

16 May 2025

Dear Readers,

On behalf of Tonsa Commercial REI NV Group, we are pleased to present our Consolidated Annual Report for the financial year ending 31 December 2024. This report, together with its appendices, outlines the Group's financial performance, highlights key events from the past year, and provides an outlook on our strategic direction for the months ahead.

In 2024, operating within a complex macroeconomic and geopolitical landscape, our efforts were focused on ensuring the continued, stable development of our assets and reinforcing our leading position in the office and investment property market in Poland.

Olivia Centre in Gdańsk, our flagship project, remains a cornerstone of our operations. In 2024, the Group achieved a record-high occupancy rate of 94%, accompanied by an increase in average rental rates. With a diversified portfolio of more than 100 tenants – including both international and domestic companies with robust financial standing – the Group generated a stable net operating income of more than EUR 27.9 million, reflecting a year-on-year increase of 7.5%. Olivia has evolved into more than a workplace for several thousand professionals – it is now a vibrant hub for innovation, culture, and sustainable development.

Throughout the year, we expanded our residential and Private Rented Sector (PRS) development activities to further diversify our business. Simultaneously, we continued to enhance our existing assets by implementing ESG-compliant solutions and increasing the value of our portfolio.

In 2024, we completed the sale of residential units within the Platynowa Park development in Gdańsk and commenced construction of the first PRS building at Olivia Centre – Olivia Pulse (Olivia 10), alongside another residential project, Sopot Leśna. Sales targeting individual investors/clients for both developments began towards the end of the year. Looking ahead, we plan to pursue further development projects across Poland. While our current operations remain concentrated in the Tricity area, we do not rule out expanding into other promising locations.

In the coming year, our strategic focus remains on growth in the residential and PRS sectors, coupled with an investment policy centred on high quality and sustainable competitive advantage for the Group. We are confident that, with your joint commitment, we will realise the next steps in the Group's development.

The debt service ratios of the individual properties remain at safe levels, allowing for effective credit management. Our diversified sources of debt financing are largely hedged against changes in the EURIBOR interest rate with hedging transactions, providing stability and security for individual projects. We secured financing for two ongoing developments through newly signed loan agreements.

The persistently high WIBOR rates in 2024 influenced the cost of servicing our PLN-denominated bonds. To mitigate our exposure to WIBOR, we initiated bond issues in EUR. Our revenues and financial surpluses are predominantly denominated in euro (EUR), aligning with the currency of our principal liabilities, including investment bank loans.

In 2024, Olivia Fin Sp. z o.o. SKA – a special purpose vehicle dedicated to securing capital for real estate projects by project companies subsidiary of Tonsa Commercial REI N.V. – issued bonds totalling PLN 60 million and EUR 18.7 million, while redeeming PLN 128.6 million in bonds, including an early redemption of PLN 115.6 million. As at 31 December 2024, the nominal value of outstanding bond liabilities stood at PLN 188.3 million and EUR 21.2 million.

On 25 June 2024, the Polish Financial Supervision Authority approved the prospectus for our fourth bond issue programme, enabling issue with an aggregate nominal value of up to PLN 150 million or the

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Oslo 1, 2993LD Barendrecht

<https://tonsacommercial.com/>

EUR equivalent. Under this programme, we issued three bond series (P2024A, P2024B in 2024 and P2024C in early 2025).

Bonds maturing in 2025 have been repaid. The last series maturing in 2025 (series N with a value of PLN 15 million) will be redeemed early in May – funds for this redemption have already been secured. All bond issues during 2024 and the latest in April 2025 attracted strong investor demand, which in the case of the PLN issue necessitated a reduction in their subscriptions, despite the increase in the issue threshold. The Group's cash position remains healthy, with liquidity improving by nearly 3% year-on-year.

All outstanding bonds issued by Olivia Fin Sp. z o.o. SKA are guaranteed by Tonsa Commercial REI N.V. and listed on the ASO Catalyst alternative trading system of the Warsaw Stock Exchange. Our presence on the public market reinforces transparency, boosts investor confidence, and enhances liquidity and availability of the debt instruments.

As we move into 2025, we remain alert to continuing geopolitical tensions, economic uncertainty, high financing costs and the ongoing evolution of hybrid work models. Nevertheless, we also recognise the opportunities presented by the constrained supply of modern office space. The slowdown in development activity and the limited number of commercial property transactions in recent years have significantly reduced new stock. This could put upward pressure on asking rents in the coming years, which could potentially provide a positive impetus for further increases in the value of Olivia Centre.

Poland remains an attractive market within Central and Eastern Europe, supported by a substantial domestic economy. High liquidity and a diverse range of high-quality investment products continue to strengthen its position. In the face of rising operational costs, the search for efficiency and quality will remain a key challenge for the office property market in the coming quarters.

We are pleased to present the Tonsa Group's Consolidated Annual Report and extend our sincere gratitude to all our bondholders for their continued trust and support. It is this confidence that empowers us to pursue our long-term investment ambitions. Transparency, stability and a long-term approach to building Group value remain the cornerstones of our strategy.

16 maja 2025 roku

Szanowni Państwo,

działając w imieniu Grupy Tonsa Commercial REI NV przedstawiamy Państwu skonsolidowany raport roczny za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. Raport ten wraz z załącznikami zawiera wyniki finansowe Grupy wraz z podsumowaniem najważniejszych wydarzeń, jakie miały miejsce w ciągu 2024 roku, jak również przedstawia perspektywy rozwoju Grupy na kolejne miesiące.

W trakcie 2024 roku, działając w dynamicznym otoczeniu makroekonomicznym i geopolitycznym, skupiliśmy się na kontynuacji stabilnego rozwoju naszych aktywów oraz umacnianiu pozycji lidera w segmencie nieruchomości biurowych i inwestycyjnych w Polsce.

Kluczowym elementem naszej działalności pozostaje Olivia Centre - centrum mix-ed use w Gdańsku. W 2024 roku osiągnęliśmy najwyższy w historii Grupy 94% poziom wynajęcia powierzchni, przy jednoczesnym wzroście średnich stawek czynszowych. Dzięki zdywersyfikowanemu portfelowi ponad 100 najemców, obejmującemu zarówno międzynarodowych, jak i krajowych najemców biurowych o solidnej kondycji finansowej, Grupa generuje stabilny dochód operacyjny netto, tj. ponad 27,9 mln EUR w 2024 roku (wzrost o 7,5% r/r). Olivia stała się nie tylko miejscem pracy dla kilkunastu tysięcy osób, ale również przestrzenią dla innowacji, kultury i zrównoważonego rozwoju.

W trakcie 2024 roku kontynuowaliśmy rozwój działalności deweloperskiej w sektorze mieszkaniowym i PRS, które pozwolą na dalszą dywersyfikację naszej działalności. Równocześnie modernizowaliśmy istniejące aktywa, wdrażając rozwiązania ESG i podnosząc wartość naszych nieruchomości.

W 2024 zakończyliśmy sprzedaż mieszkań w ramach inwestycji Platynowa Park w Gdańsku i rozpoczęliśmy budowę pierwszego budynku PRS przy Olivia Centre – Olivia Pulse (Olivia 10) oraz kolejnego projektu mieszkaniowego – Sopot Leśna. Sprzedaż kierowana do inwestorów indywidualnych/klientów obu projektów rozpoczęła się pod koniec 2024 roku. W kolejnych latach planujemy realizację kolejnych projektów deweloperskich w Polsce i pomimo koncentracji bieżącej działalności w obszarze Trójmiasta, nie wykluczamy przyszłych inwestycji w innych lokalizacjach.

W nadchodzącym roku planujemy dalszą ekspansję w segmencie mieszkaniowym i PRS oraz kontynuację polityki inwestycyjnej skoncentrowanej na wysokiej jakości i trwałych przewagach konkurencyjnych Grupy. Jesteśmy przekonani, że dzięki wspólnemu zaangażowaniu z Państwa strony zrealizujemy kolejne etapy rozwoju Grupy.

Wskaźniki obsługi zadłużenia w poszczególnych budynkach pozostają na bezpiecznych poziomach, umożliwiając płynne zarządzanie kredytami. Nasze zdywersyfikowane źródła finansowania dłużnego są w znacznej części zabezpieczone przed zmianą stopy procentowej EURIBOR transakcjami hedgingowymi, zapewniając stabilność i bezpieczeństwo poszczególnych projektów. Również dla dwóch nowo realizowanych projektów deweloperskich podpisaliśmy umowy kredytowe które zabezpieczają ich finansowanie.

Utrzymujące się w 2024 roku wysokie stawki WIBOR miały bezpośredni wpływ na koszt finansowania naszych obligacji denominowanych w polskim złotym (PLN). W celu zmniejszenia ekspozycji na stopę procentową WIBOR zdecydowaliśmy się na emisję w walucie EUR. Nasze przychody oraz nadwyżki generowane są głównie w euro (EUR). Jednocześnie nasze główne zobowiązania (kredyty inwestycyjne) są w tej samej walucie.

W ciągu roku 2024 Olivia Fin Sp. z o.o. SKA (spółka celowa skupiająca swoją działalność na pozyskiwaniu kapitału na realizację projektów nieruchomościowych przez spółki projektowe zależne od Tonsa

TONSA COMMERCIAL REI N.V.

Oslo 1, 2993LD Barendrecht

<https://tonsacommercial.com/>

Commercial REI N.V.) wyemitowała obligacje na łączną kwotę 60 mln zł oraz 18,7 mln EUR i dokonała wykupu obligacji na łączną kwotę 128,6 mln zł, w tym w ramach przedterminowego wykupu 115,6 mln zł. Nominalna wartość zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji wyniosła na dzień 31 grudnia 2024 roku 188,3 mln zł oraz 21,2 mln EUR.

W dniu 25 czerwca 2024 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt dotyczący IV programu emisji obligacji, w ramach którego spółka uprawniona była do emitowania obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150 mln zł lub równowartość tej kwoty wyrażona w EUR. W ramach tego programu spółka wyemitowała w 2024 roku 2 serie obligacji (P2024A, P2024B) oraz ostatnią, w ramach tego programu, serię P2024C w 2025 roku.

Obligacje zapadające w 2025 roku zostały spłacone, przy czym ostatnia seria zapadająca w 2025 roku (seria N o wartości 15 mln zł) zostanie przedterminowo wykupiona w maju. Spółka posiada na ten cel zabezpieczone środki. Wszystkie emisje zrealizowane w 2024 roku i najnowsza wyemitowana w kwietniu 2025 roku spotkały się z dużym zainteresowaniem inwestorów, co w przypadku emisji w PLN wiązało się z koniecznością redukcji ich zapisów, mimo podwyższenia progu emisji. Zasoby gotówkowe Grupy są na bezpiecznym poziomie i wzrosły o blisko 3% rok do roku.

Wszystkie aktywne obligacje wyemitowane przez Olivia Fin Sp. z o.o. SKA są poręczone przez Tonsa Commercial REI N.V. oraz notowane w alternatywnym systemie obrotu GPW - ASO Catalyst. Upublicznienie papierów wartościowych zwiększa transparentność Grupy wobec inwestorów, a także płynność i dostępność samych instrumentów dłużnych.

Wkraczając w rok 2025, nadal zachowujemy zwiększoną uważność w obliczu utrzymujących się napięć geopolitycznych, niepewności gospodarczej, wysokich kosztów finansowania oraz dalszej transformacji modeli pracy hybrydowej. Mimo wyzwań, dostrzegamy również szanse wynikające z ograniczonej podaży nowoczesnych powierzchni biurowych. Spowolnienie działalności deweloperskiej oraz ograniczona liczba transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych w ostatnich latach doprowadziły do wyraźnego zmniejszenia dostępnej nowej podaży. Może to w najbliższych latach wywierać presję na wzrost czynszów wywoławczych, co może stanowić potencjalnie pozytywny impuls na dalszy wzrost wartości Olivia Centre.

Polska pozostaje atrakcyjnym rynkiem w Europie Środkowo-Wschodniej z dużym rynkiem wewnętrznym. Wysoka płynność i zróżnicowana oferta wysokiej jakości produktów inwestycyjnych wzmacniają jego pozycję. Poszukiwanie jakości i oszczędności w obliczu rosnących kosztów operacyjnych jest kluczowym wyzwaniem dla rynku nieruchomości biurowych w nadchodzących kwartałach.

Przekazujemy na Państwa ręce skonsolidowany raport roczny Grupy Tonsa, jednocześnie dziękując wszystkim naszym obligatariuszom za zaufanie, które pozwala nam realizować ambitne cele inwestycyjne. Transparentność, stabilność i długoterminowe podejście do budowy wartości Grupy pozostają fundamentem naszej strategii.

With kind regards,*On behalf of Tonsa Commercial REI NV:**M. Grabski**D. Luksenburg**M. Leininger**J. Missaar*