

29 maja 2024 roku

***Szanowni Państwo,***

działając w imieniu Grupy Tonsa Commercial REI NV przedstawiamy Państwu skonsolidowany raport roczny za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 r. Raport ten wraz z załącznikami zawiera wyniki finansowe Grupy wraz z podsumowaniem najważniejszych wydarzeń, jakie miały miejsce w ciągu 2023 roku, jak również przedstawia perspektywy rozwoju Grupy na kolejne miesiące.

Podsumowując miniony rok możemy stwierdzić, że pomimo wyzwań, które stoją przed całym rynkiem, Grupa Tonsa wraz ze swoimi aktywami z powodzeniem kształtuje krajobraz nieruchomości komercyjnych w Polsce i wyznacza trendy zmian.

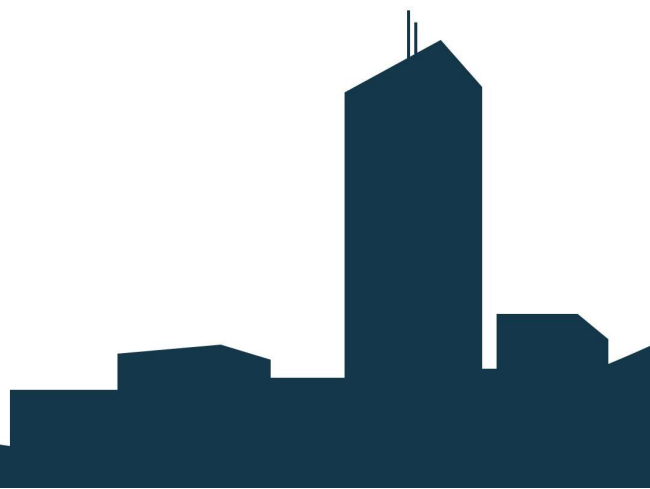
Położona w centrum Gdańskiego Obszaru Metropolitalnego Olivia Centre posiada prawie 20% udziału w rynku biur komercyjnych w regionie, co stanowi naszą przewagę konkurencyjną. Zdywersyfikowany portfel ponad 100 najemców obejmuje zarówno międzynarodowych, jak i krajowych najemców biurowych o solidnej kondycji finansowej. Największy najemca generował w 2023 roku 10,1% przychodów Grupy. Olivia utrzymuje wysoki i stabilny poziom komercjalizacji – na koniec 2023 roku wynoszącego 92% (bez zmian w porównaniu do 2022 roku) - oraz zapewniając stabilny dochód operacyjny netto, tj. ponad 26,1 mln EUR w 2023 roku (wzrost o 4,4% r/r).

W maju 2024 Olivia rozpoczęła budowę kolejnego budynku, który zapewni akomodację dla pracowników oraz gości centrum konferencyjnego mieszczącego się w Olivii. Bezpośrednia obecność takiej inwestycji powinna pozytywnie wpłynąć na cały projekt, tworząc wiele korzystnych synergii biznesowych.

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 długoterminowymi transakcjami skarbowymi, zapewniając stabilność i bezpieczeństwo projektu.

Niedawny wzrost stawki WIBOR ma bezpośredni wpływ na koszt finansowania naszych obligacji denominowanych w polskim złotym (PLN). W odpowiedzi, Grupa strategicznie zdecydowała się na redukcję zadłużenia z tytułu obligacji w PLN w 2024 roku, co zmniejszy ekspozycję na stopę procentową WIBOR. Nasze przychody oraz nadwyżki generowane są głównie w euro (EUR). Jednocześnie nasze główne zobowiązania (kredyty bankowe) są w tej samej walucie. Chociaż wpływ wzrostu stopy EURIBOR jest mniej wyraźny, pozostaje on ważnym czynnikiem stabilności finansowej Grupy, ponieważ wpływa bezpośrednio na koszty finansowania w euro.

Od stycznia 2023 Grupa wyemitowała obligacje na łączną kwotę 83,5 mln zł oraz 9,5 mln EUR (2,5 mln EUR w 2023 i 7 mln EUR w 2024 roku). Od stycznia 2023 roku dokonano 5 spłat obligacji na łączną kwotę ok. 87 mln zł (seria E, F w 2023 roku oraz G, H, J w 2024 roku). Obligacje zapadające w 2024 roku zostały spłacone lub wkrótce zostaną spłacone (Grupa posiada na ten cel zabezpieczone środki). Nowe emisje spotkały się z dużym uznaniem inwestorów i koniecznością redukcji zapisów. Zasoby gotówkowe Grupy są na bezpiecznym poziomie i wzrosły o ponad 40% rok do roku.



Grupa posiada dostępny limit w ramach III programu ustanowionego w marcu 2023 roku przez Olivia Fin Sp. z o.o. SKA (Emitent) umożliwiający emisję obligacji do końca 2024 roku do kwoty 66,5 mln zł. W grudniu 2023 roku ustanowiono również IV program emisji obligacji, w ramach którego Emitent będzie uprawniony do emitowania obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150 mln zł lub równoważność tej kwoty wyrażonej w EUR. Jednocześnie, Emitent w dniu 21 grudnia 2023 r. złożył do Komisji Nadzoru Finansowego wnioski o zatwierdzenie prospektu dotyczącego tego programu.

Od marca 2023 roku obligacje emitowane przez Olivia Fin Sp. z o.o. SKA są notowane w alternatywnym systemie obrotu GPW - ASO Catalyst. Upublicznienie papierów wartościowych zwiększa transparentność Grupy dla inwestorów, a także płynność i dostępność samych instrumentów dłużnych.

Wśród najważniejszych wydarzeń Grupy w roku ubiegłym, chcemy zwrócić Państwa uwagę szczególnie na następujące z nich:

- 1) **Olivia Home Platynowa Park:** W czwartym kwartale 2023 r. spółka Olivia Home Platynowa Park Sp. z o. o. otrzymała pozwolenie na użytkowanie w projekcie Platynowa Park. Sprzedaż wykończonych pod klucz apartamentów została zakończona z sukcesem w kwietniu 2024 roku. Grupa w trakcie 2024 roku planuje zaoferować kolejne projekty deweloperskie z apartamentami na sprzedaż w Trójmieście.
- 2) **Przedłużenie kredytu Olivia Star:** W grudniu 2023 r. spółka Olivia Star S.A. przedłużyła umowę kredytową dotyczącą budynku Olivia Star o dodatkowe 3 lata, z opcją dalszego przedłużenia o kolejne 3 lata. W pierwszym kwartale 2024 r. uruchomione zostało podwyższenie kredytu o 8,6 mln EUR. Środki te zostały wykorzystane przede wszystkim na spłatę pożyczki od Olivia Fin Sp. z o.o. SKA (spółki z Grupy, Emitenta obligacji). W kwietniu 2024 roku otrzymano potwierdzenie od banków finansujących, że kredyt ten spełnia zasady „Green Loan Principles” opracowane przez Loan Market Association (LMA), międzynarodowe stowarzyszenie z siedzibą w Londynie zrzeszające ponad 850 banków, inwestorów instytucjonalnych, kancelarii prawnych i agencji ratingowych. Uzyskanie zielonego finansowania jest potwierdzeniem, że konsekwentne działania i kompleksowe podejście do myślenia o zrównoważonym rozwoju nie tylko przekładają się na podniesienie atrakcyjności projektu nie tylko w ocenie najemców, ale również instytucji finansowych.
- 3) **WELL:** Olivia Centre osiągnęła i konsekwentnie utrzymuje najwyższy możliwy wynik certyfikacji WELL Health-Safety Rating.

Wkraczając w rok 2024 zachowujemy zwiększoną uważność z uwagi na napięcia geopolityczne, inflację, ewoluujące modele pracy, ale nie tracimy z oczu potencjalnych pozytywnych scenariuszy. Zauważalne spowolnienie działalności deweloperskiej i transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych doprowadziło do zmniejszenia podaży nowych powierzchni biurowych. Zmniejszona podaż biur w przyszłości może mieć pozytywny wpływ na Projekt poprzez presję na wzrost czynszów wywoławczych w kolejnych latach. Dodatkowo, znaczny wzrost kosztów budowlanych oraz wzrost cen działek powodują, że przyszłe potencjalne konkurencyjne przedsięwzięcia będą bazowały na większej bazie kosztowej uzasadniając prawdopodobnie wyższe oczekiwania czynszów innych inwestorów.

Polska pozostaje atrakcyjnym rynkiem w Europie Środkowo-Wschodniej z dużym rynkiem wewnętrznym. Wysoka płynność i różnicowana 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 za zaufanie jakim nas obdarzacie.

***Dear Readers,***

Acting on behalf of the Tonsa Commercial REI NV Group, we present to you the consolidated annual report for the financial year ended 31 December 2023. This report and its appendices contain the Group's financial results together with a summary of the key events that took place during 2023, as well as the Group's outlook for the coming months.

Summing up the past year, we can conclude that, despite the challenges facing the entire market, the Tonsa Group and its assets are successfully shaping the commercial real estate landscape in Poland and setting trends for change.

Located in the centre of the Gdansk Metropolitan Area, Olivia Centre has almost 20% of the commercial office market share in the region, which is our competitive advantage. The diversified portfolio of over 100 tenants includes both international and domestic office tenants with solid financial strength. The largest tenant generated 10.1% of the Group's revenue in 2023. Olivia maintains a high and stable level of commercialisation - at 92% at the end of 2023 (unchanged compared to 2022) - and delivering a stable net operating income of over EUR 26.1 million in 2023 (up 4.4% year-on-year).

In May 2024, Olivia began construction of another building that will provide accommodations for employees and guests of the conference centre located in Olivia. The direct presence of such an investment should have a positive impact on the entire project, creating many beneficial business synergies.

The debt service ratios of the individual buildings remain at safe levels, allowing for smooth credit management. Our diversified sources of debt financing are largely hedged against changes in the EURIBOR interest rate with long-term treasury transactions, ensuring project stability and security.

The recent increase in the WIBOR rate has a direct impact on the cost of funding our bonds denominated in Polish zloty (PLN). In response, the Group has strategically decided to reduce its PLN-denominated bond debt in 2024, which will reduce exposure to the WIBOR rate. Our revenues and surpluses are mainly generated in euro (EUR). At the same time, our main liabilities (bank loans) are in the same currency. Although the impact of an increase in the EURIBOR rate is less pronounced, it remains an important factor in the Group's financial stability as it directly affects the cost of funding in euro.

Since January 2023, the Group has issued bonds totalling PLN 83.5 million and EUR 9.5 million (EUR 2.5 million in 2023 and EUR 7 million in 2024). Since January 2023, there have been 5 bond repayments totalling approximately PLN 87 million (series E, F in 2023 and G, H, J in 2024). Bonds maturing in 2024 have been repaid or will soon be repaid (the Group has funds secured for this purpose). The new issues were well received by investors and subscriptions had to be reduced. The Group's cash resources are at a safe level and have increased by more than 40% year-on-year.

The Group has an available limit under the third programme established in March 2023 by Olivia Fin Sp. z o.o. SKA (Issuer) allowing the issuance of bonds until the end of 2024 up to PLN 66.5 million. A fourth bond issuance programme was also established in December 2023, under which the Issuer will be authorised to issue bonds with an aggregate nominal value of no more than PLN 150 million or the equivalent amount expressed in euro. At the same time, the Issuer on 21 December 2023 applied to the Financial Supervision Authority for approval of the prospectus for this programme.

From March 2023, the bonds issued by Olivia Fin Sp. z o.o. SKA have been listed in the alternative trading system of the Warsaw Stock Exchange - Catalyst. Going public increases the transparency of the Group for investors, as well as the liquidity and availability of the debt instruments themselves.

Among the Group's highlights of the past year, we would like to draw your attention in particular to the following:

- 4) **Olivia Home Platynowa Park:** In the fourth quarter of 2023, Olivia Home Platynowa Park Sp. z o.o. received the occupancy permit in the Platynowa Park project. The sale of the turnkey finished flats was successfully completed in April 2024. The Group plans to offer further development projects with flats for sale in the Tri-City during 2024.
- 5) **Olivia Star loan extension:** In December 2023, Olivia Star S.A. extended the loan agreement for the Olivia Star building for an additional three years, with an option for a further three-year extension. In the first quarter of 2024, a loan increase of EUR 8.6 million was activated. The funds were used primarily to repay the loan from Olivia Fin Sp. z o.o. SKA (Group company, bond issuer). In April 2024, confirmation was received from the financing banks that the loan complies with the Green Loan Principles developed by the Loan Market Association (LMA), a London-based international association of more than 850 banks, institutional investors, law firms and rating agencies. Obtaining green financing is confirmation that consistent action and a comprehensive approach to thinking about sustainability not only translate into an increased attractiveness of the project not only in the opinion of tenants, but also of financial institutions.
- 6) **WELL:** Olivia Centre has achieved and consistently maintained the highest possible WELL Health-Safety Rating certification score.

As we enter 2024, we maintain increased caution due to geopolitical tensions, inflation and evolving working patterns, but we do not lose sight of potential positive scenarios. The perceived slowdown in development activity and commercial real estate transactions has led to a reduced supply of new office space. Reduced office supply in the future could have a positive impact on the Project through upward pressure on asking rents in the following years. In addition, significant increases in construction costs and increases in land prices mean that future potential competing developments will be based on a higher cost base justifying possibly higher rental expectations from other investors.

Poland remains an attractive market in Central and Eastern Europe with a large domestic market. High liquidity and a diverse range of high-quality investment products strengthen its position. The search for quality and savings in the face of rising operating costs is a key challenge for the office property market in the coming quarters.

We present to you the consolidated annual report of the Tonsa Group, while thanking you for the trust you have placed in us.

***With kind regards,***

*On behalf of Tonsa Commercial REI NV:*

*M. Grabski*

*D. Luksenburg*

*M. Leininger*

*J. Missaar*