

Barendrecht, May 24, 2023

Ladies and Gentlemen, Dear Bondholders,

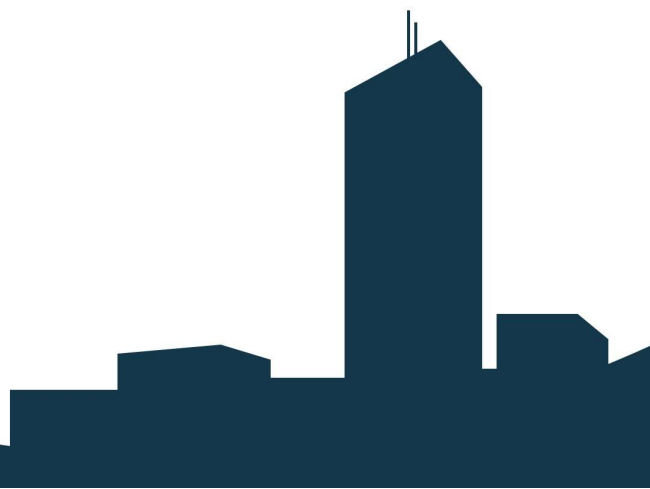
We are pleased to present the financial report of the Tonsa Capital group, whose core business is the construction, maintenance and development of buildings, and the main asset is Olivia Centre in Gdańsk. Currently, Olivia accounts for nearly 20% of the office market in the Gdańsk Metropolitan Area. Among others, thanks to your trust and support, we can continue our mission of creating innovative spaces, conducive to business development and creating an inspiring environment for our partners.

The year 2022 was full of events that affected the daily functioning of the Tonsa group. The most important of them, the Russian invasion of Ukraine, began suddenly and violently, changing the lives of millions of people. The ongoing consequences of the SARS-CoV-2 virus pandemic (which causes the COVID-19 disease), the global economic slowdown or the ongoing climate change mean that we constantly have to adapt our business to changes, reacting responsibly, taking into account the legal framework and market requirements.

Despite unfavorable events, in the past, 2022, Olivia Centre achieved record commercialization results: contracts were signed for an area of 30,000 sqm, which twice exceeded the average annual results of recent years. The total commercialization rate of office buildings was high and stable – it amounted to 92% at the end of 2022. The Group's gross rental income for 2022 was EUR 26,5 million and was by 4% higher compared to 2021, while net rental income amounted to EUR 25 million and was 7% higher compared to 2021. As part of long-term lease agreements, we made space available to over 100 companies (Polish and international) with a stable financial situation. Last year, offices in Olivia Centre were opened by, among others companies such as: Nike, PSE (Polish Power Grids), Graphcore, Softserve, Acaisoft, Sentillia B.V., Just Join IT, Squad Poland and Itechart.

Net operating profit for 2022 amounted to EUR 42,5 million and was higher by 85% compared to the previous year. For 2022, the Group recorded a positive net result of EUR 26,7 million (increase by 164% compared to the previous year). Olivia Centre is an excellent facility for various enterprises, providing them with convenient working conditions, modern technological solutions and access to a strategic location. Thanks to this, our clients can focus on developing their business, knowing that they are surrounded by professional services and comprehensive support.

Striving for continuous development, we remain open to the suggestions of our customers. At the end of 2022, we conducted qualitative and quantitative research aimed at obtaining the opinions of our Residents about Olivia Centre. Thanks to open communication, we know that they expect space consistent with their current strategy, in the best possible locations. Our clients emphasize that more



than ever, from the point of view of HR management, accompanying services are important, which are fully available at the Olivia Centre.

The Tonsa Group has diversified sources of debt financing, obtained through long-term loan agreements concluded with various Polish and international financial institutions and debt securities issued by one of the subsidiaries, Olivia Fin Sp. z o. o. SKA (Issuer). The main component of short-term liabilities at the end of 2022 is the loan for the Point & Tower project - in March 2023, the Group extended the loan agreement. In February 2023, the Group converted the loan agreement in Olivia Prime B from PLN to EUR. All the Group's loans are in EUR and are hedged against the interest rate risk in the major part of the credit exposure. All loan terms at the end of 2022 were met and there was no risk of their violation. The significant increase in revenues and profits recorded is the result of our commitment to excellence, innovation and satisfaction of our customers.

Taking into account the expectations of stakeholders and our need to act for sustainable development, we have also prepared an annual ESG report with reference to the international reporting standards GRI 2021 (Global Reporting Initiative) and TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures). It seems that our activities were ahead of the trends and that the involvement in supporting the local community in many aspects - and from the beginning of the project - is now bringing multiplied, positive effects.

In the financial report that we are presenting to you, we discuss in detail the financial results and achievements of the Group for the past year. In addition, the financial report contains information on our investments, risk management and development strategy for the future. We are aware of the dynamic changes in the market and we are ready to take advantage of new opportunities to maintain our position as a leader in the industry.

We would like to thank our customers and business partners for the trust they show us. We are honored that we can cooperate with such renowned entities and continue our mission.

The Management Board of Tonsa Commercial REI N.V. Group

M. Grabski

D. Luksenburg

M. Leininger

J. E. Missaar

Barendrecht, 24 maja 2023 r.

Szanowni Państwo, Drodzy Obligatariusze,

z przyjemnością przedstawiamy raport finansowy grupy kapitałowej Tonsa, której rdzeniem działalności jest budowa, utrzymanie i rozwój budynków, a głównym aktywem Olivia Centre w Gdańsku. Obecnie Olivia stanowi blisko 20% rynku biurowego Metropolii Gdańskiej. Między innymi dzięki Państwa zaufaniu i wsparciu możemy kontynuować naszą misję tworzenia innowacyjnych przestrzeni, sprzyjających rozwojowi biznesu i tworzeniu inspirującego środowiska dla naszych partnerów.

Rok 2022 był pełen wydarzeń, które wpłynęły na codzienne funkcjonowanie grupy Tonsa. Najważniejsze z nich, rosyjska napaść na Ukrainę, rozpoczęło się nagle i gwałtownie, zmieniając życie milionów ludzi. Trwające konsekwencje pandemii wirusa SARS-CoV-2 (wywołującego chorobę COVID-19), spowolnienie gospodarcze na świecie czy postępujące zmiany klimatyczne sprawiają, że nieustannie musimy dostosowywać nasz biznes do przemian, reagując w sposób odpowiedzialny, przy uwzględnieniu ram prawnych i wymagań rynku.

Mimo niesprzyjających wydarzeń, w minionym, 2022 roku Olivia Centre osiągnęła rekordowe wyniki komercjalizacji: podpisano umowy na powierzchnię o łącznej wielkości 30 tys. m.kw., co dwukrotnie przekroczyło średnioroczne wyniki ostatnich lat. Łączny współczynnik komercjalizacji budynków biurowych był wysoki i stabilny – wyniósł 92% na koniec 2022 roku. Przychody Grupy z najmu brutto za rok 2022 wyniosły 26,5 mln EUR i były o 4% wyższe w porównaniu do roku 2021, natomiast dochód z najmu netto wyniósł 25 mln EUR i był o 7% wyższe w porównaniu do roku 2021. W ramach długoterminowych umów najmu udostępniliśmy powierzchnię ponad 100 firmom (polskim i międzynarodowym) o stabilnej sytuacji finansowej. W minionym roku swoje biura w Olivii Centre otworzyły m.in. takie firmy, jak: Nike, Polskie Sieci Elektroenergetyczne, Graphcore, Softserve, Acaisoft, Sentillia B.V., Just Join IT, Squad Poland i Itechart.

Zysk operacyjny netto za 2022 rok wyniósł 42,5 mln EUR i był wyższy o 85% w porównaniu do roku minionego. Za rok 2022 Grupa odnotowała dodatni wynik netto w wysokości 26,7 mln EUR (wzrost o 164% w stosunku do poprzedniego roku). Olivia Centre stanowi doskonałą infrastrukturę dla różnorodnych przedsiębiorstw, zapewniając im dogodne warunki do pracy, nowoczesne rozwiązania technologiczne oraz dostęp do strategicznej lokalizacji. Dzięki temu nasi klienci mogą skupić się na rozwijaniu swojej działalności, wiedząc, że są otoczeni profesjonalną obsługą i kompleksowym wsparciem.

Dążąc do nieustannego rozwoju, pozostajemy otwarci na sugestie naszych Rezydentów (najemców). Pod koniec 2022 roku przeprowadziliśmy badania jakościowe i ilościowe, których celem było pozyskanie opinii naszych Rezydentów na temat Olivia Centre. Dzięki otwartej komunikacji wiemy, że oczekują powierzchni spójnych z ich aktualną strategią, w możliwie najlepszych lokalizacjach. Nasi Rezydenci podkreślają, że bardziej niż kiedykolwiek, z punktu widzenia zarządzania HR, ważne są usługi towarzyszące, których nie brakuje na terenie Olivii Centre.

Grupa Tonsa posiada zdywersyfikowane źródła finansowania dłużnego, pozyskiwane poprzez długoterminowe umowy kredytowe zawarte z różnymi polskimi i międzynarodowymi instytucjami finansowymi oraz dłużne papiery wartościowe emitowane przez jedną ze spółek zależnych Olivia Fin

Sp. z o.o. SKA (Emitent). Głównym składnikiem zobowiązań krótkoterminowych na koniec 2022 roku jest kredyt na projekcie Point & Tower – w marcu 2023 roku Grupa przedłużyła umowę kredytową. W lutym 2023 roku Grupa dokonała konwersji umowy kredytu w Olivia Prime B z PLN na EUR. Wszystkie kredyty Grupy są w walucie EUR i pozostają zabezpieczone przed ryzykiem zmiany stopy procentowej w przeważającej części ekspozycji kredytowej. Wszystkie kowenanty na koniec 2022 roku były na bezpiecznym poziomie i nie doszło do ryzyka ich naruszenia. Odnotowany znaczny wzrost przychodów i zysków jest wynikiem naszego zobowiązania wobec doskonałości, innowacyjności i satysfakcji naszych klientów.

Biorąc pod uwagę oczekiwania Interesariuszy oraz naszą potrzebę działania na rzecz zrównoważonego rozwoju, przygotowaliśmy również roczny raport ESG z odniesieniem do międzynarodowych standardów raportowania GRI 2021 (Global Reporting Initiative) oraz wytycznymi odnośnie ujawnień klimatycznych TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures). Wydaje się, że nasze działania wyprzedziły trendy i że zaangażowanie we wsparcie lokalnej społeczności w wielu aspektach – i to od początku projektu – przynoszą obecnie wielokrotnie, pozytywne efekty.

W raporcie finansowym, który Państwu prezentujemy, szczegółowo omawiamy wyniki finansowe i osiągnięcia Grupy za miniony rok. Ponadto, raport finansowy zawiera informacje dotyczące naszych inwestycji, zarządzania ryzykiem oraz strategii rozwoju na przyszłość. Jesteśmy świadomi dynamicznych zmian na rynku i jesteśmy gotowi wykorzystać nowe szanse, aby utrzymać naszą pozycję jako lidera w branży.

Chcielibyśmy podziękować naszym klientom i partnerom biznesowym za zaufanie, które nam okazują. Jesteśmy zaszczytni, że możemy współpracować z tak renomowanymi podmiotami i kontynuować naszą misję.

Zarząd Grupy Tonsa Commercial REI N.V.

M. Grabski

D. Luksenburg

M. Leininger

J. E. Missaar