

20 maja 2026

Szanowni Państwo,

Działając w imieniu Grupy Tonsa Commercial REI NV, mamy przyjemność przedstawić Państwu Skonsolidowany Raport Roczny za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku. Raport ten wraz z załącznikami zawiera wyniki finansowe Grupy wraz z podsumowaniem najważniejszych wydarzeń minionego roku oraz przedstawia naszą strategię na kolejne miesiące.

W 2025 roku, działając w złożonym otoczeniu makroekonomicznym i geopolitycznym, nasze wysiłki koncentrowały się na zapewnieniu dalszego, stabilnego rozwoju naszych aktywów oraz umacnianiu pozycji lidera na rynku nieruchomości biurowych i inwestycyjnych w Polsce.

Olivia Centre w Gdańsku, nasz flagowy projekt, pozostaje filarem naszej działalności. W 2025 roku Grupa osiągnęła rekordowy poziom wynajęcia powierzchni wynoszący 95% (w porównaniu do 94% w 2024 r.). Dzięki zdywersyfikowanemu portfelowi ponad 120 najemców, Grupa wygenerowała stabilny dochód z najmu netto w wysokości 29,0 mln EUR, co oznacza wzrost o 4% rok do roku. Zysk operacyjny netto również odnotował znaczący wzrost, osiągając blisko 18,0 mln EUR (wzrost o blisko 12% względem 2024 r.).

Kluczowym wydarzeniem strategicznym, które miało miejsce krótko po dacie bilansowej, było podpisanie w dniu 27 marca 2026 roku przedwstępnej umowy sprzedaży 100% akcji spółki Olivia Star S.A. na rzecz Bau Holding Beteiligungs GmbH (spółki z grupy STRABAG SE). Transakcja ta, której sfinalizowanie planowane jest do 31 lipca 2026 r., stanowi kamień milowy w zarządzaniu naszym portfelem i zapewni dodatkowy kapitał na dalszy rozwój.

W ciągu roku kontynuowaliśmy rozwój działalności w sektorze mieszkaniowym oraz najmu instytucjonalnego (PRS). W trakcie 2025 roku realizowaliśmy prace budowlane i sprzedaż apartamentów w projektach Olivia Pulse oraz Sopot Leśna, których oddanie do użytkowania planujemy w trakcie 2026 roku.

W nadchodzącym czasie planujemy zakup nowych gruntów pod inwestycje mieszkaniowe/PRS oraz pozostajemy wierni strategii ESG, dążąc m.in. do uzyskania kolejnych certyfikatów BREEAM na poziomie „Excellent”.

Struktura naszego finansowania pozostaje stabilna dzięki zdywersyfikowanym źródłom długu. W 2025 roku pomyślnie zrefinansowaliśmy kredyty dla projektów Olivia Point&Tower, Olivia Prime A oraz Olivia Prime B. Na początku 2026 roku konsorcjum banków BOŚ Bank i SGB Bank uruchomiło nowy kredyt dla budynku Olivia Four. Spółka Olivia Fin Sp. z o.o. SKA wyemitowała w 2025 roku obligacje o wartości 39,9 mln PLN, a 17 października 2025 r. KNF zatwierdziła prospekt naszego V programu emisji obligacji o wartości do 150 mln PLN.

Wkracząc w rok 2026, zachowujemy czujność wobec napięć geopolitycznych, w tym konfliktów na Ukrainie i Bliskim Wschodzie, które wpływają na globalne łańcuchy dostaw i koszty energii. Niemniej jednak, stabilny popyt na wysokiej jakości powierzchni biurowe na rynku trójmiejskim oraz nasze silne fundamenty stanowią solidną bazę do dalszego wzrostu.

Składamy serdeczne podziękowania wszystkim naszym obligatariuszom i partnerom za nieustające zaufanie i wsparcie. Transparentność, stabilność oraz długoterminowe podejście do budowania wartości Grupy pozostają fundamentami naszej strategii.

20 May 2026

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 2025. 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 2025, operating within a complex macroeconomic and geopolitical landscape, our efforts remained 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 the cornerstone of our operation. In 2025, the Group achieved a record-high occupancy rate of 95% (compared to 94% in 2024). With a further diversified portfolio of more than 120 tenants, the Group generated a stable net rental income of EUR 29.0 million, reflecting a year-on-year increase of 4%. Net operating profit also saw significant growth, reaching nearly EUR 18.0 million (an increase of nearly 12% vs. 2024).

A landmark strategic event occurred shortly after the balance sheet date: on 27 March 2026, the Group signed a Preliminary Share Purchase Agreement to sell 100% of Olivia Star S.A. to Bau Holding Beteiligungs GmbH (part of the STRABAG SE group). This transaction, expected to close by 31 July 2026, marks a significant milestone in our portfolio management and will provide additional capital for further growth.

Throughout the year, we continued to expand our residential and Private Rented Sector (PRS) activities. During 2025, we carried out construction works and the sale of apartments in the Olivia Pulse and Sopot Leśna projects, which we plan to put into use in 2026.

Looking ahead, we plan to purchase new plots for residential/PRS developments and maintain our commitment to ESG-compliant solutions, including obtaining further BREEAM "Excellent" certifications.

Our financing remains stable with diversified sources of debt. In 2025, we successfully refinanced bank loans for Olivia Point&Tower, Olivia Prime A, and Olivia Prime B. In early 2026, a new bank loan for Olivia Four was launched by a consortium of BOŚ Bank and SGB Bank. Olivia Fin Sp. z o.o. SKA issued PLN 39.9 million in bonds in 2025, and on 17 October 2025, the Polish Financial Supervision Authority (KNF) approved the prospectus for our 5th Bond Issue Program of up to PLN 150 million.

As we move into 2026, we remain alert to geopolitical tensions, including the conflicts in Ukraine and the Middle East, which impact global supply chains and energy costs. Nevertheless, the stable demand for high-quality office space in the Tricity market and our strong fundamentals provide a solid foundation for further growth.

We extend our sincere gratitude to all our bondholders and partners for their continued trust and support. Transparency, stability, and a long-term approach to building Group value remain the cornerstones of our strategy.

With kind regards,

On behalf of Tonsa Commercial REI NV:

M. Grabski (Dyrektor A)

D. Luksenburg (Dyrektor B)

M. Leininger (Dyrektor B)

J. E. Missaar (Dyrektor B)