

## **PROPOZYCJA NABYCIA OBLIGACJI („Propozycja”)**

**“GLOBE TRADE CENTRE” S.A. („Emitent”)**

NINIEJSZA PROPOZYCJA STANOWI PROPOZYCJĘ NABYCIA W ROZUMIENIU ARTYKUŁU 34 UST. 1 USTAWY O OBLIGACJACH Z DNIA 15 STYCZNIA 2015 R. (T.J. DZ.U. Z 2018, POZ. 483 ZE ZM.). NINIEJSZA PROPOZYCJA NIE STANOWI OFERTY W ROZUMIENIU ART. 66 KODEKSU CYWILNEGO. NINIEJSZA PROPOZYCJA JEST SKŁADANA W RAMACH OFERTY PUBLICZNEJ W ROZUMIENIU ART. 3 USTAWY Z DNIA 29 LIPCA 2005 R. O OFERCIE PUBLICZNEJ I WARUNKACH WPROWADZANIA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH DO ZORGANIZOWANEGO SYSTEMU OBROTU ORAZ O SPÓLKACH PUBLICZNYCH (T.J. DZ.U. Z 2018 R., POZ. 512 ZE ZM.) („**USTAWA O OFERCIE PUBLICZNEJ**”) SKIEROWANEJ DO NIEOZNACZONEGO ADRESATA. OFERTA PUBLICZNA OBLIGACJI JEST PRZEPROWADZANA ZGODNIE Z ART. 33 PKT 1 USTAWY Z DNIA 15 STYCZNIA 2015 R. O OBLIGACJACH (T.J. DZ.U. Z 2018 R., POZ. 483 ZE ZM.) BEZ OBOWIĄZKU SPORZĄDZENIA I ZATWIERDZENIA PROSPEKTU EMISYJNEGO ZGODNIE Z ART. 7 UST 4 PKT 1 ORAZ ART. 7 UST. 4 PKT 2 USTAWY O OFERCIE PUBLICZNEJ. EMITENT POWIERZYŁ IPOPEMA SECURITIES S.A. („**ORGANIZATOR EMISJI**”) ŚWIADCZENIE USŁUG ZWIĄZANYCH Z OFERTĄ OBLIGACJI W RAMACH NINEJSZEJ PROPOZYCJI.

NINIEJSZA PROPOZYCJA NIE STANOWI PORADY INWESTYCYJNEJ LUB PODATKOWEJ ANI REKOMENDACJI, NIE JEST RÓWNIEŻ WSKAZANIEM, ŻE NABYCIE OBLIGACJI STANOWI WŁAŚCIWĄ INWESTYCJĘ BIORĄC POD UWAGĘ INDYWIDUALNĄ SYTUACJĘ INWESTORA.

KAŻDY INWESTOR PRZED PODJĘCIEM DECYZJI O NABYCIU OBLIGACJI POWINIEN W SZCZEGÓLNOŚCI ZAPOZNAĆ SIĘ Z TREŚCIĄ PROPOZYCJI NABYCIA OBLIGACJI I JEJ ZAŁĄCZNIKAMI, W SZCZEGÓLNOŚCI W ZAKRESIE SYTUACJI FINANSOWEJ EMITENTA, CZYNNIKÓW RYZYKA ORAZ ISTNIENIA BĄDŹ NIE EWENTUALNEGO ZABEZPIECZENIA OBLIGACJI.

ORGANIZATOR EMISJI NIE ODPOWIADA ZA ZOBOWIĄZANIA Z OBLIGACJI. JEDYNYM PODMIOTEM ODPOWIADAJĄCYM ZA ZOBOWIĄZANIA Z OBLIGACJI JEST EMITENT.

OBLIGACJE NIE ZOSTAŁY I NIE ZOSTANĄ ZAREJESTROWANE ZGODNIE Z AMERYKAŃSKĄ USTAWĄ O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH Z 1933 R. (THE UNITED STATES SECURITIES ACT OF 1933). OBLIGACJE NIE MOGĄ BYĆ OFEROWANE DO SPRZEDAŻY, SPRZEDAWANE ANI DOSTARCZANE NA TERYTORIUM STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI LUB NA RZECZ AMERYKAŃSKICH PODMIOTÓW LUB OBYWATELI.

Od: **“GLOBE TRADE CENTRE” S.A.**

Do: **UCZESTNICY OFERTY PUBLICZNEJ OBLIGACJI SERII PLGTC042022  
EMITENTA**

*Warszawa, 29 marca 2019 r.*

Szanowni Państwo,

“Globe Trade Centre” S.A. jako Emitent, w ramach Emisji Obligacji do maksymalnej kwoty 20.000.000,00 EUR niniejszym oferuje Państwu za pośrednictwem Organizatora Emisji nabycie do obligacji serii PLGTC042022 o łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 EUR („**Obligacje**”), które mają być wyemitowane w dniu 18 kwietnia 2019 r. („**Dzień Emisji**”) na podstawie Warunków Emisji z dnia 28 marca 2019 r. stanowiących Załącznik 1 do niniejszej Propozycji („**Warunki Emisji**”).

Terminy używane w niniejszej Propozycji mają takie samo znaczenie jak w załączonych do niej Warunkach Emisji.

## **OPIS OBLIGACJI**

1.	Łączna wartość nominalna serii:	do 20.000.000,00 EUR
2.	Numer serii:	PLGTC042022
3.	Cena emisyjna jednej Obligacji:	1.000 EUR
4.	Ilość Obligacji w serii:	do 20.000
5.	Dzień Emisji:	Dzień zapisania Obligacji po raz pierwszy w depozycie papierów wartościowych KDPW.
6.	Łączna cena emisyjna:	do 20.000.000,00 EUR
7.	Wartość nominalna jednej Obligacji:	1.000 EUR
8.	Dzień Wykupu:	18.04.2022 r.
9.	Kwota Wykupu:	Wartość nominalna
10.	Rodzaj oprocentowania:	stałe
11.	Stopa procentowa stała:	3,9% rocznie
12.	Dni Płatności Odsetek:	18.10.2019 r. 18.04.2020 r. 18.10.2020 r. 18.04.2021 r. 18.10.2021 r. 18.04.2022 r.
13.	Okres Odsetkowy:	6 miesięcy
14.	Termin na przyjęcie Propozycji:	12.04.2019 r.
15.	Wartość zaciągniętych zobowiązań, ustalona na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie niniejszej Propozycji wynosi:	901.477,00 PLN
	w tym zobowiązania przeterminowane wynoszą	0,00 PLN

16. Perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji proponowanych do nabycia:
- Emitent oraz grupa kapitałowa Emitenta korzysta w swojej działalności z kredytów bankowych zaciąganych przez spółki celowe na budowę nieruchomości. Kredyty takie są zabezpieczone hipoteką ustanowioną na nieruchomości na rzecz kredytodawcy / kredytodawców. Zobowiązania grupy kapitałowej Emitenta wobec instytucji finansowych z tytułu kredytów zaciągniętych na budowę nieruchomości mogą wzrosnąć, jako że Spółka planuje budowę i zakup nowych nieruchomości w roku 2019.
- Niezależnie od powyższego, Zarząd Spółki szacuje, że wartość zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji będzie kształtować się na poziomie umożliwiającym terminową obsługę płatności wynikających z Obligacji, a ponadto, iż wskaźnik zadłużenia finansowego netto grupy kapitałowej Emitenta (określony przez odniesienie do ostatniego przekazanego do wiadomości publicznej skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego w euro według MSSF) do wartości aktywów nie przekroczy 50%.
17. Wysokość i forma ewentualnego zabezpieczenia: Brak
18. Inne: Emitentowi przysługuje prawo do wykupu całości lub części Obligacji w datach i na zasadach określonych w Warunkach Emisji Obligacji

## ZASADY SKŁADANIA FORMULARZY PRZYJĘCIA PROPOZYCJI NABYCIA OBLIGACJI

### 1. Formularz Przyjęcia

- (a) W celu nabycia Obligacji, Inwestorzy składają odpowiedni dla danego rodzaju Inwestora, prawidłowo wypełniony oraz podpisany formularz przyjęcia Propozycji, którego wzory stanowią Załącznik 4 (dla Inwestorów Detalicznych) oraz Załącznik 5 (dla Inwestorów Profesjonalnych (zgodnie z definicjami poniżej) do niniejszej Propozycji („**Formularz Przyjęcia**”) w placówkach Organizatora Emisji lub członków konsorcjum dystrybucyjnego („**POK**”). W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad składania Formularza Przyjęcia, w szczególności na temat: (i) dokumentów wymaganych przy składaniu Formularza Przyjęcia przez przedstawicieli ustawowych, pełnomocników lub inne osoby działające w imieniu Inwestorów oraz (ii) możliwości złożenia Formularza Przyjęcia w innej formie niż

pisemna (przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej takich jak Internet czy telefon), Inwestorzy powinni skontaktować się z POK-iem, w którym zamierzają złożyć Formularz Przyjęcia.

- (b) Formularz Przyjęcia może zostać złożony przez:
- Inwestorów będących klientami profesjonalnymi w rozumieniu art. 7 ust. 4 pkt 1 Ustawy o Ofercie Publicznej („**Inwestorzy Profesjonalni**”); oraz
  - niebędące Inwestorami Profesjonalnymi osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki nieposiadające osobowości prawnej, będące zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego, pod warunkiem złożenia przez daną osobę w Formularzu Przyjęcia oferty nabycia Obligacji o łącznej wartości (cenie emisyjnej) wynoszącej co najmniej 100.000 EUR, zgodnie z art. 7 ust. 4 pkt 2 Ustawy o Ofercie Publicznej („**Inwestorzy Detaliczni**”).
- (c) Do Formularza Przyjęcia powinny zostać dołączone następujące dokumenty:
- w przypadku osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej - aktualny odpis z właściwego rejestru (w oryginalne albo potwierdzony za zgodność przez osobę uprawnioną do reprezentowania Inwestora) oraz pełnomocnictwo uprawniające do złożenia Formularza Przyjęcia dla składającego podpis, jeśli nie jest ujawniony we właściwym rejestrze;
  - dla osób fizycznych, w przypadku gdy za Inwestora działa pełnomocnik - pełnomocnictwo uprawniające do złożenia Formularza Przyjęcia.
- (d) Łączna cena emisyjna Obligacji objętych Formularzem Przyjęcia składanym przez Inwestora Detalicznego nie może być niższa niż 100.000 EUR (słownie: sto tysięcy euro). Formularz Przyjęcia dotyczący Obligacji o niższej łącznej cenie emisyjnej składany przez lub w imieniu Inwestora Detalicznego, będzie uznany za nieważny.
- (e) Formularze Przyjęcia powinny zostać doręczone do POK, w terminach od 1.04.2019 r. do 12.04.2019 r., w tym w szczególności, Formularza Przyjęcia od Inwestorów Profesjonalnych przyjmowane będą pod następującym adresem Organizatora Emisji:

**IPOPEMA Securities S.A.**  
**Warszawa, ul. Próżna 9, 00-107 Warszawa**

Dane kontaktowe:  
fax nr: /022/ 236 92 82  
mail: [sulek@ipopema.pl](mailto:sulek@ipopema.pl)  
[dmowski@ipopema.pl](mailto:dmowski@ipopema.pl)  
022 534 10 39 lub 022 236 92 48

W przypadku Inwestorów Detalicznych – Formularze Przyjęcia będą przyjmowane w POK, których adresy są zamieszczone w załączniku do niniejszej Propozycji Nabycia.

- (f) Formularz Przyjęcia Obligacji powinien być złożony w 3 egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla Emitenta, podmiotu przyjmującego zapis oraz Inwestora.
- (g) Inwestor składając Formularz Przyjęcia jednocześnie oświadcza, że zapoznał się z treścią Propozycji oraz akceptuje jej treść oraz Warunki Emisji.
- (h) W przypadku Inwestorów Profesjonalnych - Formularz Przyjęcia powinien zawierać dyspozycję deponowania Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym, na którym Obligacje mają zostać zapisane w Dacie Emisji Obligacji.

- (i) Inwestorzy Detaliczni muszą posiadać Rachunek Papierów Wartościowych w podmiocie, w którym składają Formularz Przyjęcia.
- (j) Inwestor jest związany złożonym Formularzem Przyjęcia do dnia otrzymania od Organizatora Emisji informacji o nieprzydzieleniu mu przez Emitenta żadnych Obligacji.
- (k) Składając Formularz Przyjęcia, Inwestor zobowiązuje się nieodwołalnie do opłacenia Obligacji objętych złożonym przez niego Formularzem Przyjęcia.

## 2. **Opłacenie Obligacji**

- (a) Inwestor składający Formularz Przyjęcia jest zobowiązany dokonać wpłaty na Obligacje, w wysokości równej iloczynowi Ceny Emisyjnej i liczby nabywanych Obligacji wskazanej w Formularzu Przyjęcia, w sposób opisany poniżej.
- (b) W przypadku Inwestora Detalicznego, zapis powinien być opłacony w chwili składania Formularza Przyjęcia, w pełnej wysokości wynikającej z Formularzem Przyjęcia. W dniu dokonania zapisu następuje blokada środków w łącznej kwocie równej iloczynowi ceny emisyjnej jednej Obligacji oraz liczby Obligacji objętych Formularzem Przyjęcia. W Dniu Emisji zostanie pobrana kwota w wysokości równej łącznej cenie emisyjnej Obligacji wstępnie przydzielonych Inwestorowi Detalicznemu.
- (c) W przypadku Inwestora Profesjonalnego, wpłata na Obligacje powinna być dokonana przez udostępnienie do rozliczenia na rachunku inwestycyjnym Inwestora Profesjonalnego kwoty równej łącznej cenie emisyjnej Obligacji wstępnie przydzielonych danemu Inwestorowi Profesjonalnemu, w formie wymaganej przez KDPW.
- (d) Inwestor Profesjonalny będzie zobowiązany do posiadania na rachunku pieniężnym uczestnika KDPW (dom maklerski lub bank powierniczy) prowadzącego dla niego rachunek papierów wartościowych, do godziny 10.00 w Dniu Emisji, środków finansowych wystarczających na pokrycie obejmowanych Obligacji.
- (e) Inwestor będzie zobowiązany do złożenia do godz. 10.00 czasu warszawskiego w Dniu Emisji wszelkich instrukcji, które zgodnie z obowiązującymi regulacjami podmiotu prowadzącego dla Inwestora rachunek papierów wartościowych, będą niezbędne do rozliczenia nabycia Obligacji na zasadach określonych w § 11 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.
- (f) Rozliczenie Obligacji na rynku pierwotnym nastąpi w Dniu Emisji poprzez przydzielenie ich Inwestorom po dokonaniu płatności zgodnie z odpowiednimi regulacjami KDPW.

## 3. **Przydział Obligacji**

- (a) W dniu 15.04.2019 r. Emitent, na podstawie rekomendacji Oferującego dokona wstępnego przydziału Obligacji Inwestorom, którzy złożyli Formularze Przyjęcia.
- (b) Przyjęcie od Inwestora Formularza Przyjęcia nie powoduje powstania zobowiązania Emitenta do przydziału Inwestorowi Obligacji. Emitent zastrzega sobie prawo do przydziału Inwestorom Obligacji według własnego uznania, w liczbie wskazanej przez Inwestora w Formularzu Przyjęcia, w mniejszej liczbie lub nie przydzielenia takiemu Inwestorowi Obligacji w ogóle, co nie uprawnia Inwestora do wysuwania względem Emitenta lub Organizatora Emisji jakichkolwiek roszczeń. Przyjęcie Formularza Nabycia przez Emitenta w części, tj. w liczbie mniejszej niż wskazana przez Inwestora w Formularzu Przyjęcia, nie będzie się poczytywać jako nowej oferty. Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane, podobnie jak nie będą przydzielane Obligacje kilku Inwestorom łącznie.
- (c) W terminie do dnia 17.04.2019 roku, wyłącznie do Inwestorów, którym przydzielono wstępnie Obligacje, przekazane zostanie potwierdzenie wstępnego przydziału Obligacji, („Potwierdzenie Wstępnego Przydziału”).

- (d) Potwierdzenie Wstępnego Przydziału stanowić będzie przyjęcie przez Emitenta skierowanego przez danego Inwestora Formularza Przyjęcia w odniesieniu do liczby Obligacji wskazanych w Potwierdzeniu Wstępnego Przydziału, z zastrzeżeniem opłacenia Obligacji i pod warunkiem dokonania przydziału Obligacji przez KDPW w Dniu Emisji oraz dojścia emisji do skutku.

#### 4. **Rejestracja Obligacji**

- (a) W związku z faktem, iż Obligacje zostaną wyemitowane w formie zdematerializowanej, prawa z Obligacji powstaną z chwilą dokonania zapisu na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza. Intencją Emitenta jest, aby Obligacje zostały zarejestrowane w systemie rejestracji papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A., zgodnie z art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach. W tym celu Emitent złoży do KDPW wnioski o rejestrację Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW.
- (b) Rejestracja Obligacji w systemie KDPW nastąpi w Dniu Emisji, w wyniku dokonanej przez KDPW rozliczenia i rozrachunku transakcji zawartych w obrocie pierwotnym, o których mowa w §11 Szczegółowych Zasad Działania KDPW. Dokonanie rejestracji nastąpi po dostarczeniu do KDPW zgodnych instrukcji rozliczeniowych przez uczestnika KDPW (dom maklerski lub bank powierniczy) prowadzącego dla Inwestora rachunek papierów wartościowych oraz przez Organizatora Emisji.
- (c) W przypadku wydania przez KDPW decyzji o odmowie rejestracji Obligacji w depozycie KDPW uznaje się, że emisja Obligacji nie doszła do skutku.

#### 5. **Terminy związane z Ofertą Nabycia Obligacji**

Inwestorzy są związani Formularzem Przyjęcia (w szczególności złożoną w nim ofertą nabycia Obligacji) do momentu:

- (a) ogłoszenia przez Emitenta informacji o dojściu/nie dojściu emisji Obligacji do skutku,
- (b) otrzymania informacji, przekazanej za pośrednictwem Organizatora Emisji, o liczbie przydzielonych danemu Inwestorowi Obligacji, w zakresie Obligacji, na które Inwestor złożył ofertę nabycia, ale nie zostały mu przydzielone - w przypadku Inwestorów, którym przydzielono Obligacje w liczbie mniejszej od liczby Obligacji, na którą składali Formularz Przyjęcia Obligacji.
- (c) otrzymania informacji, przekazanej za pośrednictwem Organizatora Emisji, o nieprzydzieleniu Obligacji - w przypadku Inwestorów, którym nie przydzielono Obligacji.

#### 6. **Sprawozdanie finansowe**

Sprawozdanie finansowe, o którym mowa w artykule 35 ust. 3 Ustawy o Obligacjach wraz z opinią biegłego rewidenta stanowi Załącznik 3 do niniejszej Propozycji Nabycia oraz jest dostępne na Stronie Internetowej Emitenta. Ponadto, tak długo, jak jakkolwiek kwota z tytułu Obligacji pozostaje do zapłacenia lub jakiekolwiek zobowiązanie Emitenta związane z Obligacjami pozostaje niespełnione, Emitent będzie udostępniać Obligatariuszom swoje roczne sprawozdania finansowe za każdy rok wraz z opinią biegłego rewidenta na Stronie Internetowej Emitenta oraz w swojej siedzibie, która na dzień niniejszej Propozycji mieści się w Warszawie (02-146) przy ul. 17 Stycznia 45A.

#### 7. **Zwolnienie blokady środków w przypadku Inwestora Detalicznego**

W wypadku, gdy emisja nie dojdzie do skutku, lub gdy Inwestorowi nie zostanie przydzielona żadna Obligacja, nastąpi zwolnienie blokady środków. Odpowiednio, w wypadku przydziału mniejszej liczby Obligacji, niż objęta złożonym Formularzem Przyjęcia, nastąpi zwolnienie blokady nadwyżki środków.

**W imieniu "Globe Trade Centre" S.A. na podstawie pełnomocnictwa z dnia 28.03.2019 r.**

  
Jacek Lewandowski  
Prezes Zarządu

  
Małgorzata Jurczak  
Prokurent

Załączniki:

1. Warunki Emisji Obligacji serii PLGTC042022;
2. Memorandum Informacyjne;
3. Sprawozdanie finansowe Emitenta wraz z opinią biegłego rewidenta;
4. Wzór Formularza Przyjęcia dla Inwestorów Detalicznych;
5. Wzór Formularza Przyjęcia dla Inwestorów Profesjonalnych; oraz
6. Lista POK.