

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

Tłumaczenie przysięgłe z języka angielskiego

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r.

Rotterdam, 20 maja 2026 r.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r.

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

SPIS TREŚCI

Sprawozdanie Zarządu	7
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe	33
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2025 r.	34
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2025 r.	35
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony 31 grudnia 2025	36
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok zakończony 31 grudnia 2025 r.	37
Noty 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	60
10. Koszty nieruchomości netto pomniejszone o przychody z opłat eksploatacyjnych.	60
11. Koszty administracyjne	60
12. Koszty z tytułu odsetek netto	61
13. Podatek dochodowy	61
14. Nieruchomości inwestycyjne, inwestycje w budowie i grunty	62
15. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy i inne całkowite dochody	64
16. Zapasy	64
17. Należności od najemców	65
18. Pozostałe aktywa finansowe i pozostałe aktywa	65
19. Pochodne instrumenty finansowe	65
20. Aktywa trwale sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	66
21. Wyemitowany kapitał zakładowy	67
22. Zaciągnięte zadłużenie	67
23. Pozostałe zobowiązania finansowe i inne zobowiązania	69
24. Dywidendy	69
25. Połączenie jednostek gospodarczych	69
26. Zobowiązania warunkowe	70
27. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	70
28. Inne ujawnienia	72
29. Zdarzenia po dniu bilansowym	72
Sprawozdania finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2025	74
Bilans spółki na dzień 31 grudnia 2025 (przed podziałem zysku)	75
Noty do sprawozdania finansowego Spółki	77
1. Informacje ogólne	77
2. Aktywa trwale	78
3. Dłużnicy	78
4. Należności krótkoterminowe od jednostek zależnych	78
5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	78
6. Kapitał własny	79
7. Rezerwy	79
8. Pożyczki krótkoterminowe	80
9. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	80
10. Krótkoterminowe pożyczki od akcjonariuszy i spółek zależnych	80
11. Rozliczenia międzyokresowe bierne	80
12. Przychód brutto	80
13. Wynagrodzenie Zarządu	80
14. Zatrudnienie	81
15. Pozostałe koszty	81
16. Koszty odsetkowe	81

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r.

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

17.	Koszty audytu	81
18.	Zobowiązania warunkowe	81
19.	Zdarzenia po dacie sprawozdania z sytuacji finansowej Spółki	82
Inne informacje		83

TONSA COMMERCIAL REI N.V.
Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r.
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Rotterdam, 20 maja 2026 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, jak wyjaśniono bardziej szczegółowo w części „Niezależność” w sprawozdaniu niezależnego audytora.

Zarząd

[Opis kwalifikowanych podpisów elektronicznych zamieszczonych w dokumencie źródłowym:]

M. Grabski

Dokument podpisany przez: Maciej Grabski

Data: 2026.05.20 15:11:48 CEST

D. Luksenburg

DAVID LUKSENBURG Signature numérique de DAVID LUKSENBURG

Data: 2026.05.20 10:42:32 +02'00'

M. Leininger

Digital unterschrieben von Markus Josef Leininger

Datum: 2026.05.20 10:58:32 +02'00'

J. E. Missaar

Jeroen Edwin Missaar Digitaal ondertekend door Jeroen Edwin Missaar

Datum: 2026.05.20 14:51:03 +02'00'

TONSA COMMERCIAL REI N.V.
Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r.
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY TONSA COMMERCIAL REI N.V. ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 grudnia 2025 R.

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EUR	
	2025	2024	2025	2024
Przychód brutto z najmu	138 328	143 369	32 646	33 309
Przychód netto z najmu	123 053	120 165	29 041	27 918
Zysk operacyjny netto	76 265	69 401	17 999	16 124
Zysk przed opodatkowaniem	8 996	2 475	2 123	575
Zysk po opodatkowaniu za rok obrotowy	9 610	788	2 268	183

Wybrane dane finansowe	w tys. PLN		w tys. EUR	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa razem	2 743 149	2 678 321	649 005	626 801
Aktywa trwałe	1 751 405	2 440 396	414 367	571 120
Aktywa obrotowe	278 230	237 925	65 827	55 681
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	713 513	0	168 811	0
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	401 575	0	95 009	0
Łącznie pasywa	1 291 274	1 637 734	305 504	383 275
Zobowiązania długoterminowe	837 288	1 289 177	198 095	301 703
Zobowiązania krótkoterminowe	453 986	348 557	107 409	81 572
Całkowity kapitał własny, w tym	1 050 301	1 040 587	248 492	243 526
Zyski zatrzymane	203 757	205 207	48 207	48 024

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 (kurs zamknięcia):

- 31 grudnia 2024 r. po średnim kursie wymiany 4,2730
- 31 grudnia 2025 r. po średnim kursie wymiany 4,2267

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 2024 roku - 4,3042
- za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku - 4,2372

Zarząd

[Opis kwalifikowanych podpisów elektronicznych zamieszczonych w dokumencie źródłowym:]

M. Grabski
Dokument podpisany przez: Maciej Grabski
Data: 2026.05.20 15:13:05 CEST

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r.

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

D. Luksenburg

DAVID LUKSENBURG Signature numérique de DAVID LUKSENBURG

Data: 2026.05.20 10:43:05 +02'00'

M. Leininger

Digital unterschrieben von Markus Josef Leininger

Datum: 2026.05.20 10:59:31 +02'00'

J. E. Missaar

Jeroen Edwin Missaar Digitaal ondertekend door Jeroen Edwin Missaar

Datum: 2026.05.20 14:51:32 +02'00'

TONSA COMMERCIAL REI N.V.
Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Sprawozdanie Zarządu
za rok zakończony 31 grudnia 2025 r.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 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 73088870, 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 2025 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 2025 r. 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/Private Rental Sector (PRS - przewidzianych na najem instytucjonalny) w Polsce. Budynki biurowe 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 eksploatacyjne oraz sprzedaż nieruchomości. Grupa rozpoczęła sprzedaż nieruchomości od 2023 roku.

Kompleks nieruchomości inwestycyjnych zlokalizowany jest w centrum biznesowym Gdańskiego Obszaru Metropolitalnego w Polsce i stanowi niemalże 17% udział w rynku biurowym w regionie, o wysokim poziomie komercjalizacji - 95% wśród budynków biurowych (najwyższy poziom komercjalizacji w historii Grupy: 94% w 2024 roku). Grupa posiada zdywersyfikowany portfel ponad 120 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 biurowym, a także dalszy rozwój na rynku mieszkaniowym/PRS na nowych działkach i w ramach banku ziemi Grupy z uwzględnieniem możliwości prawnych i oczekiwań rynkowych;
- bycie odpowiedzialnym inwestorem i zapewnienie synergii trzech obszarów: środowiska, społeczności i racjonalnego finansowania, co pozwoli Grupie stworzyć wielofunkcyjną przestrzeń, dobrze wkomponowaną w tkankę miejską, certyfikowaną według prestiżowych międzynarodowych klasyfikacji.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Grupa / spółki zależne

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Spółka posiadała następujące bezpośrednie i pośrednie spółki zależne, z których większość miała siedzibę 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,
- Olivia Home Leśna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- Materida Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- Olivia XI z ograniczoną odpowiedzialnością*,
- OH1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością*,
- OH2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością*,
- Brillant 3756. GmbH.

* podmioty zarejestrowane 5 grudnia 2025 r.

Sprawozdanie finansowe za rok 2025 obejmuje skonsolidowane informacje finansowe Spółki oraz wszystkich jej bezpośrednich i pośrednich podmiotów zależnych („Grupa”).

Akcjonariusze

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Spółka posiada 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. Ostatecznym beneficjentem rzeczywistym Spółki jest pan Maciej Grabski.

2. INFORMACJE FINANSOWE

Obroty i wyniki

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

	2025	2024	Zmiana
Przychód brutto z najmu	32 646	33 309	-2%
Przychód z opłat eksploatacyjnych	15 321	14 934	3%
Wydatki netto na nieruchomości	-18 926	-20 325	-7%
Przychód netto z najmu	29 041	27 918	4%
Wynik netto ze zbycia	-12	79	-115%
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych, netto	-4 523	-11 298	-60%
Aktualizacja wartości inwestycji w budowie i gruntów, netto	-4 071	1 646	-347%
Pozostała amortyzacja i utrata wartości	6	-4	-250%
Koszty administracyjne	-2 442	-2 217	10%
Zysk operacyjny netto	17 999	16 124	12%
Koszty z tytułu odsetek netto	-16 166	-18 391	-12%
Różnice kursowe	2 517	4 258	-41%
Pozostały wynik finansowy netto	-2 227	-1 416	57%
Zysk przed opodatkowaniem	2 123	575	269%
Podatek dochodowy za okres	145	-392	-137%
Zysk po opodatkowaniu za rok obrotowy	2 268	183	1139%
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	2 698	3 717	-27%
Inne całkowite dochody	4 966	3 900	27%

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Przychody brutto Grupy z najmu za 2025 r. były porównywalne z przychodami za 2024 r. W 2024 r. część przychodów z najmu wynikała ze sprzedaży mieszkań w Olivia Home Platynowa Park. Przychody netto Grupy z najmu za 2025 r. wyniosły 29 041 tys. EUR i były o 4% wyższe w porównaniu z 2024 r. (27 918 tys. EUR). Wzrost przychodów netto z najmu był spowodowany głównie dalszą komercjalizacją budynków Grupy oraz indeksacją czynszu, a także przede wszystkim wzrostem przychodów z opłat eksploatacyjnych. Spadek wydatków netto na nieruchomości wynikał ze zmniejszenia pozostałych kosztów związanych z nieruchomościami.

Zysk operacyjny netto za 2025 r. wyniósł 17 999 tys. EUR i był wyższy niż w 2024 r. (16 124 tys. EUR). Na zysk operacyjny netto wpłynęła głównie aktualizacja wyceny inwestycji (niższa strata niż w 2024 r.), 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 poprzedniego roku, podczas gdy wartość pozycji inwestycyjne w budowie i grunty spadła w porównaniu do poprzedniego okresu. Wynik z aktualizacji wyceny inwestycji wyniósł -8 594 tys. EUR w 2025 r. (w 2024 r.: -9 652 tys. EUR).

W 2025 r. Grupa osiągnęła wynik netto w wysokości 2 268 tys. EUR, w porównaniu do wyniku dodatniego 183 tys. EUR w 2024 r. (wzrost o 1 139%). Z wyjątkiem zmian w zysku operacyjnym netto, na wzrost zysku netto Grupy w ciągu roku wpłynęły głównie zmniejszone koszty z tytułu odsetek netto (w 2025 r. strata w wysokości 16 166 tys. EUR, w porównaniu do straty w wysokości 18 391 tys. EUR w 2024 r.) i różnice kursowe (w 2025 r. wzrost o 2 517 tys. EUR w porównaniu do wzrostu w wysokości 4 258 tys. EUR w 2024 r.), jak również pozostały wynik finansowy (w 2025 r. strata w wysokości 2 227 tys. EUR w porównaniu do straty w wysokości 1 416 tys. EUR w 2024 r.).

Sytuacja finansowa

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

	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
AKTYWA		
Aktywa obrotowe	65 827	55 681
Należności krótkoterminowe	37 830	21 502
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27 997	34 179
Zobowiązania krótkoterminowe	107 409	81 572
KAPITAŁ OBROTOWY	-41 582	-25 891
SKORYGOWANY KAPITAŁ OBROTOWY*	27 871	13 106
Aktywa trwałe		
Aktywa trwałe	414 367	571 120
Rzeczowe aktywa trwałe	375 287	528 154
Finansowe aktywa trwałe	39 080	42 966
INWESTYCJE ŁĄCZNIE	372 785	545 229
POKRYTE PRZEZ:		
Kapitał własny	248 492	243 526
Zobowiązania długoterminowe	198 095	301 703
CAŁKOWITE FINANSOWANIE	446 587	545 229

* Skorygowany kapitał obrotowy na dzień 31 grudnia 2025 r. uwzględniając efekt przedłużenia kredytu bankowego w Olivia 4 (19 123 tys. EUR na koniec 2025 r.) w styczniu 2026 r. kredyt ten został refinansowany, skutek pozytywnej decyzji BNP Paribas wydanej w maju 2026 r. w sprawie refinansowania kredytów w Olivia Gate i J-Home (w wysokości 50 330 tys. EUR na dzień 31 grudnia 2025 r.) oraz na dzień 31 grudnia 2024 r. uwzględniając efekt przedłużenia kredytu bankowego w Olivia Prime A (38 997 tys. EUR na koniec 2024 r.), kredyt ten został refinansowany w marcu 2025 r.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w 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 zdwersyfikowane 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., Michael / Strom Dom Maklerski S.A. oraz Dom Maklerski BDM S.A., a za pozyskane środki objął obligacje lub udzielił pożyczek spółkom celowym realizującym projekty, przyczyniając się do dalszego rozwoju Grupy.

Głównym składnikiem zobowiązań krótkoterminowych na dzień 31 grudnia 2025 r. jest kredyt zaciągnięty przez spółkę Olivia Gate Sp. z o.o. oraz J-Home S.A., (budynek Olivia Six), w odniesieniu do których Grupa znajduje się na zaawansowanym etapie refinansowania z zewnętrznym kredytodawcą, a transakcja ma zostać sfinalizowana w drugiej połowie 2026 r., a także kredyt zaciągnięty przez Olivia 4 S.A., który Grupa refinansowała w styczniu 2026 r. Biorąc pod uwagę działalność operacyjną Grupy, kierownictwo oczekuje, że pozostałe zobowiązania finansowe, których termin zapadalności przypada w ciągu pierwszych 12 miesięcy od podpisania niniejszego sprawozdania finansowego, będą mogły zostać refinansowane w ramach normalnej działalności.

W 2025 r. ujemny kapitał obrotowy wzrósł w porównaniu z rokiem 2024 o 61%.

Rzeczowe aktywa trwale stanowią główną część aktywów trwałych. Składają się na nie głównie ukończone i skomercjalizowane nieruchomości, których Grupa jest właścicielem. W 2025 r. wartość rzeczowych aktywów trwałych utrzyma się na podobnym poziomie jak na koniec 2024 r. W 2025 r. finansowe aktywa trwale wzrosły o 3% i jest to związane głównie ze wzrostem wartości udzielonych kredytów.

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) lub wskaźnika rentowności długu (DYR, ang. Debt Yield 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 2025 r. były na bezpiecznym poziomie i nie było żadnych naruszeń. Szczegóły dotyczące kowenantów bankowych w poszczególnych podmiotach zostały opisane w Nocie 23 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Poniżej przedstawiono najpopularniejsze wskaźniki:

Wypłacalność	2025	2024
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego do kapitału własnego	0,80	1,24
<i>Zadłużenie długoterminowe / Kapitał własny ogółem</i>		
Całkowity stosunek zadłużenia do kapitału własnego	1,23	1,57
<i>Zadłużenie ogółem/ Kapitał własny ogółem</i>		
Wskaźnik zadłużenia	0,47	0,61
<i>Zadłużenie ogółem/ Aktywa ogółem</i>		
Dźwignia finansowa	2,61	2,57
<i>Aktywa ogółem/ Kapitał własny ogółem</i>		
Współczynnik wypłacalności		
<i>(Suma zobowiązań + udzielone gwarancje i poręczenia (z wyłączeniem poręczeń udzielonych na zabezpieczenie obligacji wyemitowanych przez Emitenta) - środki pieniężne i ich ekwiwalenty) / Aktywa ogółem</i>	0,43	0,56
Płynność	2025	2024
Wskaźnik środków pieniężnych	0,26	0,42
<i>Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe</i>		
Wskaźnik płynności szybkiej	0,36	0,55
<i>(Aktywa obrotowe - Zapasy)/ Zobowiązania krótkoterminowe</i>		

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Wskaźniki wypłacalności i płynności za 2025 r. spadły w porównaniu z rokiem 2024. Wynika to głównie z aktywów przeznaczonych do sprzedaży (szczegółowe informacje znajdują się w Nocie 21).

Przepływy pieniężne

Poniżej przedstawiono łączne przepływy pieniężne:

	2025	2024
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	18 796	30 229
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-5 912	-11 402
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-9 422	-17 801
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	3 462	1 026

W 2025 r. Grupa miała wyższe łączne przepływy pieniężne w porównaniu do 2024 r. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej zmniejszyły się o 11 433 tys. EUR, głównie z powodu zmian w kapitale obrotowym. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej są wyższe w 2025 r. w porównaniu do 2024 r. o 5 490 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 2025 zostały przedłużone w roku 2024 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 100% (w 2024: 98%).

W 2025 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

Należący do spółki budynek o nazwie „Olivia Point&Tower” pozostał wynajęty w 97% (w 2024: 92%).

Zgodnie ze strategią Grupy kredyt bankowy w tej spółce celowej został w 2025 r. przedłużony do marca 2029 r.

W 2025 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 91% (w 2024: 93%).

W grudniu 2025 r. podpisano umowę kredytu bankowego z konsorcjum BOŚ Bank SA i SGB Bank SA, której celem było między innymi refinansowanie kredytu zaciągniętego w Millennium Bank SA. Kredyt bankowy został wypłacony w styczniu 2026 r.

W 2025 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% (w 2024: 97%).

W 2025 r. Grupa podjęła decyzję o sprzedaży tego podmiotu, w związku z czym w niniejszym sprawozdaniu finansowym wykazano go jako aktywa przeznaczone do sprzedaży oraz zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży.

W 2025 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 98% (w 2024: 100%).

W 2025 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 94% (w 2024: 88%).

W pierwszym kwartale 2025 r. kredyt bankowy został refinansowany przez DeutscheHypo (Norddeutsche Landesbank Girozentrale).

W 2025 r. nie wystąpiły istotne zdarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej sytuację finansową.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

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

Należący do spółki budynek o nazwie „Olivia Prime B” pozostał wynajęty w 89% (w 2024: 88%).

W czwartym kwartale 2025 r. kredyt bankowy został refinansowany przez DeutscheHypo. (Norddeutsche Landesbank Girozentrale).

W 2025 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

Spółka otrzymała pozwolenie na budowę budynku Olivia Nine, której realizacja uzależniona jest od sytuacji rynkowej.

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

W pierwszej połowie 2024 r. spółka rozpoczęła budowę pierwszej inwestycji, Olivia Pulse (Olivia 10), a następnie inwestycja została sprzedana do Materida Sp. z o.o..

W 2025 r. spółka sprzedała działkę przeznaczoną pod budowę obiektu Olivia 11 spółce celowej Olivia XI Sp. z o.o.

W 2025 r. nie wystąpiły inne istotne zdarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej sytuację finansową.

Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, Polska

Spółka jest komplementariuszem w Olivia Fin Sp. z o.o. SKA) W 2025 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

W 2025 r. wyemitowano 39,9 mln PLN w 1 serii. Wszystkie obligacje są zabezpieczone gwarancją Tonsa Commercial REI NV do 150% wartości emisji.

W 2025 r. dokonano 2 spłat obligacji (łącznie 25,0 mln PLN - serie N, O). Wszystkie obligacje Olivia Fin Sp. z o.o. SKA z terminem wykupu w 2025 r. są na rynku Catalyst (na koniec 2025 r. było to 12 serii - o łącznej wartości 203,2 mln PLN i 21,2 mln EUR).

W sierpniu 2025 r. Emitent podjął uchwałę o utworzeniu piątego 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 17 października 2025 r. Komisja Nadzoru Finansowego (KNF) zatwierdziła prospekt emisyjny Olivia Fin Sp. z o.o. SKA). Prospekt jest ważny przez 12 miesięcy od jego zatwierdzenia. Spółka nie wyemitowała żadnych nowych obligacji w ramach tego programu.

W 2025 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. Spółka jest gotowa do kolejnego projektu deweloperskiego

W 2025 r. Spółka podpisała przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Gdańsku.

W 2025 r. nie wystąpiły inne istotne zdarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej sytuację finansową.

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

Spółka celowa, która zrealizowała projekt deweloperski Platynowa Park w Gdańsku obejmujący mieszkania na sprzedaż oraz zakończyła sprzedaż.

W 2025 r. nie wystąpiły inne istotne zdarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej sytuację finansową.

Olivia Home Leśna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, Polska

W 2024 roku powołano ten podmiot do prowadzenia nowego projektu deweloperskiego - Sopot Leśna, z 18 apartamentami mieszkalnymi na sprzedaż. Podmiot kupił grunt i rozpoczął budowę. W 2024 r. spółka podpisała umowę kredytową z BOŚ Bankiem na sfinansowanie budowy tego projektu, który to kredyt został uruchomiony w 2025 r. i spłacony w marcu 2026 r. Proces sprzedaży jest w toku. Planowany termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie to drugi kwartał 2026 r.

W 2025 r. nie wystąpiły inne istotne zdarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej sytuację finansową.

Materida Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, Polska

Podmiot został utworzony w 2024 r. w celu prowadzenia projektu budowy budynku Olivia Pulse (Olivia 10) z 245 apartamentami inwestycyjnymi na sprzedaż. Projekt został przejęty od Olivia Complex Sp. z o.o. W 2024 r. spółka podpisała umowę kredytową

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

z BNP Bankiem na sfinansowanie budowy tego projektu, który to kredyt został uruchomiony w 2025 r. Proces sprzedaży jest w toku. Planowany termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie to trzeci kwartał 2026 r.

W 2025 r. nie wystąpiły inne istotne zdarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej sytuację finansową.

Olivia XI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, Polska

Spółka została założona w 2025 roku w celu realizacji projektu budowlanego Olivia 11.

Projekt został przejęty od Olivia Complex Sp. z o.o.

W 2025 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 2024 spółka została postawiona w stan likwidacji.

OH1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, Polska oraz OH2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku, Polska

Spółki zostały założone w dniu 5 grudnia 2025 r. Są one przeznaczone do realizacji przyszłych inwestycji.

3. PRZEWIDYWANA SYTUACJA

Inwestycje

Grupa posiada pozwolenie na budowę na wszystkich pozostałych gruntach (budynki - Olivia 9, 11, 12A i 12B).

W 2024 r. spółka rozpoczęła budowę Olivia Pulse (Olivia 10) i Sopot Leśna - nowych projektów z apartamentami mieszkalnymi i inwestycyjnymi na sprzedaż. W 2025 roku oba projekty były w trakcie realizacji, a proces sprzedaży był w toku.

Na początku 2025 r. sfinalizowano sprzedaż budynku mieszkalnego Platynowa Park – pierwszej inwestycji mieszkaniowej zrealizowanej przez grupę.

W grudniu 2025 r. rozpoczęły się negocjacje z Bau Holding Beteiligungs GmbH, spółką należącą do grupy kapitałowej STRABAG SE, dotyczące sprzedaży pakietu kontrolnego w Olivia Star S.A. W dniu 27 marca 2026 r. Tonsa Commercial REI NV, będąca wyłącznym akcjonariuszem Olivia Star S.A., podpisała Umowę przedwstępną sprzedaży akcji, zobowiązującą strony do zawarcia, po spełnieniu lub zrzeczeniu się uzgodnionych warunków przez uprawnioną stronę, ostatecznej umowy sprzedaży 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Olivia Star. Zgodnie z Umową przedwstępną Umowa ostateczna ma zostać zawarta do dnia 31 lipca 2026 r., pod warunkiem spełnienia wszystkich warunków zawieszających w niej określonych lub zrzeczenia się ich przez odpowiednią stronę Umowy przedwstępnej.

W 2026 r. Grupa planuje:

- 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,
- utrzymać średni poziom komercjalizacji na poziomie co najmniej 95% na koniec 2026 r.,
- pozyskać kolejne finansowanie w postaci zielonego kredytu na już prowadzone projekty biurowe Olivia Gate i/lub Olivia Six,
- zakup nowych działek pod nowe projekty deweloperskie przeznaczone do sprzedaży na rynku mieszkaniowym/PRS (Private Rented Sector - nieruchomości przewidzianych na najem instytucjonalny).

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 PRS/mieszkaniowym lub biurowym oraz na spłatę obligacji i kredytów. Zgodnie ze strategią Grupy w 2025 r. wydłużono kredyt bankowy zaciągnięty przez Olivia Point&Tower o kolejne 4 lata. Pierwsze wykorzystanie kredytu dla Sopot Leśna miało miejsce w marcu 2025 r., a pierwsze wykorzystanie kredytu dla Olivia Pulse nastąpiło w sierpniu 2025 r. W I kwartale 2025 r. Grupa refinansowała obecny kredyt w Olivia Seven Sp. z o. o. (budynek Prime A), który został ujęty jako zobowiązanie krótkoterminowe na koniec 2024 r. W listopadzie 2025 r. Grupa refinansowała obecny kredyt spółki Olivia Prime B Sp. z o.o. (budynek Prime B). Obie nowe umowy kredytowe zostały podpisane z DeutscheHypo (Norddeutsche Landesbank Girozentrale). W grudniu 2025 r. podpisano nową umowę kredytową z BOŚ Bank i SGB Bank SA dotyczącą budynku Olivia 4, która została wykazana jako zobowiązanie krótkoterminowe na koniec 2025 r. W 2026 r. Grupa planuje przedłużyć lub

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

refinansować kredyty w Olivia Gate i Olivia Six na warunkach korzystniejszych niż oferują obecne umowy - w maju 2026 r. uzyskano pozytywną decyzję banku.

Personel

Grupa zatrudnia 1 pracownika (w 2024 r.: 1), który pracuje w Niderlandach. Grupa korzysta, za pośrednictwem podmiotu powiązanego, z usług łącznie około 29 pracowników w 2025 r. (31 pracowników w 2024 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. Ponadto Grupa spodziewa się pozyskać dodatkowe środki na wzmocnienie płynności w związku ze sprzedażą Olivia Star S.A. oraz zwiększeniem finansowania budynków Olivia Gate i Olivia Six. Na wartość nieruchomości na wynajem wpływają warunki rynkowe, które mogą ulec pogorszeniu, takie jak spadek popytu na powierzchnie do wynajęcia oraz lokale mieszkaniowe/PRS przeznaczone na sprzedaż, niższa rentowność umów najmu lub projektów mieszkaniowych/PRS, czy też wzrost podaży konkurencyjnej powierzchni do wynajęcia lub projektów PRS/mieszkaniowych. 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 kapitalizację i rentowność. Wzrost oczekiwanej kapitalizacji nieruchomości, np. w wyniku zmiany poziomu stopy wolnej od ryzyka. Wahania stóp kapitalizacji mogą występować okresowo lub utrzymywać się przez dłuższy okres ze względu na ich zależność od czynników makroekonomicznych.

Wpływ niepewności geopolitycznej i gospodarczej 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 zostały ustanowione i wdrożone 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, wpływ ceł, które powodują niepewność gospodarczą i mogą prowadzić do inflacji oraz wzrostu 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 apetyt na ryzyko

Ogólnie rzecz biorąc, całkowity apetyt Grupy na ryzyko jest niski do średniego, zgodnie z celem firmy, jakim jest generowanie stałych długoterminowych wyników dla akcjonariuszy i innych interesariuszy, takich jak banki i inne instytucje finansowe, prywatni inwestorzy, najemcy, dostawcy i pracownicy.

Ryzyko strategiczne i biznesowe

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.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

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 powierzchnię 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

Biorąc po uwagę skoncentrowanie się na wyselekcjonowanych rynkach wzrostu gospodarczego o wysokim popycie, 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 „społeczne przyzwolenie na działalność”, 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.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

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.

Szczególną wagę przywiązujemy do zapewnienia ciągłości zarządzania oraz kompleksowego zarządzania ryzykiem. Dyrektorzy poszczególnych działów oraz kierownicy są odpowiedzialni za bieżącą analizę działalności Grupy pod kątem ryzyka operacyjnego, a w swoich działaniach w tym zakresie są wspierani przez Dział Nadzoru Inwestorskiego. O najważniejszych zagrożeniach na bieżąco informuje się Zarząd oraz inne osoby odpowiedzialne za dany obszar.

Co roku przeprowadzamy analizy ryzyka w obszarach zmian klimatycznych, kwestii społecznych oraz ładu korporacyjnego. Ryzyka związane ze zmianami klimatu, które mogą wpłynąć na model biznesowy, strategię i plan finansowy Grupy, zostały szczegółowo przeanalizowane i opisane w dalszej części niniejszego raportu. Do istotnych zagrożeń, które nie wynikają bezpośrednio ze zmian klimatu, ale mają wpływ na obszar zrównoważonego rozwoju, należą również inflacja, spowolnienie gospodarcze, zmiana nawyków społecznych, a także wojny i konflikty zbrojne.

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 kierowane są do dalszego rozpatrzenia:

- do dyrektorów poszczególnych działów lub bezpośrednio do osób w poszczególnych działach;
- do niezależnych specjalistów;
- do konkretnego multidyscyplinarnego zespołu projektowego, powołanego w celu zidentyfikowania i rozwiązania konkretnych problemów oraz zminimalizowania ryzyka.

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

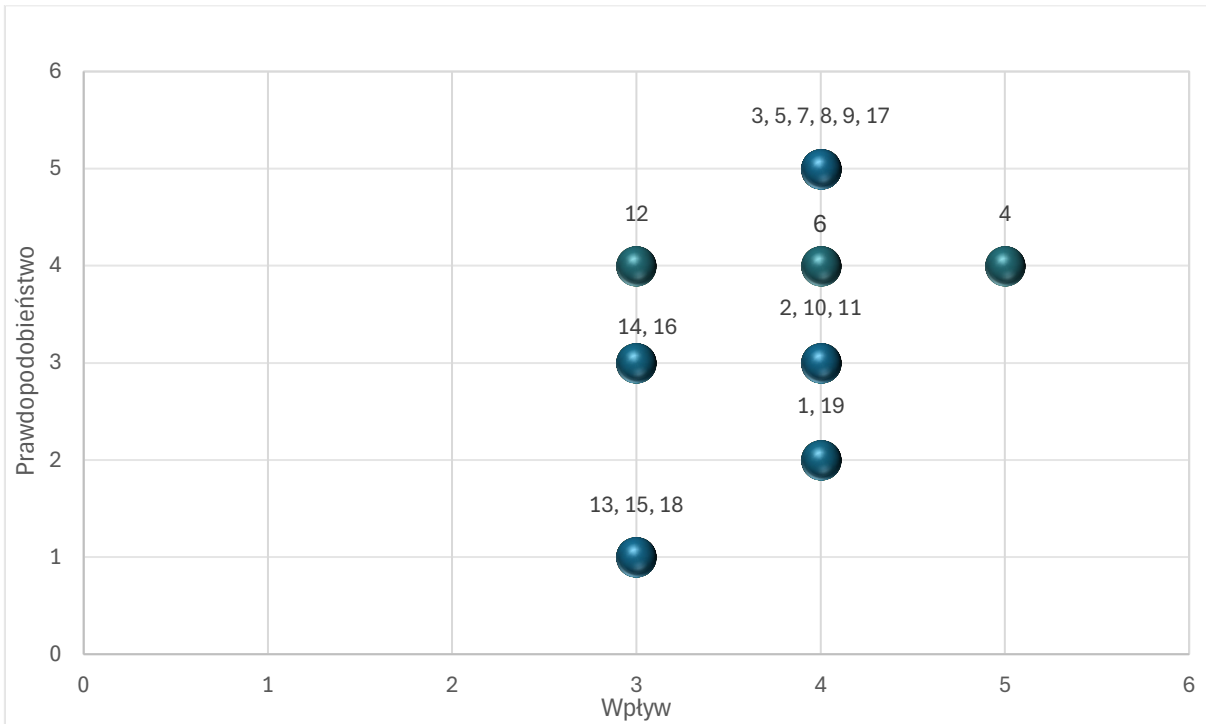
Jednym z naszych głównych działań, wynikającym z przyjętej strategii zrównoważonego rozwoju, jest przeciwdziałanie zmianom klimatycznym oraz zapobieganie ich negatywnym skutkom. Zmiany klimatyczne wpływają na naszą działalność zarówno w perspektywie długoterminowej (np. poprzez wzrost średnich temperatur,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

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

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

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

TONSA COMMERCIAL REI N.V.
Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)



Ryzyko transformacyjne		Ryzyko fizyczne	
1	Rozszerzone obowiązki dot. zrównoważonego rozwoju	12	Cyklony
2	Nowe przepisy	13	Trzęsienie ziemi
3	Rozwój zrównoważonej technologii	14	Fale upałów
4	Wyższe oczekiwania instytucji finansowych i ubezpieczycieli	15	Powodzie i susze
5	Wyższe oczekiwania klientów	16	Zmienność wzorców pogodowych
6	Wyższe wymagania wobec dostawców	17	Rosnące średnie temperatury
7	Wyższe oczekiwania pracowników	18	Rosnący poziom mórz
8	Ograniczona dostępność surowców	19	Zanieczyszczenie powietrza
9	Ograniczenia w dostawie mediów		
10	Stygmatyzacja sektora		
11	Większa świadomość interesariuszy		

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

Kategoria TCFD	Identyfikacja czynnika ryzyka	Ryzyko				
		2027	2035	2050		
				<1,5°C	≥3,5°C	
Ryzyka transformacyjne	Regulacje prawne	Rozszerzone obowiązki dot. zrównoważonego rozwoju	●●●●●	→	↗	↘
		Nowe przepisy	●●●●●	→	↑	↘
	Technologia	Rozwój zrównoważonej technologii	●●●●●	→	→	→
	Gospodarka	Wyższe oczekiwania instytucji finansowych i ubezpieczycieli	●●●●●	→	↗	↓
		Wyższe oczekiwania klientów i interesariuszy	●●●●●	↗	→	↓
		Wyższe wymagania wobec dostawców	●●●●●	→	→	↓
		Wyższe oczekiwania pracowników	●●●●●	→	→	→
		Ograniczona dostępność surowców	●●●●●	→	↑	↘
		Ograniczenia w dostawie mediów	●●●●●	→	↘	↘
	PR	Stygmatyzacja sektora	●●●●●	→	→	↘
Większa świadomość interesariuszy		●●●●●	→	→	↘	
Zagrożenia fizyczne	Ekstremalne zdarzenia pogodowe	Cyklony	●●●●●	→	↑	↑
		Trzęsienia ziemi	●●●●●	→	→	→
		Fale upałów	●●●●●	→	↗	↑
		Powodzie i susze	●●●●●	→	↗	↗
	Długotrwałe zjawiska pogodowe	Zmienność wzorców pogodowych	●●●●●	→	↗	↑
		Rosnące średnie temperatury	●●●●●	→	→	↗
		Rosnący poziom mórz	●●●●●	→	→	↗
		Zanieczyszczenie powietrza	●●●●●	↗	↗	↗



W perspektywie krótkoterminowej największy wpływ na Oliwię będą miały ryzyka transformacyjne związane z dostosowaniem się do zmieniającego się otoczenia gospodarczego oraz oczekiwań interesariuszy. Istotne znaczenie mają takie czynniki, jak rozwój

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

zrównoważonych technologii oraz rosące oczekiwania instytucji finansowych i ubezpieczycieli, klientów, pracowników i dostawców. Ryzyko operacyjne związane z dostępnością surowców oraz ciągłością dostaw mediów również pozostaje istotnym obszarem.

W perspektywie średnioterminowej poziomy ryzyka w poszczególnych kategoriach są zbliżone do tych prognozowanych w perspektywie krótkoterminowej. Do 2035 r. mogą jednak wzrosnąć nie tylko oczekiwania naszych klientów i interesariuszy, ale również fizyczne zagrożenia związane z cyklonami, falami upałów, suszami i zanieczyszczeniem powietrza. W perspektywie długoterminowej, rozważaliśmy dwa scenariusze:

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

Pierwszy scenariusz zakłada zwiększone wysiłki na rzecz ograniczenia globalnego ocieplenia, dlatego taki wpływ, jak i prawdopodobieństwo wystąpienia czynników ryzyka transformacyjnego są stosunkowo wyższe niż fizyczne czynniki ryzyka. W scenariuszu wzrostu temperatury o co najmniej 3,5°C ryzyko fizyczne staje się znacznie bardziej znaczące. W dłuższej perspektywie największe znaczenie dla nas mogą mieć między innymi cyklony, fale upałów, wzorce pogodowe, zanieczyszczenie powietrza, wzrost średnich temperatur oraz podnoszenie się poziomu mórz.

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

Podkategoria TCFD		Identyfikacja czynnika ryzyka	Stosowane metody zarządzania ryzykiem
Ryzyko transformacyjne	Regulacje prawne	Rozszerzone obowiązki dot. zrównoważonego rozwoju	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Utrzymywanie pełnej zgodności z obowiązującymi i przyszłymi przepisami dotyczącymi ESG ✓ Coroczna publikacja raportów dot. zrównoważonego rozwoju zgodnie z globalnymi standardami (takimi jak GRI, TCFD, ESRS). ✓ Wewnętrzne audyty dot. zrównoważonego rozwoju zgodnie z globalnymi wytycznymi (np. analiza CRREM) ✓ Wprowadzenie usprawnień mających na celu poprawę wskaźników zrównoważonego rozwoju (np. wykorzystanie niskoemisyjnych źródeł energii, wykorzystanie nowych rozwiązań z zakresu energii o obiegu zamkniętym, modernizacja budynków w kierunku zeroemisyjności i gospodarki o obiegu zamkniętym). ✓ Wdrażanie strategii zrównoważonego rozwoju (np. dekarbonizacja, polityki społecznej i polityki na rzecz zrównoważonego rozwoju (np. kodeks postępowania). ✓ Korzystanie z zewnętrznych certyfikacji i konsultacji z ekspertami w zakresie zrównoważonego rozwoju. ✓ Monitorowanie procesów legislacyjnych związanych z raportowaniem zrównoważonego rozwoju ✓ Uczestnictwo w szkoleniach i konferencjach dotyczących zrównoważonego rozwoju.
		Nowe przepisy	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Analiza scenariuszy dotyczących wpływu przepisów na model biznesowy i portfel nieruchomości ✓ Modernizacja budynków w kierunku gospodarki zeroemisyjnej i o obiegu zamkniętym ✓ Wykorzystanie niskoemisyjnych źródeł energii ✓ Korzystanie z zewnętrznych certyfikacji i konsultacji z ekspertami w tej dziedzinie.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

	Technologia	Rozwój zrównoważonej technologii	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Modernizacja budynków w kierunku efektywności energetycznej i gospodarki o obiegu zamkniętym ✓ Monitorowanie najnowszych technologii oraz tych, które są wciąż w fazie rozwoju ✓ Korzystanie z nowatorskich, innowacyjnych rozwiązań ✓ Korzystanie z zewnętrznych certyfikacji i konsultacji z ekspertami w tej dziedzinie.
	Gospodarka	Wyższe oczekiwania instytucji finansowych i ubezpieczycieli	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Coroczna publikacja raportów dot. zrównoważonego rozwoju zgodnie z globalnymi standardami (takimi jak GRI, ESRS). ✓ Wewnętrzne audyty zrównoważonego rozwoju oparte na wytycznych określonych w globalnych standardach ✓ Uwzględnienie ryzyka klimatycznego w procesach finansowania i ubezpieczeń ✓ Wprowadzanie usprawnień w celu poprawy wskaźników zrównoważonego rozwoju ✓ Korzystanie z zewnętrznych certyfikacji i konsultacji z ekspertami w dziedzinie zrównoważonego rozwoju.
		Wyższe oczekiwania Rezydentów	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Coroczna publikacja raportów dot. zrównoważonego rozwoju zgodnie z globalnymi standardami (takimi jak GRI, ESRS). ✓ Wewnętrzne audyty zrównoważonego rozwoju oparte na wytycznych określonych w globalnych standardach ✓ Wprowadzanie ulepszeń w celu poprawy wskaźników zrównoważonego rozwoju ✓ Kompleksowe zarządzanie relacjami z Rezydentami ✓ Regularne badania satysfakcji ✓ Udostępnianie Rezydentom danych dotyczących środowiska (np. zużycia energii, wody oraz śladu węglowego). ✓ Korzystanie z zewnętrznych certyfikacji i konsultacji z ekspertami w dziedzinie zrównoważonego rozwoju. ✓ Elastyczność w zakresie użytkowania gruntów, budynków, aranżacji przestrzeni i oferty usług.
		Wyższe wymagania wobec dostawców	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Stopniowe wprowadzanie wymogów zrównoważonego rozwoju w pracy z dostawcami ✓ Wdrożenie Kodeksu postępowania dostawcy ✓ Dywersyfikacja łańcucha dostaw ✓ Włączenie procesów związanych ze zrównoważonym rozwojem do procesów zakupowych
		Wyższe oczekiwania pracowników	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Coroczna publikacja raportów dot. zrównoważonego rozwoju zgodnie z globalnymi standardami (takimi jak GRI, ESRS). ✓ Programy dotyczące dobrostanu i zdrowia środowiskowego ✓ Angażowanie pracowników w inicjatywy na rzecz zrównoważonego rozwoju ✓ Wewnętrzne audyty dotyczące zrównoważonego rozwoju zgodnie z wytycznymi do globalnych standardów ✓ Wprowadzanie ulepszeń w celu poprawy wskaźników zrównoważonego rozwoju ✓ Korzystanie z zewnętrznych certyfikacji i konsultacji z ekspertami w dziedzinie zrównoważonego rozwoju.
		Ograniczona dostępność surowców	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Dywersyfikacja łańcucha dostaw. ✓ Poszukiwanie alternatywnych rozwiązań ✓ Optymalizacja wykorzystania materiałów ✓ Wdrażanie rozwiązań opartych na gospodarce o obiegu zamkniętym (CE) ✓ Zapewnienie uwzględnienia stanów magazynowych

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

		Ograniczenia w dostawie mediów	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Zróżnicowanie źródeł zaopatrzenia budynków w energię. ✓ Możliwość decentralizacji dostaw mediów. ✓ Wdrażanie rozwiązań zwiększających niezależność energetyczną (np. magazynowanie energii) ✓ Opracowywanie i testowanie planów ciągłości działania ✓ Nawiązywanie kontaktów w celu zabezpieczenia się przed ograniczeniami w dostawach mediów. ✓ Środki zabezpieczające przed ograniczeniami ✓ Monitorowanie w czasie rzeczywistym i optymalizacja zużycia mediów
	PR	Stygmatyzacja sektora	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Analiza podwójnego znaczenia kwestii zrównoważonego rozwoju z perspektywy interesariuszy oraz planowanie działań z uwzględnieniem ich opinii ✓ Przejrzysta komunikacja wyników i postępów w zakresie zrównoważonego rozwoju ✓ Udział w inicjatywach branżowych i dialogu publicznym ✓ Korzystanie z zewnętrznych certyfikacji i konsultacji z ekspertami w dziedzinie zrównoważonego rozwoju.
		Większa świadomość interesariuszy	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Badanie opinii interesariuszy. ✓ Codzienne działania mające na celu łagodzenie negatywnych skutków. ✓ Coroczna publikacja raportów dot. zrównoważonego rozwoju zgodnie z globalnymi standardami (takimi jak GR, ESRS). ✓ Korzystanie z zewnętrznych certyfikacji i konsultacji z ekspertami w dziedzinie zrównoważonego rozwoju.
Ryzyko fizyczne	Ekstremalne zdarzenia pogodowe	Cyklony	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Zastosowanie trwałych i odpornych materiałów i elementów ochronnych. ✓ Projektowanie i wdrażanie konstrukcji budowlanych odpornych na nagłe zmiany pogodowe. ✓ Korzystanie z rozwiązań umożliwiających szybkie wykrywanie i reagowanie na czynniki ryzyka (stacje meteorologiczne w każdym budynku, automatyczna reakcja urządzeń w wyniku alarmów, opcja zdalnego sterowania urządzeniami w budynkach).
		Trzęsienia ziemi	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Wdrożenie procedur gotowości na wypadek awarii ✓ Uwzględnienie analiz geotechnicznych i norm budowlanych ✓ Procedury reagowania kryzysowego i ewakuacji
		Fale upałów	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Wyposażenie budynków Olivii w wydajny sprzęt HVAC (grzewczy, wentylacyjny i klimatyzacyjny). ✓ Zastosowanie indywidualnych sterowników do kontroli komfortu cieplnego w wynajmowanych pomieszczeniach z możliwością regulacji temperatury +/- 3 stopnie i regulacji prędkości przepływu powietrza. ✓ Stosowanie w budynkach systemów, które nie pozwalają na osiągnięcie temperatury punktu rosy. ✓ Zastosowanie trwałych i odpornych materiałów i elementów ochronnych.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

		Powodzie	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Wykorzystanie rozwiązań do szybkiego wykrywania i reagowania na czynniki ryzyka. ✓ Zastosowanie trwałych i odpornych materiałów i elementów ochronnych. ✓ Projektowanie i wdrażanie konstrukcji budowlanych odpornych na nagłe zmiany pogodowe. ✓ Wdrożenie procedur gotowości na wypadek awarii. ✓ Stosowanie ponadstandardowych elementów instalacji (np. przewymiarowanych zbiorników retencyjnych). ✓ Korzystanie z analiz i rekomendacji zewnętrznych ekspertów w tej dziedzinie.
Długotrwałe zdarzenia pogodowe		Zmienność wzorców pogodowych	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Wyposażenie budynków Olivii w stacje pogodowe połączone z systemem BMS, które umożliwiają szybką reakcję na niekorzystne warunki pogodowe. ✓ Analiza długoterminowych trendów klimatycznych
		Rosnące średnie temperatury	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Wyposażenie budynków Olivii w wydajne centrale klimatyzacyjne. Zastosowanie indywidualnych sterowników do kontroli komfortu cieplnego w wynajmowanych pomieszczeniach z możliwością regulacji temperatury +/- 3 stopnie i regulacji prędkości przepływu powietrza. ✓ Stosowanie w budynkach systemów, które nie pozwalają na osiągnięcie temperatury punktu rosy. ✓ Zastosowanie trwałych i odpornych materiałów i elementów ochronnych. ✓ Wdrażanie rozwiązań mających na celu ograniczenie efektu miejskiej wyspy ciepła
		Rosnący poziom mórz	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Korzystanie z analiz i rekomendacji zewnętrznych ekspertów w tej dziedzinie. ✓ Zastosowanie trwałych i odpornych materiałów i elementów ochronnych ✓ Monitorowanie lokalnego ryzyka w oparciu o scenariusze klimatyczne ✓ Uwzględnianie ryzyka klimatycznego w planowaniu inwestycji i modernizacji
		Zanieczyszczenie powietrza	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Regularne kontrole jakości powietrza w regionie. ✓ Wdrożenie działań zgodnych z procedurą zarządzania jakością wody i powietrza w oparciu o wytyczne certyfikacji WELL Health-Safety Rating. ✓ Stosowanie wysokiej klasy filtrów (w tym F7). ✓ Korzystanie z indywidualnych oczyszczaczy powietrza. ✓ Stosowanie roślin o właściwościach oczyszczających powietrze. ✓ Korzystanie z jonizatorów powietrza. ✓ Cykliczny pomiar jakości powietrza wewnątrz i na zewnątrz pomieszczeń. ✓ Zapewnianie ochrony górnych dróg oddechowych.

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,
- zwiększone zainteresowanie zrównoważonym budownictwem,
- rosnącą konkurencyjność,

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

- rosnące przychody,
- wzrost wartości aktywów,
- lepszą dostępność kapitału i jego niższy koszt,
- niższe koszty ubezpieczenia,
- dostęp do finansowania na rzecz zrównoważonego rozwoju,
- możliwość modernizacji i poprawy efektywności energetycznej starszych budynków,
- lepsze dostosowanie do zmian klimatu w odniesieniu do istniejących budynków oraz przyszłych inwestycji.

Poniżej podsumowaliśmy najważniejsze aspekty, które świadczą nie tylko o przygotowaniu Grupy na zagrożenia klimatyczne, ale także o jej zdolności do wykorzystania szans wynikających ze zmian w obszarze zrównoważonego rozwoju.

Społeczność

- Planowanie działań w oparciu o partycypację społeczną, z uwzględnieniem różnych grup interesariuszy.
- Stały, bardzo dobry kontakt z interesariuszami dzięki licznym projektom społecznym.
- Zdolność do szybkiego reagowania na pojawiające się lub zmieniające się potrzeby interesariuszy.
- Utrzymywanie i projektowanie budynków w oparciu o koncepcję tworzenia zrównoważonych, zdrowych, inspirujących i odpornych środowisk, które poprawiają jakość życia.
- Tworzenie funkcjonalnych przestrzeni, które zapewniają Rezydentom łatwy dostęp do podstawowych usług lub produktów.
- Coroczna weryfikacja działań związanych z utrzymaniem budynków, mających wpływ na komfort i zdrowie użytkowników, przeprowadzana przez niezależną jednostkę certyfikującą IWBI.
- Bieżąca ocena możliwości zaspokojenia oczekiwań potencjalnych Rezydentów oraz skuteczne i szybkie reagowanie na zmiany rynkowe.
- Projektowanie przestrzeni o wysokiej elastyczności, aby sprostać przyszłym wymaganiom Rezydentów.

Środowisko

- Oparcie decyzji organizacyjnych na koncepcji zrównoważonego rozwoju i strategii klimatycznej.
- Wewnętrzne audyty w obszarze zrównoważonego rozwoju z wykorzystaniem wytycznych określonych w globalnych standardach (np. analiza CRREM).
- Koncentracja na minimalizacji śladu środowiskowego.
- Coroczna publikacja raportów dot. zrównoważonego rozwoju zgodnie z globalnymi standardami (takimi jak GRI, TCFD, ESRS).
- Ciągła pozytywna ocena działalności Grupy pod kątem rozwiązań mających wpływ na środowisko.
- Inwestowanie w budynki spełniające rygorystyczne wymagania niezbędne do uzyskania certyfikacji w systemach BREEAM i WELL HSR.
- Projektowanie powierzchni o wysokiej elastyczności w celu zapewnienia uniwersalnej funkcjonalności i ograniczenia konieczności przeprowadzania gruntownych remontów.
- Stosowanie w budynkach odpowiednich rozwiązań minimalizujących ryzyko wynikające m.in. z potencjalnych powodzi, wysokich temperatur, silnego wiatru lub zanieczyszczenia powietrza.

Ład korporacyjny

- Wdrażanie strategii i polityk na rzecz zrównoważonego rozwoju.
- Korzystanie z zewnętrznych certyfikacji i konsultacji z ekspertami w dziedzinie zrównoważonego rozwoju.
- Monitorowanie procesów legislacyjnych związanych z raportowaniem zrównoważonego rozwoju.
- Szczególna dbałość o infrastrukturę fizyczną, energetyczną i wewnętrzną infrastrukturę informatyczną, ze szczególnym uwzględnieniem ciągłości i dostępności usług.
- Kontrola ryzyka kredytowego przy zachowaniu pełnej płynności finansowej.
- Kontrola ryzyka związanego z działalnością operacyjną, którą umożliwiają m.in. zaawansowane systemy zarządzania stosowane w budynkach.

Regularne szkolenia pracowników i współpracowników, pozwalające na skuteczne i szybkie reagowanie na zmiany przepisów prawnych i warunków rynkowych.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

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, Niemcy 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 użytkowane (zajmowane) i/lub nałożone 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 przepięstwu 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 łączącymi 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 łączących.

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

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

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.

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.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

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 oraz terminowe kontrakty walutowe (w przypadku kredytów budowlanych w walucie innej niż waluta przychodów z tego projektu (Grupa nie posiadała aktywnych terminowych kontraktów walutowych na koniec 2024 i 2023 roku). Celem jest zarządzanie ryzykiem stopy procentowej i ryzykiem walutowym wynikającym ze źródeł finansowania Grupy (zabezpieczenia ekonomiczne).

Grupa zarządza ryzykiem walutowym na poziomie grupy.

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 stałej 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 instrumentów pochodnych o dodatniej wycenie 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.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

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.

Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 31 grudnia 2025 r. i 31 grudnia 2024 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 (pożyczki i obligacje) 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 przyznanых 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. Niezdyktowane 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.

Przychody z rynku mieszkaniowego / PRS są wypłacane w PLN i kredyty na tę działalność są również w tej walucie.

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 PLN i 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.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

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.

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/wp-content/uploads/2023/08/CodeOfConduct_OliviaCentre.pdf.

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 udogodnień ułatwiających 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 2024 r. Olivia Centre uzyskała ocenę bezpieczeństwa zdrowotnego WELL dla wszystkich budynków, utrzymując maksymalny wynik 25 z 25 punktów.

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 biurowe 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 prośrodowiskowych poprzedniego.

Co roku Grupa organizuje kilkaset wydarzeń dla swoich pracowników, współpracowników, rezydentów i mieszkańców okolicy. Grupa celebrowa 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 ponad 120 przedsiębiorstwach, a O4 Coworking zbliża do siebie dodatkowych 150 przedsiębiorców podnajmujących przestrzeń w Olivii. Projekty Grupy wspierają

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

przedsiębiorczość, kreatywność i innowacyjność, pomagają promować biznes i tworzenie godnych miejsc pracy, a także sprzyjają rozwojowi mikro, małych i średnich przedsiębiorstw.

8. BADANIA I ROZWÓJ

Grupa nie prowadzi działalności badawczo-rozwojowej.

9. DZIAŁALNOŚĆ W PRZYSZŁOŚCI

Celem Grupy jest rozwój i uruchamianie kolejnych 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/apartamentów inwestycyjnych na sprzedaż, 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 bank ziemi 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 została zakończona w 2024 r. - sprzedano 100% lokali mieszkalnych. Ponadto w 2024 r. Grupa rozpoczęła budowę pierwszego budynku PRS - Olivia Pulse (Olivia 10) oraz kolejnego projektu mieszkaniowego w Sopocie - Sopot Leśna. Sprzedaż obu projektów indywidualnym inwestorom/klientom rozpoczęła się pod koniec 2024 r.

W drugiej połowie 2026 r. Grupa zgodnie z planem refinansuje kredyty inwestycyjne na budynki Olivia Gate i Olivia Six.

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

Zgodnie z Umową przedwstępną sprzedaży akcji Olivia Star S.A. Umowa ostateczna ma zostać zawarta do dnia 31 lipca 2026 r., pod warunkiem spełnienia wszystkich warunków zawieszających w niej określonych lub zrzeczenia się ich przez odpowiednią stronę Umowy przedwstępnej.

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

W 2026 r. Grupa planuje:

- 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,
- utrzymać średni poziom komercjalizacji na poziomie co najmniej 95% na koniec 2026 r.,
- pozyskać kolejne finansowanie w postaci zielonego kredytu na już prowadzone projekty biurowe Olivia Gate i/lub Olivia Six,
- zakup nowych działek pod nowe projekty deweloperskie przeznaczone do sprzedaży na rynku mieszkaniowym/PRS (Private Rented Sector - nieruchomości przewidzianych na najem instytucjonalny).

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

- Lokalizacja w centralnym obszarze biznesowym Gdańskiego Obszaru Metropolitalnego i największy udział wynoszący ponad 17% na rynku biur komercyjnych w regionie.
- Zróżnicowane portfolio najemców - ponad 120 najemców z różnych branż, głównie międzynarodowych i krajowych o stabilnej sytuacji finansowej.
- Stały kontakt z poszczególnymi najemcami w celu określenia ich bieżących potrzeb i planów.
- Wysoki i stabilny poziom komercjalizacji.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

- 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 o wysokiej strukturze zabezpieczeń.
- Łańcuch dostaw koncentrował się przede wszystkim na krajowych kontrahentach o dobrej reputacji, z którymi współpraca trwa od wielu lat.
- Bardzo dobry stan techniczny budynków - budynki są zbudowane z wysokiej jakości materiałów i są dobrze utrzymane.
- Kluczowe obszary związane z działalnością operacyjną Olivia Centre znajdują się pod kontrolą Inwestora, w tym w szczególności zarządzanie nieruchomościami, komercjalizacja, projektowanie/budowa, zakupy/rozliczenia, ochrona.
- Efektywne zarządzanie projektem Olivia Centre może odbywać się zdalnie, nawet przez długi czas.
- Wysokie rezerwy środków pieniężnych w poszczególnych spółkach budynkowych stanowią dodatkowe zabezpieczenie projektu.

10. ROZKŁAD MĘŻCZYŹN I KOBIEC

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

Brak innych informacji do ujawnienia. Zapraszamy do zapoznania się z treścią pozostałych punktów zawartych w niniejszym raporcie.

12. KONSEKWENCJE SYTUACJI GEOPOLITYCZNEJ I GOSPODARCZEJ DLA GRUPY

W 2025 r. Grupa działała w złożonym i dynamicznie zmieniającym się otoczeniu gospodarczym i geopolitycznym. Przez cały rok polska gospodarka utrzymywała tendencję wzrostową, a systematyczny spadek inflacji w kierunku poziomu docelowego przyczynił się do stabilizacji nastrojów inwestorów. Jednocześnie pojawiły się nowe wyzwania w postaci eskalacji konfliktu na Bliskim Wschodzie, który wraz z trwającą wojną w Ukrainie oraz zmieniającymi się regulacjami prawnymi stanowił kluczowy element analizy ryzyka. Grupa kontynuowała realizację swojej długoterminowej strategii inwestycyjnej w zakresie nieruchomości, kładąc szczególny nacisk na elastyczność operacyjną i monitorowanie czynników zewnętrznych.

Cykl obniżek stóp procentowych w 2025 r. spowodował zmniejszenie kosztów finansowania projektów Grupy. Jednak globalna niestabilność na Bliskim Wschodzie wprowadza dodatkową zmienność na rynkach energii i paliw, która może się nasilić w nadchodzących miesiącach. Pomimo tych zakłóceń Grupa ocenia, że polski rynek nieruchomości wykazuje wysoką odporność, a stabilna sytuacja na rynku nieruchomości w Trójmieście wspiera stały popyt na kluczowe aktywa Grupy.

Rynek biurowy w 2025 r. charakteryzował się konsolidacją modelu pracy hybrydowej. Widoczny wzrost liczby osób korzystających z powierzchni biurowej do pracy przełożył się na selektywny popyt skoncentrowany na nowoczesnych powierzchniach, szczególnie w prestiżowych lokalizacjach. Gdańsk umocnił swoją pozycję jako jeden z kluczowych rynków regionalnych, przyciągając najemców z sektorów nowoczesnych usług biznesowych (BPO/SSC) oraz technologii. Jak dotąd sytuacja na Bliskim Wschodzie nie wpłynęła na popyt w tym segmencie; jednak w opinii Grupy podkreśla ona znaczenie bezpieczeństwa energetycznego oraz efektywności kosztowej budynków. Rosnące znaczenie standardów ESG i certyfikatów ekologicznych stało się jednym z głównych czynników decydujących o atrakcyjności projektów komercyjnych. Grupa, jako właściciel kompleksu Olivia Centre, skutecznie radzi sobie z tymi wyzwaniami, oferując powierzchnie zoptymalizowane pod kątem kosztów eksploatacji i zgodne z wymogami zrównoważonego rozwoju, co pozwala jej utrzymać stale rosnącą bazę najemców krajowych i zagranicznych.

Rynek mieszkaniowy utrzymywał tendencję wzrostową przez cały rok, choć tempo zmian uległo wyrównaniu dzięki lepszemu dostosowaniu podaży do potrzeb nabywców. Największym zainteresowaniem cieszyły się mieszkania o wysokim standardzie oraz nieruchomości położone w lokalizacjach o rozwiniętej infrastrukturze w bezpośrednim sąsiedztwie. Dynamiczny rozwój rynku najmu instytucjonalnego (PRS) w 2025 r. stał się istotnym filarem stabilności sektora. Grupa zauważa, że wojna w Ukrainie i konflikt na Bliskim Wschodzie mają marginalny wpływ na decyzje zakupowe klientów indywidualnych, choć mogą wpływać na ceny niektórych materiałów importowanych drogą morską z rynków azjatyckich. Niemniej jednak silne fundamenty lokalnego rynku pracy oraz

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

rosnąca atrakcyjność Gdańska jako miejsca do życia przyciągają stały napływ inwestorów, umacniając pozycję Grupy w tym segmencie.

Rynek inwestycyjny w Polsce utrzymał swoją wiodącą pozycję w Europie Środkowo-Wschodniej, ciesząc się dużym zainteresowaniem zarówno ze strony kapitału krajowego, jak i zagranicznego. Polska pozostanie jednym z najszybciej rozwijających się krajów w Europie, a rosnąca aktywność inwestorów obejmie nie tylko nieruchomości komercyjne, ale także, w sposób bardziej wyraźny, rynki najmu mieszkaniowego i instytucjonalnego. W 2025 r. inwestorzy kierowali się przede wszystkim kryteriami jakości oraz zgodnością projektów z zasadami ESG. Prognozowany wzrost PKB, inflacja zbliżona do poziomu docelowego oraz niskie bezrobocie tworzą stabilne warunki dla rynku nieruchomości. Dodatkowy impuls będą stanowiły środki z Krajowego Planu Odbudowy (KPO) oraz poprawa sytuacji eksportowej, w tym stopniowe ożywienie gospodarcze w Niemczech. W takim otoczeniu kluczowym trendem będzie realizacja projektów lepiej dostosowanych do potrzeb użytkowników i najemców.

Wpływ napięć geopolitycznych związanych z wojną w Ukrainie i na Bliskim Wschodzie powoduje okresowy wzrost niechęci do ryzyka na światowych rynkach kapitałowych; nie przekłada się to jednak na znaczący odpływ kapitału z polskiego rynku nieruchomości biurowych. Polska, postrzegana jako bezpieczne centrum w Unii Europejskiej, zyskała przychylność inwestorów poszukujących stabilnych aktywów w niepewnych czasach. Grupa odnotowuje niezmiennie zainteresowanie inwestorów projektami kompleksu Olivia Centre, co potwierdza trwały potencjał inwestycyjny portfela.

Wojna w Ukrainie oraz niestabilność na Bliskim Wschodzie stanowiły główne czynniki ryzyka geopolitycznego w 2025 r. Podczas gdy konflikt za wschodnią granicą miał bezpośredni wpływ na rynek pracy i dostępność podwykonawców, sytuacja na Bliskim Wschodzie wpłynęła na globalne łańcuchy dostaw i koszty energii. Potencjalna eskalacja tych konfliktów mogłaby negatywnie wpłynąć na koszty finansowania i stabilność operacyjną, dlatego Grupa zachowała konserwatywne podejście do zarządzania płynnością.

Podsumowując, rok 2025 był dla Grupy okresem dalszego skutecznego dostosowywania się do nowych realiów gospodarczych i geopolitycznych. Skupienie się na dywersyfikacji źródeł przychodów, optymalizacji kosztów i realizacji wysokiej jakości projektów pozwoliło na utrzymanie stabilnej pozycji rynkowej. Zróżnicowana baza najemców, realizacja projektów deweloperskich na rynkach najmu mieszkaniowego i instytucjonalnego oraz konsekwentna realizacja strategii ESG stanowią solidną podstawę do utrzymania przewidywalnych przychodów i dalszego wzrostu wartości Grupy w kolejnych okresach sprawozdawczych.

Zarząd

[Opis kwalifikowanych podpisów elektronicznych zamieszczonych w dokumencie źródłowym:]

M. Grabski

Dokument podpisany przez: Maciej Grabski

Data: 2026.05.20 15:14:17 CEST

D. Luksenburg

DAVID LUKSENBURG Signature numérique de DAVID LUKSENBURG

Data: 2026.05.20 10:43:28 +02'00'

M. Leininger

Digital unterschrieben von Markus Josef Leininger

Datum: 2026.05.20 11:00:11 +02'00'

J. E. Missaar

Jeroen Edwin Missaar Digitaal ondertekend door Jeroen Edwin Missaar

Datum: 2026.05.20 14:52:07 +02'00'

Rotterdam, 20 maja 2026 r.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.
Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

za rok zakończony 31 grudnia 2025 r.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2025 r.

	Nota	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
AKTYWA			
Aktywa trwałe		414 367	571 120
Nieruchomości inwestycyjne	15	345 696	491 475
Inwestycje w budowie i grunty	15	28 329	35 903
Prawo do użytkowania aktywów		1 239	706
Rzeczowe aktywa trwałe		23	70
Aktywa niematerialne		0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	4 714	2 401
Długoterminowe pożyczki i obligacje	6	29 064	27 503
Długoterminowe instrumenty pochodne - aktywa	20	580	1 583
Inne długoterminowe aktywa finansowe	19	1 689	6 006
Inne aktywa długoterminowe	19	3 033	5 473
Aktywa obrotowe		65 827	55 681
Zapasy	17	26 748	10 418
Należności od najemców	18	2 692	1 893
Inne należności krótkoterminowe		1 468	1 470
Należność z tytułu podatku dochodowego		676	1 364
Krótkoterminowe pożyczki i obligacje	6	439	1 387
Krótkoterminowe instrumenty pochodne - aktywa	19	0	439
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	19	95	870
Inne aktywa krótkoterminowe	19	5 712	3 661
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		27 997	34 179
Aktywa przeznaczane do sprzedaży	21	168 811	0
Aktywa razem		649 005	626 801
PASYWA			
Kapitały razem		248 492	243 526
Kapitał podstawowy	22	188 010	188 010
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	22	137	137
Różnice kursowe z przeliczenia walut obcych		9 870	7 172
Zyski zatrzymane	26	48 207	48 024
Zysk netto		2 268	183
Zobowiązania długoterminowe		198 095	301 703
Pożyczki długoterminowe	23	171 108	264 299
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	24 933	35 158
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	6	1 291	883
Zobowiązania z tytułu długoterminowych pochodnych instrumentów finansowych	19	763	1 363
Długoterminowe zaliczki od klientów		0	0
Zobowiązania krótkoterminowe		107 409	81 572
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	24	6 181	5 504
Pożyczki krótkoterminowe	23	86 829	67 864
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	6	271	131
Zobowiązania z tytułu krótkoterminowych pochodnych instrumentów finansowych	20	0	367
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego	14	91	54
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	25	4 644	5 842
Inne zobowiązania krótkoterminowe	25	2 610	907
Zaliczki od klientów		6 547	661
Rezerwy		236	242
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	21	95 009	0
PASYWA RAZEM		649 005	626 801

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z załączonymi notami.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2025 r.

	Nota	2025	2024
Przychód brutto z najmu	9	32 646	33 309
Przychód z opłat eksploatacyjnych	9, 10	15 321	14 934
Wydatki netto na nieruchomości	10	-18 926	-20 325
Przychód netto z najmu		29 041	27 918
Wynik netto ze zbycia		-12	79
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych, netto	15	-4 523	-11 298
Aktualizacja wartości inwestycji w budowie i gruntów, netto	15	-4 071	1 646
Pozostała amortyzacja i utrata wartości		6	-4
Koszty administracyjne	11	-2 442	-2 217
Zysk operacyjny netto		17 999	16 124
Koszty odsetkowe netto	12	-16 166	-18 391
Różnice kursowe	6,2	2 517	4 258
Inne przychody/koszty finansowe netto	13	-2 227	-1 416
Zysk przed opodatkowaniem		2 123	575
Podatek dochodowy za okres	14	145	-392
Zysk po opodatkowaniu za rok obrotowy		2 268	183
Różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych		2 698	3 717
Inne całkowite dochody		2 698	3 717
Całkowite dochody ogółem za rok obrotowy		4 966	3 900
Całkowite dochody ogółem przypadające akcjonariuszowi Spółki z działalności kontynuowanej		4 966	3 900

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z załączonymi notami.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony 31 grudnia 2025 r.

	Nota	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia walut obcych	Zyski zatrzymane	Zysk netto	Łącznie
01 stycznia 2025		188 010	137	7 172	48 024	183	243 526
Zysk netto		0	0	0	0	2 268	2 268
Różnice kursowe z przeliczenia walut obcych		0	0	2 698	0	0	2 698
Podział zysków	26	0	0	0	183	-183	0
Inne	27	0	0	0	0	0	0
31 grudnia 2025		188 010	137	9 870	48 207	2 268	248 492
01 stycznia 2024		188 010	137	2 706	45 052	3 721	239 626
Zysk netto		0	0	0	0	183	183
Różnice kursowe z przeliczenia walut obcych		0	0	3 717	0	0	3 717
Podział zysków	26	0	0	0	3 721	-3 721	0
Połączenie jednostek gospodarczych	27	0	0	749	-749	0	0
31 grudnia 2024		188 010	137	7 172	48 024	183	243 526

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z załączonymi notami.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok zakończony 31 grudnia 2025 r.

	Nota	2025	2024
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		2 123	575
Korekty:		24 840	27 727
Amortyzacja i odpisy aktualizujące		6	4
Wycena instrumentów finansowych		832	3 835
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych, netto	15	4 523	11 298
Aktualizacja wartości inwestycji w budowie i gruntów, netto	15	4 071	-1 645
Różnice kursowe netto		-3 402	-5 520
Wynik netto ze zbycia		12	-79
Wydatki z tytułu odsetek		18 797	21 799
Wpływy z tytułu odsetek		1	-1 965
Inne		0	0
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego		26 963	28 302
Zmiana stanu należności od najemców, pozostałych należności, pozostałych aktywów, rozliczeń międzyokresowych czynnych		-6 803	4 242
Zmiana stanu zapasów		-12 160	-2 292
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług, pozostałych zobowiązań, rozliczeń międzyokresowych biernych i innych zobowiązań		11 140	772
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		19 140	31 024
Podatek dochodowy od osób prawnych, netto		-344	-795
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		18 796	30 229
Wydatki na nakłady na nieruchomości inwestycyjne		-5 204	-11 445
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		1 049	82
Nabycie jednostki zależnej, po potrąceniu przyjętych środków pieniężnych	27	0	0
Udzielone pożyczki		-52	-1 207
Odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek i obligacji		-1 705	740
Inne pozycje		0	428
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-5 912	-11 402
Przepływy pieniężne netto przed ujęciem działalności finansowej		12 884	18 827
Wpływy z tytułu pożyczek	23	95 224	41 229
Splata pożyczek	23	-90 014	-35 160
Zmiana stanu należności stanowiących środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		3 418	891
Zapłacone odsetki		-18 541	-24 774
Splaty leasingu finansowego		491	13
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		-9 422	-17 801
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		3 462	1 026
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku		34 179	33 072
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		9 674	0
Wpływ wahań kursów walutowych na stan środków pieniężnych		-30	-81
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku		27 997	34 179

Powyższe sprawozdanie należy czytać łącznie z załączonymi notami.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Noty 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 2025 r. kapitał zakładowy 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 20 maja 2026 r.

2. Istotne spółki zależne

Na dzień 31 grudnia 2025 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 31.12.2025		Na dzień 31.12.2024		
Olivia Complex Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	100%	0%	Bank ziemi 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%	Komplementariusz w Olivia Fin Sp. z o.o. SKA
Olivia Fin Sp. z o.o. SKA	Gdańsk, Polska	100%	0%	100%	0%	Finansowanie
Olivia Home Platynowa Park Sp.z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku PRS/mieszkaniowym
TP3 Sp. z o.o.	Gdańsk, Polska	100%	0%	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku PRS/mieszkaniowym
Olivia Home Leśna Sp.z o.o.**	Gdańsk, Polska	100%	0%	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku PRS/mieszkaniowym
Materida Sp.z o.o.***	Gdańsk, Polska	100%	0%	100%	0%	Rozwój inwestycji na rynku PRS/mieszkaniowym

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Olivia XI Sp.z o.o.****	Gdańsk, Polska	100%	0%	nie dotyczy	nie dotyczy	Rozwój inwestycji na rynku PRS/mieszaniowym
OH1 Sp.z o.o. *****	Gdańsk, Polska	100%	0%	nie dotyczy	nie dotyczy	Nieaktywna spółka celowa
OH2 Sp.z o.o. *****	Gdańsk, Polska	100%	0%	nie dotyczy	nie dotyczy	Nieaktywna spółka celowa
Brillant 3756. GmbH*	Berlin, Niemcy	100%	0%	100%	0%	Nieaktywna spółka celowa

*podmiot postawiony w stan likwidacji w 2023 r.

** 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 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 19 grudnia 2025 r. sąd zarejestrował spółkę Olivia XI Sp. z o.o., której wyłącznym udziałowcem jest Tonsa Commercial REI N.V..

***** W dniu 5 grudnia 2025 r. utworzono podmioty OH1 Sp. z o.o. oraz OH2 Sp. z o.o., których wyłącznym udziałowcem jest Tonsa Commercial REI N.V.. Spółki zostały zarejestrowane przez sąd w dniu 14 stycznia 2026 r.

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 ze **standardami rachunkowości stanowiącymi Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przyjęte przez Unię Europejską (MSSF UE) oraz z częścią 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 niezawarte 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.

Grupa wykazuje ujemny kapitał obrotowy w związku ze spłatą części swoich kredytów i pożyczek. Głównym składnikiem zobowiązań krótkoterminowych na dzień 31 grudnia 2025 r. jest kredyt zaciągnięty przez spółkę Olivia Gate Sp. z o.o. oraz J-Home S.A. (budynek Olivia Six), w odniesieniu do którego Grupa znajduje się na zaawansowanym etapie refinansowania z zewnętrznym kredytodawcą, a transakcja ma zostać sfinalizowana w drugiej połowie 2026 r., a także kredyt zaciągnięty przez Olivia 4 S.A., który Grupa refinansowała w styczniu 2026 r. Biorąc pod uwagę działalność operacyjną Grupy, kierownictwo oczekuje, że pozostałe zobowiązania finansowe, których termin zapadalności przypada w ciągu pierwszych 12 miesięcy od podpisania niniejszego sprawozdania finansowego, będą mogły zostać refinansowane w ramach normalnej działalności.

Na podstawie przeprowadzonej oceny Zarząd Spółki, biorąc pod uwagę m.in. wpływ niepewności geopolitycznej i gospodarczej oraz refinansowanie kredytów i pożyczek, stwierdza, że założenie kontynuacji działalności Grupy przez okres co najmniej 12 miesięcy od daty sporządzenia sprawozdania finansowego jest uzasadnione. W związku z tym skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

5.2. Podstawa przygotowania

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem wyceny gotowych 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 ze **standardami rachunkowości MSSF przyjętymi przez Unię Europejską** 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 Nocie 7.

Standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacje wydane przez RMSR i zatwierdzone w Unii Europejskiej zastosowane po raz pierwszy w 2025 r.

- Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut: Brak wymienności.

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

Standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacje wydane przez RMSR i zatwierdzone w Unii Europejskiej, ale nieobowiązujące dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2025 roku oraz niezastosowane wcześniej przez Grupę

- MSSF 18 Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych (opublikowano dnia 9 kwietnia 2024 roku, obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 r. lub po tej dacie)
- Roczne ulepszenia Tom 11 (opublikowano dnia 18 lipca 2024 r., obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 r. lub po tej dacie)
- Umowy odwołujące się do energii elektrycznej uwarunkowanej przyrodniczo - Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 (opublikowano dnia 18 grudnia 2024 roku, obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 r. lub po tej dacie)
- Zmiany do Klasyfikacji i Wyceny Instrumentów Finansowych - Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 (opublikowano dnia 30 maja 2024 r., obowiązuje) - mające w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 r. lub po tej dacie.)

Standardy i Interpretacje wydane przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone w Unii Europejskiej

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:

- MSSF 19 Podmioty zależne niepodlegające odpowiedzialności publicznej: Ujawnienia (opublikowano dnia 9 maja 2024 r., obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 r. lub po tej dacie)
- Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut: Przeliczenie na walutę prezentacji będącą walutą gospodarki hiperinflacyjnej (opublikowano dnia 13 listopada 2025 r., obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 r. lub po tej dacie)
- Zmiany do MSSF 19 Podmioty zależne niepodlegające odpowiedzialności publicznej: Ujawnienia (opublikowano dnia 21 sierpnia 2025 r., obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 r. lub po tej dacie)

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, z wyjątkiem MSSF 18 – Grupa analizuje wpływ na klasyfikację.

5.3. Konsolidacja

a. Jednostki 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

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

oraz ma możliwość wywierania wpływu na te zwroty poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką. Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejścia 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 przejścia 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 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 przejścia. Grupa ujmuje wszelkie niekontrolujące udziały w jednostce przejmowanej indywidualnie dla każdego przejścia, 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 przejścia udziału w kapitale jednostki przejmowanej należącego poprzednio do jednostki przejmującej jest ponownie wyceniana do wartości godziwej na dzień przejścia; 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 przejścia. 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 przejścia 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

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

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.

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 sprzed 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 Nocie 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:

i. aktywa i pasywa dla każdego prezentowanego sprawozdania z sytuacji finansowej są przeliczane po kursie zamknięcia obowiązującym na dzień sprawozdania;

ii. 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

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

iii. 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.

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. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne, 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 gotowych nieruchomości inwestycyjnych. Gotowe nieruchomości inwestycyjne obejmują również taką nieruchomość, która jest budowana lub rozwijana w celu przyszłego wykorzystania jako gotowa nieruchomość inwestycyjna (patrz Nota 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 Nota 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

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

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.

5.7. Inwestycje w budowie i grunty

Inwestycje w budowie i 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 Nota 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.

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 budowami; 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.

Metoda pozostałościowa jest stosowana w celu określenia wartości nieruchomości, która ma potencjał do rozwoju, przebudowy lub remontu. Szacowany całkowity koszt prac, w tym opłat i innych powiązanych wydatków, powiększony o odsetki, ryzyko dewelopera i zysk, jest odejmowany od „wartości brutto” ukończonego projektu oszacowanej przy użyciu podejścia dochodowego.

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.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

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.

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 bezpośrednio 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 uiszczane 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.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

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.

Opłaty 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 bezpośrednie 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 Nota 5.19 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

Regularne 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.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

(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 transakcji, które można bezpośrednio przypisać do nabycia składnika aktywów finansowych. Koszty transakcyjne aktywów finansowych 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:

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

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).
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 mogłoby 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.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

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.

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 Nota 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 wymienne na znane kwoty środków pieniężnych i które podlegają nieznacznemu 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 Nocie 5.8 przedstawiono odrębne zasady rachunkowości dotyczące zachęt 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.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

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.

5.13. Rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe są wykazywane według kosztu pomniejszonego o wszelkie skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości. W Nocie 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.

Różnice kursowe z 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.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

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 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. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana

Grupa klasyfikuje aktywa trwale i grupy przeznaczone do zbycia jako przeznaczone do sprzedaży, jeżeli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana głównie w wyniku transakcji sprzedaży, a nie poprzez dalsze użytkowanie. Aktywa trwale i grupy przeznaczone do zbycia sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wycenia się według niższej z dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży. Koszty sprzedaży to koszty dodatkowe bezpośrednio związane ze zbyciem składnika aktywów (grupy przeznaczonej do zbycia), z wyłączeniem kosztów finansowych i obciążenia z tytułu podatku dochodowego.

Kryteria klasyfikacji jako przeznaczone do sprzedaży uznaje się za spełnione tylko wtedy, gdy sprzedaż jest wysoce prawdopodobna, a składnik aktywów lub grupa przeznaczona do zbycia jest dostępna do natychmiastowej sprzedaży w obecnym stanie. Działania niezbędne do sfinalizowania sprzedaży powinny wskazywać, że jest mało prawdopodobne, aby nastąpiły istotne zmiany w sprzedaży lub aby decyzja o sprzedaży została wycofana. Kierownictwo musi być zaangażowane w plan sprzedaży składnika aktywów, a sprzedaż powinna zostać sfinalizowana w ciągu jednego roku od daty klasyfikacji.

Rzeczowe aktywa trwale i aktywa niematerialne nie podlegają amortyzacji po zaklasyfikowaniu jako przeznaczone do sprzedaży.

Aktywa i zobowiązania zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży są prezentowane oddzielnie jako pozycje krótkoterminowe w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Działalność zaniechana jest wyłączona z wyników działalności kontynuowanej i jest prezentowana jako pojedyncza kwota zysku lub straty po opodatkowaniu z działalności zaniechanej w rachunku zysków i strat.

Przepływy pieniężne z działalności zaniechanej są ujęte w skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych i ujawnione oddzielnie w Nocie 28. Grupa uwzględnia wpływy ze zbycia w przepływach pieniężnych z działalności zaniechanej.

Dodatkowe informacje ujawniono w Nocie 28. Wszystkie pozostałe noty do sprawozdania finansowego zawierają kwoty dotyczące działalności kontynuowanej, o ile nie wskazano inaczej.

5.19. Ujmowanie przychodów

Przychody obejmują przychody z najmu, opłaty eksploatacyjne 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.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Przychody z tytułu opłat eksploatacyjnych 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 pożytki.

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 zapłata jest bezwarunkowa, ponieważ do wymagalności płatności wymagany jest jedynie upływ czasu.

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

5.20. Wypłata dywidendy

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

5.21. 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 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.

5.22. 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 2025 r. transakcje swap i opcje CAP na stopę procentową zabezpieczały 85% salda niespłaconych kredytów bankowych (2024: 75%). Na dzień 31 grudnia 2025 r. nie występowały kontrakty walutowe typu forward (2024: 0%).

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

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.

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 oraz terminowe kontrakty walutowe (w przypadku kredytów budowlanych w walucie innej niż waluta przychodów z tego projektu (Grupa nie posiadała aktywnych terminowych kontraktów walutowych na koniec 2025 i 2024 roku). Celem jest zarządzanie ryzykiem stopy procentowej i ryzykiem walutowym wynikającym ze źródeł finansowania Grupy (zabezpieczenia ekonomiczne).

Grupa zarządza ryzykiem walutowym na poziomie grupy.

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.

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

31 grudnia 2024	Aktywa finansowe	Zobowiązania finansowe	Ekspozycja netto
EUR	22 645	333 893	-311 248
PLN	51 215	12 360	38 855
Łącznie	73 860	346 253	-272 393

Zysk z tytułu różnic kursowych, w wysokości 2 517 tys. EUR, w wyniku bieżącego roku wynika głównie z wyceny kredytów w EUR, w związku ze spadkiem kursu EUR/PLN/FX (4,2267 na dzień 31 grudnia 2025 r., podczas gdy na dzień 31 grudnia 2024 r.: 4,2730).

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 2025 r., gdyby euro osłabło/wzmocniło się o 10% w stosunku do polskiego złotego, zysk po opodatkowaniu za dany rok byłby o 20 332 tys. EUR niższy/wyższy. Na dzień 31 grudnia 2024 r., gdyby euro osłabło/wzmocniło się o 10% w stosunku do polskiego złotego, zysk po opodatkowaniu za dany rok byłby o 25 211 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.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Ryzyko stopy procentowej Grupy wynika głównie z zaciągniętych pożyczek długoterminowych (Nota 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 stałej 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 2025 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 2025 r., gdyby stopy procentowe były o 100 punktów bazowych wyższe (2024: 100 punktów bazowych więcej) przy wszystkich innych zmiennych utrzymanych na stałym poziomie, zysk po opodatkowaniu za ten rok byłby niższy o 869 tys. EUR (2024: 1 069 tys. EUR). Gdyby stopy procentowe były o 100 punktów bazowych niższe (2024: 100 punktów bazowych mniej) przy wszystkich innych zmiennych utrzymanych na stałym poziomie, zysk po opodatkowaniu za ten rok byłby wyższy o 869 tys. EUR (2024: 1 069 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.

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 instrumentów pochodnych o dodatniej wycenie 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 2025	31 grudnia 2024
Należności od najemców	2 692	1 893
Pożyczki i obligacje	29 503	28 890
Pozostałe aktywa finansowe	1 784	6 876
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27 997	34 179
Łącznie	61 976	71 838

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Długoterminowe pożyczki i obligacje w kwocie 29 064 tys. EUR (2024: 27 503) mają następujące terminy zapadalności:

- wymagalne w ciągu drugiego do trzeciego roku - 10 508 tys. EUR (2024: 14 437 tys. EUR);
- wymagalne w okresie od trzeciego do piątego roku - 18 556 tys. EUR (2024: 9 135 tys. EUR);
- wymagalne po pięciu latach - 0 tys. EUR (2024: 3 931 tys. EUR).

Poniższa nota przedstawia zmianę stanu Pożyczek i obligacji:

Pożyczki i obligacje	
01 stycznia 2024	26 035
Wpływy z tytułu pożyczek	4 409
Splata pożyczek	-3 942
Inne ruchy	1 965
Różnice kursowe	423
31 grudnia 2024	28 890
Wpływy z tytułu pożyczek	5 248
Splata pożyczek	-6 547
Inne ruchy	1 705
Ujmowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży	-32
Różnice kursowe	239
31 grudnia 2025	29 503

W ramach swojej działalności spółki udzielają pożyczek, w tym pożyczek podmiotom powiązanim. Dlatego ważnym elementem systemu kontroli wewnętrznej jest zarządzanie ryzykiem kredytowym, rozumianym jako ryzyko strat finansowych wynikających z niewywiązania się dłużnika ze zobowiązań umownych. Grupa dąży do ograniczenia ryzyka kredytowego związanego z ekspozycjami poprzez stosowanie zasad rynkowych w zakresie udzielania pożyczek, definiowania warunków umownych oraz nadzoru korporacyjnego nad podmiotami wewnątrz Grupy.

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 2025 r. i 31 grudnia 2024 r. jest zbliżona do wartości bilansowej.

Analiza według jakości kredytowej aktywów finansowych przedstawia się następująco:

	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
Należności od najemców brutto	2 873	2 082
Pomniejszone o: Rezerwa na utratę wartości	-181	-189
Należności z tytułu dostaw i usług - pomniejszone o rezerwę na utratę wartości	2 692	1 893

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.

Wszystkie inwestycje dłużne Grupy wyceniane według zamortyzowanego kosztu są uważane za obarczone 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.

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

Instytucja finansowa	Ocena	Dostawca usług ratingowych
ING Bank Śląski S.A.	A+	Fitch
Santander Bank Polska S.A.	A-	Fitch
Alior Bank S.A.	BB+	Fitch
PKO BP S.A.	A2	Moody's
Bank Pekao S.A.	BBB+	Fitch

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

BNP Paribas S.A.	A+	Fitch
Bank Millenium SA	BBB-	Fitch
BOŚ Bank SA	BB-	Fitch
Norddeutsche Landesbank Girozentrale	A+	Fitch
ING Bank N.V.	AA-	Fitch

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. 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.

Ponieważ kwota umownych niezdykontowanych 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 spot (ang. spot rates) obowiązujące na dzień 31 grudnia 2025 r. i 31 grudnia 2024 r. są wykorzystywane do ustalenia powiązanych niezdykontowanych przepływów pieniężnych.

Poniższa tabela przedstawia zobowiązania finansowe według daty wymagalności:

	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
Wymagalne w ciągu jednego roku	99 059	84 786
Wymagalne w drugim roku	31 608	121 471
Wymagalne w okresie od trzeciego do piątego roku	35 506	137 487
Wymagalne po pięciu latach	129 954	28 546
Łącznie	296 127	372 290

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 2025 r. i 31 grudnia 2024 r. były następujące:

	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
Zaciągnięte zadłużenie	257 937	332 163
Zobowiązania z tytułu leasingu	1 562	1 014
Pomniejszone o: Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-27 997	-34 179
Pomniejszone o: Pożyczki od podmiotów powiązanych	-354	-374
Dług netto	231 148	298 624
Kapitały razem	248 492	243 526
Pożyczki od podmiotów powiązanych	354	374
Kapitał ogółem	479 994	542 524
Wskaźnik zadłużenia	48%	55%

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 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 2025	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Łącznie
Pochodne aktywa finansowe	0	580	0	580
Pochodne zobowiązania finansowe	0	763	0	763

31 grudnia 2024	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Łącznie
Pochodne aktywa finansowe	0	2 022	0	2 022
Pochodne zobowiązania finansowe	0	1 730	0	1 730

W ciągu roku nie było przeniesień między poziomami 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 pozagiełdowych 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 2025 r. nie są wyceniane w wartości godziwej, ale dla których ujawniona jest wartość godziwa.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

31 grudnia 2025	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Łącznie
Aktywa				
Należności od najemców	0	0	2 692	2 692
Pożyczki i obligacje	0	29 503	0	29 503
Pozostałe aktywa finansowe	0	1 784	0	1 784
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27 997	0	0	27 997
Łącznie	27 997	31 287	2 692	61 976
Zobowiązania				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	6 181	0	6 181
Zaciągnięte zadłużenie	0	257 937	0	257 937
Zobowiązania z tytułu leasingu	0	1 562	0	1 562
Inne zobowiązania finansowe	0	4 644	0	4 644
Łącznie	0	270 324	0	270 324

Poniższa tabela analizuje w hierarchii wartości godziwej aktywa i zobowiązania Grupy (w podziale na klasy), które na dzień 31 grudnia 2024 r. nie są wyceniane w wartości godziwej, ale dla których ujawniona jest wartość godziwa.

31 grudnia 2024	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Łącznie
Aktywa				
Należności od najemców	0	0	1 893	1 893
Pożyczki i obligacje	0	28 890	0	28 890
Pozostałe aktywa finansowe	0	6 876	0	6 876
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	34 179	0	0	34 179
Łącznie	34 179	35 766	1 893	71 838
Zobowiązania				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	0	5 504	0	5 504
Zaciągnięte zadłużenie	0	332 163	0	332 163
Zobowiązania z tytułu leasingu	0	1 014	0	1 014
Inne zobowiązania finansowe	0	5 842	0	5 842
Łącznie	0	344 523	0	344 523

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.

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 (Nieruchomości inwestycyjne, inwestycje w budowie i grunty)

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

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

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 Nocie 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.

2025	Nieruchomości komercyjne na wynajem	Nieruchomości mieszkalne na sprzedaż	Inne	Wyłączenia i aktywa korporacyjne	Łącznie
Przychód netto z najmu	29 448	-314	-18	-75	29 041
Wynik netto ze zbycia	5 472	0	0	-5 484	-12
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych, netto	-4 523	0	0	0	-4 523
Aktualizacja wartości inwestycji w budowie i gruntów, netto	-4 071	0	0	0	-4 071
Pozostała amortyzacja i utrata wartości	7	0	-1	0	6
Koszty administracyjne	-1 667	-300	-521	47	-2 442
Zysk operacyjny netto	24 666	-614	-540	-5 514	17 999
Koszty z tytułu odsetek netto				-16 166	-16 166
Różnice kursowe				2 517	2 517
Pozostały wynik finansowy netto				-2 227	-2 227
Zysk przed opodatkowaniem	24 666	-614	-540	-21 390	2 123
Podatek dochodowy za okres				145	145
Zysk po opodatkowaniu za rok obrotowy	24 666	-614	-540	-21 245	2 268
Aktywa razem	673 767	33 358	68 586	-126 706	649 005
Łącznie pasywa	414 041	33 563	68 927	-211 027	305 504

TONSA COMMERCIAL REI N.V.
Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

2024	Nieruchomości komercyjne na wynajem	Nieruchomości mieszkalne na sprzedaż	Inne	Wyłączenia i aktywa korporacyjne	Łącznie
Przychód netto z najmu	27 551	-353	-18	738	27 918
Wynik netto ze zbycia	714	0	0	-635	79
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych, netto	-11 401	0	0	103	-11 298
Aktualizacja wartości inwestycji w budowie i gruntów, netto	1 646	0	0	0	1 646
Pozostała amortyzacja i utrata wartości	-2	-2	-1	0	-4
Koszty administracyjne	-1 554	-128	-565	30	-2 217
Zysk operacyjny netto	16 954	-483	-583	236	16 124
Koszty z tytułu odsetek netto				-18 391	-18 391
Różnice kursowe				4 258	4 258
Pozostały wynik finansowy netto				-1 416	-1 416
Zysk przed opodatkowaniem	16 954	-483	-583	-15 313	575
Podatek dochodowy za okres				-392	-392
Zysk po opodatkowaniu za rok obrotowy	16 954	-483	-583	-15 705	183
Aktywa razem	663 001	20 076	64 682	-120 958	626 801
Łącznie pasywa	417 087	19 816	65 027	-118 655	383 275

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 10,26% 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 eksploatacyjnych

	2025	2024
Koszty opłat eksploatacyjnych netto	538	868
Koszty modernizacji, napraw i remontów	224	324
Inne koszty związane z nieruchomościami	2 843	4 199
Łącznie	3 605	5 391

Podział kosztów opłat eksploatacyjnych netto:

	2025	2024
Przychód z opłat eksploatacyjnych	-15 321	-14 934
Wydatki na opłaty eksploatacyjne	15 859	15 802
Koszty opłat eksploatacyjnych netto	538	868

11. Koszty administracyjne

	2025	2024
Koszty prawne i konsultingowe	755	588
Usługi zarządzania aktywami	155	155
Koszty księgowości, sekretariatu i administracji	843	1 058
Podatki i inne opłaty	41	26

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Inne	648	390
Łącznie	2 442	2 217

W Niderlandach zatrudniony jest jeden pracownik, pozostali to członkowie zarządu w Polsce. Nie poniesiono żadnych kosztów związanych z ubezpieczeniem społecznym ani programem emerytalnym.

12. Koszty z tytułu odsetek netto

	2025	2024
Przychody z tytułu odsetek	-2 633	-3 408
Koszty odsetek od leasingu	65	53
Koszty odsetek od pożyczek	12 021	15 263
Koszty odsetek od obligacji	6 711	6 467
Inne	2	16
Łącznie	16 166	18 391

13. Pozostały wynik finansowy netto

	2025	2024
Aktualizacja wartości instrumentów finansowych	-1 401	-2 341
Wyniki wyceny instrumentów pochodnych	709	880
Pozostałe koszty finansowe netto	-1 535	45
Łącznie	-2 227	-1 416

14. Podatek dochodowy

	2025	2024
Bieżący podatek	1 137	-596
Odroczony podatek	-1 282	988
Łącznie	-145	392

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:

	2025	2024
Zysk przed opodatkowaniem podatkiem dochodowym	2 123	575
Podatek obliczony według krajowych stawek podatkowych mających zastosowanie do zysków w poszczególnych krajach	403	109
Skutek podatkowy dla: Wydatków niepodlegających odliczeniu dla celów podatkowych	-548	283
Podatek dochodowy ogółem	-145	392
Efektywna stawka podatkowa	-7%	68%

Największe kwoty niepodlegające opodatkowaniu dotyczą 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 odroczonego podatku dochodowego	Nieruchomości inwestycyjne (aktualizacja wartości gruntu)	Naliczone odsetki od zaciągniętych pożyczek	Straty podatkowe	Inne	Łącznie
---	---	---	------------------	------	---------

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

01 stycznia 2024	498	4 815	7 355	2 213	14 881
Obciążenie / (uznanie) rachunku zysków i strat	-5	-998	727	384	109
Efekt przeliczenia na walutę prezentacji	9	77	135	41	262
Łącznie	502	3 894	8 217	2 638	15 252
Kompensacja					-12 851
31 grudnia 2024					2 401
Obciążenie / (uznanie) rachunku zysków i strat	102	57	1 278	-215	1 222
Efekt przeliczenia na walutę prezentacji	5	43	2 344	-2 221	171
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	-1 587	-2 682	-31	-4 300
Łącznie	609	2 408	9 157	170	12 345
Kompensacja					-7 631
31 grudnia 2025					4 714

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Nieruchomość inwestycyjna	Zamortyzowany koszt zaciągniętych pożyczek	Inne	Łącznie
01 stycznia 2024	39 848	5 551	695	46 094
Obciążenie / (uznanie) rachunku zysków i strat	480	770	-153	1 098
Efekt przeliczenia na walutę prezentacji	703	103	11	817
Łącznie	41 031	6 424	553	48 009
Kompensacja				-12 851
31 grudnia 2024				35 158
Obciążenie / (uznanie) rachunku zysków i strat	135	-156	-39	-60
Efekt przeliczenia na walutę prezentacji	436	26	7	469
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowane jako związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	-15 295	-480	-79	-15 854
Łącznie	26 307	5 814	442	32 564
Kompensacja				-7 631
31 grudnia 2025				24 933

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.

15. Nieruchomości inwestycyjne, inwestycje w budowie i grunty

Nieruchomości inwestycyjne Grupy (Nieruchomości inwestycyjne, inwestycje w budowie i grunty) wyceniane są według wartości godziwej.

	31 grudnia 2025		31 grudnia 2024	
	Nieruchomości inwestycyjne	Inwestycje w budowie i grunty	Nieruchomości inwestycyjne	Inwestycje w budowie i grunty
Na początku okresu sprawozdawczego	491 475	35 903	483 836	38 866
Zyski lub straty uwzględnione w aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-4 523	-4 071	-11 298	1 646
Utylizacja	-1 201	0	-3	0
Budowa, ulepszenia techniczne i rozbudowa	5 217	294	10 314	467
Przeniesienia z pozycji inwestycje w budowie i grunty do pozycji zapasy	0	-4 171	0	-5 731
Ujmowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży	-150 893	0	0	0

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Różnice z przeliczenia walut obcych	5 621	374	8 626	655
Na koniec okresu sprawozdawczego	345 696	28 329	491 475	35 903

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

Na koniec 2025 r. nie było żadnych projektów (budynki biurowe w budowie) w segmencie inwestycje w budowie i grunty, z wyłączeniem banku ziemi (w 2024 r.: brak).

Zaciągnięte zadłużenie zabezpieczone jest na nieruchomościach inwestycyjnych do wartości 586 369 tys. EUR (2024: 621 012 tys. EUR) (Nota 23). Ponieważ kwota ta obejmuje przyszłe zobowiązania z tytułu odsetek, przewyższa ona saldo zaciągniętego zadłużenia.

Procesy wyceny

Nieruchomości inwestycyjne Grupy zostały wycenione na dzień 31 grudnia 2025 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 2025 r.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych implikuje średnią teoretyczną stopę zwrotu netto na poziomie 6,70% (2024 r.: 6,65%). Na wyceny mogą wpływać czynniki ogólne (makroekonomiczne i rynkowe), ale także czynniki lokalne.

Gdyby na dzień 31 grudnia 2025 r. stopy zwrotu stosowane do wyceny nieruchomości inwestycyjnych były o 100 punktów bazowych niższe niż stopy zwrotu stosowane obecnie (2024: 100 punktów bazowych mniej), wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosłaby o 15,9% (2024: 18,0%). W takim przypadku kapitał własny Grupy byłby o 77 382 tys. EUR wyższy ze względu na wyższy dodatni wynik (2024: wyższy o 89 396).

Gdyby na dzień 31 grudnia 2025 r. stopy zwrotu stosowane do wyceny nieruchomości inwestycyjnych były o 100 punktów bazowych wyższe od obecnie stosowanych (2024: 100 punktów bazowych więcej), wartość nieruchomości inwestycyjnych spadłaby o 11,7% (2024: 13,2%). W takim przypadku kapitał własny Grupy byłby niższy o 57 022 tys. EUR ze względu na niższy wynik za rok (2024: niższy o 65 493).

Przychody pochodzą od dużej liczby najemców, ale istnieje jeden najemca lub grupa znajdująca się pod wspólną kontrolą, która generuje 10,26% 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 496 597 tys. EUR (w tym budynek Olivia Star przedstawiony w Aktywach przeznaczonych do sprzedaży) (2024: 491 475 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 - 28 329 tys. EUR, 2024: 35 903 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;

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

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 rezydualna - 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 Nocie 20.

17. Zapasy

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

	2025	2024
Materiały	0	0
Półprodukty i produkty w toku	14 566	2 755
Produkty gotowe	0	169
Towary	12 182	7 494
Koniec roku	26 748	10 418

Poniżej przedstawiono podsumowanie zmian stanu zapasów:

	2025	2024
Początek roku	10 418	2 395
Poniesione koszty na budowę	16 466	10 910
Zbycia (ujęte w wyniku netto ze zbycia)	-190	-2 547
Wynik przeliczenia walut obcych	54	-340
Koniec roku	26 748	10 418

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

	2025	2024
W odniesieniu do sprzedaży nieruchomości w trakcie realizacji	0	0

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

W odniesieniu do sprzedaży ukończonych nieruchomości	190	2 547
Amortyzacja aktywów z tytułu kosztów umowy	0	0
Łącznie	190	2 547

18. Należności od najemców

	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
Należności od najemców brutto (wymagalne w ciągu 1 roku)	2 873	2 082
Pomniejszone o: Rezerwa na utratę wartości	-181	-189
Łącznie	2 692	1 893

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 2025 r. Grupa nie rozpoznała straty z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług (2024 r.: 0 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:

	2025	2024
Początek roku	189	188
Odwrocenie utraty wartości	-9	0
Wynik przeliczenia walut obcych	1	1
Koniec roku	181	189

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

20. Pochodne instrumenty finansowe

	31 grudnia 2025		31 grudnia 2024	
	Aktywa	Zobowiązania	Aktywa	Zobowiązania
Transakcje swap i opcje CAP na stopę procentową	580	763	2 022	1 730
Kontrakty walutowe typu forward	0	0	0	0
Łącznie	580	763	2 022	1 730

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 2025 r. i 31 grudnia 2024 r. nie występowały nierozliczone terminowe kontrakty walutowe. Na dzień 31 grudnia 2025 r. referencyjna wartość kapitału nierozliczonych transakcji swap na stopę procentową (IRS) i opcji CAP wynosiła 225 835 tys. EUR (z uwzględnieniem Olivii Star jako zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży; 150 698 tys. EUR bez Olivia Star SA) (2024 r.: 200 221 tys. EUR).

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Poniżej przedstawiono terminy zapadalności instrumentów finansowych:

Podmiot	Rodzaj transakcji zabezpieczającej	Data zapadalności	Wartość nominalna w tys. EUR
Olivia Prime B Sp. z o.o.	CAP	28.11.2030	39 000
Olivia Seven Sp. z o.o.	IRS	26.03.2030	41 685
Olivia Gate Sp. z o.o.	IRS	13.08.2026	22 545
J-Home SA	IRS	13.08.2026	22 118
Olivia Point & Tower Sp. z o.o.	IRS	30.03.2029	25 350

* zabezpieczenie będzie kontynuowane, spółka zabezpieczyła serię 3 IRS, które są aktywowane z każdym kolejnym rokiem

21. Aktywa trwale sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

W dniu 27 marca 2026 r. Tonsa podpisała przedwstępną, warunkową umowę sprzedaży („Umowa przedwstępna”) ze spółką Bau Holding Beteiligungs GmbH należącą do grupy kapitałowej STRABAG SE („Kupujący”). Umowa zobowiązuje strony do zawarcia przez Tonsa ostatecznej umowy sprzedaży 100% akcji w kapitale zakładowym Olivia Star („Akcje”) na rzecz Kupującego („Transakcja”), po spełnieniu lub zrzeczeniu się uzgodnionych warunków przez uprawnioną stronę. Zgodnie z Umową przedwstępną, Umowa ostateczna ma zostać zawarta do dnia 31 lipca 2026 r., pod warunkiem spełnienia wszystkich warunków zawieszających określonych w Umowie przedwstępnej lub zrzeczenia się ich przez odpowiednią stronę Umowy przedwstępnej.

Główne kategorie aktywów i zobowiązań spółki Olivia Star zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży na dzień 31 grudnia 2025 r. przedstawiają się następująco:

31 grudnia 2025	
AKTYWA	
Aktywa trwale	156 356
Nieruchomości inwestycyjne	150 893
Rzeczowe aktywa trwale	3
Długoterminowe pożyczki i obligacje	8
Inne długoterminowe aktywa finansowe	1 653
Inne aktywa długoterminowe	3 799
Aktywa obrotowe	12 455
Należności od najemców	1 377
Inne należności krótkoterminowe	678
Krótkoterminowe pożyczki i obligacje	25
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	20
Inne aktywa krótkoterminowe	680
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9 675
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	168 811
Zobowiązania długoterminowe	
Zobowiązania długoterminowe	88 926
Pożyczki długoterminowe	77 045
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 554
Zobowiązania z tytułu długoterminowych pochodnych instrumentów finansowych	327
Zobowiązania krótkoterminowe	6 083
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 185

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Pożyczki krótkoterminowe	1 632
Zobowiązania z tytułu krótkoterminowych pochodnych instrumentów finansowych	29
Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego	68
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	1 822
Inne zobowiązania krótkoterminowe	226
Przychody przyszłych okresów	121
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	95 009

*dane dotyczące Olivia Star zostały pomniejszone o kwoty wynikające z wyłączeń konsolidacyjnych.

	2025	2024
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	10 724	7 467
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	2 404	-5 945
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-8 582	150
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	4 547	1 672

Odpis aktualizujący wartość rzeczowych aktywów trwałych

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

Na dzień 31 grudnia 2025 r. nie dokonano dalszych odpisów, ponieważ wartość bilansowa grupy przeznaczonej do zbycia nie spadła poniżej jej wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży.

22. Wyemitowany kapitał zakładowy

Łączna liczba akcji zwykłych wynosi 1 880 099 (2024: 1 880 099) o wartości nominalnej 100 EUR za akcję (2024: 100 EUR za akcję). Wszystkie wyemitowane akcje są w pełni opłacone (2024: wszystkie w pełni opłacone).

23. Zaciągnięte zadłużenie

Całe zaciągnięte przez Grupę zadłużenie jest oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Koszty odsetkowe mogą wzrosnąć lub spaść w wyniku zmian stóp procentowych.

	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
Pożyczki i obligacje	69 254	65 383
długoterminowe	54 313	61 321
krótkoterminowe	14 941	4 062
Kredyty bankowe	188 683	266 780
długoterminowe	116 795	202 978
krótkoterminowe	71 888	63 802
Łącznie	257 937	332 163

Zaciągnięte zadłużenie obejmuje kwoty zabezpieczone na nieruchomościach inwestycyjnych do wartości 586,369 tys. EUR (2024: 621,012 tys. EUR) (Nota 15). Ponieważ kwota ta obejmuje przyszłe zobowiązania z tytułu odsetek, przewyższa ona saldo zaciągniętego zadłużenia.

Wartość godziwa zaciągniętego zadłużenia była zbliżona do jego wartości bilansowej na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r.

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Zadłużenie jest spłacane w następujący sposób:

	31 grudnia 2025		31 grudnia 2024	
	Pożyczki i obligacje	Kredyty bankowe	Pożyczki i obligacje	Kredyty bankowe
Wymagalne w ciągu jednego roku	14 941	71 888	4 062	63 802
Wymagalne w drugim roku	44 624	3 178	35 314	125 732
Wymagalne w okresie od trzeciego do piątego roku	9 689	113 617	26 007	77 246
Wymagalne po pięciu latach	0	0	0	0
Łącznie	69 254	188 683	65 383	266 780

Wartości bilansowe zaciągniętego przez Grupę zadłużenia denominowanego w walutach obcych zostały ujawnione w Nocie 6.2.

W tej części przedstawiono analizę zadłużenia netto i zmian zadłużenia netto za rok zakończony 31 grudnia 2025 r:

	Pożyczki i obligacje	Kredyty bankowe	Łącznie
01 stycznia 2024	62 045	267 204	329 249
Wpływy z tytułu pożyczek	32 590	8 639	41 229
Splata pożyczek	-35 639	-24 242	-59 881
Inne ruchy	8 741	14 538	23 279
Różnice kursowe	-2 354	641	-1 713
31 grudnia 2024	65 383	266 780	332 163
Wpływy z tytułu pożyczek	9 416	85 808	95 224
Splata pożyczek	-12 463	-96 028	-108 491
Inne ruchy	6 457	11 155	17 612
Ujmowane jako zobowiązania związane ze aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	-78 676	-78 676
Różnice kursowe	461	-356	105
31 grudnia 2025	69 254	188 683	257 937

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) lub prognozowanego wskaźnika rentowności długu (DYR, ang. Debt Yield 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 2025 r. i 2024 r. były na bezpiecznym poziomie i nie było żadnych naruszeń.

Szczegóły dotyczące kovenantów bankowych w poszczególnych podmiotach zostały przedstawione poniżej:

	Historyczny DSCR	okres	Prognozowany DSCR	okres	Prognozowana rentowność długu	LTV	Inne
Olivia Seven Sp. z o.o.	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	>=8,5% do drugiej rocznicy włącznie; >=9,0% po upływie dwóch lat od wykorzystania	w pierwszych 24 miesiącach 65%; w kolejnych 24 miesiącach 63%; w ostatnim roku 62%	Kapitał własny, w tym dług podporządkowany powyżej 0
Olivia Gate Sp. z o.o., J-Home SA	135%	12M	135%	6M	nie dotyczy	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.	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	>=8,25% do drugiej rocznicy włącznie;	w pierwszych 24 miesiącach 65%;	Kapitał własny, w tym dług podporządkowany powyżej 0

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

					>=8,75% po upływie dwóch lat od wykorzystania	w kolejnych 24 miesiącach 63%; w ostatnim roku 62%	
Olivia Point&Tower Sp. z o.o.	120%	12M	120%	12M	nie dotyczy	60% w 2025, 59,5% w 2026, 59,0% w 2027, 58,5% w 2028 i 58% w 2029	Kapitał własny, w tym dług podporządkowany powyżej 0 i jednocześnie nie mniej niż wartość kapitału podstawowego Kredytobiorcy
Olivia 4 SA	120%	12M	120%	12M	nie dotyczy	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	nie dotyczy	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 2025	31 grudnia 2024
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 010	4 210
Zobowiązania związane z działalnością deweloperską/budowlaną	2 171	1 294
Łącznie	6 181	5 504

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 Nocie 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 dniu 22 lutego 2024 r. Tonsa Commercial REI N.V. nabyła 200 udziałów o wartości nominalnej 10 000,00 PLN w Materida Sp. z o.o. (jedyńy wspólnik), spółce prowadzącej projekt Olivia 10 - Olivia Pulse.

Nabycie było transakcją pod wspólną kontrolą, ponieważ ostateczną stroną kontrolującą wszystkie zaangażowane podmioty jest pan Maciej Grabski. Zgodnie ze strategią Grupy, różnica pomiędzy przekazaną zapłatą a wartością bilansową aktywów i pasywów nabytej jednostki na dzień transakcji została ujęta w kapitale własnym w zyskach zatrzymanych.

Aktywa i pasywa ujęte w wyniku nabycia przedstawiono poniżej:

	Materida Sp. z o.o. [tys. PLN]	Łącznie
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12	
Inne należności krótkoterminowe	7	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-12	

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Aktywa netto nabyte w wartości bilansowej	7	
Zapłata z tytułu nabycia	10	
Różnica	-3	
Kurs wymiany PLN/EUR	4,3109	
Różnica po przeliczeniu walut [tys. EUR]	-1	-1

Grupa wybrała perspektywną metodę prezentacji dla połączeń jednostek gospodarczych pod wspólną kontrolą. Przejęte przedsiębiorstwa przyczyniły się do wyników Grupy w 2024 r., zmniejszając zysk netto o 7,8 tys. EUR.

Wpływ środków pieniężnych w celu nabycia jednostki zależnej, po potrąceniu przyjętych środków pieniężnych (w tys. EUR):

	Materida Sp. z o.o.	Łącznie
Zapłata w gotówce	2	2
Pomniejszone o: Salda nabytych środków pieniężnych	-3	-3
Wpływ netto środków pieniężnych - działalność inwestycyjna	-1	-1

Koszty związane z nabyciem były nieistotne i zostały ujęte w kosztach administracyjnych w rachunku zysków i strat oraz w przepływach pieniężnych z działalności operacyjnej w rachunku przepływów pieniężnych.

W dniu 9 maja 2024 r. Sąd zarejestrował Olivia Home Leśna Sp.z o.o. (nowy podmiot w Grupie) z wyłącznym udziałowcem Tonsa Commercial REI N.V. Spółka ta nabyła działkę w Sopocie przy ul. Leśnej, na której realizuje nowy projekt mieszkaniowy w zabudowie willowej, z 18 apartamentami na sprzedaż.

W dniu 17 maja 2024 r. plac budowy i grunty pod nową inwestycję zostały sprzedane przez Olivia Complex Sp. z o.o. siostrzanej spółce Materida Sp. z o.o., która realizuje inwestycję - Olivia Pulse.

W dniu 19 grudnia 2025 r. sąd zarejestrował spółkę Olivia XI Sp. z o.o., której wyłącznym udziałowcem jest Tonsa Commercial REI N.V., która w dniu 30 grudnia nabyła od Olivia Complex grunt pod nową inwestycję.

W dniu 14 stycznia 2026 r. sąd zarejestrował spółki OH1 Sp. z o.o. i OH2 Sp. z o.o., których wyłącznym udziałowcem jest Tonsa Commercial REI N.V..

28. Zobowiązania warunkowe

Grupa nie posiada istotnych zobowiązań warunkowych, które wymagałyby ujawnienia (na dzień 31 grudnia 2024 r.: brak).

W 2024 r. Grupa zawarła umowę budowlaną na realizację dużego osiedla mieszkaniowego z powiązаныmi spółkami budowlаныmi na kwotę 82 mln PLN. Wartość kontraktów budowlanych na dzień 31 grudnia 2025 r. wyniosła 114 mln PLN. Pozostałe zobowiązania na dzień 31 grudnia 2025 r. wynoszą 14 mln EUR (na dzień 31 grudnia 2024 r.: 19 mln EUR).

29. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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 powiązаныmi były przeprowadzane na warunkach rynkowych.

Transakcje przeprowadzone w 2025 r. lub salda nierozliczone na dzień 31 grudnia 2025 r. z podmiotami powiązаныmi (które są podmiotami kontrolowanymi przez tego samego ostatecznego właściciela) przedstawiono poniżej:

	Udzielone pożyczki/obligacje	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zaciągnięte zadłużenie	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Sprzedaż	Zakup
TONSA S.A. - SICAF-RAIF	0	0	352	23	0	0
AZO DIGITAL Sp. z o.o.	141	0	0	0	0	0
B1-OP3 Sp.z o.o. SKA	7 708	0	0	40	70	0

TONSA COMMERCIAL REI N.V.
Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

BMP1 Sp. z o.o.	0	0	0	35	1	266
Construction+ Sp. z o.o.	431	3	0	263	27	7 231
Culina Horeca	0	295	0	31	158	0
Fundacja Gdańsk Global	871	410	0	11	2 025	14
GPT Invest Sp z o.o.	635	0	0	0	1	0
Maintenance+ Sp. z o.o.	0	66	0	1 618	335	7 959
Olivia Home Sp. z o.o.	154	20	0	163	47	491
Olivia Serwis Sp. z o.o.	4 645	1 261	0	611	3 930	2 308
Olivia Six Sp. z o.o.	65	230	2	159	1	0
Olivia Star Top Sp. z o.o.	3 117	92	0	19	30	20
PSDW Sp. z o.o.	1 856	0	0	0	0	0
RS Sp. z o.o.	4 507	0	0	0	151	0
Security+ Sp. z o.o.	0	3	0	266	86	1 322
STE Sp. z o.o.	2 116	0	0	0	4	0
TP2 Sp. z o.o.	3 261	0	0	0	0	0
Inne	0	7	0	51	21	69
Łącznie	29 507	2 387	354	3 289	6 886	19 680

Transakcje przeprowadzone w 2024 r. lub salda nierozliczone na dzień 31 grudnia 2024 r. z podmiotami powiązаныmi przedstawiono poniżej:

	Udzielone pożyczki/obligacje	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zaciągnięte zadłużenie	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Sprzedaż	Zakup
TONSA S.A. - SICAF-RAIF	1	0	352	21	0	0
AZO DIGITAL Sp. z o.o.	132	0	0	0	0	0
B1-OP3 Sp.z o.o. SKA	5 389	0	0	0	-75	0
BMP1 Sp. z o.o.	1 803	0	0	2	0	187
Construction+ Sp. z o.o.	814	10	0	166	23	1 609
Fundacja Gdańsk Global	805	251	0	0	963	0
GPT Invest Sp z o.o.	592	0	0	0	-1	0
Maintenance+ Sp. z o.o.	0	0	0	1 011	1	4 519
Olivia Home Sp. z o.o.	144	4	0	64	44	446
Olivia Serwis Sp. z o.o.	4 247	190	0	336	3 331	7 255
Olivia Six Sp. z o.o.	64	227	21	134	-1	0
Pekabex BET Sp. z o.o.	0	3	0	402	0	1 385
PSDW Sp. z o.o.	1 738	0	0	0	0	0
RS Sp. z o.o.	3 272	0	0	0	-158	0
Security+ Sp. z o.o.	0	1	0	113	60	998
STE Sp. z o.o.	1 312	0	0	0	-1	0
TP2 Sp. z o.o.	1 448	0	0	0	0	0
ROROHKO Sp. z o.o.	2 687	0	0	0	0	0
Inne	0	3	0	42	11	54
Łącznie	24 448	690	374	2 291	4 197	16 455

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. W 2024 r. miała miejsce jedna transakcja pomiędzy Olivia Serwis Sp. z o.o. i Olivia Star S.A. związana z nakładami inwestycyjnymi na 32-34 piętro budynku (5,2 mln EUR).

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Zarządy spółek Grupy w 2025 r. otrzymały wynagrodzenie w wysokości 153 tys. EUR (152 tys. EUR w 2024 r.). Wynagrodzenie dla pozostałego kluczowego kierownictwa wyniosło 886 tys. EUR w 2025 r. i 873 tys. EUR w 2024 r.

30. Inne ujawnienia

Grupa zatrudnia 1 pracownika (2024: 1), który pracuje w Niderlandach. Ponadto Grupa korzysta z usług pracowników podmiotu powiązanego, składających 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 164 tys. EUR w 2025 r. i 144 tys. EUR w 2024 r. i dotyczyło wyłącznie procedur audytowych. Kwoty te nie zawierają podatku VAT.

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. Niderlandzkie i zagraniczne firmy księgowe, w tym ich działy podatkowe i doradcze, nie świadczą żadnych innych usług poza badaniem sprawozdań finansowych.

31. Zdarzenia po dniu bilansowym

W styczniu 2026 r. BOŚ Bank i SGB Bank SA, działające w ramach konsorcjum, zaciągnęły kredyt bankowy na potrzeby Olivia 4.

W lutym Olivia Fin Sp. z o.o. SKA dokonała przedterminowego wykupu obligacji serii R o wartości 9 939 000 PLN, a w kwietniu spłaciła w całości obligacje serii P w terminie zapadalności o wartości 9 886 000 PLN.

W marcu Olivia Home Leśna Sp. z o.o. spłaciła w całości kredyt budowlany oraz kredyt na podatek VAT zaciągnięte na realizację projektu mieszkaniowego Sopot Leśna.

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

Zgodnie z Umową przedwstępną strony uzgodniły wstępną cenę nabycia akcji w wysokości 29,5 mln EUR. Cena ta zostanie poddana ponownemu przeliczeniu zarówno przed, jak i po zawarciu ostatecznej umowy sprzedaży akcji („Umowa ostateczna”) w oparciu o uzgodnione parametry finansowe obowiązujące na dzień zawarcia Umowy ostatecznej. Ponadto po zawarciu Umowy ostatecznej Kupujący spłaci zadłużenie wynikające z obligacji wyemitowanych przez spółkę Olivia Star. Umowa przedwstępna przewiduje warunkowy wzrost ceny sprzedaży (earnings out) w latach 2026 - 2032 maksymalnie o 12 mln EUR.

Zgodnie z Umową przedwstępną, warunki zawieszające zawarcia Umowy ostatecznej obejmują w szczególności przekazanie Kupującemu zgody banków finansujących Olivii Star na przeprowadzenie Transakcji oraz zmianę dokumentacji kredytowej, a także szereg innych warunków, w tym ustanowienie uzgodnionych służebności, spłatę określonych zobowiązań oraz zmiany w umowach określonych w Umowie przedwstępnej. Warunek uzyskania wymaganej zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na Transakcję został spełniony przed zawarciem Umowy przedwstępnej.

Umowa przedwstępna przewiduje również, że przez okres pięciu lat od zawarcia Umowy ostatecznej Tonsa będzie miała prawo pierwokupu akcji w Olivia Star lub Nieruchomości w przypadku ich sprzedaży przez Kupującego na rzecz osoby trzeciej innej niż podmiot powiązany z Kupującym. Strony mogą odstąpić od Umowy przedwstępnej w przypadkach w niej określonych w Umowie przedwstępnej, związanych z niewykonaniem postanowień w niej określonych.

Zgodnie z Umową przedwstępną Umowa ostateczna ma zostać zawarta do dnia 31 lipca 2026 r., pod warunkiem spełnienia wszystkich warunków zawieszających w niej określonych lub zrzeczenia się ich przez odpowiednią stronę Umowy przedwstępnej.

Umowa przedwstępna przewiduje również zawarcie, między innymi, następujących dodatkowych umów w dniu zawarcia Umowy ostatecznej:

- 1) szeregu umów dotyczących Nieruchomości, pomiędzy spółką Olivia Star a spółkami powiązаныmi z Tonsa, w tym: umowy o zarządzanie Nieruchomością przez spółki powiązane z Tonsa (Umowa o zarządzanie nieruchomością), umowy ramowej o wykonanie prac adaptacyjnych (Umowa o zarządzanie kontraktami), oraz umowy o zarządzanie najmem

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

dotyczącą wynajmu powierzchni w Nieruchomości (Umowa o zarządzanie najmem), które wejdą w życie w dniu podpisania Umowy ostatecznej i będą obowiązywać przez okres 7 lat, z możliwością przedłużenia przez strony. W opinii Tonsa umowy te będą miały istotne znaczenie dla Tonsa w kontekście uzyskania dodatkowych płatności w ramach wspomnianego powyżej mechanizmu earn-out;

- 2) umowy o zwolnieniu z odpowiedzialności z tytułu niektórych ryzyk podatkowych i innych, na mocy której Tonsa zobowiąże się zwolnić Kupującego z odpowiedzialności i pokryć wszelkie potencjalne zobowiązania, w tym zobowiązania podatkowe, zaległości podatkowe, odsetki i sankcje dotyczące spółki Olivia Star w okresie poprzedzającym zamknięcie Transakcji.

Pozostałe warunki Umowy przedwstępnej nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych w tego typu umowach.

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

TONSA COMMERCIAL REI N.V.
Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r
(*Wszystkie kwoty w tys. EUR*)

Sprawozdania finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2025

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Bilans spółki na dzień 31 grudnia 2025 r. (przed podziałem zysku)

	Nota	31 grudnia 2025	31 grudnia 2024
AKTYWA			
Aktywa trwałe		261 323	245 294
Udziały w spółkach zależnych	2	261 323	245 294
Aktywa obrotowe		103	-8
Zapasy		1	2
Dłużnicy	3	23	-28
Należności krótkoterminowe od jednostek zależnych	4	3	4
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5	76	14
Aktywa razem		261 426	245 286
PASYWA			
Kapitały razem	6	248 492	243 526
Kapitał zakładowy		188 010	188 010
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej		137	137
Różnice kursowe z przeliczenia walut obcych		9 870	7 172
Zyski zatrzymane		48 207	48 024
Wynik za rok		2 268	183
Rezerwy		10 439	0
Rezerwy na jednostki zależne o ujemnej wartości	7	10 439	0
Zobowiązania krótkoterminowe		2 495	1 760
Pożyczki krótkoterminowe	8	1 826	1 155
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	9	0	42
Krótkoterminowe pożyczki od jednostek zależnych	10	160	148
Krótkoterminowe pożyczki od akcjonariuszy	10	389	375
Rozliczenia międzyokresowe bierne	11	120	40
PASYWA RAZEM		261 426	245 286

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Rachunek zysków i strat Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2025 r.

	Nota	01-01-2025 31-12-2025	01-01-2024 31-12-2024
Przychód brutto	12	344	320
Suma przychodów z działalności operacyjnej		344	320
Wynagrodzenia i składki na ubezpieczenia społeczne	13	-51	-44
Inne wydatki	15	-231	-222
Suma wydatków z działalności operacyjnej		-282	-266
Koszty odsetkowe	16	-141	-56
Różnice kursowe z przeliczenia walut obcych		-73	18
Zysk przed opodatkowaniem		-152	16
Wynik jednostek zależnych		2 420	167
Podatek dochodowy od osób prawnych		0	0
Zysk po opodatkowaniu za rok obrotowy		2 268	183

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Noty do sprawozdania finansowego Spółki

1. Informacje ogólne

TONSA COMMERCIAL REI N.V. (Spółka) prowadzi wyłącznie działalność holdingową. Struktura Spółki opisana w Notach 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 Notach do skonsolidowanego bilansu oraz rachunku zysków i strat.

Rok obrotowy Spółki trwa od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 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

Jednostki zależne podlegające konsolidacji 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, a wyłącza się je ze sprawozdania od dnia, w którym kontrola ustaje.

Nabycie jednostek zależnych ujmuje się według wartości bilansowej na dzień nabycia. Wszelkie różnice między ceną nabycia a wartością bilansową nabytych aktywów netto ujmuje się bezpośrednio w zyskach zatrzymanych.

Inwestycje w jednostki zależne wyceniane są według wartości aktywów netto. Wartość aktywów netto opiera się na wycenie aktywów, rezerw i zobowiązań oraz ustaleniu zysku zgodnie z zasadami rachunkowości stosowanymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Udział w wyniku jednostek zależnych ujmuje się w rachunku zysków i strat w pozycji „Wynik jednostek zależnych”. Dywidendy otrzymane od jednostek zależnych ujmuje się jako pomniejszenie wartości bilansowej udziału.

Jeżeli jednostka zależna ma ujemną wartość aktywów netto, wartość bilansową udziału obniża się do zera. Rezerwę na udział tworzy się w zakresie, w jakim Spółka ma prawny lub zwyczajowy obowiązek pokrycia strat jednostki zależnej lub w inny sposób udzieliła jej wsparcia finansowego. Rezerwa jest wyceniana według najlepszego oszacowania kwoty wymaganej do uregulowania zobowiązania na dzień bilansowy. Zmiany w rezerwie na udziały są ujmowane w rachunku zysków i strat w pozycji „Wynik jednostek zależnych” (patrz Nota 7).

Wynik jednostek zależnych

Wynik jednostek zależnych jest ujmowany na dzień nabycia.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.
Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r
(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

2. Aktywa trwałe

01 stycznia 2025	245 294
Nabycia w 2025 r	4
Podwyższenie kapitału zakładowego	468
Wynik walutowy	2 698
Dywidendy	0
Rezerwa	10 439
Wynik za okres	2 420
31 grudnia 2025	261 323
<hr/>	
01 stycznia 2024	241 045
Nabycia w 2024 r	3
Podwyższenie kapitału zakładowego	3 758
Wynik walutowy	3 717
Dywidendy	-3 396
Wynik za okres	166
31 grudnia 2024	245 294

W 2025 r. powstały jednostki zależne Olivia XI Sp. z o.o., OH2 Sp z o.o. oraz OH1 Sp. z o.o., których kapitał zakładowy wynosi 5 000 PLN. Nowo utworzona spółka powstała w drodze założenia, przy czym wniesiono jedynie nominalny kapitał zakładowy. W związku z tym w wyniku założenia spółki nie powstała żadna cena nabycia ani wartość firmy.

W 2024 r. została zawiązana spółka zależna Olivia Home Leśna Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z kapitałem zakładowym w wysokości 5 000 PLN.

W lutym 2024 r. 99% udziałów w spółce zależnej Materida Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zostało nabytych od TONSA SCA, SICAV RAIF za kwotę 10 000 PLN. Wynik tej spółki zależnej jest ujęty w raporcie z datą wejścia w życie 1 stycznia 2024 roku.

W tym przypadku zastosowano metodę zakupu. Metoda ta jest zbieżna z metodą nabycia zgodnie z MSSF. Dokładny opis znajduje się w punkcie 5.3 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

6. Kapitał własny

	Kapitał zakładowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	Różnice kursowe z przeliczenia walut obcych	Zyski zatrzymane	Zysk za rok	Łącznie
01 stycznia 2025	188 010	137	7 172	48 024	183	243 526
Zysk netto	0	0	0	0	2 268	2 268
Całkowite dochody ogółem za rok obrotowy	0	0	0	0	2 268	2 268
Różnice kursowe z przeliczenia walut obcych	0	0	2 687	0	0	2 687
Przeznaczenie zysku - 2025 r	0	0	0	183	-183	0
31 grudnia 2025	188 010	137	9 870	48 207	2 268	248 492
01 stycznia 2024	188 010	137	3 411	45 550	3 721	240 829
Zysk netto	0	0	0	0	183	183
Całkowite dochody ogółem za rok obrotowy	0	0	0	0	183	183
Różnice kursowe z przeliczenia walut obcych	0	0	3 717	0	0	3 717
Korekta dotycząca połączeń jednostek*	0	0	44	-1 247	0	-1 203
Przeznaczenie zysku 2024 r	0	0	0	3 721	-3 721	0
31 grudnia 2024	188 010	137	7 172	48 024	183	243 526

* Korekta wynika z wcześniejszej błędnej prezentacji wartości firmy połączonych jednostek w 2022 r

Na dzień 31 grudnia 2025 r. 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.

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

Kapitały ustawowe

Kapitały ustawowe (Różnice kursowe z przeliczenia) w bilansie spółki to kapitały, które muszą być utrzymywane zgodnie z niderlandzkim kodeksem cywilnym i składają się z różnic kursowych z przeliczenia walut obcych.

Różnice kursowe z przeliczenia walut obcych

Różnice kursowe z przeliczenia walut obcych

Różnice kursowe według skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego wynoszą 9 870 tys. EUR.

Zyski zatrzymane

Spółka rozlicza w skonsolidowanym sprawozdaniu połączenia jednostek gospodarczych stosując założenie wspólnej kontroli. Zysk po opodatkowaniu zgodnie z rachunkiem zysków i strat Spółki za rok 2025 wynosi 2 268 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. Rezerwy

Spółka utworzyła rezerwę, ponieważ ma zobowiązania do udzielenia wsparcia finansowego jednostkom zależnym wykazującym ujemną wartość aktywów netto. Rezerwa odzwierciedla najlepsze oszacowanie kwoty wymaganej do uregulowania tych zobowiązań na dzień bilansowy.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Termin rozliczenia rezerwy zależy od przyszłej sytuacji finansowej i wyników działalności odnośnych jednostek zależnych. W oparciu o obecne szacunki rezerwa ma w przeważającej mierze charakter długoterminowy. Nie przewiduje się, aby jakakolwiek istotna część rezerwy została rozliczona w ciągu jednego roku.

Ze względu na charakter zobowiązań dokładny termin rozliczenia może różnić się od tych szacunków.

01 stycznia 2025	0
Zwiększenie	10 439
31 grudnia 2025	10,439

8. Pożyczki krótkoterminowe

Krótkoterminowe pożyczki są wymagalne w ciągu jednego roku. Wartość godziwa jest zbliżona do wartości księgowej.

Oprocentowanie pożyczek udzielonych przez akcjonariusza wynosi 3-miesięczną stopę Euribor powiększoną o 2%. Żadne papiery wartościowe nie zostały zastawione.

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. Wartość godziwa jest zbliżona do wartości księgowej.

10. Krótkoterminowe pożyczki od akcjonariuszy i spółek zależnych

Krótkoterminowe pożyczki od akcjonariuszy i jednostek zależnych 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

Rozliczenia międzyokresowe bierne dotyczą zobowiązań krótkoterminowych wynikających z otrzymanych usług, które nie zostały jeszcze zafakturowane na dzień bilansowy. Te należności są wymagalne w ciągu jednego roku. Wartość godziwa rozliczeń międzyokresowych biernych jest zbliżona do wartości bilansowej, ponieważ zobowiązania te mają charakter krótkoterminowy i nie są dyskontowane.

Wartość godziwą ustala się na podstawie wartości nominalnej przewidywanych wpływów środków pieniężnych. Przy ustalaniu wartości godziwej nie uwzględniono żadnych rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Pominięto oddzielne ujawnienie wartości godziwej, ponieważ różnica między wartością bilansową a wartością godziwą została uznana za nieistotną.

12. Przychód netto

Spółka generuje przychody przede wszystkim z tytułu usług świadczonych na rzecz spółek z grupy, na które składają się głównie opłaty gwarancyjne.

Zobowiązania dotyczące realizacji przez Spółkę świadczeń dotyczą stałych zobowiązań do udzielania gwarancji finansowych. Usługi te są świadczone w sposób ciągły przez cały okres obowiązywania umowy. Przychody są zatem ujmowane w czasie, w miarę wypełniania zobowiązania dotyczącego realizacji świadczeń, w oparciu o upływ czasu.

13. Wynagrodzenie Zarządu

W trakcie roku obrotowego pan J.E. Missaar otrzymał wynagrodzenie dyrektorskie w wysokości 44 tys. EUR (2024 r.): 38). Związane z tym koszty składek na ubezpieczenie społeczne wyniosły 7 tys. EUR (2024: 6), więc całkowity koszt Wynagrodzenia i składki na ubezpieczenia społeczne wyniósł 51 tys. EUR (2024: 44).

Pan M. Leininger otrzymał wynagrodzenie w wysokości 20 tys. EUR, które zostało ujęte w następujących pozycjach Koszty administracyjne - Koszty księgowości, sekretariatu i administracji (2024: odpowiednio 20 tys. EUR).

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

14. Zatrudnienie

W roku obrotowym Spółka zatrudniała 1 pracownika. Pracownik pracował przez cały rok 2025 w niepełnym wymiarze czasu pracy wynoszącym 20%. Nikt nie był zatrudniony poza Niderlandami (2024: Pracownik pracował przez cały rok w niepełnym wymiarze czasu pracy wynoszącym 20%).

Koszty osobowe za ten rok przedstawiają się następująco:

	01-01-2025 31-12-2025	01-01-2024 31-12-2024
Wynagrodzenia	44	38
Składki na ubezpieczenie społeczne	7	6
Koszty emerytalne	-	-
Łącznie	51	44

15. Pozostałe koszty

	01-01-2025 31-12-2025	01-01-2024 31-12-2024
Koszty prawne i doradcze	40	33
Koszty audytu	95	95
Koszty księgowości, sekretariatu i administracji	40	57
Inne	56	37
Łącznie	231	222

16. Koszty odsetkowe

Odsetki naliczone akcjonariuszowi w 2025 r. wynoszą 16 tys. EUR (2024: 20 tys. EUR).

Odsetki naliczone spółkom zależnym w 2025 r. wynoszą 126 tys. EUR (2024: 34 tys. EUR).

W roku 2025 nie wystąpiły przychody odsetkowe.

17. Koszty audytu

(kwoty nie zawierają podatku VAT)	01-01-2025 31-12-2025	01-01-2024 31-12-2024
Badanie sprawozdań finansowych	82	71
Inne procedury audytowe	0	0
Usługi podatkowe	0	0
Inne opłaty niezwiązane z audytem	0	0
Łącznie	82	71

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.

18. Zobowiązania warunkowe

Spółka zastawiła akcje i udziały w następujących jednostkach w następującym podziale:

Spółka	Zastawnik	Maksymalna kwota (w EUR *1 000)
Olivia Prime B Sp. z o.o.	NORDDEUTSCHE LANDESBANK	58 500
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.	NORDDEUTSCHE LANDESBANK	63 000
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

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 r

(Wszystkie kwoty w tys. EUR)

Olivia Home Leśna sp. Z o.o.	Bank Ochrony Środowiska S.A.	6 129
Materida sp. z o.o.	BNP Paribas Bank Polska S.A.	32 295
Łącznie		563 280

19. Zdarzenia po dacie sprawozdania z sytuacji finansowej Spółki

Odносimy się do skonsolidowanego sprawozdania finansowego: Nota 31 dotycząca późniejszych zdarzeń.

Zarząd

[Opis kwalifikowanych podpisów elektronicznych zamieszczonych w dokumencie źródłowym:]

M. Grabski

Dokument podpisany przez: Maciej Grabski

Data: 2026.05.20 15:14:44 CEST

D. Luksenburg

DAVID LUKSENBURG Signature numérique de DAVID LUKSENBURG

Data: 2026.05.20 10:43:53 +02'00'

M. Leininger

Digital unterschrieben von Markus Josef Leininger

Datum: 2026.05.20 11:00:46 +02'00'

J. E. Missaar

Jeroen Edwin Missaar Digitaal ondertekend door Jeroen Edwin Missaar

Datum: 2026.05.20 14:52:38 +02'00'

Rotterdam, 20 maja 2026 r.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 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.

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Raport roczny za rok zakończony 31 grudnia 2025 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 755/2026

Gdańsk, dnia 20 maja 2026