

## Agreement on issuance of surety securing claims arising from the bonds

concluded on October 14<sup>th</sup>, 2021, by and between:

**Tonsa Commercial REI N.V.**, a limited liability company (naamloze vennootschap) organized and existing under the laws of the Netherlands, having its corporate seat at Rotterdam, the Netherlands, with address Oslo 1, 2993LD Barendrecht, the Netherlands, registered with the trade register under number 73088870, represented by Maciej Grabski and David Luksenburg acting as managing directors, hereinafter referred to as the **Guarantor**,

and

**"OG" - Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna**, limited liability company organized and existing under the laws of the Poland, having its corporate seat at Gdańsk, Poland, with address Batorego 16/1A, 80-252 Gdańsk, registered with the trade register under number KRS: 0000473233, REGON: 221940108, NIP: 9571070234, represented by Maciej Grabski acting as President of the Board, hereinafter referred to as the **Issuer**,

of the following wording ("**Agreement**"):

### §1

1. The Issuer will issue until December 31st, 2022, in a program and through Noble Securities S.A. seated in Warsaw or Michael / Ström Dom Maklerski S.A. seated in Warsaw no more than 150,000 (one hundred fifty thousand) of bearer bonds with a nominal value of PLN 1,000.00 (one thousand zlotys) each, with a total nominal value of PLN 150,000,000.00 (one hundred and fifty million zlotys) with a payment term up to 48 months from the Bond Allocation Date ("**Bonds**", "**Program**").
2. Funds obtained from the Program will be used for development, construction and commercialization of projects comprising the Olivia Business Centre office park, located in Gdańsk, and other development projects, where the Guarantor holds shares in SPVs engaged in.
3. In order to allow the Issuer to obtain financing, the Guarantor wishes to secure claims arising from the Bonds issued within the scope of the Program by the establishment of suretyship in accordance with the provisions of Title XXXII of the Act of April 23, 1964 - Civil Code, of the wording as shown in the **Appendix No. 1** to this Agreement.

### §2

1. Remuneration for granting a surety due to the Guarantor will be equal to 0,5% of the surety amount per year and will be paid upfront, for every issuance in the Program separately:
  - a. for the first year of the surety within 30 days of the Bonds issuance,
  - b. for every next year of the surety within 30 days of each anniversary of the Bonds issuance.
2. Payment of the remuneration will be made by bank transfer to a bank account specified by the Guarantor in the invoice, which will be issued in terms specified in §2.1 above within 30 days from the date of receipt of the correctly issued invoice.

### §3

1. Appendix No. 1 - Suretyship template, is an integral part of this Agreement.
2. The court competent to resolve disputes arising in relation to the performance of this Agreement is a court in Gdańsk.
3. The Parties undertake to maintain the confidentiality of information concerning this Agreement and of any other information disclosed to each other for the purposes of the proper performance hereof. The provisions of this item do not pertain to the handover by the Parties of information and documents to a financial institutions, to which the Parties are entitled.
4. The Agreement has been prepared in two identical copies, one for each party.
5. This Agreement is governed by and construed in accordance with Polish law.
6. Any changes of this Agreement shall be made in writing form otherwise they shall be null and void.
7. End of the Agreement.

Maciej Grabski  
Issuer  
Prezes Zarządu

Guarantor

Appendix No. 1 - Suretyship template

PORĘCZENIE/SURETYSHIP

<p>Działając w imieniu i na rzecz Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, adres: Oslo 1, 2993LD Barendrecht, spółki prawa holenderskiego zarejestrowanej pod numerem 73088870 w Holandii („Poręczyciel”), niniejszym udzielamy poręczenia, zgodnie z warunkami określonymi w niniejszym oświadczeniu.</p> <p>Zważywszy, że:</p> <p>A. Spółka „OG” - Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna („Emitent”) wyemituje do dnia 31 grudnia 2022 r. w ramach programu i za pośrednictwem Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie lub Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie nie więcej niż 150.000 (sto pięćdziesiąt tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 150.000.000,00 zł (sto pięćdziesiąt milionów złotych), o terminie wykupu wynoszącym do 48 miesięcy liczonym od Dnia Przydziału Obligacji („Obligacje”).</p> <p>B. Emitent zawarł w dniu 14 października 2021 r. ze spółką GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Sp. p. z siedzibą w Warszawie („Administrator Zabezpieczenia”) umowę administrowania zabezpieczeniami Obligacji, na podstawie której Administrator Zabezpieczenia będzie wykonywał we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy Obligacji prawa i obowiązki wierzyciela m.in. z tytułu Poręczenia udzielanego przez Poręczyciela na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z Obligacji.</p> <p>C. W celu umożliwienia uzyskania finansowania przez Emitenta, Poręczyciel zabezpieczy wiarytelności wynikające z Obligacji poprzez ustanowienie niniejszego poręczenia zgodnie z przepisami Tytułu XXXII Księgi trzeciej Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny.</p> <p>Poręczyciel oświadcza, co następuje:</p> <p>1. Poręczyciel oświadcza, iż zapoznał się i w pełni akceptuje Umowę o pełnienie funkcji</p>	<p>Acting for and on behalf of Tonsa Commercial REI N.V. seated in Rotterdam, the Netherlands, with address Oslo 1, 2993LD Barendrecht, registered with the Dutch trade register under number 73088870 (the „Guarantor”), we hereby grant a surety in accordance with the conditions set out in this statement</p> <p>Whereas:</p> <p>A. The Company „OG” - Olivia Business Centre spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo - akcyjna (the „Issuer”) will issue until December 31<sup>st</sup>, 2022, in a program and through Noble Securities S.A. seated in Warsaw or Michael / Ström Dom Maklerski S.A. seated in Warsaw no more than 150,000 (one hundred fifty thousand) of bearer bonds with a nominal value of PLN 1,000.00 (one thousand zlotys) each, with a total nominal value of PLN 150,000,000.00 (one hundred and fifty million zlotys) with a payment term up to 48 months from the Bond Allocation Date (“Bonds”).</p> <p>B. On October 14<sup>th</sup>, 2021, the Issuer conclude with the GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Sp. p. with its registered office in Warsaw („Security Administrator”), the security administration agreement, under which the Security Administrator will take action on his own behalf, but on the account of the Bondholders of the Bonds, the rights and obligations of the creditor, including under the surety granted by the Guarantor to secure the claims of Bondholders of the Bonds.</p> <p>C. In order to allow the Issuer to obtain financing, the Guarantor wishes to secure claims arising from the Bonds by the establishment of this suretyship in accordance with the provisions of Book three Title XXXII of the Act of April 23, 1964 - Civil Code.</p> <p>The Guarantor declares the following:</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Administradora Zabezpieczenia z dnia 14 października 2021.</p> <p>2. Poręczyciel zobowiązuje się względem Administradora Zabezpieczenia wykonać na każde żądanie Administradora Zabezpieczenia wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta, które będą wynikać z Obligacji, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, do wysokości wynoszącej 150 % wartości nominalnej przydzielonych i nie umorzonych Obligacji, nie więcej jednak niż do wysokości 225.000.000,00 PLN (dwieście dwadzieścia pięć milionów złotych), na wypadek niespełnienia lub nienależytego spełnienia przez Emitenta zobowiązań wynikających z Obligacji („Poręczenie”).</p> <p>3. Poręczyciel zobowiązuje się na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań przez Emitenta wynikających z Obligacji do spłaty tych należności w terminie 20 dni roboczych od daty otrzymania wezwania od Administradora Zabezpieczenia działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy.</p> <p>4. Niewykonanie przez Poręczyciela jego zobowiązań wynikających z niniejszego oświadczenia w terminie, skutkować będzie koniecznością zapłaty przez Poręczyciela, obok innych należności ubocznych, odsetek ustawowych za opóźnienie.</p> <p>5. Poręczyciel zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Administradora Zabezpieczenia wszelkich kosztów i wydatków związanych z dochodzeniem roszczeń objętych niniejszym Poręczeniem, które zostały poniesione przez Administradora Zabezpieczenia zgodnie z Umową o pełnienie funkcji Administradora Zabezpieczenia z dnia 14 października 2021 roku. Postanowienia pkt 1-4 powyżej stosuje się odpowiednio.</p> <p>6. Poręczenie jest udzielone na okres od dnia 16 października 2021 roku do dnia 31 marca 2027 r., jednak nie dłużej niż do czasu spłaty wszelkich zobowiązań względem Obligatariuszy wynikających z Obligacji. Warunkiem dopuszczalności dochodzenia i egzekwowania roszczeń po 31 marca 2027 r. jest skierowanie do Emitenta wezwania, o</p>	<p>1. Guarantor declares that it has read and fully accepts the Security Administrator Agreement of October 14th, 2021.</p> <p>2. The Guarantor undertakes to perform, at each request of the Security Administrator, any financial obligations of the Issuer that will arise from the Bonds, including in particular interest, Redemption Amount, interest for delay in payment, as well as costs related to the recovery of monetary obligations under the Bonds - up to the amount of 150% of the nominal value of the allocated and not expired Bonds, but not more than PLN 225,000,000.00 (two hundred twenty five million zlotys), in the event of non-performance or improper performance by the Issuer of the obligations under the Bonds (“Surety”).</p> <p>3. The Guarantor undertakes in the event of non-performance or improper performance by the Issuer of its obligations under the Bonds to repay these receivables within 20 days from the date of receipt of a request from the Security Administrator acting on its own behalf but on the account of the Bondholders.</p> <p>4. Non-performance or improper performance by the Guarantor to fulfill its obligations under this statement on time will result in the necessity for the Guarantor to pay, irrespective of the other side receivables, statutory interest for the delay.</p> <p>5. The Guarantor undertakes to reimburse the Administrator Security of all costs and expenses related to the civil investigation of claims covered by the Surety, which have been incurred by the Administrator in accordance with the Security Agreement to act as Security Administrator of October 14<sup>th</sup>, 2021. The provisions of items 1-4 above shall apply accordingly.</p> <p>6. The Surety is granted for the period from October 16<sup>th</sup>, 2021, to March 31<sup>st</sup>, 2027, but not longer than until all obligations towards the Bondholders under Bonds. The condition for the admissibility of pursuing and enforcing claims after March 31<sup>st</sup>, 2027, is to submit a call to the Issuer, referred to in point 3, before March 31, 2027. In such a case, the surety for all liabilities to the Bondholders under the</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

którym mowa w pkt 3, przed 31 marca 2027 r. W takim wypadku poręczenie nie wygasa do czasu spłaty wszelkich zobowiązań względem Obligatariuszy wynikających z Obligacji stanowiących przedmiot takiego wezwania.

7. Poręczyciel potwierdza, iż zobowiązuje się do złożenia na rzecz Administratora Zabezpieczenia, do każdej emisji składającej się na program, oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z niniejszego Poręczenia i wysokości wynikającej z danej emisji, w tym zobowiązania, o którym mowa w pkt 5 powyżej, do łącznej kwoty w ramach programu nie większej, niż 225.000.000,00 PLN (dwieście dwadzieścia pięć milionów złotych), a Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności każdemu takiemu aktowi w terminie odpowiadającemu sześciu miesiącom od Dnia Wykupu Obligacji w danej emisji. Oświadczenie zostanie złożone, w przypadku każdej z emisji w ramach programu, nie później niż do dnia podjęcia przez Emitenta uchwały o przydziale Obligacji.
8. W przypadku braku spełnienia zobowiązań przez Poręczyciela, Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony zainicjować przed właściwym sądem postępowanie (postępowania) sądowe celem umożliwienia wszczęcia postępowania egzekucyjnego (obejmujące uzyskanie klauzuli wykonalności na akt notarialny lub uzyskanie jakiegokolwiek innego tytułu wykonawczego). Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika lub inny właściwy organ w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego, bądź w oparciu o przepisy powszechnie obowiązujące w kraju, w którym prowadzona będzie egzekucja, w przypadku jej prowadzenia poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej.
9. W przypadku, gdy jakiegokolwiek podatki, dochodowe lub inne, będą należne od Obligatariuszy na podstawie prawa polskiego jedynie z powodu faktu otrzymania przez Obligatariuszy płatności z tytułu Poręczenia, a które nie byłyby należne w razie zapłaty analogicznych kwot płaconych Obligatariuszowi przez Emitenta, Poręczyciel dokona jednej z następujących czynności: (i) zapłaci takie kwoty (pomniejszone o wszelkie podatki, które byłyby płatne gdyby Obligatariusz otrzymał płatność od Emitenta z

Bonds being the subject of such a call does not expire until their payment.

7. The Surety confirms that it undertakes to submit to the Security Administrator to each issuance consisting of the program a declaration in the form of a notarial deed on submission to enforcement pursuant to article 777 § 1 point 5 of the Code of Civil Procedure, as to the obligations arising from this Surety and amount resulting from such issuance, including the obligation referred to in point 5 above, up to the amount of PLN 225,000,000.00 (two hundred twenty five million zlotys), and the Security Administrator will be entitled to claim the enforceability of this act within six months from the Bonds Redemption Date in such issuance. The submission will be submitted, for each of the issues under the program, no later than by the date the Issuer adopts a resolution on the allocation of the Bonds.
8. If the Guarantor not perform or improper perform its obligations, the Security Administrator will be entitled to initiate court proceeding (proceedings) before the competent court in order to enable initiating enforcement proceedings. The enforcement proceedings will be conducted by the bailiff or any other competent authority on the basis of the provisions of Part III of the Code of Civil Procedure, or on the basis of the generally applicable provisions in the country where the enforcement will be conducted, if it is conducted outside the territory of the Republic of Poland.
9. Should any income taxes or other taxes be due from the Bondholders based on the Polish law, solely due to the fact that the Bondholders have received payments under the Guarantor's Undertakings, and such would not be due in case of payment of corresponding sums paid to the Bondholder by the Issuer, the Guarantor shall take one of the following actions: (i) will pay such sums (reduced by any taxes, which would be payable, had the Bondholder received payment from the Issuer under the Bonds), or (ii) if the Bondholder files a statement in writing, that the Bondholder will pay such amounts and shall provide evidence that such payment has been made, the Guarantor shall then pay such Bondholder such additional amounts that may be necessary

<p>tytułu Obligacji), lub (ii) jeżeli Obligatariusz złoży pisemne oświadczenie, że Obligatariusz zapłacił takie kwoty i przedstawi dowód, że taka płatność została dokonana, wówczas Poręczyciel zapłaci takiemu Obligatariuszowi takie dodatkowe kwoty, które mogą być konieczne w celu pełnego zrekompensowania im tak zapłaconych podatków (pomniejszone o każdą kwotę podatku, jaka byłaby należna gdyby Obligatariusz otrzymał płatność od Emitenta z tytułu Obligacji).</p> <p>10. Niniejsze Poręczenie (w szczególności wszelkie sprawy związane z odpowiedzialnością Poręczyciela za zobowiązania Emitenta, w tym dotyczące dochodzenia roszczeń Obligatariuszy od Poręczyciela) podlega prawu polskiemu i będzie interpretowane zgodnie z tym prawem. Wszelkie spory wynikające z niniejszego Poręczenia lub w związku z udzielonym Poręčeniem, będą kierowane do sądu właściwego dla siedziby Emitenta.</p> <p>11. W przypadku jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy wersją polską i angielską, wersja polska będzie wiążąca.</p> <p>12. Terminy pisane wielką literą nie zdefiniowane w niniejszym dokumencie są zdefiniowane w warunkach emisji Obligacji.</p> <p>13. Działając w imieniu i na rzecz Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, spółki prawa holenderskiego zarejestrowanej pod numerem 73088870 w Holandii, ustanawiamy niniejszym pełnomocnika do doręczeń we wszelkich sprawach dotyczących lub związanych z wykonaniem niniejszego Poręczenia w osobie radcy prawnego Bogusława Wiczorka PESEL 84071800972. Wszelkie zawiadomienia wezwania lub inna korespondencja dotycząca lub związana z Poręčeniem w celu uznania ich za skutecznie doręczoną powinny być na adres Kancelaria Radcy Prawnego Bogusław Wiczorek, Al. Grunwaldzka 472C, 80-309 Gdańsk. Poręczyciel może ustanowić nowego pełnomocnika do doręczeń, z zastrzeżeniem zawiadomienia Administratora Zabezpieczenia na piśmie pod rygorem nieważności, co nie stanowi zmiany niniejszego Poręczenia. Ustanowienie pełnomocnika do doręczeń nie wyłącza skutecznego kierowania wezwań lub innej korespondencji na rejestrowy adres siedziby Poręczyciela.</p>	<p>to fully compensate the taxes paid (reduced by any amount of tax, which would be payable, had the Bondholder received payment from the Issuer under the Bonds).</p> <p>10. The Surety (in particular, all matters related to the Guarantor's liability for the Issuer's obligations, including the pursuit of the Bondholders' claims against the Guarantor) shall be governed by and interpreted in accordance with Polish law. Any disputes arising from this Surety or in connection with this Surety will be referred to the court competent for the headquarter of the Issuer.</p> <p>11. In the event of any discrepancies between the Polish and English versions, the Polish version shall be binding.</p> <p>12. Capitalized terms not defined in this document are defined in the terms of issue of Bonds.</p> <p>13. Acting for and on behalf of Tonsa Commercial REI N.V. seated in Rotterdam, the Netherlands, registered with the Dutch trade register under number 73088870, hereby grant attorney Bogusław Wiczorek PESEL: 84071800972 a power of attorney to receive any documents in all matters relating to this Surety. Any notice or messages regarding or related to the Surety in order to be deemed effectively served should be send to Kancelaria Radcy Prawnego Bogusław Wiczorek, Al. Grunwaldzka 472C, 80-309 Gdańsk. The Surety may issue new power of attorney to receive any documents, with proviso of written notification to the Security Administrator under pain of nullity, which does not constitute a change to this Surety. The appointment of a representative for deliveries does not exclude the effective sending of calls or other correspondence to the Surety's registry seat address.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

[PODPIS ELEKTRONICZNY/ELECTRONICALLY SIGNED]

