie w ramach kapitału własnego. Skumulowana kwota jest przeklasyfikowana do zysku lub straty w momencie zbycia inwestycji netto.

Zyski zatrzymane

Zyski zatrzymane obejmują zysk netto za dany okres oraz niepodzielony zysk z poprzednich okresów. Również w przypadku połączenia jednostek gospodarczych pod wspólną kontrolą, wszelkie różnice pomiędzy zapłaconą/przekazaną zapłatą a „nabytym” kapitałem własnym są odzwierciedlane w zyskach zatrzymanych.

5.15. Koszty finansowania zewnętrznego

Ogólne i szczególne koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanych aktywów, czyli aktywów, których przygotowanie do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży wymaga znacznego okresu czasu, dolicza się do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tych aktywów do czasu, gdy aktywa te będą zasadniczo gotowe do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży.

Przychód z inwestycji uzyskany z tymczasowego inwestowania określonych pożyczek do czasu ich wydatkowania na dostosowywane aktywa jest odliczany od kosztów finansowania zewnętrznego kwalifikujących się do kapitalizacji. Wszystkie pozostałe koszty finansowania zewnętrznego są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym zostały poniesione.

5.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy

Obciążenie podatkowe za dany okres obejmuje podatek bieżący i odroczony. Podatek jest ujmowany w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem zakresu, w jakim odnosi się do pozycji ujętych bezpośrednio w innych całkowitych dochodach lub kapitale własnym - w takim przypadku podatek jest również ujmowany w innych całkowitych dochodach lub kapitale własnym.

Obciążenie z tytułu bieżącego podatku dochodowego jest obliczane na podstawie przepisów podatkowych obowiązujących prawnie lub faktycznie na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej w krajach, w których Grupa prowadzi działalność. Zarząd okresowo ocenia pozycje przyjęte w deklaracjach podatkowych w odniesieniu do sytuacji, w których obowiązujące przepisy podatkowe podlegają interpretacji, i w stosownych przypadkach tworzy rezerwy na podstawie kwot, które mają zostać zapłacone organom podatkowym.

Odroczony podatek dochodowy jest ujmowany w całości metodą zobowiązań bilansowych od różnic przejściowych pomiędzy wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością bilansową w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Odroczony podatek dochodowy nie jest jednak ujmowany, jeśli wynika z początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązania w transakcji innej niż połączenie jednostek gospodarczych, która w momencie transakcji nie wpływa ani na wynik finansowy brutto, ani na zysk do opodatkowania czy stratę. Odroczony podatek dochodowy jest ustalany przy zastosowaniu stawek (i przepisów) podatkowych, które obowiązywały prawnie lub faktycznie na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej i które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy odnośny składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego zostanie zrealizowany lub rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego rozliczona.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są ujmowane do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie zysk do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie różnic przejściowych.

Zakłada się, że wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych Grupy zostanie zrealizowana poprzez sprzedaż na koniec okresu użytkowania. Zastosowana stawka podatku od zysków kapitałowych to stawka, która miałaby zastosowanie do bezpośredniej sprzedaży nieruchomości ujętej w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, niezależnie od tego, czy Grupa ustrukturyzowałaby sprzedaż poprzez zbycie jednostki zależnej posiadającej składnik aktywów, do którego może mieć



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

zastosowanie inna stawka podatkowa. Podatek odroczony jest następnie obliczany na podstawie odpowiednich różnic przejściowych i konsekwencji podatkowych wynikających z odzyskania poprzez sprzedaż.

Odroczony podatek dochodowy jest wyliczany od różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych, z wyjątkiem sytuacji, gdy moment odwrócenia różnicy przejściowej jest kontrolowany przez Grupę i jest prawdopodobne, że różnica przejściowa nie odwróci się w dającej się przewidzieć przyszłości.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego są kompensowane, gdy istnieje prawnie egzekwowalne prawo do kompensaty aktywów z tytułu bieżącego podatku z bieżącymi zobowiązaniami podatkowymi oraz gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczą podatku dochodowego nałożonego przez ten sam organ podatkowy na tego samego podatnika.

5.17. Rezerwy

Rezerwy na roszczenia prawne są ujmowane, gdy:

- na Grupie ciąży obecny prawny lub zwyczajowo oczekiwany obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych;
- jest prawdopodobne, że wymagany będzie wypływ zasobów w celu wywiązania się z obowiązku; oraz
- kwota może być wiarygodnie oszacowana.

Rezerwy wycenia się w wartości bieżącej wydatków, których poniesienia oczekuje się w celu rozliczenia obowiązku, przy zastosowaniu stopy przed opodatkowaniem, która odzwierciedla bieżącą ocenę rynkową wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym obowiązkiem. Zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowe.

5.18. Ujmowanie przychodów

Przychody obejmują przychody z najmu, opłaty serwisowe i opłaty za zarządzanie nieruchomością oraz sprzedaż przebudowanych jednostek.

Przychody z tytułu najmu operacyjnego są ujmowane metodą liniową przez okres najmu. Gdy Grupa stosuje zachęty dla swoich najemców, koszt zachęt jest ujmowany liniowo przez okres najmu jako zmniejszenie przychodów z najmu.

Przychody ze sprzedaży przebudowanych jednostek są ujmowane w momencie przeniesienia kontroli nad jednostką na klienta, za który uznaje się moment objęcia jednostki w posiadanie przez klienta.

Przychody z tytułu opłat serwisowych i za zarządzanie nieruchomościami są ujmowane w okresie obrachunkowym, w którym kontrola nad usługami została przekazana klientowi, czyli w momencie wykonania usługi. W przypadku niektórych umów o świadczenie usług, przychody są ujmowane na podstawie rzeczywistych usług świadczonych do końca okresu sprawozdawczego jako część łącznych usług, które mają być świadczone, ponieważ klient jednocześnie otrzymuje i wykorzystuje korzyści.

Przychody są wyceniane według ceny transakcyjnej uzgodnionej w umowie. Kwoty wykazywane jako przychody są pomniejszane o zmienne wynagrodzenie i płatności na rzecz klientów, które nie dotyczą odrębnych usług, wynagrodzenie to może obejmować zniżki, dodatki handlowe, rabaty i kwoty pobrane w imieniu stron trzecich. W przypadku umów, które zawierają odroczone terminy płatności przekraczające dwanaście miesięcy, Grupa koryguje cenę transakcyjną o element finansowania, a wpływ ujmuje jako przychód z tytułu odsetek metodą efektywnej stopy procentowej przez okres finansowania.

Należność jest ujmowana w momencie świadczenia usług, ponieważ jest to moment, w którym zapłała jest bezwarunkowa, ponieważ do wymagalności płatności wymagany jest jedynie upływ czasu.

Gdy Grupa działa jako agent, prowizja ujmowana jest jako przychód.

5.19. Wypłata dywidendy

Dywidenda wypłacana akcjonariuszom Spółki jest ujmowana jako zobowiązanie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy w okresie, w którym dywidenda została zatwierdzona.

5.20. Przychody i koszty z tytułu odsetek

Przychody i koszty z tytułu odsetek są ujmowane w przychodach i kosztach finansowych w rachunku zysków i strat przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, z wyjątkiem kosztów finansowania zewnętrznego dotyczących dostosowywanych aktywów, które są kapitalizowane jako część kosztu danego składnika aktywów. Grupa zdecydowała się kapitalizować koszty finansowania zewnętrznego w odniesieniu do wszystkich dostosowywanych aktywów, niezależnie od tego, czy są one wyceniane w wartości godziwej, czy nie.

Metoda efektywnej stopy procentowej jest metodą obliczania zamortyzowanego kosztu składnika aktywów finansowych lub zobowiązania finansowego oraz alokacji przychodów lub kosztów odsetkowych w danym okresie. Efektywna stopa procentowa to stopa, która dokładnie dyskontuje szacowane przyszłe płatności lub wpływy pieniężne przez oczekiwany okres trwania instrumentu



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

finansowego lub krótszy okres, w stosownych przypadkach, do wartości bilansowej netto składnika aktywów finansowych lub zobowiązania finansowego. Obliczając efektywną stopę procentową, Grupa szacuje przepływy pieniężne z uwzględnieniem wszystkich warunków umownych instrumentu finansowego (na przykład opcji przedpłaty), ale nie uwzględnia przyszłych strat kredytowych. Kalkulacja obejmuje wszystkie opłaty i punkty zapłacone lub otrzymane między stronami umowy, które stanowią integralną część efektywnej stopy procentowej, koszty transakcji oraz wszystkie inne premie lub rabaty.

5.21. Koszty administracyjne

Wydatki obejmują opłaty prawne, księgowe, audytowe i inne. Są one ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym zostały poniesione zgodnie z zasadą memoriałową.

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 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 i 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 zgodnie z zasadami zatwierdzonymi przez Zarząd. Zarząd identyfikuje i ocenia ryzyko finansowe w ścisłej współpracy z jednostkami operacyjnymi Grupy. Zarząd określa zasady ogólnego zarządzania ryzykiem, a także polityki obejmujące określone obszary, takie jak ryzyko walutowe, ryzyko stopy procentowej, ryzyko kredytowe i inwestowanie nadwyżki płynności.

6.2. Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe to ryzyko, że wartość godziwa lub przyszłe przepływy pieniężne instrumentu finansowego będą się zmieniać z powodu zmian cen rynkowych. Ryzyko rynkowe Grupy wynika z otwartych pozycji w (a) walutach obcych i (b) oprocentowanych aktywach i zobowiązaniach w zakresie, w jakim są one narażone na ogólne i szczególne zmiany rynkowe.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. transakcje swap i opcje CAP na stopę procentową zabezpieczały 82% salda niespłaconych kredytów bankowych (2022: 64%). Na dzień 31 grudnia 2023 r. nie występowały kontrakty walutowe typu forward (2022: 16%).

a. Ryzyko walutowe

Grupa jest narażona na ryzyko walutowe, głównie w odniesieniu do euro. Ryzyko walutowe powstaje w odniesieniu do tych ujętych pieniężnych aktywów i zobowiązań finansowych, które nie są w walucie funkcjonalnej danego podmiotu Grupy.

Polityką Grupy jest zawieranie transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym za pomocą kontraktów walutowych typu forward; nie decyduje się jednak na stosowanie rachunkowości zabezpieczeń zgodnie z wymogami MSSF 9.

Grupa posiada różne aktywa finansowe, takie jak pochodne aktywa i zobowiązania finansowe, należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności, a także środki pieniężne i depozyty krótkoterminowe, które powstają bezpośrednio w wyniku prowadzonej przez nią działalności. Główne zobowiązania finansowe Grupy, poza pochodnymi zobowiązaniami finansowymi, obejmują kredyty bankowe oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania. Głównym celem tych zobowiązań finansowych jest finansowanie działalności Grupy.

Transakcje pochodne zawierane przez Grupę to przede wszystkim swapy stóp procentowych i kontrakty walutowe typu forward. Celem jest zarządzanie ryzykiem stopy procentowej i ryzykiem walutowym wynikającym ze źródeł finansowania Grupy (zabezpieczenia ekonomiczne). Grupa zarządza ryzykiem walutowym na zasadzie grupowej.

Niemniej jednak Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń zgodnie z MSSF 9. Ponadto Grupa zarządza ryzykiem walutowym poprzez dopasowanie swoich głównych wpływów pieniężnych do waluty, w której denominowane są główne wpływy pieniężne (takie jak przychody z wynajmu). Zazwyczaj osiąga się to poprzez uzyskanie finansowania kredytowego w odpowiedniej walucie i zawarcie kontraktów walutowych typu forward.

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.



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

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

31 grudnia 2022	Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Ekspozycja netto
EUR	29 431	255 862	-226 431
PLN	35 854	74 626	-38 772
Łącznie	65 285	330 488	-265 203

Zysk z tytułu różnic kursowych, w wysokości 15,873 tys. EUR, w wyniku bieżącego roku wynika głównie z wyceny kredytów w EUR, w związku ze spadkiem kursu EUR/PLN/FX (4,3480 na dzień 31 grudnia 2023 r., podczas gdy na dzień 31 grudnia 2022 r.: 4,6899).

Poniższy paragraf przedstawia wrażliwość zysku lub straty na racjonalnie możliwe zmiany kursów walutowych stosowanych na dzień ustalenia pozycji finansowej w stosunku do waluty funkcjonalnej odpowiednich jednostek Grupy, przy wszystkich innych zmiennych utrzymywanych na stałym poziomie.

Na dzień 31 grudnia 2023 r., gdyby euro osłabło/wzmocniło się o 10% w stosunku do polskiego złotego, zysk po opodatkowaniu za dany rok byłby o 25,086 tys. EUR niższy/wyższy. Na dzień 31 grudnia 2022 r., gdyby euro osłabło/wzmocniło się o 10% w stosunku do polskiego złotego, zysk po opodatkowaniu za dany rok byłby o 18 341 tys. EUR niższy/wyższy.

b. Ryzyko cenowe

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

Grupa jest narażona na ryzyko cenowe inne niż w odniesieniu do instrumentów finansowych, takie jak ryzyko cen nieruchomości, w tym ryzyko dotyczące wynajmu nieruchomości oraz zmiany cen lokali mieszkalnych.

c. Ryzyko przepływów pieniężnych i wartości godziwej stóp procentowych

Ponieważ oprocentowane aktywa Grupy nie generują znaczących kwot odsetek, zmiany rynkowych stóp procentowych - nie mają znaczącego bezpośredniego wpływu na dochody Grupy. Grupa jest narażona na ryzyko wartości godziwej stóp procentowych od kaucji wpłaconych przez najemców. Jakakolwiek zmiana stóp rynkowych może wpłynąć na zysk lub stratę z tytułu wartości godziwej ujętą w innych całkowitych dochodach. Oczekuje się, że wpływ takich zmian nie będzie znaczący dla Grupy.

Ryzyko stopy procentowej Grupy wynika głównie z zaciągniętych pożyczek długoterminowych (Uwaga 23). Pożyczki zaciągnięte według zmiennych stóp procentowych narażają Grupę na ryzyko stopy procentowej przepływów pieniężnych. Grupa nie posiada istotnych zaciągniętych pożyczek o stałym oprocentowaniu i w związku z tym nie jest znacząco narażona na ryzyko stopy procentowej w wartości godziwej.

Polityką Grupy jest ustalanie stopy procentowej dla pożyczek o zmiennym oprocentowaniu. Aby tym zarządzać, Grupa zawiera transakcje swap i opcje CAP na stopę procentową, w ramach których Grupa zgadza się na wymianę, w określonych odstępach czasu, różnicy między kwotami odsetek o stałej i zmiennej stopie procentowej obliczonymi przez odniesienie do uzgodnionej nominalnej kwoty głównej. Na dzień 31 grudnia 2023 r., podobnie jak w roku poprzednim, po uwzględnieniu wpływu transakcji swap i opcji CAP na stopę procentową, większość pożyczek zaciągniętych przez Grupę jest oprocentowana według stałej stopy procentowej. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania są nieoprocentowane i mają okres zapadalności krótszy niż jeden rok, więc zakłada się, że nie istnieje ryzyko stopy procentowej związane z tymi aktywami i zobowiązaniami finansowymi.

Ryzyko stopy procentowej Grupy jest monitorowane przez kierownictwo Grupy. Kierownictwo analizuje ekspozycję Grupy na stopy procentowe w sposób dynamiczny.

Na dzień 31 grudnia 2023 r., gdyby stopy procentowe były o 100 punktów bazowych wyższe (2022: 100 punktów bazowych więcej) przy wszystkich innych zmiennych utrzymanych na stałym poziomie, zysk po opodatkowaniu za ten rok byłby niższy o 903 tys. EUR (2022: 1,163 tys. EUR). Gdyby stopy procentowe były o 100 punktów bazowych niższe (2022: 100 punktów bazowych mniej)



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

przy wszystkich innych zmiennych utrzymanych na stałym poziomie, zysk po opodatkowaniu za ten rok byłby wyższy o 903 tys. EUR (2022: 1,163 tys. EUR).

6.3. Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe to ryzyko, że jedna ze stron instrumentu finansowego spowoduje stratę finansową dla drugiej strony poprzez niewywiązanie się ze zobowiązania. Grupa nie posiada istotnych koncentracji ryzyka kredytowego.

Ryzyko kredytowe wynika ze środków pieniężnych i ich ekwiwalentów utrzymywanych w bankach, należności z tytułu dostaw i usług, w tym należności z tytułu wynajmu od najemców, aktywów z tytułu umów, gwarancji wynajmu, umownych przepływów pieniężnych z inwestycji dłużnych wykazywanych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI, ang. Fair Value through Other Comprehensive Income) oraz korzystnych pochodnych instrumentów finansowych i depozytów w bankach i instytucjach finansowych. Ryzyko kredytowe jest zarządzane na poziomie Grupy. Grupa ustala poziomy ryzyka kredytowego, które akceptuje, nakładając limity na ekspozycję na pojedynczego kontrahenta lub grupy kontrahentów, a także na segmenty geograficzne i branżowe. Takie ryzyko podlega przeglądowi kwartalnie lub częściej.

Grupa stosuje zasady mające na celu zapewnienie, że umowy najmu zawierane są wyłącznie z najemcami posiadającymi odpowiednią historię kredytową. Grupa na bieżąco monitoruje jakość kredytową należności. Salda środków pieniężnych są utrzymywane, a instrumenty pochodne są uzgadniane wyłącznie z instytucjami finansowymi o solidnym ratingu finansowym. Grupa posiada zasady, które ograniczają kwotę ekspozycji kredytowej na jakąkolwiek instytucję finansową. Wykorzystanie limitów kredytowych jest regularnie monitorowane.

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

- należności od najemców;
- pożyczki i obligacje.

Chociaż środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz kaucje wpłacone przez najemców również podlegają wymogom MSSF 9 w zakresie utraty wartości, zidentyfikowany odpis z tytułu utraty wartości był nieistotny.

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

	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Należności od najemców	5 409	4 573
Pożyczki i obligacje	26 035	21 147
Pozostałe aktywa finansowe	8 195	5 073
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	33 247	23 754
Łącznie	72 886	54 547

Długoterminowe pożyczki i obligacje w kwocie 23,128 tys. EUR (2022: 20,083) mają następujące terminy zapadalności:

- wymagalne w ciągu drugiego do trzeciego roku - 12,605 tys. EUR (2022: 5,100 tys. EUR);
- wymagalne w okresie od trzeciego do piątego roku - 7,429 tys. EUR (2022: 11,574 tys. EUR);
- wymagalne po pięciu latach - 3,094 tys. EUR (2022: 3,409 tys. EUR).

Poniższa uwaga przedstawia zmianę stanu Kredytów i obligacji:

	Pożyczki i obligacje
1 stycznia 2022	22 912
Wpływy z pożyczek	10 672
Splata pożyczek	-7 001
Pozostałe ruchy	-4 907
Różnice kursowe	-529
31 grudnia 2022	21 147



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Wpływy z pożyczek	2 903
Splata pożyczek	-702
Pozostałe ruchy	1 622
Różnice kursowe	1 065
31 grudnia 2023	26 035

Kaucje podlegające zwrotowi na rzecz najemców mogą zostać zatrzymane przez Grupę w części lub w całości w przypadku nieuregulowania należności przez najemcę lub w przypadku innych naruszeń umowy.

Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2023 r. i 31 grudnia 2022 r. jest zbliżona do wartości bilansowej.

Analiza jakości kredytowej aktywów finansowych przedstawia się następująco:

	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Należności od najemców (brutto)	5 597	4 704
Pomniejszone o: Rezerwa na utratę wartości	-188	-131
Należności handlowe - pomniejszone o rezerwy na utratę wartości	5 409	4 573

Grupa przygotowała analizy, z których wynika, że oczekiwane straty kredytowe oraz oczekiwana stopa strat są nieistotne. W związku z tym nie rozpoznano utraty wartości z tytułu oczekiwanych strat kredytowych dla należności z tytułu dostaw i usług.

Wszystkie inwestycje dłużne Grupy wyceniane według zamortyzowanego kosztu są uważane za obarczone niskim ryzykiem kredytowym, a załem odpis z tytułu utraty wartości ujęty w tym okresie był ograniczony do 12-miesięcznych oczekiwanych strat, które zostały ocenione jako nieistotne i nie zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym.

Ratingi instytucji finansowych, w których Grupa ulokowała środki pieniężne i ich ekwiwalenty przedstawiają się następująco:

Instytucja finansowa	Rating	Instytucja ratingowa
ING Bank Śląski S.A.	A+	Fitch
Santander Bank Polska S.A.	BBB+	Fitch
Alior Bank S.A.	BB	Fitch
PKO BP S.A.	A2	Moody's
Bank Millennium SA	BBB+	Fitch
ING Bank N.V.	AA-	Fitch



TONSA COMMERCIAL REI N.V.
Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

6.4. Ryzyko płynności

Rozsądne zarządzanie ryzykiem płynności zakłada utrzymywanie wystarczającej ilości środków pieniężnych, dostępność finansowania poprzez odpowiednią ilość przyznaných instrumentów kredytowych oraz zdolność do zamykania pozycji rynkowych.

Sytuacja płynnościowa Grupy jest monitorowana codziennie i podlega kwartalnym przeglądom przez Zarząd. Niedyskontowane przepływy pieniężne w odniesieniu do sald wymagalnych w ciągu 12 miesięcy są zazwyczaj równe ich wartości bilansowej w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, ponieważ wpływ dyskontowania nie jest znaczący.

Ponieważ kwota umownych niedyskontowanych przepływów pieniężnych związanych z kredytami bankowymi oraz skryptami dłużnymi i innymi pożyczkami jest oparta na zmiennych, a nie stałych stopach procentowych, ujawniona kwota jest ustalana w odniesieniu do warunków istniejących na dzień sprawozdawczy - tj. rzeczywiste stopy procentowe kasowe (ang. spot rates) obowiązujące na dzień 31 grudnia 2023 r. i 31 grudnia 2022 r. są wykorzystywane do ustalenia powiązanych niedyskontowanych przepływów pieniężnych.

Poniższa tabela przedstawia zobowiązania finansowe według daty wymagalności:

	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Wymagalne w ciągu jednego roku	80 666	60 597
Wymagalne w drugim roku	94 797	149 958
Wymagalne między trzecim a piątym rokiem	194 508	139 495
Wymagalne po pięciu latach	0	0
Łącznie	369 971	350 050

6.5. Zarządzanie kapitałem

Celem Grupy w zakresie zarządzania kapitałem jest zabezpieczenie zdolności Grupy do kontynuowania działalności w celu zapewnienia zwrotu dla akcjonariuszy i korzyści dla innych interesariuszy oraz utrzymanie optymalnej struktury kapitałowej w celu obniżenia kosztu kapitału. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej Grupa może dostosować kwotę dywidendy wypłacanej akcjonariuszom, zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje lub sprzedać aktywa w celu zmniejszenia zadłużenia.

Grupa monitoruje kapitał na podstawie wskaźnika zadłużenia. Wskaźnik ten jest obliczany jako dług netto podzielony przez całkowity kapitał. Zadłużenie netto jest obliczane przez Grupę jako suma pożyczek pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz pomniejszona o finansowanie udzielone przez inne podmioty powiązane. Całkowity kapitał jest obliczany jako kapitał własny, jak pokazano w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, plus zadłużenie netto i plus pożyczki zaciągnięte od innych podmiotów powiązanych.

Wskaźniki zadłużenia na dzień 31 grudnia 2023 r. i 31 grudnia 2022 r. były następujące:

	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Pożyczki	329 249	316 227
Zobowiązania z tytułu leasingu	1 021	945
Pomniejszone o: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-33 247	-23 754
Pomniejszone o: Pożyczki od jednostek powiązanych	-361	-2 364
Zadłużenie netto	296 662	291 054
Całkowity kapitał własny	239 626	218 449
Pożyczki od jednostek powiązanych	361	2 364
Całkowity kapitał	536 649	511 867
Wskaźnik zadłużenia	55%	57%



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

6.6. Oszacowanie wartości godziwej

a. Aktywa i pasywa wyceniane w wartości godziwej

Poniższa tabela zawiera analizę instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej według metody wyceny.

Poszczególne poziomy są zdefiniowane w następujący sposób:

- Ceny notowane (nieskorygowane) na aktywnych rynkach dla identycznych aktywów lub zobowiązań (Poziom 1).
- Dane wejściowe inne niż ceny notowane zawarte w Poziomie 1, które są obserwowalne dla składnika aktywów lub zobowiązania, bezpośrednio (tj. jako ceny) lub pośrednio (tj. na podstawie cen) (Poziom 2).
- Dane wejściowe dla składnika aktywów lub zobowiązania, które nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych (tj. nieobserwowalne dane wejściowe) (Poziom 3).

Aktywa i zobowiązania finansowe Grupy zostały sklasyfikowane w następujący sposób:

31 grudnia 2023	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Łącznie
Pochodne aktywa finansowe	0	5 382	0	5 382
Pochodne zobowiązania finansowe	0	1 254	0	1 254

31 grudnia 2022	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Łącznie
Pochodne aktywa finansowe	0	10 738	0	10 738
Pochodne zobowiązania finansowe	0	3 148	0	3 148

W ciągu roku nie miały miejsca transfery pomiędzy Poziomem 1 i 2

Grupa stosuje zasadę ujmowania przeniesień do i z poziomów hierarchii wartości godziwej na dzień wystąpienia zdarzenia lub zmiany okoliczności, które spowodowały przeniesienie.

Instrumenty finansowe na Poziomie 2

Wartość godziwa instrumentów finansowych, które nie są przedmiotem obrotu na aktywnym rynku (na przykład pozagieldowych instrumentów pochodnych) jest ustalana przy użyciu technik wyceny. Te techniki wyceny maksymalizują wykorzystanie możliwych do zaobserwowania danych rynkowych tam, gdzie są one dostępne i polegają w jak najmniejszym stopniu na szacunkach specyficznych dla jednostki. Jeśli wszystkie istotne dane wejściowe wymagane do wyceny godziwej instrumentu są możliwe do zaobserwowania, instrument jest zaliczany do Poziomu 2.

Jeśli jedna lub więcej istotnych danych wejściowych nie jest oparta na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych, instrument jest zaliczany do Poziomu 3.

Konkretne techniki wyceny stosowane do wyceny instrumentów finansowych obejmują:

- notowane ceny rynkowe lub notowania dealerów dla podobnych instrumentów;
- wartość godziwa transakcji swap i opcji CAP na stopę procentową jest obliczana jako wartość bieżąca szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych w oparciu o możliwe do zaobserwowania krzywe rentowności;
- wartość godziwa kontraktów walutowych typu forward jest ustalana przy użyciu kursów terminowych (forward) wymiany na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, a uzyskana wartość jest dyskontowana do wartości bieżącej; oraz
- inne techniki, takie jak analiza zdyskontowanych przepływów pieniężnych, są wykorzystywane do ustalenia wartości godziwej pozostałych instrumentów finansowych.

b. Aktywa i pasywa niewyceniane w wartości godziwej, dla których ujawniana jest wartość godziwa

Poniższa tabela analizuje w hierarchii wartości godziwej aktywa i zobowiązania Grupy (w podziale na klasy), które na dzień 31 grudnia 2023 r. nie są wyceniane w wartości godziwej, ale dla których ujawniona jest wartość godziwa.



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

31 grudnia 2023	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Łącznie
Aktywa				
Należności od najemców	0	0	5 409	5 409
Pożyczki i obligacje	0	26 035	0	26 035
Pozostałe aktywa finansowe	0	8 195	0	8 195
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	33 247	0	0	33 247
Łącznie	33 247	34 230	5 409	72 886
Zobowiązania				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	5 232	0	5 232
Pożyczki	0	329 249	0	329 249
Zobowiązania z tytułu leasingu	0	1 021	0	1 021
Pozostałe zobowiązania finansowe	0	5 129	0	5 129
Łącznie	0	340 631	0	340 631

Poniższa tabela analizuje w hierarchii wartości godziwej aktywa i zobowiązania Grupy (w podziale na klasy), które na dzień 31 grudnia 2022 r. nie są wyceniane w wartości godziwej, ale dla których ujawniona jest wartość godziwa.

31 grudnia 2022	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Łącznie
Aktywa				
Należności od najemców	0	0	4 573	4 573
Pożyczki i obligacje	0	21 147	0	21 147
Pozostałe aktywa finansowe	0	5 073	0	5 073
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23 754	0	0	23 754
Łącznie	23 754	26 220	4 573	54 547
Zobowiązania				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	5 352	0	5 352
Pożyczki	0	316 227	0	316 227
Zobowiązania z tytułu leasingu	0	945	0	945
Pozostałe zobowiązania finansowe	0	4 816	0	4 816
Łącznie	0	327 340	0	327 340

Aktywa i pasywa ujęte w powyższej tabeli są wykazywane według zamortyzowanego kosztu; ich wartości bilansowe stanowią rozsądne przybliżenie wartości godziwej.

Należności z tytułu dostaw i usług obejmują kwoty umowne z tytułu rozliczenia transakcji i innych zobowiązań należnych Grupie. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania i kredyty reprezentują kwoty i zobowiązania wynikające z umów należne od Grupy.

7. Krytyczne szacunki i osądy rachunkowe

Szacunki i osądy są stale oceniane i opierają się na doświadczeniach historycznych, skorygowanych o bieżące warunki rynkowe i inne czynniki.

[Podpis]



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

7.1. Krytyczne szacunki i założenia rachunkowe

Kierownictwo dokonuje szacunków i przyjmuje założenia dotyczące przyszłości. Wynikające z tego szacunki rachunkowe z definicji rzadko będą równe rzeczywistym wynikom. Poniżej przedstawiono szacunki, założenia i osądy kierownictwa, które niosą ze sobą znaczące ryzyko spowodowania istotnej korekty wartości bilansowych aktywów i pasywów w kolejnym roku obrotowym.

a. Nieruchomości inwestycyjne (inwestycje stałe, budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej oraz grunty)

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest ustalana przy użyciu technik wyceny. Więcej informacji na temat osądów i przyjętych założeń zawarto w Uwadze 15.

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

Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest ustalana przy użyciu technik wyceny. Więcej informacji na temat osądów i przyjętych założeń zawarto w Uwadze 6.6.

7.2. Krytyczne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości Grupy

a. Waluta funkcjonalna

Przy określaniu waluty funkcjonalnej jednostek zależnych wymagany jest istotny osąd, ponieważ działają one w środowisku dwuwalutowym (tj. euro i polski złoty (PLN)). Grupa ustaliła, że polski złoty najwierniej odzwierciedla skutki ekonomiczne transakcji i zdarzeń dotyczących polskich jednostek zależnych i jednostki dominującej, dlatego też PLN jest walutą funkcjonalną. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy prezentowane jest w euro, będącym walutą prezentacji.

8. Segmenty operacyjne

Do 2022 r. Grupa prowadziła działalność w jednym segmencie - nieruchomości komercyjnych na wynajem. W drugim kwartale 2022 r. Grupa rozpoczęła działalność w nowym segmencie - nieruchomości mieszkaniowych na sprzedaż. Organizacja i zarządzanie Grupą są podzielone na segmenty, biorąc pod uwagę rodzaj działalności. W wyniku analizy kryteriów agregacji i progów ilościowych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy wykazano następujące segmenty operacyjne:

- Segment 1 - Nieruchomości komercyjne na wynajem - który obejmuje budowę i wynajem nieruchomości komercyjnych będących własnością Grupy;
- Segment 2- Nieruchomości mieszkalne/PRS na sprzedaż - który obejmuje budowę i sprzedaż nieruchomości mieszkalnych;
- Pozostałe segmenty - obejmujące działalność jednostek Grupy, która nie mieści się w zakresie określonym w segmentach 1 i 2.

Miarą wyniku finansowego poszczególnych segmentów operacyjnych Grupy, analizowanych przez Zarząd spółki macierzystej (jednostki dominującej), są zyski/straty operacyjne segmentu ustalone zgodnie z zasadami MSSF.

Przychody z transakcji pomiędzy segmentami są eliminowane w procesie konsolidacji. Sprzedaż pomiędzy segmentami będzie prowadzona na zasadach rynkowych. Zgodnie z zasadami stosowanymi przez Zarząd Spółki do oceny wyników poszczególnych segmentów, przychody i marża ujmowane są w wyniku segmentu w momencie sprzedaży poza segment. Przychody i koszty finansowe nie są uwzględniane w wyniku finansowym poszczególnych segmentów.

2023	Nieruchomości komercyjne na wynajem	Nieruchomości mieszkaniowe na sprzedaż	Inne	Eliminacyjne i korporacyjne	Łącznie
Przychody netto z najmu	26 726	-1 172	-2	412	25 964
Wynik netto ze zbycia	0	0	0	0	0
Aktualizacja wyceny inwestycji stałych netto	-29 928	0	0	12	-29 916
Aktualizacja wyceny budynków, lokali, prawa do lokali i obiektów inżynierii lądowej i wodnej oraz gruntów netto	7 772	0	0	0	7 772
Pozostała amortyzacja i utrata wartości	-51	-3	0	-1	-55

TONSA COMMERCIAL REI N.V.
 Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
 (Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Wydatki administracyjne	-1 210	-156	-217	-84	-1 667
Zysk operacyjny netto	3 309	-1 331	-219	339	2 098
Koszty odsetek netto				-15 807	-15 807
Różnice kursowe				15 873	15 873
Pozostały wynik finansowy netto				-935	-935
Zysk przed opodatkowaniem	3 309	-1 331	-219	-530	1 229
Obciążenie podatkowe za okres				2 492	2 492
Zysk za rok po opodatkowaniu	3 309	-1 331	-219	1 962	3 721
Łączne aktywa	662 386	5 398	62 579	-112 006	618 357
Łączne zobowiązania	421 941	6 633	61 692	-111 535	378 731

2022	Nieruchomości komercyjne na wynajem	Nieruchomości mieszkaniowe na sprzedaż	Inne	Eliminacyjne i korporacyjne	Łącznie
Przychody netto z najmu	25 235	-26	22	-234	24 997
Wynik netto ze zbycia	170	0	0	0	170
Aktualizacja wyceny inwestycji stałych netto	20 794	0	0	166	20 960
Aktualizacja wyceny budynków, lokali, prawa do lokali i obiektów inżynierii lądowej i wodnej oraz gruntów netto	-1 514	0	0	0	-1 514
Pozostała amortyzacja i utrata wartości	7	-1	0	0	6
Wydatki administracyjne	-1 525	-107	-316	-133	-2 081
Zysk operacyjny netto	43 167	-134	-294	-201	42 538
Koszty odsetek netto				-12 067	-12 067
Różnice kursowe				-4 244	-4 244
Pozostały wynik finansowy netto				8 955	8 955
Zysk przed opodatkowaniem	43 167	-134	-294	-7 557	35 182
Obciążenie podatkowe za okres				-8 462	-8 462
Zysk za rok po opodatkowaniu	43 167	-134	-294	-16 019	26 720
Łączne aktywa	617 402	8 896	49 422	-89 844	585 876
Łączne zobowiązania	396 427	9 016	50 769	-88 785	367 427



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

9. Przychody z umów z klientami

Spółka ma siedzibę w Niderlandach, ale nie generuje tam przychodów. Przychody Grupy generowane są przede wszystkim z aktywów w postaci nieruchomości, które są w posiadaniu spółek z Grupy mających siedzibę w tym samym kraju, w którym znajduje się dany składnik aktywów, czyli w Polsce.

Przychody pochodzą od dużej liczby najemców, ale istnieje jeden najemca lub grupa znajdująca się pod wspólną kontrolą, która generuje 10,1% przychodów Grupy.

Większość przychodów Grupy z tytułu usług świadczonych na rzecz najemców jest ujmowana w momencie ich wykonania.

10. Koszty nieruchomości netto pomniejszone o przychody z opłat serwisowych

	2023	2022
Koszty usług serwisowych netto	882	971
Koszty modernizacji, napraw, remontów	285	436
Inne koszty związane z nieruchomościami	6 158	144
Łącznie	7 325	1 551

Podział kosztów opłat serwisowych netto:

	2023	2022
Przychody z opłat serwisowych	-12 842	-9 282
Wydatki na opłaty serwisowe	13 724	10 253
Koszty usług serwisowych netto	882	971

11. Koszty administracyjne

	2023	2022
Koszty prawne i konsultingowe	457	389
Usługi zarządzania aktywami	147	622
Koszty księgowo, sekretarskie i administracyjne	740	737
Podatki i inne opłaty	66	37
Inne	258	296
Łącznie	1 667	2 081

12. Koszty odsetek netto

	2023	2022
Przychody z odsetek	-3 029	-1 905
Koszty odsetek z tytułu leasingu	50	48
Koszty odsetek z tytułu pożyczek	13 670	9 973
Koszty odsetek z tytułu obligacji	5 105	3 936
Inne	11	15
Łącznie	15 807	12 067



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
 (Wszystkie kwoty w tys. EUR)

13. Pozostały wynik finansowy netto

	2023	2022
Utrata wartości instrumentów finansowych	-1 464	1 730
Wyniki wyceny instrumentów pochodnych	654	8 052
Pozostałe koszty finansowe netto	-125	-827
Łącznie	-935	8 955

14. Podatek dochodowy

	2023	2022
Podatek bieżący	980	762
Podatek odroczony	-3 472	7 700
Łącznie	-2 492	8 462

Podatek od zysku Grupy przed opodatkowaniem różni się od teoretycznej kwoty, która powstałaby przy zastosowaniu średniej ważonej stawki podatkowej (19%) od odpowiednich zysków skonsolidowanych spółek w następujący sposób:

	2023	2022
Zysk przed opodatkowaniem dochodowym	1 229	35 182
Podatek naliczany według krajowych stawek podatkowych obowiązujących w poszczególnych krajach	234	6 685
Wpływ podatkowy na:		
Wydatki nie podlegające odliczeniu dla celów podatkowych	-2 726	1 777
Całkowity podatek dochodowy	-2 492	8 462
Efektywna stopa podatkowa	-203%	24%

Największe kwoty niepodlegające opodatkowaniu dotyczą kosztów odsetek przekraczających limit 3 mln PLN, kosztów reprezentacji oraz podatku zapłaconego od nieruchomości inwestycyjnej, nawet jeśli jednostka poniosła stratę w bieżącym okresie (minimalny podatek wymagany przez polskie prawo).

Zmiany w aktywach i rezerwach z tytułu podatku odroczonego w ciągu roku są następujące:

Aktywa z tytułu podatku odroczonego	Nieruchomości inwestycyjne (aktualizacja wyceny gruntów)	Naliczone odsetki od pożyczek	Straty podatkowe	Inne	Łącznie
1 stycznia 2022	790	5 168	4 785	103	10 846
(Naliczone) / zaliczone do rachunku zysków i strat	278	2 314	-167	-47	2 378
Połączenie jednostek gospodarczych	0	0	192	0	192
Wpływ przeliczenia na walutę prezentacji	-16	-115	-74	-1	-206

[Podpis]



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Łącznie	1 052	7 367	4 736	55	13 210
Rozliczenia wzajemne					-11 214
31 grudnia 2022					1 996
(Naliczone) / zaliczone do rachunku zysków i strat	-611	-2 349	2 439	979	458
Połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0
Wpływ przeliczenia na walutę prezentacji	57	-203	180	1 179	1 213
Łącznie	498	4 815	7 355	2 213	14 881
Rozliczenia wzajemne					-12 018
31 grudnia 2023					2 863

Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku	Nieruchomości inwestycyjne	Zamortyzowany koszt pożyczek	Inne	Łącznie
1 stycznia 2022	34 337	1 629	154	36 120
(Naliczone) / zaliczone do rachunku zysków i strat	7 029	2 791	258	10 078
Wpływ przeliczenia na walutę prezentacji	-622	-71	-5	-698
Łącznie	40 744	4 349	407	45 500
Rozliczenia wzajemne				-11 214
31 grudnia 2022				34 286
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku uznane po zawarciu transakcji				
(Naliczone) / zaliczone do rachunku zysków i strat	-3 892	1 322	-444	-3 014
Wpływ przeliczenia na walutę prezentacji	2 996	-120	732	3 608
Łącznie	39 848	5 551	695	46 094
Rozliczenia wzajemne				-12 018
31 grudnia 2023				34 076

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie zostały ujęte w odniesieniu do podatku u źródła i innych podatków, które byłyby należne w związku z zatrzymanymi zyskami jednostek zależnych, ponieważ Grupa jest w stanie kontrolować moment odwrócenia różnic i jest prawdopodobne, że różnice te nie odwrócą się w dającej się przewidzieć przyszłości.

Nie istnieją inne istotne nieujęte aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
 (Wszystkie kwoty w tys. EUR)

15. Inwestycje stałe, budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej oraz grunty

Nieruchomości inwestycyjne Grupy (Inwestycje stałe, budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej oraz grunty) wyceniane są według wartości godziwej.

	31 grudnia 2023		31 grudnia 2022	
	Inwestycje stałe	Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej oraz grunty	Inwestycje stałe	Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej oraz grunty
Na początek okresu sprawozdawczego	473 294	27 892	454 077	29 437
Zyski lub straty ujęte w aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-29 916	7 772	20 960	-1 514
Zbycia	-774	0	-17	0
Budowa, ulepszenia techniczne i rozbudowy	4 970	659	7 110	537
Przeniesienia z budynków, lokali, praw do lokali i obiektów inżynierii lądowej i wodnej i gruntów do Inwestycji Stałych	0	0	0	0
Różnica z przeliczenia walut	36 262	2 543	-8 836	-568
Na koniec okresu sprawozdawczego	483 836	38 866	473 294	27 892

Grupa stosuje zasadę ujmowania przeniesień do i z poziomów hierarchii wartości godziwej na dzień wystąpienia zdarzenia lub zmiany okoliczności, które spowodowały przeniesienie.

Na koniec 2023 r. nie było żadnych projektów (budynki biurowe w budowie) w segmencie budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej oraz grunty, z wyłączeniem bazy gruntów (w 2022 r.: brak).

Zaciągnięte pożyczki są zabezpieczone na nieruchomościach inwestycyjnych do wartości 716,367 tys. EUR (2022: 639,753 tys. EUR; Uwaga 23). Ponieważ kwota ta obejmuje przyszłe zobowiązania z tytułu odsetek, przewyższa ona saldo zaciągniętych pożyczek.

Procesy wyceny

Nieruchomości inwestycyjne Grupy zostały wycenione na dzień 31 grudnia 2023 r. przez niezależnych profesjonalnie wykwalifikowanych rzeczoznawców, którzy posiadają uznane odpowiednie kwalifikacje zawodowe i mają aktualne doświadczenie w zakresie lokalizacji i segmentów wycenianych nieruchomości inwestycyjnych. W przypadku wszystkich nieruchomości inwestycyjnych ich obecne wykorzystanie jest równoznaczne z najwyższym i najlepszym wykorzystaniem. Grupa weryfikuje wyceny dokonywane przez niezależnych rzeczoznawców dla celów sprawozdawczości finansowej.

Na koniec każdego roku obrotowego Grupa:

- weryfikuje wszystkie główne dane wejściowe do niezależnego raportu z wyceny;
- ocenia zmiany wyceny nieruchomości w porównaniu z raportem z wyceny z poprzedniego roku; oraz
- prowadzi rozmowy z niezależnym rzeczoznawcą.

Informacje na temat wyceny wartości godziwej przy użyciu istotnych nieobserwowalnych danych wejściowych (Poziom 3) za 2023 r.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych implikuje średnią teoretyczną stopę zwrotu netto na poziomie 6,39% (2022 r.: 6,2%). Na wyceny mogą wpływać czynniki ogólne (makroekonomiczne i rynkowe), ale także czynniki lokalne.

Gdyby na dzień 31 grudnia 2023 r. stopy zwrotu stosowane do wyceny nieruchomości inwestycyjnych były o 100 punktów bazowych niższe niż stopy zwrotu stosowane obecnie (2022: 100 punktów bazowych mniej), wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosłaby o 18,9% (2022: 19,3%). W takim przypadku kapitał własny Grupy byłby o 92,349 tys. EUR wyższy ze względu na wyższy dodatni wynik (2022: wyższy o 73,922).

Gdyby na dzień 31 grudnia 2023 r. stopy zwrotu stosowane do wyceny nieruchomości inwestycyjnych były o 100 punktów bazowych wyższe od obecnie stosowanych (2022: 100 punktów bazowych więcej), wartość nieruchomości inwestycyjnych spadłaby o 13,7%

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

(2022: 13,9%). W takim przypadku kapitał własny Grupy byłby niższy o 66,776 tys. EUR ze względu na niższy wynik za rok (2022: niższy o 53,245).

Przychody pochodzą od dużej liczby najemców, ale istnieje jeden najemca lub grupa znajdująca się pod wspólną kontrolą, która generuje 10,1% przychodów Grupy.

Istnieją wzajemne powiązania między nieobserwowalnymi danymi wejściowymi. Oczekiwane wskaźniki pustostanów mogą mieć wpływ na stopy zwrotu, przy czym wyższe wskaźniki pustostanów skutkują wyższymi stopami zwrotu. W przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie, wzrost kosztów budowy, które poprawiają cechy nieruchomości, może skutkować wzrostem przyszłych wartości czynszowych. Wzrost przyszłych przychodów z najmu może wiązać się z wyższymi kosztami. Jeśli pozostały okres najmu wydłuży się, stopa zwrotu może się obniżyć.

Techniki wyceny stanowiące podstawę oszacowania wartości godziwej przez kierownictwo

Dla nieruchomości biurowych o łącznej wartości bilansowej 483 836 tys. EUR (2022: 473 294 tys. EUR) wycena została ustalona przy użyciu prognoz zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF, ang. Discounted Cash Flow) opartych na istotnych nieobserwowalnych danych wejściowych (z wyłączeniem gruntów wycenianych metodą porównawczą – 38 866 tys. EUR, 2022: 27 892 tys. EUR). Głównym czynnikiem wejściowym jest zysk netto, na który wpływają:

Przyszłe wpływy pieniężne z czynszów - w oparciu o faktyczną lokalizację, rodzaj i jakość nieruchomości oraz w oparciu o warunki istniejącej umowy najmu, innych umów lub dowodów zewnętrznych, takich jak bieżące czynsze rynkowe za podobne nieruchomości;

Stopy dyskontowe - odzwierciedlające bieżące oceny rynkowe niepewności co do kwoty i czasu wystąpienia przepływów pieniężnych;

Premia za ryzyko - premia za ryzyko to różnica między oczekiwanym zwrotem z portfela rynkowego a stopą wolną od ryzyka;

Szacowane wskaźniki pustostanów - w oparciu o obecne i oczekiwane przyszłe warunki rynkowe po wygaśnięciu dowolnej obecnej umowy najmu;

Koszty utrzymania - w tym niezbędne inwestycje w celu utrzymania funkcjonalności nieruchomości przez oczekiwany okres użytkowania; oraz

Wartość końcowa - uwzględniająca założenia dotyczące kosztów utrzymania, wskaźników pustostanów i czynszów rynkowych.

W ciągu roku nie nastąpiły żadne zmiany w technikach wyceny.

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

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

Grupa nie posiadała aktywów wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody w bieżącym i poprzednich okresach sprawozdawczych.

16.2. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (FVPL)

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

Zmiany wartości godziwej i korekty wynikające ze zmian szacowanych przepływów pieniężnych są ujmowane w ramach zmiany netto wartości godziwej aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Szczegółowe informacje na temat pochodnych instrumentów finansowych znajdują się w Uwadze 20.

17. Zapasy

Grupa posiada dział zajmujący się realizacją nieruchomości mieszkalnych, które sprzedaje w ramach zwykłej działalności. Nieruchomości te są prezentowane jako zapasy.

Poniżej przedstawiono podsumowanie zmian stanu zapasów:

	2023	2022
Początek roku	6 369	0
Poniesione koszty rozwoju	2 514	6 369
Zbycia (ujęte w wyniku netto w momencie sprzedaży)	-6 802	0



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Wpływ przeliczenia walut	314	0
Koniec roku	2 395	6 369

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

	2023	2022
Dotyczące sprzedaży nieruchomości w budowie	2 610	0
Dotyczące sprzedaży nieruchomości ukończonych	4 192	0
Amortyzacja aktywów kosztowych kontraktu	0	0
Łącznie	6 802	0

18. Należności od najemców

	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Należności od najemców brutto (wymagalne w ciągu 1 roku)	5 597	4 704
Pomniejszone o: Rezerwa na utratę wartości	-188	-131
Łącznie	5 409	4 573

Szacowane wartości godziwe należności są zdyskontowaną kwotą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, które mają zostać otrzymane i są zbliżone do ich wartości bilansowych. Oczekiwane przepływy pieniężne są dyskontowane według bieżących stóp rynkowych w celu ustalenia wartości godziwych.

Nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego w odniesieniu do należności z tytułu dostaw i usług, ponieważ Grupa posiada dużą liczbę najemców.

W 2023 r. Grupa nie rozpoznała straty z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług (2022 r.: 44 tys. EUR). Strata ta została ujęta w pozycji „Pozostała amortyzacja i utrata wartości” w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Zmiany w skumulowanych odpisach z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług były następujące:

	2023	2022
Początek roku	131	87
Ujęte odpisy z tytułu utraty wartości	51	44
Wpływ przeliczenia walut	6	0
Koniec roku	188	131

Alokacja wartości bilansowej należności Grupy z tytułu dostaw i usług według waluty obcej została przedstawiona w Uwadze 6.2.

19. Pozostałe aktywa finansowe i pozostałe aktywa

Na pozostałe aktywa finansowe składają się głównie należności pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania wynikające z umów finansowania. Środki zostaną uwolnione po spłacie długoterminowego finansowania.

Na pozostałe aktywa składają się głównie rozliczenia międzyokresowe kosztów, zachęty do zawarcia umów najmu, należności podatkowe oraz inne należności niekwalifikowane jako instrumenty finansowe.



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

20. Pochodne instrumenty finansowe

	31 grudnia 2023		31 grudnia 2022	
	Aktywa	Zobowiązania	Aktywa	Zobowiązania
Swapy procentowe i opcje CAP	5 382	1 254	10 738	0
Kontrakty walutowe typu forward	0	0	0	3 148
Łącznie	5 382	1 254	10 738	3 148

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń zgodnie z MSSF 9. Niemniej jednak, swapy na stopy procentowe, opcje CAP i kontrakty walutowe typu forward są częścią ekonomicznych powiązań zabezpieczających. Swapy procentowe i opcje CAP są wykorzystywane do ustalania płatności odsetek od zmiennych instrumentów dłużnych. Kontrakty walutowe typu forward (terminowe) są wykorzystywane do zabezpieczania prognozowanych transakcji i kredytów walutowych przed ryzykiem walutowym.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. nie występowały nierozliczone terminowe kontrakty walutowe (2022: 36,061 tys. EUR). Na dzień 31 grudnia 2023 r. referencyjna wartość kapitału nierozliczonych transakcji swap na stopę procentową i opcji CAP wynosiła 217,813 tys. EUR (2022: 172,659 tys. EUR).

Poniżej przedstawiono terminy zapadalności instrumentów finansowych:

Podmiot	Rodzaj transakcji zabezpieczającej	Data zapadalności	Wartość nominalna tys. EUR
Olivia Star SA	CAP	30.01.2024*	54 948
Olivia 4 SA	CAP	15.12.2025	16 641
Olivia 4 SA	CAP	15.12.2025	3 270
Olivia Prime B Sp. z o.o.	IRS	30.11.2026	29 282
Olivia Gate Sp. z o.o.	IRS	13.08.2026	23 816
J-Home SA	IRS	13.08.2026	23 364
Olivia Point & Tower Sp. z o.o.	IRS	27.12.2025	27 329
Olivia Seven Sp. z o.o.	IRS	31.12.2024	39 163

* W styczniu 2024 r. spółka zawarła szereg transakcji IRS zabezpieczających zmienność stawki EURIBOR na okres do stycznia 2027 r.

21. Aktywa trwale sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Grupa nie zaklasyfikowała żadnych aktywów jako przeznaczone do sprzedaży.

22. Wyemitowany kapitał zakładowy

Łączna autoryzowana liczba akcji zwykłych wynosi 1 880 099 (2022: 1 880 099) o wartości nominalnej 100 EUR za akcję (2022: 100 EUR za akcję). Wszystkie wyemitowane akcje są w pełni opłacone (2022: wszystkie w pełni opłacone).

23. Zaciągnięte pożyczki

Wszystkie zaciągnięte przez Grupę pożyczki są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Koszty odsetkowe mogą wzrosnąć lub spaść w wyniku zmian stóp procentowych.

	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Pożyczki i obligacje	62 045	45 136
długoterminowe	46 748	45 101
krótkoterminowe	15 297	35
Kredyty bankowe	267 204	271 091



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

dlugoterminowe	220 680	225 743
krótkoterminowe	46 524	45 348
Łącznie	329 249	316 227

Zaciągnięte pożyczki obejmują kwoty zabezpieczone na nieruchomościach inwestycyjnych do wartości 716,367 tys. EUR (2022: 639,753 tys. EUR) (Uwaga 15). Ponieważ kwota ta obejmuje przyszłe zobowiązania z tytułu odsetek, przewyższa ona saldo zaciągniętych pożyczek.

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

Pożyczki są spłacane w następujący sposób:

	31 grudnia 2023		31 grudnia 2022	
	Pożyczki i obligacje	Kredyty bankowe	Pożyczki i obligacje	Kredyty bankowe
Wymagalne w ciągu jednego roku	15 297	46 524	35	45 348
Wymagalne w drugim roku	20 191	61 687	21 375	118 005
Wymagalne między trzecim a piątym rokiem	26 557	158 993	23 726	83 822
Wymagalne po pięciu latach	0	0	0	23 916
Łącznie	62 045	267 204	45 136	271 091

Wartości bilansowe zaciągniętych przez Grupę pożyczek denominowanych w walutach obcych zostały ujawnione w Uwadze 6.2.

W tej części przedstawiono analizę zadłużenia netto i zmian zadłużenia netto za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

	Pożyczki i obligacje	Kredyty bankowe	Łącznie
1 stycznia 2022	43 710	271 877	315 587
Wpływy z pożyczek	9 561	5 129	14 690
Splata pożyczek	-9 028	-6 495	-15 523
Pozostałe ruchy	1 549	1 722	3 271
Różnice kursowe	-656	-1 142	-1 798
31 grudnia 2022	45 136	271 091	316 227
Wpływy z pożyczek	20 829	39 807	60 636
Splata pożyczek	-12 341	-60 625	-72 966
Pozostałe ruchy	5 227	12 139	17 366
Różnice kursowe	3 193	4 792	7 985
31 grudnia 2023	62 045	267 204	329 249

Kredyty bankowe są monitorowane w oparciu o różne wskaźniki (kovenanty bankowe). Kredyty inwestycyjne są monitorowane za pomocą wskaźnika pokrycia obsługi zadłużenia (DSCR, ang. Debt Service Coverage Ratio) i wskaźnika kredytu do wartości (LTV, ang. Loan To Value ratio), kredyty budowlane są monitorowane za pomocą wskaźnika pokrycia obsługi odsetek (ISCR, ang. Interest Service Coverage Ratio) i wskaźnika kredytu do kosztów (LTC, ang. Loan To Cost ratio). Wszystkie kovenanty na koniec 2023 r. i 2022 r. były na bezpiecznym poziomie i nie było żadnych naruszeń.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Szczegóły dotyczące kowenantów bankowych w poszczególnych podmiotach zostały przedstawione poniżej:

	Historyczny DSCR	okres	Prognozowany DSCR	okres	LTV	Inne
Olivia Seven Sp. z o.o.	120%	12M	120%	12M	70% w trakcie trwania umowy kredytu	Kapitał własny, w tym dług podporządkowany powyżej 0
Olivia Gate Sp. z o.o., J-Home SA	135%	12M	135%	6M	70% - w kolejnych 24 miesiącach kredytu bankowego - 2 punkty procentowe niżej w kolejnych dwóch latach;	Kapitał własny, w tym dług podporządkowany, powyżej 0, a średni wskaźnik obciążenia nie będzie niższy niż 80%
Olivia Prime B Sp. z o.o.	120%	12M	120%	6M	65% w trakcie trwania umowy kredytu	Kapitał własny, w tym dług podporządkowany powyżej 0 i jednocześnie nie mniej niż wartość kapitału podstawowego Kredytobiorcy
Olivia Point&Tower Sp. z o.o.	120%	12M	120%	6M	67% w 2023, 66,25% w 2024, 65,50% w 2025, 64,75% w 2026 i 64% w 2027	Kapitał własny, w tym dług podporządkowany powyżej 0 i jednocześnie nie mniej niż wartość kapitału podstawowego Kredytobiorcy
Olivia 4 SA	120%	12M	120%	12M	65% - w kolejnych 12 miesiącach kredytu bankowego - 1 punkt procentowy niżej	Kapitał własny, w tym dług podporządkowany powyżej 0 i jednocześnie nie mniej niż wartość kapitału podstawowego Kredytobiorcy, a średni wskaźnik obciążenia nie będzie niższy niż 85%
Olivia Star SA	120%	12M	120%	12M	60% - w kolejnych 12 miesiącach kredytu bankowego - 1 punkt procentowy niżej	Kapitał własny, w tym dług podporządkowany powyżej 0 i jednocześnie nie mniej niż wartość kapitału podstawowego Kredytobiorcy, a średni wskaźnik obciążenia nie będzie niższy niż 80%

24. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Zobowiązania handlowe	3 274	3 338
Zobowiązania związane z działalnością deweloperską/budowlaną	1 958	2 014
Łącznie	5 232	5 352

Szacowane wartości godziwe powyższych zobowiązań finansowych są zdyskontowanymi kwotami szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, które mają zostać otrzymane i są zbliżone do ich wartości bilansowych.

Alokacja wartości bilansowej zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań Grupy według waluty obcej jest przedstawiona w Uwadze 6.2.

25. Pozostałe zobowiązania finansowe i inne zobowiązania

Pozostałe zobowiązania finansowe obejmują głównie kaucje otrzymane od najemców i dostawców usług.

Na pozostałe zobowiązania składają się głównie zobowiązania z tytułu podatków oraz inne zobowiązania niekwalifikowane jako instrumenty finansowe.

26. Dywidendy

Spółka nie wypłaciła ani nie zadeklarowała dywidendy za okresy objęte sprawozdaniem finansowym.

27. Połączenie jednostek gospodarczych

W 2023 r. nastąpiło połączenie dwóch podmiotów należących do Grupy - Olivia Complex Sp. z o.o. oraz OBC Sp. z o.o.



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
 (Wszystkie kwoty w tys. EUR)

W drugim kwartale 2022 roku Spółka nabyła 100% udziałów w kapitale zakładowym Olivia Home Platynowa Park Sp. z o.o. (poprzednio Tec Trade Sp. z o.o.), spółki prowadzącej projekt mieszkaniowy Platynowa Park oraz 100% udziałów w kapitale zakładowym TP3 Sp. z o.o., która jest właścicielem nieruchomości gruntowej przeznaczonej pod inwestycję mieszkaniową. Pod koniec 2022 r. Grupa nabyła 100% udziałów w podmiocie finansującym OBC Sp. z o.o.

Ponadto w dniu 22 czerwca 2022 r. Grupa nabyła 100% udziałów w kapitale zakładowym Brilliant 3756. GmbH z siedzibą w Berlinie. Spółka nie prowadzi obecnie żadnej działalności gospodarczej. W momencie nabycia spółki aktywa wynosiły 25 tys. EUR i składały się ze środków pieniężnych na rachunku bankowym spółki. Cena zakupu wyniosła 28 tys. EUR.

Nabycia były transakcją pod wspólną kontrolą, ponieważ ostateczną stroną kontrolującą wszystkie zaangażowane podmioty jest pan Maciej Grabski.

28. Nieprzewidziane wydatki i zobowiązania

Grupa nie posiada istotnych nieprzewidzianych wydatków ani zobowiązań, które wymagałyby ujawnienia (na dzień 31 grudnia 2022 r.: brak).

29. Transakcje z podmiotami powiązaniymi

Spółką macierzystą (jednostką dominującą) Grupy jest TONSA SCA SICAV-RAIF (zarejestrowana w Luksemburgu), która posiada bezpośrednio lub za pośrednictwem innych spółek zależnych 100% akcji Spółki. Stroną sprawującą ostateczną kontrolę nad Grupą jest pan Maciej Grabski. Grupa nie miała istotnych transakcji ze spółką macierzystą.

Wszystkie transakcje z podmiotami powiązaniymi były przeprowadzane na warunkach rynkowych.

Transakcje przeprowadzone w 2023 r. lub salda nierozliczone na dzień 31 grudnia 2023 r. z podmiotami powiązaniymi (które są podmiotami kontrolowanymi przez tego samego ostatecznego właściciela) przedstawiono poniżej:

	Udzielone pożyczki	Należności handlowe i pozostałe	Pożyczki	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Sprzedaże	Nabycia
TONSA S.A. - SICAF-RAIF	1	0	374	19	0	0
AZO DIGITAL Sp. z o.o.	121	0	0	0	0	0
B1-OP3 Sp.z o.o. SKA	6 592	0	0	0	2	0
BMP1 Sp. z o.o.	0	0	0	19	1	160
Construction+ Sp. z o.o.	1 726	7	0	1 027	23	600
Fundacja Gdańsk Global	732	498	0	0	1 962	1
GPT Invest Sp z o.o.	533	0	0	0	1	0
Maintenance+ Sp. z o.o.	0	323	0	716	3	3 992
Olivia Serwis Sp. z o.o.	5 239	1 978	0	291	2 875	1 797
Olivia Six Sp. z o.o.	63	223	33	132	1	0
PSDW Sp. z o.o.	1 611	0	0	0	0	0
RS Sp. z o.o.	3 993	0	0	0	2	0
Security+ Sp. z o.o.	0	1	0	330	69	1 003
STE Sp. z o.o.	1 208	0	0	0	1	0
TP2 Sp. z o.o.	1 342	0	0	0	0	0
Olivia Home Sp. z o.o.	132	0	0	64	38	135
Inne	0	31	0	68	45	109
Łącznie	23 292	3 060	407	2 666	5 024	7 797

TONSA SCA SICAV-RAIF
 70

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Transakcje przeprowadzone w 2022 r. lub salda nierozliczone na dzień 31 grudnia 2022 r. z podmiotami powiązаныmi przedstawiono poniżej:

	Udzielone pożyczki	Należności handlowe i pozostałe	Pożyczki	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Sprzedaże	Nabycia
TONSA S.A. - SICAF-RAIF	0	1	320	16	0	0
AZO DIGITAL Sp. z o.o.	104	0	0	0	0	0
B1-OP3 Sp.z o.o. SKA	5 321	0	0	0	2	0
BMP1 Sp. z o.o.	0	0	0	2	1	138
Construction+ Sp. z o.o.	1 783	2	0	278	25	1 159
Fundacja Gdańsk Global	6	627	0	18	1 659	53
GPT Invest Sp z o.o.	436	1	0	0	1	0
Maintenance+ Sp. z o.o.	527	2	0	678	15	3 405
Olivia Serwis Sp. z o.o.	2 970	1 741	0	1 102	2 631	1 671
Olivia Six Sp. z o.o.	59	208	39	122	1	0
PSDW Sp. z o.o.	1 404	0	0	0	0	0
RS Sp. z o.o.	3 618	0	0	0	2	0
Security+ Sp. z o.o.	0	2	0	192	62	792
STE Sp. z o.o.	1 037	1	0	0	1	0
TP2 Sp. z o.o.	1 217	0	0	0	0	0
Olivia Home Sp. z o.o.	112	208	0	131	32	317
Inne	0	13	0	39	13	87
Łącznie	18 594	2 806	359	2 578	4 445	7 622

Sprzedaż dotyczy głównie wynajmu powierzchni biurowej. Zakupy związane są głównie z usługami księgowymi, prawnymi i doradczymi, usługami marketingowymi, usługami związanymi z bieżącym utrzymaniem części wspólnych w obiektach oraz koordynacją prac budowlanych i aranżacyjnych.

Zarządy spółek Grupy w 2023 r. otrzymały wynagrodzenie w wysokości 149 tys. EUR (77 tys. EUR w 2022 r.). Wynagrodzenie dla pozostałego kluczowego kierownictwa wyniosło 874 tys. EUR w 2023 r. i 745 tys. EUR w 2022 r.

30. Inne ujawnienia

Pracownicy Grupy składają się z członków zarządów i personelu odpowiedzialnego za kluczowe procesy, takie jak komercjalizacja, inwestycje i kwestie prawne.

Wynagrodzenie audytorów za skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zgodnie z MSSF i sprawozdanie finansowe spółki wyniosło 129 tys. EUR w 2023 r. i 116 tys. EUR w 2022 r. i dotyczyło wyłącznie procedur audytowych. Kwoty te nie zawierają podatku VAT.

Oplaty wymienione powyżej odnoszą się do procedur stosowanych wobec spółki i jej skonsolidowanych podmiotów grupowych przez zewnętrznych audytorów, o których mowa w art. 1 ust. 1 ustawy o nadzorze nad firmami audytorskimi („Wet toezicht accountantsorganisaties Wta”), a także przez niderlandzkie i zagraniczne firmy księgowe, w tym ich usługi podatkowe i grupy doradcze.

Wynagrodzenie to dotyczy badania sprawozdań finansowych za dany rok obrotowy, niezależnie od tego, czy prace zostały wykonane w trakcie roku obrotowego.



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

31. Zdarzenia po dniu bilansowym

Na koniec pierwszej połowy 2024 r. Olivia Complex Sp. z o.o. rozpoczęła budowę pierwszej inwestycji, Olivia 10 (budynek PRS na sprzedaż).

W dniu 22 lutego 2024 r. spółka Tonsa SCA, SICAV – RAIF sprzedała spółce Tonsa Commercial REI N.V. 200 udziałów o wartości nominalnej 10 000,00 PLN w Materida Sp. z o.o., (wyłączny udziałowiec).

W dniu 9 maja 2024 r. sąd zarejestrował spółkę Olivia Home Leśna Sp.z o.o., której wyłącznym udziałowcem jest Tonsa Commercial REI N.V..

W dniu 17 maja plac budowy i grunty pod nową inwestycję zostały sprzedane przez Olivia Complex Sp.z o.o. siostrzanej spółce Materida Sp.z o.o., która będzie realizowała inwestycję.

W okresie od 31 grudnia 2023 roku do zatwierdzenia niniejszego sprawozdania przez Zarząd, Olivia Fin Sp. z o.o. SKA wyemitowała (oprócz aktywnego trzeciego programu emisji obligacji) dodatkową serię obligacji A24 na łączną kwotę 7 mln EUR. Obligacje tej serii zabezpieczone są nową gwarancją od Tonsa Commercial REI NV, a termin zapadalności tej serii jest późniejszy niż wszystkich poprzednich emisji aktywnych obligacji na koniec 2023 r. w tej spółce. Ponadto, w okresie od 31 grudnia 2023 roku do zatwierdzenia niniejszego sprawozdania przez Zarząd, spółka dokonała przedterminowego wykupu obligacji serii G o wartości 20 mln PLN, serii H o wartości 21,718 mln PLN oraz serii J o wartości 11,214 mln PLN.

W dniu 17 kwietnia 2024 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Olivia Fin Sp. z o. o. SKA podjęło uchwałę, na mocy której podwyższono kapitał zakładowy spółki z 150 000,00 PLN do 170 000,00 PLN, to jest o kwotę 20 000,00 PLN poprzez emisję 400 akcji imiennych i nieuprzywilejowanych serii „D” o wartości nominalnej 50,00 zł każda akcja. Wszystkie akcje objął dotychczasowy wyłączny akcjonariusz, tj. Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, który pokrył je wkładem pieniężnym w wysokości 2 000 000,00 PLN.

W grudniu 2023 r. Emitent (Olivia Fin Sp. z o.o. podjął uchwałę o utworzeniu czwartego Programu Emisji Obligacji, w ramach którego spółka będzie uprawniona do emisji, w jednej lub większej liczbie serii, obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji nie wyższej niż 150 mln PLN lub równowartości tej kwoty w EUR. W dniu podpisania niniejszego sprawozdania finansowego Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny. Czwarty Program Emisji Obligacji będzie ważny w ciągu 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia prospektu emisyjnego przez Komisję Nadzoru Finansowego.

W pierwszym kwartale 2024 r. Olivia Star SA zwiększyła finansowanie o 8,6 mln EUR. Środki zostały przeznaczone głównie na częściową spłatę kredytów zaciągniętych od Olivia Fin Sp. z o. o. SKA. Ponadto ustanowione zostały wszelkie zabezpieczenia na rzecz banków finansujących Olivia Star na kolejny okres finansowania. W kwietniu 2024 r. spółka otrzymała potwierdzenie od banków finansujących (Santander Bank Polska SA, BNP Paribas Bank Polska SA i Bank Millennium SA), że przyznane finansowanie spełnia wymogi międzynarodowego stowarzyszenia Loan Market Association (LMA) w zakresie zrównoważonego finansowania projektów ekologicznych.

Od dnia bilansowego nie wystąpiły żadne inne istotne zdarzenia, które wymagałyby korekty lub ujawnienia w sprawozdaniu finansowym Grupy.



Tłumacz przysięgły języka angielskiego
Katarzyna Bereda-Rosolek
Wały Piastowskie 1/1413, 80-958 Gdańsk (Centrum)
tel. 48 692 265 195; www.tekst-tlumaczenie.pl
Numer wpisu na listę tłumaczy przysięgłych: TP/3370/05

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Sprawozdania finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2023



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Bilans spółki na dzień 31 grudnia 2023

	Uwaga	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
AKTYWA			
Aktywa trwale		241 045	219 920
Spółki zależne	2	241 045	219 920
Aktywa obrotowe		228	191
Zapasy		3	3
Dłużnicy	3	-9	3
Należności krótkoterminowe od jednostek zależnych	4.	171	171
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5	63	14
ŁĄCZNE AKTYWA NETTO		241 273	220 111

KAPITAŁ WŁASNY I PASywa

Całkowity kapitał własny	6	240 829	219 696
Kapitał zakładowy		188 010	188 010
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej		137	137
Rezerwa z tytułu przeliczenia walut obcych		-3 411	-14 001
Zyski zatrzymane		45 550	18 830
Wynik za rok		3 721	26 720
Zobowiązania długoterminowe		315	315
Długoterminowe pożyczki od akcjonariuszy	7	315	315
Zobowiązania krótkoterminowe		129	100
Krótkoterminowe pożyczki od akcjonariuszy	8	38	18
Pożyczki krótkoterminowe	9	21	19
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	10	3	1
Rozliczenia międzyokresowe bierne	11	67	62
ŁĄCZNE KAPITAŁ WŁASNY I PASywa		241 273	220 111



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Rachunek zysków i strat Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2023

	Uwaga	01-01-2023 31-12-2023	01-01-2022 31-12- 2022
Przychód brutto	12	260	193
Wynagrodzenia i składki na ubezpieczenia społeczne	13	-37	-34
Pozostałe koszty	15	-189	-136
Koszty z tytułu odsetek	16	-18	-7
Zysk przed opodatkowaniem		16	16
Dywidendy od jednostek zależnych		0	213
Wynik jednostek zależnych		3 706	26 491
Obciążenie podatkowe za okres		0	0
Zysk po opodatkowaniu za rok obrotowy		3 721	26 720



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Uwagi do sprawozdania finansowego Spółki

1. Informacje ogólne

TONSA COMMERCIAL REI N.V. (Spółka) prowadzi wyłącznie działalność holdingową. Struktura Spółki opisana w Uwagach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ma również zastosowanie do sprawozdania finansowego Spółki.

Standardy rachunkowości stosowane do sporządzania sprawozdań finansowych

Sprawozdania finansowe dotyczące wyłącznie spółki zostały sporządzone zgodnie z postanowieniami Tytułu 9, Księgi 2 niderlandzkiego kodeksu cywilnego oraz wiążącymi przepisami niderlandzkich standardów rachunkowości opublikowanymi przez Niderlandzką Radę Standardów Rachunkowości („Raad voor de Jaarverslaggeving”).

Zasady wyceny i ustalania wyniku są takie same dla rocznego sprawozdania finansowego spółki i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego. Udziały partycypacyjne w spółkach grupy są wyceniane według wartości aktywów netto zgodnie z odpowiednią częścią skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W zakresie zasad wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku należy odnieść się do zasad wyceny i ustalania wyniku zawartych w Uwagach do skonsolidowanego bilansu oraz rachunku zysków i strat.

Rok obrotowy Spółki trwa od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.

Zasady ustalania wyniku

Sprawozdanie finansowe spółki zostało sporządzone zgodnie z art. 362 ust. 8 księgi 2 niderlandzkiego kodeksu cywilnego. Oznacza to, że zasady przetwarzania i wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku opisane w ujawnieniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego mają również zastosowanie do sprawozdania finansowego spółki, chyba że zaznaczono inaczej. Opis tych zasad znajduje się na stronie 5 skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Zasady te obejmują również klasyfikację i prezentację instrumentów finansowych, będących instrumentami kapitałowymi lub zobowiązaniami finansowymi. Jeśli wymagane uwagi zostały włączone do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, uwagi te nie zostały włączone tutaj.

Udziały w skonsolidowanych jednostkach zależnych

Skonsolidowanego jednostki zależne to wszystkie jednostki (w tym jednostki pośrednio zależne), nad którymi Spółka sprawuje kontrolę. Spółka sprawuje kontrolę nad jednostką, gdy jest narażona na zmienne zwroty ze swojego zaangażowania w tę jednostkę zależną lub ma do nich prawo oraz ma możliwość wywierania wpływu na te zwroty poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką zależną. Jednostki zależne są ujmowane w sprawozdaniu od dnia przeniesienia kontroli na spółkę lub jej pośrednie jednostki holdingowe. Są one usuwane ze sprawozdania od dnia ustania kontroli.

Nabycia są ujmowane według wartości bilansowej na dzień nabycia. Wszelkie korekty godziwej wartości rynkowej, w stosunku do której zostały nabyte zgodnie z prawem, zostały uwzględnione w zyskach zatrzymanych.

Inwestycje w skonsolidowane jednostki zależne wyceniane są według wartości aktywów netto. Wartość aktywów netto opiera się na wycenie aktywów, rezerw i zobowiązań oraz ustaleniu zysku w oparciu o zasady stosowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Kwotę, o jaką zmieniła się wartość bilansowa udziału od czasu poprzedniego sprawozdania finansowego w wyniku osiągniętego wyniku netto na tym udziale, ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Utworzono rezerwę na niezrealizowane zyski jednostek zależnych.

Wynik jednostek zależnych

Wynik jednostek zależnych jest ujmowany na dzień nabycia.



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

2. Aktywa trwałe

01 stycznia 2023 r.	219 920
Nabycia w 2023 r	-
Podwyższenie kapitału zakładowego	8
Wynik walutowy	17 412
Wynik za okres	3 705
31 grudnia 2023 r.	241 045
01 stycznia 2022 r.	196 772
Nabycia w 2022 r	464
Wynik walutowy	-3 807
Wynik za okres	26 491
31 grudnia 2022 r.	219 920

3. Dłużnicy

Wszystkie należności są wymagalne w ciągu jednego roku. Wartość godziwa jest zbliżona do wartości bilansowej.

4. Należności krótkoterminowe od jednostek zależnych

Wszystkie należności są wymagalne w ciągu jednego roku. Wartość godziwa jest zbliżona do wartości bilansowej. Nie są udzielane żadne zabezpieczenia ani nie są naliczane odsetki od tych krótkoterminowych należności.

5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Wszystkie środki pieniężne i ich ekwiwalenty są do swobodnej dyspozycji Spółki.

6. Kapitał własny

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Rezerwa z tytułu przeliczenia walut obcych	Zyski zatrzymane	Zysk za rok	Łącznie
01 stycznia 2023 r.	188 010	137	-14 002	18 830	26 720	219 696
Zysk za rok	0	0	0	0	3 721	3 721
Całkowite dochody ogółem za rok obrotowy	0	0	0	0	3 721	3 721
Przeliczenie walut obcych	0	0	17 413	0	0	17 413
Wkład	0	0	0	0	0	0
Przeznaczenie zysku - 2023 r	0	0	0	26 720	-26 720	0
Połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0
31 grudnia 2023 r.	188 010	137	3 411	45 550	3 721	240 829
01 stycznia 2022 r.	187 710		-10 194	8 705	10 125	196 346
Zysk za rok	0	0	0	0	26 720	26 720
Całkowite dochody ogółem za rok obrotowy	0	0	0	0	26 720	26 720
Przeliczenie walut obcych	0	0	-3 808	0	0	-3 807
Wkład	300	137	0	0	0	437
Podział zysku	0	0	0	10 125	-10 125	0

Def



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Łączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0
31 grudnia 2022 r.	188 010	137	-14 002	18 830	26 720	219 696

Na dzień 31 grudnia 2023 r. autoryzowany kapitał zakładowy Spółki wynosi 226 670 800 EUR (dwieście dwadzieścia sześć milionów sześćset siedemdziesiąt tysięcy osiemset euro), a wyemitowany i opłacony kapitał wynosi 188 010 EUR (sto osiemdziesiąt osiem milionów dziesięć tysięcy euro). Wyemitowany kapitał zakładowy składa się z 188 010 akcji zwykłych o wartości nominalnej 100,00 EUR każda.

Więcej informacji na temat zmian w kapitale własnym można znaleźć w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym (patrz Uwaga 22 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

Rezerwy ustawowe

Ustawowe rezerwy (rezerwa na przeliczenie walut obcych) w bilansie spółki to rezerwy, które muszą być utrzymywane zgodnie z niderlandzkim kodeksem cywilnym i składają się z rezerwy na przeliczenie walut obcych.

Rezerwa z tytułu przeliczenia walut obcych

Rezerwa na przeliczenie walut obcych zawierała wszystkie różnice kursowe wynikające z przeliczenia rocznych sprawozdań finansowych działalności międzynarodowej w PLN (patrz Uwaga 5.4 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

Rezerwa według skonsolidowanego sprawozdania finansowego wynosi 2 635 tys. EUR.

Rezerwa według jednostkowego sprawozdania finansowego wynosi 3 411 tys. EUR.

Różnica polega na tym, że Spółka została zarejestrowana dopiero 14 listopada 2018 r. Spółki zależne były nabywane stopniowo w 2019 roku. Dla celów konsolidacji uwzględniono wyniki za cały 2019 r., a dla celów Spółki wyniki na moment nabycia.

Zyski zatrzymane

Spółka zastosowała połączenie jednostek gospodarczych pod wspólną kontrolą w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Zysk po opodatkowaniu zgodnie z rachunkiem zysków i strat Spółki za rok 2023 wynosi 7,721 tys. EUR.

Proponowany podział zysku

Statut Spółki stanowi, że o podziale wyniku po opodatkowaniu za rok obrotowy decyduje Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

W oczekiwaniu na decyzję Walnego Zgromadzenia Akcjonariusz w tej sprawie nieprzypisany wynik po opodatkowaniu za rok obrotowy jest ujmowany oddzielnie w kapitale własnym jako wynik za rok obrotowy.

7. Zobowiązania długoterminowe

01 stycznia 2023 r.	315
Nowe pożyczki	0
31 grudnia 2023 r.	315

01 stycznia 2022 r.	315
Nowe pożyczki	0
31 grudnia 2022 r.	315

Pożyczki zostały udzielone przez akcjonariusza. Kwota 315 tys. EUR będzie wymagalna w ciągu 1 roku. Oprocentowanie obu pożyczek zostało ustalone na poziomie 3-miesięcznej stopy Euribor +2%. Żadne papiery wartościowe nie zostały zastawione.

Wartość godziwa jest zbliżona do wartości księgowej.

8. Pożyczki krótkoterminowe

Krótkoterminowe pożyczki są wymagalne w ciągu jednego roku.

9. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania są wymagalne w ciągu jednego roku.



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

10. Krótkoterminowe pożyczki od akcjonariuszy

Krótkoterminowe pożyczki od akcjonariuszy składają się z rozliczeń międzyokresowych kosztów i odsetek do zapłaty. Nie istnieją żadne postanowienia umowne dotyczące krótkoterminowych pożyczek od akcjonariuszy. Wartość godziwa jest zbliżona do wartości księgowej. Zobowiązania krótkoterminowe wymagalne w ciągu jednego roku.

11. Rozliczenia międzyokresowe bierne

Pozostałe wydatki są wymagalne w ciągu jednego roku.

12. Przychód brutto

Przychodem spółki jest opłata gwarancyjna od obligacji, która pobierana jest dziennie.

13. Wynagrodzenie dyrektorów

W trakcie roku obrotowego pan J.E. Missaar otrzymał wynagrodzenie dyrektorskie w wysokości 32 tys. EUR (2022 r.): 29). Związane z tym koszty składek na ubezpieczenie społeczne wyniosły 5 tys. EUR (2022: 5), więc całkowity koszt Wynagrodzenia i składki na ubezpieczenia społeczne wyniósł 37 tys. EUR (2022: 11).

Pan M. Leininger otrzymał wynagrodzenie w wysokości 20 tys. EUR, które zostało ujęte w następujących pozycjach Koszty administracyjne - Koszty księgowości, sekretariatu i administracji (2022: odpowiednio 20 tys. EUR).

14. Pracownicy

W roku obrotowym Spółka zatrudniała 1 pracownika. Pracownik pracował przez cały rok 2023 w niepełnym wymiarze czasu pracy wynoszącym 20%. Nikt nie był zatrudniony poza Niderlandami (2022: Pracownik pracował przez cały rok w niepełnym wymiarze czasu pracy wynoszącym 20%).

15. Pozostałe koszty

	01-01-2023 31-12-2023	01-01-2022 31-12-2022	31-12-
Koszty prawne i konsultingowe		32	-10
Koszty audytu		82	49
Koszty księgowości, sekretariatu i administracji		66	55
Inne		9	42
Łącznie		189	136

16. Koszty z tytułu odsetek

Odsetki zapłacone akcjonariuszowi w 2023 r. wynoszą 000 tys. EUR (2022: 5 tys. EUR).

W roku 2023 nie wystąpiły przychody odsetkowe.

17. Opłaty audytowe

(kwoty nie zawierają podatku VAT)	01-01-2023 31-12-2023	01-01-2022 31-12-2022
Badanie sprawozdań finansowych	67	62
Inne procedury audytowe	0	0
Usługi podatkowe	0	0
Inne opłaty niezwiązane z audytem	0	0
Łącznie	67	62

Opłaty wymienione powyżej odnoszą się do procedur stosowanych wobec spółki i jej skonsolidowanych podmiotów grupowych przez zewnętrznych audytorów, o których mowa w art. 1 ust. 1 ustawy o nadzorze nad firmami audytorskimi („Wet toezicht accountantsorganisaties Wta”), a także przez niderlandzkie i zagraniczne firmy księgowe, w tym ich usługi podatkowe i grupy doradcze.

Wynagrodzenie to dotyczy badania sprawozdań finansowych za dany rok obrotowy, niezależnie od tego, czy prace zostały wykonane w trakcie roku obrotowego.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

18. Nieprzewidziane wydatki i zobowiązania

Spółka zastawiła akcje, które są w posiadaniu następujących w następującym podziale:

Spółka	Zastawnik	Maksymalna kwota (w EUR *1 000)
Olivia Prime B Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	97 421
Olivia Gate Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	84 487
Olivia Point & Tower Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	64 395
Olivia Seven Sp. z o.o.	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	96 000
Olivia Star S.A.	Santander Bank Polska S.A., BNP Paribas Bank Polska S.A. i Bank Millenium S.A.	125 735*
Olivia 4 S.A.	Bank Millenium S.A.	44 252
J-Home S.A.	ING Bank Śląski S.A.	84 487
Łącznie		596 777

* zmiana od 22.01.2024 r.: 123 957 tys. EUR

Wszystkie umowy zawierają standardowe na rynku postanowienia dotyczące takich zastawów, którymi są:

- 1) Wszystkie zastawy są rejestrowane w sądzie,
- 2) Wszelkie zastawy są jednocześnie zastawami finansowymi w rozumieniu art. 7 Ustawy z dnia 2 kwietnia 2004 r. o niektórych zabezpieczeniach finansowych,
- 3) Każdy Zastaw ustanawiany jest z najwyższym priorytetem satysfakcji,
- 4) Informacje o każdym zastawie ujawniane są w rejestrze wspólników,
- 5) Zastawnik może wykonywać prawa korporacyjne wynikające z akcji/udziałów w określonych sytuacjach,
- 6) Zastawca nie może zbyć ani obciążyć akcji/udziałów w inny sposób,
- 7) Do każdego zastawu dołącza się oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w rozumieniu art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Cywilnego,
- 8) Po zaistnieniu Zdarzenia Zastawnik może przystąpić do egzekucji zastawów poprzez objęcie udziałów w posiadanie lub sprzedaż ich w przetargu publicznym.

19. Zdarzenia po dacie sprawozdania z sytuacji finansowej Spółki

Odnosimy się do skonsolidowanego sprawozdania finansowego: Uwaga 31 dotycząca późniejszych zdarzeń.

Zarząd

[Opis kwalifikowanych podpisów elektronicznych zamieszczonych w dokumencie źródłowym – każdy z podpisów jest ważny.]

M. Grabski

Dokument podpisany przez: Maciej Grabski

Data: 2024.05.29 11:37:55 CEST

D. Luksenburg

DAVID LUKSENBURG Signature numérique de DAVID LUKSENBURG

Data: 2024.05.29 13:51:57 +02'00'

M. Leininger

Markus Josef Leininger

'00'03+ 13:21:13 2024.05.29

J. E. Missaar

Jeroen Edwin Missaar Digitaal ondertekend door Jeroen Edwin Missaar

Datum: 2024.05.29 11:55:216 +02'00'

Rotterdam, 29 maja 2024 r.



TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2022 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Inne informacje

Postanowienia statutu dotyczące podziału zysku

Artykuł 31 statutu stanowi:

- Zyski pozostają do dyspozycji walnego zgromadzenia;
- Spółka może dokonywać wypłat tylko w zakresie, w jakim jej kapitał własny przekracza opłaconą i należną część kapitału powiększoną o rezerwy, które muszą być utrzymywane zgodnie z prawem;
- Dywidendy są wypłacane po przyjęciu rocznego sprawozdania finansowego potwierdzającego, że wypłata dywidend jest zgodna z prawem.



81

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2022 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

- Sprawozdanie niezależnego audytora

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

Repertorium nr 820/2024

Gdańsk, dnia 29 maja 2024

