

## MEMORANDUM INFORMACYJNE



### "GLOBE TRADE CENTRE" SPÓŁKA AKCYJNA

Niniejsze memorandum informacyjne („Memorandum Informacyjne”) zawiera informacje przedstawione przez „Globe Trade Centre” S.A. z siedzibą w Warszawie („GTC”, „Spółka” lub „Emitent”) w związku z emisją obligacji w ramach programu emisji obligacji Spółki do łącznej kwoty 37.600.000 EUR („Program Emisji”).

Memorandum Informacyjne jest przekazywane przez „IPOPEMA Securities” S.A. („Organizator Emisji”) w związku z ofertą i emisją do 37.600 niezabezpieczonych, zdematerializowanych obligacji na okaziciela serii PLGTC032021 o wartości nominalnej 1.000 EUR każda i o łącznej wartości nominalnej do 37.600.000 EUR („Obligacje”), przeprowadzaną wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w drodze oferty publicznej skierowanej do inwestorów, z których każdy nabywa Obligacje o łącznej cenie emisyjnej nie niższej niż 100.000 EUR i/lub klientów profesjonalnych w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1768), i w związku z tym niepodlegającej obowiązkowi sporządzenia, zatwierdzenia i udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego na podstawie art. 7 ust. 4 pkt 2 oraz art. 7 ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1639, ze zm.) („Ustawa o Ofercie Publicznej”) („Oferta Publiczna” lub „Oferta”) („Seria Publiczna”).

---

**MEMORANDUM INFORMACYJNE NIE STANOWI PROPOZYCJI ANI OFERTY NABYCIA OBLIGACJI ANI NIE MA NA CELU POZYSKANIA OFERT NABYCIA OBLIGACJI PRZEZ OSOBY PODLEGAJĄCE LUB ZNAJDUJĄCE SIĘ W JAKIEJKOLWIEK JURYSDYKCJI, GDZIE ZŁOŻENIE TAKIEJ PROPOZYCJI LUB OFERTY ALBO PODEJMOWANIE DZIAŁAŃ WOBEC TAKIEJ OSOBY W CELU POZYSKANIA OFERT NABYCIA OBLIGACJI BYŁYBY NIEZGODNE Z PRAWEM. MEMORANDUM INFORMACYJNE NIE ZOSTAŁO ZAREJESTROWANE ANI ZATWIERDZONE PRZEZ ŻADEN ORGAN REGULACYJNY W JAKIEJKOLWIEK JURYSDYKCJI ANI W TAKIM ORGANIE ZŁOŻONE W CELU REJESTRACJI LUB ZATWIERDZENIA.**

---

Memorandum Informacyjne zostało sporządzone wyłącznie w celu przedstawienia informacji o Obligacjach i Spółce oraz nie stanowi: (i) memorandum informacyjnego ani prospektu emisyjnego w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej; (ii) oferty w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j.: (Dz.U. z 2017 r. poz. 459) („Kodeks Cywilny”); (iii) propozycji nabycia obligacji w rozumieniu art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2015 r., poz. 238, ze zm.) („Ustawa o Obligacjach”); ani (iv) zaproszenia do nabycia Obligacji skierowanego do jakiegokolwiek osoby.

Z uwagi na to, że Obligacje zostaną wyemitowane w postaci zdematerializowanej, prawa z Obligacji powstaną z chwilą zapisania po raz pierwszy na Rachunkach Papierów Wartościowych lub na Rachunkach Zbiorczych i będą przysługiwać osobom wskazanym jako posiadacze Rachunków Papierów Wartościowych, albo w przypadku Rachunków Zbiorczych – osobom wskazanym Depozytariuszowi przez posiadacza danego Rachunku Zbiorczego jako osoba uprawniona. Spółka podejmie działania w celu wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO GPW w ramach Catalyst – alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

**Inwestowanie w Obligacje wiąże się z ryzykiem. Podstawowe czynniki ryzyka związane z Obligacjami oraz podstawowe czynniki ryzyka, które mogą wpływać na zdolność Spółki do realizacji zobowiązań wynikających z Obligacji, zostały przedstawione w rozdziale „Czynniki ryzyka”.**

---

INWESTYCJE W DLUŻNE PAPIERY WARTOŚCIOWE, W TYM OBLIGACJE GTC NIE SĄ ZOBOWIĄZANIEM, ANI NIE SĄ GWARANTOWANE PRZEZ IPOPEMA SECURITIES S.A. PRODUKTY INWESTYCYJNE SĄ OBARCZONE RYZYKIEM INWESTYCYJNYM WŁĄCZNIE Z MOŻLIWOŚCIĄ UTRATY CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI ZAINWESTOWANEGO KAPITAŁU. INWESTOR PONOSI WYŁĄCZĄĄ ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA OCENĘ RYZYKA INWESTYCJI I KONSEKWENCJE PODJĘTEJ DECYZJI INWESTYCYJNEJ.

---

Organizator Emisji:

**ipopema**

Data Memorandum Informacyjnego: 19 lutego 2018 r.

## ISTOTNE INFORMACJE

Przedmiotem emisji objętej niniejszym Memorandum Informacyjnym są obligacje zwykłe na okaziciela Spółki.

Memorandum Informacyjne zostało sporządzone w związku z ofertą publiczną obligacji bez obowiązku sporządzenia i zatwierdzenia prospektu emisyjnego i nie stanowi prospektu na potrzeby odpowiednich przepisów prawnych implementujących Dyrektywę 2003/71/WE wraz z odpowiednimi aktami wykonawczymi obowiązującymi w danym państwie członkowskim Unii Europejskiej na mocy tej Dyrektywy ani nie stanowi oferty sprzedaży lub propozycji publicznego nabywania papierów wartościowych.

Memorandum Informacyjne nie stanowi też dokumentu informacyjnego w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej.

### 1. Oświadczenia dotyczące odpowiedzialności

Emitent ponosi wyłączną odpowiedzialność za informacje zawarte w Memorandum Informacyjnym. Organizator Emisji nie przeprowadził niezależnego przeglądu informacji przedstawionych w Memorandum Informacyjnym. W związku z powyższym, Organizator Emisji nie udziela żadnych zapewnień, oświadczeń ani gwarancji oraz nie przyjmuje żadnych zobowiązań (zarówno wyrażonych wprost jak również dorozumianych) co do rzetelności, zgodności z prawdą lub kompletności informacji zawartych w Memorandum Informacyjnym i nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności w związku z powyższym. W przypadku, gdyby taka informacja lub oświadczenia zostały złożone, nie należy się na nich opierać, ponieważ osoba je składająca nie będzie do tego upoważniona. Wyłączną odpowiedzialność za treść Memorandum Informacyjnego ponosi Emitent.

Emitent zlecił „IPOPEMA Securities” S.A. w Warszawie pełnienie funkcji Organizatora Emisji.

W ramach emisji Obligacji i w związku z Obligacjami, Organizator Emisji działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności i nie należy domniemywać jakiegokolwiek odpowiedzialności Organizatora Emisji w stosunku do Obligatariuszy w zakresie zobowiązań Emitenta wynikających z Obligacji, w tym w szczególności w odniesieniu do płatności przez emitenta Kwoty Wykupu oraz płatności Odsetek.

Organizator Emisji nie pełni funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 78 Ustawy o Obligacjach, ani nie jest zobowiązany do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta lub Emitenta wobec Obligatariuszy.

Fakt oferowania Obligacji przez Organizatora Emisji nie stanowi rekomendacji lub domniemania, że Organizator Emisji dokonał weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta oraz inwestycji w Obligacje, a każda osoba zainteresowana nabyciem Obligacji Emitenta powinna dokonać przed nabyciem Obligacji samodzielnej analizy Emitenta oraz Obligacji pod względem prawnym, finansowym, podatkowym oraz każdym innym, który uzna za stosowny i właściwy. Oferowanie obligacji przez Organizatora Emisji nie daje żadnej rękojmi bezpieczeństwa inwestycji w obligacje Emitenta. Organizator Emisji w ramach prowadzonej działalności maklerskiej może współpracować z Emitentem w zakresie różnych usług i posiadać informacje, które mogą być istotne w kontekście sytuacji finansowej Emitenta oraz jego możliwości wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji, jednakże jest upoważniony do udostępniania inwestorom i Obligatariuszom jedynie tych informacji i dokumentów, które zostały przekazane przez Emitenta w związku z emisją Obligacji, a Emitent wskazał Organizatorowi Emisji, że takie informacje i dokumenty są przeznaczone dla inwestorów i Obligatariuszy.

Memorandum Informacyjne winno być analizowane wraz z: (i) rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Emitenta wraz z opinią biegłego rewidenta; (ii) wszelkimi uzupełnieniami do Memorandum Informacyjnego przekazywanymi przez Emitenta; (iii) wszelkimi innymi informacjami i dokumentami opublikowanymi na stronie internetowej Emitenta lub podanymi w innej formie do publicznej wiadomości.

Zarówno Emitent, jak również Organizator Emisji nie przyjmują zobowiązania, wyraźnego lub dorozumianego, do dokonania aktualizacji Memorandum Informacyjnego, wobec czego inwestorzy i Obligatariusze nie mają podstaw by zakładać, że informacje zawarte w Memorandum muszą być dokładne, kompletne lub aktualne w każdym czasie.

W ocenie Emitenta, przy uwzględnieniu dotychczasowej praktyki Emitenta obejmującej procesy emisji obligacji, zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta przekazanie informacji zawartych w niniejszym Memorandum Informacyjnym nie stanowi ujawnienia informacji poufnych, o których mowa w Artykule 7 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylającego dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE. Powyższe nie uchybia obowiązkowi odbiorców niniejszego Memorandum Informacyjnego zachowania go w poufności i zakazowi przekazywania niniejszego memorandum jakimkolwiek osobom trzecim lub publicznego udostępniania.

W zakresie dozwolonym przez obowiązujące przepisy prawa, Spółka ani żaden z jej podmiotów powiązanych, doradców lub przedstawicieli nie ponoszą żadnej odpowiedzialności za jakąkolwiek szkodę powstałą z tytułu wykorzystania Memorandum Informacyjnego lub jego treści albo w jakikolwiek inny sposób związany z Memorandum Informacyjnym.

Ponadto, ani Emitent, ani Organizator Emisji nie składają żadnych oświadczeń odnoszących się do spraw podatkowych związanych z płatnościami świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacjami. Rekomenduje się, aby każdy inwestor rozważający nabycie Obligacji zasięgnął porady profesjonalnego doradcy podatkowego.

## 2. Zastrzeżenia

Terminy pisane w Memorandum Informacyjnym, o ile nie zostały zdefiniowane inaczej w treści Memorandum Informacyjnego, mają znaczenie nadane im w rozdziale „*Skróty i definicje*”.

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, używane w Memorandum Informacyjnym terminy „**Grupa**”, „**Grupa GTC**” i podobne określenia odnoszą się do "Globe Trade Centre" S.A. wraz z podmiotami podlegającymi konsolidacji. Terminy „**GTC**”, „**Spółka**” oraz „**Emitent**” odnoszą się wyłącznie do „Globe Trade Centre” S.A. z siedzibą w Warszawie, bez uwzględniania jej spółek zależnych i podmiotów powiązanych.

O ile nie wskazano inaczej, oświadczenia wyrażające przekonania, oczekiwania, szacunki i opinie Spółki odnoszą się do przekonań, oczekiwań, szacunków i opinii Członków Zarządu.

Zarówno Spółka, jak również Organizator Emisji nie składają żadnych zapewnień co do zgodności z prawem inwestycji w Obligacje dokonanej przez któregośkolwiek z inwestorów.

Memorandum Informacyjne nie stanowi rekomendacji inwestycyjnej udzielonej przez Spółkę lub Organizatora Emisji. Potencjalni nabywcy zobowiązani są do dokonania niezależnej oceny informacji przedstawionych w Memorandum Informacyjnym, a w szczególności ryzyka inwestycyjnego związanego z nabyciem Obligacji, a wyrażając zainteresowanie Obligacjami powinni polegać na przeglądach i analizach, jakie uznają za stosowne. Każda osoba zainteresowana nabyciem Obligacji powinna także zapoznać się z warunkami emisji Obligacji, które określają prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy.

**Inwestycja w Obligacje wiąże się z różnego rodzaju ryzykami (w szczególności ryzykiem utraty części lub wszystkich zainwestowanych środków), a inwestorzy i Obligatariusze ponoszą wyłączną odpowiedzialność za dokonanie oceny ryzyka inwestycyjnego oraz swoje decyzje inwestycyjne. Podstawowe czynniki ryzyka związane z Obligacjami oraz podstawowe czynniki ryzyka, jakie mogą wpłynąć na zdolność Spółki do spełnienia jej zobowiązań wynikających z Obligacji, zostały przedstawione w rozdziale „Czynniki ryzyka”.**

Memorandum Informacyjne należy analizować łącznie z wszelkimi aktualizacjami Memorandum Informacyjnego, jakie mogą zostać przekazane inwestorom przez Spółkę lub Organizatora Emisji, a po ich przekazaniu będą stanowiły część Memorandum Informacyjnego.

## 3. Ograniczenia możliwości nabywania Obligacji

W niektórych jurysdykcjach rozpowszechnianie Memorandum Informacyjnego oraz oferta Obligacji mogą podlegać ograniczeniom prawnym. Osoby, które uzyskają Memorandum Informacyjne lub nabeżdą Obligacje, powinny zapoznać się z wszelkimi ograniczeniami tego rodzaju i przestrzegać takich ograniczeń oraz zasad. Ani Spółka, ani Organizator Emisji nie ponoszą odpowiedzialności z tytułu naruszenia postanowień prawa obowiązujących lub wiążących takie osoby.

#### **4. Stwierdzenia dotyczące przyszłości**

Memorandum Informacyjne zawiera stwierdzenia dotyczące przyszłości, co oznacza wszelkie oświadczenia, inne niż oświadczenia dotyczące zdarzeń z przeszłości, w tym oświadczenia, w których, przed którymi albo po których, występują wyrazy takie jak „planuje”, „sądzi”, „szacuje”, „przewiduje”, „dąży”, „zamierza”, „będzie”, „może”, „uprzedzając”, „byłby”, „mógłby”, „powinno”, albo inne podobne wyrażenia lub ich zaprzeczenia. Stwierdzenia dotyczące przyszłości odnoszą się do znanych i nieznanych kwestii obarczonych ryzykiem i niepewnością lub innych ważnych czynników będących poza kontrolą Spółki, które mogą spowodować, że faktyczne wyniki Spółki, perspektywy i rozwój Spółki będą się istotnie różniły od wyników, synergii, osiągnięć i rozwoju przewidywanych w tych stwierdzeniach lub z nich wynikających. Podane przez Spółkę stwierdzenia dotyczące przyszłości opierają się na wielu założeniach dotyczących obecnych i przyszłych strategii działalności Spółki oraz otoczenia, w którym Spółka prowadzi działalność i będzie prowadziła działalność w przyszłości. Takie stwierdzenia są aktualne jedynie na datę Memorandum Informacyjnego. Zarówno Spółka, jak również Organizator Emisji nie mają obowiązku przekazywać do wiadomości inwestorów aktualizacji lub weryfikacji jakichkolwiek stwierdzeń dotyczących przyszłości zamieszczonych w Memorandum Informacyjnym w związku z pojawieniem się nowych informacji, wystąpieniem przyszłych zdarzeń lub innymi okolicznościami.

#### **5. Szczegółowe informacje dotyczące Obligacji emitowanych w ramach Serii Publicznej**

Szczegółowe prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy dotyczące Obligacji emitowanych w ramach Serii Publicznej zostaną zawarte w warunkach emisji. Podsumowanie najistotniejszych postanowień warunków emisji wraz z podstawowymi informacjami o emitencie zostało zawarte w **Załączniku nr 3** do niniejszego Memorandum

## SPIS TREŚCI

<b>ISTOTNE INFORMACJE .....</b>	<b>2</b>
1. Oświadczenia dotyczące odpowiedzialności .....	2
2. Zastrzeżenia .....	3
3. Ograniczenia możliwości nabywania Obligacji .....	3
4. Stwierdzenia dotyczące przyszłości.....	4
5. Szczegółowe informacje dotyczące Obligacji emitowanych w ramach Serii Publicznej .....	4
<b>SPIS TREŚCI.....</b>	<b>5</b>
<b>PODSTAWOWE INFORMACJE O SERII PUBLICZNEJ .....</b>	<b>6</b>
<b>CZYNNIKI RYZYKA .....</b>	<b>7</b>
1. Czynniki ryzyka związane z działalnością oraz sytuacją finansową Grupy Emitenta .....	7
2. Czynniki ryzyka związane z oferowanymi instrumentami finansowymi .....	7
<b>INFORMACJE O EMITENCIE.....</b>	<b>11</b>
1. Informacje podstawowe .....	11
2. Historia i rozwój "Globe Trade Centre" Spółka Akcyjna .....	11
3. Opis działalności Emitenta .....	12
4. Struktura akcjonariatu.....	13
5. Struktura organizacyjna Grupy GTC.....	13
6. Informacje finansowe Grupy GTC.....	13
<b>SKRÓTY I DEFINICJE .....</b>	<b>14</b>
<b>ZAŁĄCZNIK NR 1 WZÓR WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI .....</b>	<b>- 16 -</b>
<b>ZAŁĄCZNIK NR 2 STATUT „GLOBE TRADE CENTRE” SPÓŁKA AKCYJNA .....</b>	<b>4</b>
<b>ZAŁĄCZNIK NR 3 PODSUMOWANIE NAJISTOTNIEJSZYCH POSTANOWIEŃ WARUNKÓW EMISJI WRAZ Z PODSTAWOWYMI INFORMACJAMI O EMITENCIE .....</b>	<b>16</b>

## PODSTAWOWE INFORMACJE O SERII PUBLICZNEJ

*Informacje przedstawione w niniejszym podsumowaniu nie są wyczerpujące i należy je analizować wyłącznie w kontekście bardziej szczegółowych informacji zawartych w Memorandum Informacyjnym oraz warunkach emisji Obligacji.*

<b>Emitent</b>	„Globe Trade Centre” S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. 17 Stycznia 45A (ul. Komitetu Obrony Robotników 45A), 02-146 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000061500, („GTC”, „Spółka” lub „Emitent”).
<b>Organizator Emisji</b>	„IPOPEMA Securities” S.A. („Organizator Emisji”).
<b>Program Emisji</b>	Obligacje emitowane są w ramach Programu Emisji Obligacji denominowanych w EUR.
<b>Łączna wartość emisji Obligacji w ramach Serii Publicznej</b>	Maksymalna łączna wartość nominalna Obligacji wyemitowanych przez Emitenta w ramach Serii Publicznej nie przekroczy kwoty 37.600.000 EUR (słownie: trzydzieści siedem milionów sześćset tysięcy euro).
<b>Ogólna charakterystyka Obligacji emitowanych w ramach Serii Publicznej</b>	Charakterystyka obligacji w ramach Serii Publicznej będzie określona w warunkach emisji obligacji.
<b>Status Obligacji</b>	Obligacje wyemitowane w ramach Serii Publicznej stanowią będą bezwarunkowe, bezpośrednie i niepodporządkowane zobowiązanie Emitenta do świadczeń określonych w warunkach emisji, wykonywalne zgodnie z ich treścią. Obligacje wyemitowane w ramach Serii Publicznej stanowią będą miały co najmniej równe pierwszeństwo z przyszłymi i obecnymi niezabezpieczonymi i niepodporządkowanymi zobowiązaniami Emitenta, z zastrzeżeniem zobowiązań, które na podstawie bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa podlegają wcześniejszemu zaspokojeniu.
<b>Podstawa prawna emisji Obligacji</b>	Obligacje będą emitowane na podstawie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach oraz: (i) uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 19 lutego 2018 r. w sprawie zatwierdzenia przez Emitenta emisji obligacji do łącznej kwoty 37.600.000 EUR oraz (ii) uchwały Rady Nadzorczej Emitenta nr 2 z dnia 19 września 2016 r. w sprawie zatwierdzenia programu emisji obligacji.
<b>Zabezpieczenie</b>	Obligacje będą niezabezpieczone.
<b>Rynek notowań Obligacji</b>	Emitent podejmie działania mające na celu wprowadzenie Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. po Dniu Emisji.
<b>Aktualność memorandum informacyjnego</b>	Niniejsze Memorandum Informacyjne zawiera informacje aktualne na dzień sporządzenia, określony na stronie tytułowej Memorandum Informacyjnego (lub na inny dzień, w przypadkach wskazanych w treści Memorandum Informacyjnego).

## CZYNNIKI RYZYKA

*Potencjalni inwestorzy przed podjęciem decyzji o inwestycji w Obligacje powinni uważnie rozważyć określone poniżej czynniki ryzyka, a także inne informacje zawarte w Memorandum Informacyjnym. Działalność Grupy, jej sytuacja finansowa oraz wyniki działalności podlegały i mogą w przyszłości podlegać negatywnym zmianom w wyniku zaistnienia któregośkolwiek z opisanych poniżej czynników ryzyka. Wystąpienie choćby niektórych z poniższych czynników ryzyka może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki finansowe Grupy, co może spowodować obniżenie ceny rynkowej Obligacji i narazić inwestorów na utratę całości lub części zainwestowanych środków. Kolejność, w jakiej zostały przedstawione poniższe czynniki ryzyka, nie jest wskazówką co do ich istotności, prawdopodobieństwa ziszczenia się lub potencjalnego wpływu na działalność Grupy. Inne czynniki ryzyka i niepewności niż opisane poniżej, w tym także i te, których Grupa nie jest obecnie świadoma lub które uważa za nieistotne, mogą także wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową i wyniki działalności lub doprowadzić do spadku wartości Obligacji.*

### **1. Czynniki ryzyka związane z działalnością oraz sytuacją finansową Grupy Emitenta**

Czynniki ryzyka związane z działalnością oraz sytuacją finansową Grupy Emitenta znajdują się w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy za okres 3 i 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r., dostępnym na stronie internetowej Spółki pod adresem <http://www.gtc.com.pl>.

### **2. Czynniki ryzyka związane z oferowanymi instrumentami finansowymi**

#### ***Ryzyko kredytowe***

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym system gwarantowania depozytów. Każdy Obligatariusz narażony jest na ryzyko niewywiązania się Emitenta ze zobowiązań wynikających z warunków Emisji, w tym z zobowiązania do terminowej wypłaty odsetek oraz do zwrotu wartości nominalnej Obligacji w Dniu Wykupu. Wywiązanie się z wymienionych zobowiązań uzależnione jest przede wszystkim od sytuacji finansowej Emitenta, która może ulec zmianie w okresie do wykupu Obligacji. Ryzyko kredytowe obejmuje również zdarzenie, w wyniku którego oczekiwana przez inwestorów aktualna premia za ryzyko wzrośnie w stosunku do jej poziomu z Dnia Emisji, na skutek czego obniżeniu może ulec rynkowa wycena Obligacji.

#### ***Ryzyko związane ze zdolnością Spółki do wykonywania zobowiązań z Obligacji***

Świadczenia z Obligacji polegają na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie Odsetek. Świadczenia te nie będą wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie wymagalności. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być ryzyko upadłości Spółki, a w konsekwencji ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów.

#### ***Ryzyko zmiany wartości rynkowej Obligacji oprocentowanych według stopy stałej w zależności od zmian rynkowych stóp procentowych***

O ile Spółka tak postanowi, Obligacje danej serii mogą być oprocentowane według stałej stopy procentowej. Wartość Obligacji oprocentowanych według stopy stałej oraz ich cena na rynku wtórnym może ulegać zmianie w zależności od zmian rynkowych stóp procentowych. Podwyższenie rynkowych stop procentowych może wpływać na obniżenie ceny Obligacji w obrocie wtórnym poniżej wartości nominalnej Obligacji.

#### ***Ryzyko braku zabezpieczeń Obligacji***

Obligacje są emitowane jako niezabezpieczone, a tym samym w przypadku braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, Obligatariusze będą mogli dochodzić zaspokojenia swych roszczeń: i) jedynie z majątku Emitenta, ii) dopiero po zaspokojeniu wierzycieli Emitenta, których roszczenia zgodnie z przepisami prawa będą zaspokajane w wyższej kolejności lub z wyodrębnionych części majątku Emitenta. Tym samym wierzycielności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, mogą zostać zaspokojone w niepełnej wysokości lub wcale.

### ***Ryzyko związane z przepisami podatkowymi***

Polskie przepisy podatkowe, ich interpretacje oraz stanowiska organów podatkowych bywają często zmieniane, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższaniu stawek podatkowych, rozszerzaniu zakresu opodatkowania, lecz nawet na wprowadzaniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie podatków. W związku z powyższym posiadacze Obligacji mogą zostać narażeni na niekorzystne zmiany, w szczególności w odniesieniu do stawek podatkowych oraz sposobu poboru podatku przez płatnika. Może to negatywnie wpływać na zwrot z kapitału zainwestowanego w Obligacje.

### ***Ryzyko niewprowadzenia Obligacji do ASO***

Emitent zamierza wprowadzić Obligacje na rynek Catalyst. W związku z powyższym po emisji Obligacji Emitent podejmie niezbędne starania w celu wprowadzenia ich do obrotu na Catalyst.

Istnieje ryzyko, że organizator rynku może podjąć uchwałę o odmowie wprowadzenia Obligacji na rynek Catalyst. W związku z powyższym nabywca Obligacji przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnej powinien uwzględnić ryzyko braku możliwości notowania Obligacji na Catalyst.

### ***Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami***

Zgodnie z § 11 Regulaminu ASO GPW organizator alternatywnego systemu obrotu ma prawo zawiesić obrót instrumentami dłużnymi w następujących przypadkach:

- na wniosek emitenta
- w przypadku uznania, że wymaga tego interes uczestników obrotu lub bezpieczeństwo obrotu
- jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w ASO.

Zgodnie z Artykułem 78 ust 3. Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi GPW jako organizator alternatywnego systemu obrotu, na żądanie KNF, ma obowiązek zawiesić obrót instrumentami finansowymi w przypadku gdy obrót tymi instrumentami jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów.

### ***Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu***

Organizator alternatywnego systemu obrotu, zgodnie z § 12 Regulaminu ASO GPW, wyklucza instrumenty dłużne z obrotu w alternatywnym systemie obrotu:

- w przypadkach określonych przepisami prawa,
- jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta albo postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszeniu tej upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania lub z powodu tego, że majątek emitenta wystarcza jedynie na zaspokojenie tych kosztów.

Dodatkowo organizator alternatywnego systemu obrotu może wykluczyć instrumenty dłużne z obrotu w alternatywnym systemie obrotu w następujących przypadkach:

- na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- jeżeli uzna, że wymaga tego interes uczestników obrotu lub bezpieczeństwo obrotu,
- jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie
- wskutek otwarcia likwidacji emitenta



- wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów dłużnych z obrotu oraz do czasu takiego wykluczenia, organizator alternatywnego systemu obrotu może zawiesić obrót tymi instrumentami dłużnymi.

Zgodnie z Artykułem 78 ust 4. Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, na żądanie KNF, GPW jako organizator alternatywnego systemu obrotu, wyklucza z obrotu wskazane przez KNF instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub powoduje naruszenie interesów inwestorów.

***Ryzyko związane z karami administracyjnymi i regulaminowymi nakładanymi w związku z niewywiązaniem się przez spółkę z obowiązków informacyjnych***

Zgodnie z art. 96 ust. 13 Ustawy o Ofercie Publicznej, w przypadku gdy Emitent nie wykonuje albo wykonuje nienależycie obowiązki, o których mowa w art. 10 ust. 5 Ustawy o Ofercie Publicznej polegające na wymogu informowania KNF przez Emitenta o wprowadzeniu do alternatywnego systemu obrotu papierów wartościowych, KNF może nałożyć na Emitenta karę pieniężną do wysokości 100.000 PLN.

Ponadto, zgodnie z § 17c ust.1 pkt 1 Regulaminu ASO GPW w przypadku gdy Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w ASO lub nie wykonuje albo wykonuje nienależycie obowiązki,

o których mowa w rozdziale V Regulaminu ASO GPW (Obowiązki emitentów instrumentów finansowych w alternatywnym systemie), w szczególności obowiązki określone w § 15a-15c lub w § 17-17b Regulaminu ASO GPW, polegające na wymogu informowania GPW przez Emitenta, GPW może upomnieć Emitenta lub zgodnie z § 17c ust.1 pkt. 2 Regulaminu ASO GPW, nałożyć na Emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 PLN.

Zgodnie z § 17c ust.3 Regulaminu ASO GPW, w przypadku gdy Emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących na rynku ASO GPW i lub nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust.2 Regulaminu ASO GPW, organizator alternatywnego obrotu może nałożyć na Emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust.1 pkt 2 Regulaminu ASO GPW, nie może przekraczać 50.000 PLN.

***Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności***

Obrót obligacjami notowanymi na Catalist wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Emitenta oraz oczekiwanej premii za ryzyko, rynkowa wycena Obligacji może ulegać wahaniom. Ponadto na poziom kursu rynkowego wpływ może mieć relacja podaży i popytu na Obligacje. W okresie do Dnia Wykupu Obligacji ich wycena może różnić się od Ceny Emisyjnej.

W związku z planowanym wprowadzeniem Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalist, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedazy ze strony inwestorów. W wyniku zmian sytuacji finansowej Emitenta oraz ogólnej sytuacji na GPW wahaniom może ulegać płynność Obligacji.

***Ryzyko zmiany kursów walut***

Emitent będzie wypłacał kwotę główną oraz odsetki należne z tytułu Obligacji w euro. Powoduje to ryzyko związane z kursem wymiany walut dla inwestorów, których działalność finansowa jest prowadzona w walucie innej niż euro. Zwiększenie kursu waluty, w której inwestor prowadzi swoją działalność w stosunku do euro zmniejszyłoby (1) równowartość zwrotu z Obligacji wyrażoną w takiej walucie, (2) równowartość kwoty głównej Obligacji wyrażoną w takiej walucie oraz (3) równowartość wartości rynkowej Obligacji wyrażoną w takiej walucie.

W wyniku powyższego inwestorzy mogą otrzymać, w wartości wyrażonej w takiej walucie, niższą niż zakładaną kwotę odsetek lub kwotę główną.

## INFORMACJE O EMITENCIE

### 1. Informacje podstawowe

"Globe Trade Centre" Spółka Akcyjna jest spółką akcyjną zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000061500. Spółka została utworzona na czas nieokreślony.

Spółka prowadzi działalność pod firmą "Globe Trade Centre" Spółka Akcyjna. Spółka może również posługiwać się skrótem firmy "Globe Trade Centre" S.A. oraz używać wyróżniającego ją znaku graficznego.



Grupa GTC jest wiodącym deweloperem i inwestorem w sektorze nieruchomości, koncentrującym swoje działania na rynku polskim oraz trzech stolicach Europy Południowej i Wschodniej. Prowadzi działalność w Polsce, Rumunii, Chorwacji, Serbii, Bułgarii i na Węgrzech. Dodatkowo Grupa posiada grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną na Ukrainie. Grupa powstała w 1994 r. i od tego czasu prowadzi działalność na rynku nieruchomości komercyjnych.

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych i na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu (*inward listing*) oraz wchodzi w skład indeksu WIG30 i Dow Jones STOXX Eastern Europe 300 Index.

<b>Firma:</b>	<b>"GLOBE TRADE CENTRE" Spółka Akcyjna</b>
Adres siedziby:	02-146 Warszawa, ul. 17 Stycznia 45A (ul. Komitetu Obrony Robotników 45A)
telefon:	(+48 22) 166 07 10
fax:	(+48 22) 166 07 25
e-mail:	ir@gtc.com.pl
strona internetowa:	<a href="http://www.gtc.com.pl">http://www.gtc.com.pl</a>
KRS:	0000061500
REGON:	012374369
NIP:	527-002-51-13

### 2. Historia i rozwój "Globe Trade Centre" Spółka Akcyjna

Grupa zainicjowała działalność w Warszawie w 1994 r. W 1995 r. rozpoczęła realizację swojego pierwszego projektu Mokotów Business Park w byłej dzielnicy przemysłowej Warszawy, Służewiec Przemysłowy. Projekt obejmował dziewięć budynków o łącznej powierzchni biurowej i handlowej 107 tys. mkw. Ukończenie tej inwestycji w 2000 r. zapoczątkowało powstanie jednej z największych dzielnic biznesowych w Warszawie, w której Grupa miała pozycję dewelopera obiektów biurowych. Także w 2000 r. Grupa otworzyła Galerię Mokotów, pierwsze centrum handlowe w regionie oraz pierwsze centrum handlowe trzeciej generacji w Warszawie.

Na podstawie doświadczeń uzyskanych w Polsce Grupa rozszerzyła swoją działalność deweloperską na stolice innych krajów Europy Środkowo-Wschodniej. Pierwsze zagraniczne inwestycje zostały zrealizowane w Rumunii i na Węgrzech: w 2002 r. Grupa ukończyła swoją pierwszą inwestycję zagraniczną: America House w Bukareszcie, w Rumunii.

Następnie Grupa poszerzyła swoją działalność o główne miasta w Polsce. Jej pierwsze biurowce poza Warszawą znajdowały się w Krakowie i Poznaniu.

W 2004 r. akcje spółki zostały wprowadzone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. W 2006 r. Grupa sprzedała swój pierwszy projekt (Mokotów Business Park), w 2007 r. zaś otworzyła swoje pierwsze centrum handlowe poza Polską: Avenue Mall w Zagrzebiu, w Chorwacji.

W latach 1996–2016 Grupa wybudowała ok. 640 tys. mkw. powierzchni biurowej na wynajem w Warszawie, Budapeszcie, Bukareszcie, Zagrzebiu i Belgradzie oraz w kilku głównych miastach w Polsce (Kraków, Wrocław, Poznań, Katowice, Łódź), a także ok. 345 tys. mkw. powierzchni handlowej na wynajem w Warszawie i Zagrzebiu oraz w kilku głównych miastach w Polsce, Rumunii, Bułgarii i Chorwacji. W latach 1996–2015 Grupa zrealizowała także 12 inwestycji mieszkaniowych w całym regionie i sprzedała mieszkania oraz domy o szacunkowej powierzchni 299 tys. mkw. Ponadto Grupa prowadzi (poprzez swój podmiot stowarzyszony) działalność w Republice Czeskiej, gdzie wybudowała ok. 85 tys. mkw. powierzchni biurowej oraz 41 tys. mkw. powierzchni handlowej – udział GTC wynosi odpowiednio 11 tys. mkw. oraz 13 tys. mkw. powierzchni na wynajem.

W 2013 r. wiodącym akcjonariuszem Grupy stał się podmiot kontrolowany przez fundusze z Grupy Lone Star - tj. LSREF III GTC Investments BV.

W 2015 r. Grupa zmieniła strategię z realizacji projektów wyłącznie deweloperskich na działalność w zakresie inwestycji budowlanych i zarządzania aktywami, kupując swoje dwie pierwsze nieruchomości biurowe: Duna Tower w Budapeszcie (2015) i Pixel w Poznaniu (2016).

W marcu 2017 roku Grupa GTC skończyła budowę trzeciego budynku w kompleksie biurowców FortyOne w Belgradzie.

Od 1994 r. w ramach swojej działalności Grupa sprzedała (na rzecz podmiotów inwestujących w nieruchomości) nieruchomości o łącznej szacunkowej powierzchni 276 tys. mkw. powierzchni biurowej na wynajem oraz ok. 153 tys. mkw. powierzchni handlowej na wynajem. Najbardziej znaczącymi transakcjami była sprzedaż: Mokotów Business Park w Warszawie, w Polsce (2006); America House w Bukareszcie, w Rumunii (2007); Galerii Mokotów w Warszawie, w Polsce (50% w 2002 i 50% w 2011); Galerii Kazimierz (50% w 2006 i 50% w 2013), Platinum Business Park (2012) i Kazimierz Office Centre (2015).

W lipcu 2016 r. Giełda Papierów Wartościowych w Johannesburgu zatwierdziła notowanie akcji Spółki na parkiecie giełdowym JSE.

### **3. Opis działalności Emitenta**

#### **3.1 Informacje ogólne**

Grupa GTC jest wiodącym deweloperem i zarządcą nieruchomości komercyjnych w regionie Europy Środkowej, Wschodniej i Południowej, prowadzącym działalność w Polsce, Rumunii, Chorwacji, Serbii, Bułgarii i na Węgrzech. Dodatkowo Grupa posiada nieruchomości gruntowe na Ukrainie i w Rosji poprzez swoje podmioty stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia (*joint ventures*) realizowane z innymi podmiotami. Grupa powstała w 1994 r. i prowadzi działalność na rynku nieruchomości od około 24 lat.

#### **3.2 Informacje na temat portfela nieruchomości Grupy**

Portfel nieruchomości Grupy obejmuje: (i) ukończone nieruchomości komercyjne; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie; (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną lub na sprzedaż, (iv) projekty i grunty mieszkaniowe.

Od momentu powstania do dnia 31 grudnia 2017 r. Grupa (i) wybudowała 1,1 miliona m kw. powierzchni komercyjnego najmu brutto i ponad 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej, (ii) sprzedała ponad 500 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych i około 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej oraz (iii) nabyła około 112 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych. Dodatkowo Grupa GTC poprzez swoje jednostki stowarzyszone w Czechach wybudowała i sprzedała ponad 100 tysięcy m kw. powierzchni komercyjnej i około 76 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. portfel nieruchomości Grupy obejmował:

- 37 ukończonych budynków komercyjnych, w tym 34 budynki biurowe i 3 centra handlowe o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 621 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 611 tysięcy m kw.;
- 5 nieruchomości w budowie, w tym 4 projektów biurowych i 1 centrum handlowe, o łącznej powierzchni najmu około 128 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 128 tysięcy m kw.;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną;
- 1 ukończony projekt mieszkaniowy oraz
- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

Grupa jest również właścicielem działki położonej na Ukrainie.

Dodatkowo, Grupa zarządza aktywami należącymi do podmiotów trzecich w Warszawie, w Katowicach oraz w Pradze.

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych i na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu (inward listing) oraz wchodzi w skład indeksu WIG30 i Dow Jones STOXX Eastern Europe 300 Index.

#### **4. Struktura akcjonariatu**

Na datę niniejszego Memorandum, według najlepszej wiedzy Spółki, znacznymi akcjonariuszami posiadającymi przynajmniej pięć procent łącznej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu są LSREF III GTC Investments B.V. („**LSREF**”) oraz dwa otwarte fundusze emerytalne: Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva BZ WBK i Otwarty Fundusz Emerytalny PZU „Złota Jesień”.

Zgodnie z ostatnimi dostarczonymi Spółce zawiadomieniami: (i) LSREF posiada 287.516.755 akcji tj. około 61,13% akcji w kapitale zakładowym Spółki uprawniających do wykonywania 287.516.755 głosów tj. około 61,13% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu; (ii) Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva BZ WBK posiada 34.413.161 akcji tj. około 7,32% akcji w kapitale zakładowym Spółki uprawniających do wykonywania 34.413.161 głosów tj. około 7,32% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, oraz (iii) Otwarty Fundusz Emerytalny PZU „Złota Jesień” posiada 48.648.000 akcji tj. około 10,34% akcji w kapitale zakładowym Spółki uprawniających do wykonywania 48.648.000 głosów tj. około 10,34% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Wszystkie akcje są akcjami zwykłymi, z których każda uprawnia do wykonywania jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu. Znaczeni Akcjonariusze nie posiadają żadnych innych praw głosu na Walnym Zgromadzeniu.

#### **5. Struktura organizacyjna Grupy GTC**

Na dzień 31 grudnia 2017 r. Grupa składa się ze Spółki i około 90 podmiotów kontrolowanych bezpośrednio i pośrednio przez Spółkę oraz w 3 podmiotach współzależnych oraz stowarzyszonych. Przedmiotem działalności spółek Grupy jest budowa i zarządzanie nieruchomościami. Spółki Zależne i podmioty współzależne oraz podmioty stowarzyszone Spółki działają m.in. w Polsce, Rumunii, na Węgrzech, w Chorwacji, Bułgarii, Serbii, Czechach, Rosji i na Ukrainie.

#### **6. Informacje finansowe Grupy GTC**

##### **6.1 Prezentacja informacji finansowych**

Zbadane skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy na dzień oraz za rok zakończony w dniu 31 grudnia 2016 r. („**Skonsolidowane Roczne Sprawozdanie Finansowe**”), skonsolidowany raport kwartalny Grupy za okres 3 i 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. oraz skonsolidowany raport kwartalny Grupy za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 r. („**Kwartalne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe**”) są dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem <http://www.gtc.com.pl>.

## SKRÓTY I DEFINICJE

Terminy pisane wielką literą, które nie zostały zdefiniowane w Memorandum Informacyjnym, mają znaczenie nadane im poniżej, o ile z kontekstu nie wynika inaczej.

<b>ASO BondSpot</b>	alternatywny system obrotu prowadzony przez BondSpot, w ramach Catalystr.
<b>ASO GPW</b>	alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW, w ramach Catalystr.
<b>BondSpot</b>	BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie.
<b>Catalyst</b>	Rynek obrotu obligacjami prowadzony na platformach transakcyjnych GPW (ASO GPW) i BondSpot (ASO BondSpot).
<b>Depozytariusz</b>	każdy z podmiotów prowadzących Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy.
<b>EUR, euro</b>	Jednostka walutowa obowiązująca w krajach strefy euro.
<b>GPW</b>	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
<b>Grupa, Grupa Kapitałowa</b>	Spółka oraz podmioty podlegające konsolidacji.
<b>KDPW</b>	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.
<b>KNF</b>	Komisja Nadzoru Finansowego.
<b>Kodeks Cywilny</b>	ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz. 459)
<b>Obligacje</b>	obligacje na okaziciela, które zostaną wyemitowane przez Spółkę w ramach Programu Emisji.
<b>Obligatariusze</b>	osoby lub podmiot będący posiadaczem rachunku papierów wartościowych, na którym zapisane będą prawa z Obligacji, lub, w odniesieniu do Obligacji zapisanych na rachunku zbiorczym, oznacza osobę lub podmiot wskazany przez posiadacza rachunku zbiorczego, jako będący uprawnionym z Obligacji zapisanych na takim rachunku zbiorczym.
<b>Organizator Emisji</b>	„IPOPEMA Securities” S.A.
<b>PLN, zł</b>	Złoty polski, waluta obowiązująca w Polsce.
<b>Program Emisji</b>	program emisji Obligacji o łącznej wartości do 36.700.000 EUR (słownie: trzydzieści milionów euro), ustanowiony przez Emitenta.
<b>Rachunek Papierów Wartościowych</b>	rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.
<b>Rachunek Zbiorczy</b>	rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, na którym zostały zapisane prawa z Obligacji.
<b>Regulamin ASO GPW</b>	Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu prowadzonego przez GPW, w ramach Catalystr.

<b>Spółka, Emitent, GTC</b>	"Globe Trade Centre" S.A. z siedzibą w Warszawie
<b>Ustawa o Obligacjach</b>	Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz. U. z 2015 r. poz. 238.).
<b>Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi</b>	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1768 z późn. zm.).
<b>Ustawa o Ofercie Publicznej</b>	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1639 z późn. zm.).

**ZAŁĄCZNIK NR 1  
WZÓR WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI**

**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI**

Niniejszy dokument określa warunki emisji obligacji serii wskazanej w Punkcie 1 Suplementu Emisyjnego („**Warunki Emisji**”), których emitentem jest „Globe Trade Centre” S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. 17 Stycznia 45A (ul. Komitetu Obrony Robotników 45A), 02-146 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000061500, posiadająca numer identyfikacji podatkowej NIP: 5270025113, numer REGON: 012374369, o opłaconym w całości kapitale zakładowym, którego wysokość wynosi 47.030.350,40 PLN („**Emitent**”).

**1 PODSTAWA PRAWNA EMISJI**

Obligacje emitowane są na podstawie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach oraz: (i) uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 19 lutego 2018 r. w sprawie zatwierdzenia przez Emitenta emisji obligacji do łącznej kwoty 37.600.000 EUR oraz (ii) uchwały Rady Nadzorczej Emitenta nr 2 z dnia 19 września 2016 r. w sprawie zatwierdzenia programu emisji obligacji.

**2 DEFINICJE**

W niniejszych Warunkach Emisji:

„**Agent Dokumentacyjny**” oznacza podmiot wskazany w Punkcie 12 Suplementu Emisyjnego, który będzie przechowywać, zgodnie z art. 16 Ustawy o Obligacjach, wydruki wszelkich dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu Ustawy o Obligacjach.

„**Agent Kalkulacyjny**” oznacza IPOPEMA.

„**ASO Catalyst**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW.

„**Certyfikat Rezydencji**” oznacza certyfikat rezydencji podatkowej, o którym mowa w art. 5a pkt 21 oraz art. 29 Ustawy o PDOF lub art. 4a pkt 12 oraz art. 26 Ustawy o PDOP.

„**Depozytariusz**” oznacza każdy z podmiotów prowadzących Rachunek Obligacji.

„**Dozwolona Gwarancja**” oznacza jakiegokolwiek Gwarancje w stosunku do zobowiązań lub na rzecz: (i) Podmiotów Zależnych Emitenta; lub (ii) podmiotów powiązanych Emitenta, pod warunkiem, że kwota Gwarancji jest proporcjonalna do udziału Emitenta w podmiocie powiązonym. W przypadku kwoty Gwarancji przewyższającej proporcjonalny udział Emitenta w podmiocie powiązonym, nadwyżka uważana będzie za Zadłużenie Finansowe i będzie dozwolona z zastrzeżeniem wskaźnika wynoszącego 60%, o którym mowa w Punkcie 8.4.1.

„**Dzień Emisji**” oznacza dzień wskazany w Punkcie 2 Suplementu Emisyjnego.

„**Dzień Płatności**” oznacza, w zależności od kontekstu, Dzień Płatności Odsetek lub Dzień Wykupu.

„**Dzień Płatności Odsetek**” lub w zależności od kontekstu „**Dni Płatności Odsetek**” oznacza dni wskazane w Punkcie 10 Suplementu Emisyjnego.

„**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w niniejszych Warunkach Emisji.



„**Dzień Ustalenia Uprawnionych**” oznacza dzień ustalenia Obligatariuszy uprawnionych do otrzymania świadczeń z obligacji, tj.: szósty Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek, a także, w przypadku zdarzeń opisanych w Punkcie 12 (*Likwidacja, Podział, Połączenie i Przekształcenie*) lub wystąpienia sytuacji, w której zgodnie z Punktem 10 (*Wcześniejszy Wykup Obligacji z Inicjatywy Emitenta*) albo Punktem 11 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Przypadku Naruszenia*) niniejszych Warunków Emisji, gdy zostanie złożone żądanie wcześniejszego wykupu - odpowiednio dzień otwarcia likwidacji, dzień oznaczony w zawiadomieniu Emitenta do Obligatariuszy lub dzień złożenia żądania wcześniejszego wykupu, chyba że – w każdym z powyższych przypadków - taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Uprawnionych zgodnie z Regulacjami KDPW - inny najbliższy dzień przypadający przed takim dniem zgodnie z aktualnie obowiązującymi Regulacjami KDPW w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji.

„**Dzień Wykupu**” oznacza dzień wskazany w Punkcie 3 Suplementu Emisyjnego.

„**GPW**” oznacza spółkę działającą pod firmą Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000082312, NIP 526-02-50-972, numer REGON: 012021984.

„**Grupa Emitenta**” oznacza w danym czasie Emitenta oraz jego Podmioty Zależne opisane w ostatnim opublikowanym zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta.

„**Gwarancja**” oznacza jakąkolwiek gwarancję zapłaty za zobowiązania osób trzecich udzieloną przez Emitenta.

„**IPOPEMA**” oznacza Ipopema Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Próżna 9, 00-107 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000230737, posiadającą numer identyfikacji podatkowej NIP: 5272468122, numer REGON: 140086881.

„**KDPW**” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

„**Kwota do Zapłaty**” oznacza, w zależności od kontekstu, Kwotę Odsetek lub Kwotę Wykupu.

„**Kwota Odsetek**” oznacza kwotę odsetek należną od Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji.

„**Kwota Wykupu**” oznacza w odniesieniu do każdej Obligacji kwotę przypadającą do zapłaty w Dniu Wykupu, dniu otwarcia likwidacji Emitenta lub odpowiednio w dniu wcześniejszego wykupu, tj. jej wartość nominalną wskazaną w Punkcie 6 Suplementu Emisyjnego.

„**Materiały Informacyjne**” oznaczają: (i) sporządzone zgodnie z MSSF roczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta wraz z opinią biegłego rewidenta; (ii) sporządzone zgodnie z MSSF skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta za pierwsze półrocze; (iii) sporządzone zgodnie z MSSF skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta za I oraz III kwartał danego roku.

„**MSSF**” oznaczają Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej.

„**Obligacje**” oznacza obligacje serii wskazanej w Punkcie 1 Suplementu Emisyjnego emitowane przez Emitenta na podstawie niniejszych Warunków Emisji.

„**Obligatariusze**” oznacza osobę lub podmiot będący posiadaczem Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są prawa z Obligacji, lub, w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym, oznacza osobę lub podmiot wskazany Depozytariuszowi przez posiadacza Rachunku Zbiorczego, jako będący uprawnionym z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym działający, w zakresie jakichkolwiek praw wynikających z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego, a każda z nich zwana jest „**Obligatariuszem**”.

„**Okres Obliczeniowy**” oznacza każdy okres 6 miesięcy kończący się odpowiednio 30 czerwca i 31 grudnia, przy czym pierwszy taki okres rozpoczyna się 1 lipca 2018 r.

„**Okres Odsetkowy**” oznacza okres o długości wskazanej w Punkcie 8 Suplementu Emisyjnego, przy założeniu, że (i) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego – jest to okres rozpoczynający się w Dniu Emisji (włącznie z tym dniem) i kończący się w pierwszym Dniu Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia), (ii) w przypadku każdego następnego Okresu Odsetkowego - jest to okres rozpoczynający się w danym Dniu Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem) i kończący się w następnym Dniu Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia), z zastrzeżeniem, że ostatni Okres Odsetkowy może być krótszy ze względu na wcześniejszy wykup Obligacji na podstawie Punktu 8 (*Wykup Obligacji*), Punktu 12 (*Likwidacja, Podział, Połączenie i Przekształcenie*) lub wystąpienie sytuacji, w której zgodnie z Punktem 11 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Przypadku Naruszenia*) niniejszych Warunków Emisji Obligatariusz może żądać dokonania przez Emitenta wcześniejszego wykupu Obligacji.

„**Płatnik**” oznacza Emitenta lub inny podmiot zobowiązany na podstawie przepisów prawa podatkowego do obliczenia i pobrania od podatnika Podatku Dochodowego w związku z Obligacjami i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu.

„**Podatek Dochodowy**” oznacza zryczałtowany podatek dochodowy od osób prawnych w rozumieniu Ustawy PDOP oraz podatek dochodowy od osób fizycznych w rozumieniu Ustawy PDOF.

„**Podmioty Zależne**” oznacza każdą spółkę zależną Emitenta w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 4 Kodeksu spółek handlowych lub podmiot podlegający konsolidacji zgodnie z MSSF stosowanymi przez Emitenta, a każdy z nich zwany jest „**Podmiotem Zależnym**”.

„**Premia**” oznacza, w przypadku gdy Emitent wykupi całość lub część Obligacji przed Dniem Wykupu zgodnie z punktem 10 (*Wcześniejszy Wykup Obligacji z Inicjatywy Emitenta*) Warunków Emisji, kwotę: (i) 0,75% wartości nominalnej Obligacji wykupywanej w Dniu Płatności Odsetek następującym 18 miesięcy przed Dniem Wykupu, (ii) 0,5% wartości nominalnej Obligacji wykupywanej w Dniu Płatności Odsetek następującym 12 miesięcy przed Dniem Wykupu oraz (iii) 0,25% wartości nominalnej Obligacji wykupywanej w Dniu Płatności Odsetek następującym 6 miesięcy przed Dniem Wykupu.

„**Przychód Operacyjny Netto**” oznacza łączną kwotę skonsolidowanego zysku z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów (kosztów) finansowych skorygowaną o zysk/stratę związaną z przeszacowaniem oraz utratą wartości aktywów w danym Okresie Obliczeniowym.

„**Przypadek Naruszenia**” oznacza każde ze zdarzeń, o których mowa w Punktach 11.1.1-11.1.13 niniejszych Warunków Emisji.

„**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy.

„**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

„**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, na którym zostały zapisane prawa z Obligacji.

„**Regulacje KDPW**” oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowego, w szczególności regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych.

„**Skorygowana Wartość Obligacji**” oznacza łączną wartość nominalną obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, z wyłączeniem obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 ustawy o rachunkowości (Dz.U. z 2016 r., poz. 1047, ze zm.) oraz obligacji umorzonych.

„**Stopa Procentowa**” oznacza stopę procentową wskazaną w Punkcie 7 Suplementu Emisyjnego mającą zastosowanie do obliczenia Kwoty Odsetek.

„**Strona Internetowa Emitenta**” oznacza stronę internetową pod adresem [www.gtc.com.pl](http://www.gtc.com.pl).

„**Suplement Emisyjny**” oznacza postanowienia zawarte w **Załączniku nr 1** do niniejszych Warunków Emisji, stanowiące wraz z pozostałą częścią Warunków Emisji jednolity dokument.

„**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2015 r., poz. 238).

„**Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2017 r., poz. 1768 ze zm.).

„**Ustawa o Ofercie Publicznej**” oznacza ustawę z 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. z 2016 r., poz. 1639 ze zm.).

„**Ustawa o PDOF**” oznacza ustawę z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2016 r., 2032 ze zm.).

„**Ustawa o PDOP**” oznacza ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2016 r., poz. 1888 ze zm.).

„**Wartość Aktywów**” oznacza łączną wartość bilansową aktywów Emitenta oraz jego Podmiotów Zależnych zgodnie z ostatnim opublikowanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Emitenta sporządzonym zgodnie z MSSF w EURO.

„**Wartość Niezabezpieczonych Aktywów**” oznacza w jakimkolwiek czasie kwotę równą Wartości Aktywów pomniejszoną o Zabezpieczone Zadłużenie, w każdym przypadku istniejącą w danym terminie.

„**Zabezpieczenie**” oznacza wszelkie hipoteki, zastawy lub inne formy obciążenia lub zabezpieczeń, które stanowiłyby zabezpieczenie rzeczowe lub jakąkolwiek inną umowę charakteryzującą się zasadniczo tym samym skutkiem gospodarczym.

„**Zabezpieczone Zadłużenie**” oznacza w jakimkolwiek czasie łączną kwotę Zadłużenia Finansowego Emitenta i jego Podmiotów Zależnych w danym czasie lub jakiegokolwiek Gwarancji lub zabezpieczenia udzielonych przez Emitenta i jego Podmioty Zależne z tytułu jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego jakiegokolwiek innego podmiotu, które są zabezpieczone lub korzystają z Zabezpieczenia ustanowionego na jakichkolwiek aktywach Emitenta.

„**Zabezpieczone Zadłużenie Finansowe Netto**” oznacza w jakimkolwiek czasie łączną kwotę Zabezpieczonego Zadłużenia pomniejszonego o gotówkę i jej ekwiwalenty.

„**Zadłużenie Finansowe**” oznacza w jakimkolwiek czasie oraz w stosunku do jakiegokolwiek osoby długoterminowe zadłużenie finansowe powiększone o krótkoterminową część zadłużenia długoterminowego wykazane w ostatnim opublikowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta sporządzonym zgodnie z MSSF w EURO, przy czym zobowiązania z tytułu Dozwolonych Gwarancji nie będą stanowić Zadłużenia Finansowego z wyjątkiem nadwyżki Dozwolonych Gwarancji obliczonej zgodnie z zapisami Punktu (ii) definicji „Dozwolonych Gwarancji”.

„**Zadłużenie Finansowe Netto**” oznacza Zadłużenie Finansowe pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

„**Zadłużenie z Obligacji**” oznacza, obligacje, weksle lub inne podobne do nich instrumenty finansowe, które emitowane są w celu pozyskania środków, bez względu na jurysdykcję, w jakiej dany instrument jest emitowany.

„**Zaświadczenie Depozytowe**” oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, potwierdzające, że Obligacje nim objęte, posiadane przez danego Obligatariusza nie będą przedmiotem obrotu do chwili utraty ważności przez to zaświadczenie albo jego zwrotu przed upływem terminu ważności.

„**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy odbywające się na zasadach określonych w Regulaminie Zgromadzenia Obligatariuszy zawartym w **Załączniku nr 2** do niniejszych Warunków Emisji, stanowiący wraz z pozostałą częścią Warunków Emisji jednolity dokument.

### **3 OPIS OBLIGACJI**

**3.1** Obligacje są papierami wartościowymi na okaziciela. Obligacje są emitowane w formie zdematerializowanej, a prawa z nich wynikające powstają w chwili dokonania po raz pierwszy rejestracji Obligacji w KDPW zgodnie z art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach oraz Ustawą o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

**3.2** W ramach serii wskazanej w Punkcie 1 Suplementu Emisyjnego Emitent proponuje nabycie Obligacji w maksymalnej liczbie wskazanej w Punkcie 4 Suplementu Emisyjnego. Wartość nominalna jednej Obligacji jest wskazana w Punkcie 6 Suplementu Emisyjnego. Maksymalna łączna wartość nominalna wszystkich Obligacji wyemitowanych w ramach serii jest wskazana w Punkcie 5 Suplementu Emisyjnego.

**3.3** Obligacje emitowane są w Dniu Emisji.

**3.4** Przyjęcie propozycji nabycia Obligacji może nastąpić za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

**3.5** Prawa z Obligacji, zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, przysługują osobie wskazanej jako posiadacz Rachunku Papierów Wartościowych, na którym są zapisane albo, w przypadku zapisania Obligacji na Rachunku Zbiorczym, osobie wskazanej Depozytariuszowi przez posiadacza takiego Rachunku Zbiorczego jako osoba uprawniona.

**3.6** Emitowane Obligacje stanowią nieodwołalne i niepodporządkowane zobowiązania Emitenta, równe i bez prawa pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem

wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa polskiego) z co najmniej równym pierwszeństwem zaspokojenia względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niepodporządkowanych i niezabezpieczonych zobowiązań Emitenta.

3.7 Obligacje są emitowane jako niezabezpieczone.

#### **4 PRZENOSZENIE PRAW Z OBLIGACJI**

4.1 Przeniesienie praw z Obligacji następuje zgodnie z postanowieniami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

#### **5 PŁATNOŚCI Z TYTUŁU OBLIGACJI**

5.1 Emitent zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy płatności Kwot do Zapłaty w odpowiednich Dniach Płatności oraz w dniach wcześniejszego wykupu zgodnie z postanowieniami Punktu 8 (*Wykup Obligacji*), Punktu 10 (*Wcześniejszy Wykup Obligacji z Inicjatywy Emitenta*), Punktu 11 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Przypadku Naruszenia*) oraz Punktu 12 (*Likwidacja, Podział, Połączenie i Przekształcenie*), niniejszych Warunków Emisji.

5.2 Jeżeli dzień, w którym ma nastąpić płatność Kwot do Zapłaty nie jest Dniem Roboczym, płatność nastąpi w najbliższym Dniu Roboczym przypadającym po tym dniu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub zwłokę lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

5.3 Wszelkie płatności z tytułu świadczeń z Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Obligacji zgodnie z aktualnymi Regulacjami KDPW. Płatności będą dokonywane na rzecz podmiotów, na rzecz których prawa z Obligacji są zarejestrowane na Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Uprawnionych, przy czym w przypadku Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym płatności będą przekazane posiadaczowi takiego Rachunku Zbiorczego.

5.4 Miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji będzie siedziba podmiotu prowadzącego Rachunek Obligacji, na który zostaną przekazane Obligatariuszowi środki z tytułu posiadanych przez niego Obligacji.

5.5 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązujących w dniu dokonywania płatności.

5.6 Emitent nie będzie dokonywał potrąceń wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji z wierzytelnościami Emitenta w stosunku do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem możliwości zaliczenia wierzytelności z tytułu Kwoty Wykupu na poczet ceny nabycia obligacji nowej emisji, o ile taka możliwość zostanie przewidziana w propozycji nabycia obligacji nowej emisji.

5.7 W przypadku opóźnienia w zapłacie jakiegokolwiek części Kwoty Wykupu odpowiedni Obligatariusz będzie uprawniony do żądania od Emitenta za każdy dzień opóźnienia aż do dnia faktycznej zapłaty (ale bez tego dnia) odsetek obliczanych według stopy odsetek ustawowych.

## 6 OPROCENTOWANIE

- 6.1 Obligacje są oprocentowane od Dnia Emisji do Dnia Wykupu lub dnia wcześniejszego wykupu według stałej Stopy Procentowej wskazanej w Punkcie 7 Suplementu Emisyjnego.
- 6.2 Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego.
- 6.3 Obligatariuszowi w każdym Dniu Płatności Odsetek z tytułu jednej Obligacji przysługuje Kwota Odsetek w wysokości obliczanej zgodnie z następującym wzorem:

$$KO = \frac{N * SP * LD}{365}$$

gdzie:

- „*KO*” oznacza Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy przypadający na jedną Obligację.
- „*N*” oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w Punkcie 6 Suplementu Emisyjnego, z zastrzeżeniem jej obniżenia w przypadku przedterminowego wykupu z inicjatywy Emitenta, o której mowa w punkcie Punktu 10 (*Wcześniejszy Wykup Obligacji z Inicjatywy Emitenta*) poniżej.
- „*SP*” oznacza Stopę Procentową.
- „*LD*” oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (z wyłączeniem pierwszego dnia tego Okresu Odsetkowego)

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do najbliższego całego grosza, przy czym pół grosza będzie zaokrąglane w górę.

- 6.4 Kwota Odsetek od Obligacji obliczana będzie przez Agenta Kalkulacyjnego.
- 6.5 W trzecim Dniu Roboczym przed początkiem danego Okresu Odsetkowego Agent Kalkulacyjny zawiadomi Emitenta o wysokości Kwoty Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego.

## 7 OPODATKOWANIE

- 7.1 Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych nałożonych z mocy przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji, chyba że dokonanie takiego potrącenia lub pobrania podatku, opłaty lub innej należności publicznoprawnej wymagane jest przepisami prawa.
- 7.2 Emitent nie będzie dokonywał zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innej należności publicznoprawnej.
- 7.3 Obligatariusz przekaze Depozytariuszowi, wszelkie informacje i dokumenty niezbędne do obsługi zobowiązań Obligatariusza z tytułu Podatku Dochodowego, w zakresie i terminie wymaganym obowiązującymi przepisami prawa i regulacjami. Niezależnie od powyższego każdy

Obligatariusz zobowiązany jest przekazać Płatnikowi informacje i dokumenty dotyczące statusu podatkowego Obligatariusza, jakie mogą być wymagane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym między innymi Certyfikaty Rezydencji.

**7.4** W przypadku, gdy Obligatariusz nie przekaze wszelkich informacji i dokumentów niezbędnych do zastosowania zgodnie z przepisami prawa obniżonej lub zerowej stawki Podatku Dochodowego, Podatek Dochodowego ten zostanie pobrany w pełnej wysokości.

## **8 ZOBOWIĄZANIA EMITENTA**

### **8.1 Zakaz ustanawiania obciążeń:**

Emitent zobowiązuje się, że tak długo jak Obligacje pozostaną niespłacone Emitent nie ustanowi ani nie zezwoli na ustanowienie żadnej hipoteki, zastawu lub innego obciążenia lub zabezpieczenia na mocy jakichkolwiek przepisów na swoim przedsiębiorstwie, aktywach lub przychodach, tak aktualnych jak i przyszłych, na zabezpieczenie (i) Zadłużenia z Obligacji (ii) jakiegokolwiek Gwarancji lub odszkodowania z tytułu jakiegokolwiek Zadłużenia z Obligacji (zarówno przed jak i po Dniu Emisji Obligacji), chyba że zobowiązania Emitenta z Obligacji będą w równym i proporcjonalnym stopniu zabezpieczone w stosunku do powyższego tak że będą równorzędne w stosunku do danego Zadłużenia z Obligacji albo jego Gwarancji lub odszkodowania.

### **8.2 Ograniczenie zabezpieczonego zadłużenia**

Emitent zobowiązuje się wobec Obligatariuszy, że tak długo jak Obligacje pozostaną niespłacone oraz z wyłączeniem uprzedniego zatwierdzenia uchwałą Zgromadzenia Obligatariuszy, Wartość Niezabezpieczonych Aktywów nie będzie nigdy niższa niż 130% Zadłużenia Finansowego niebędącego Zabezpieczonym Zadłużeniem.

### **8.3 Zakaz zbywania aktywów**

Emitentowi zakazuje się, w ramach pojedynczej lub serii transakcji, powiązanych lub niepowiązanych, zbywania i rozporządzania jakkolwiek częścią swoich aktywów, chyba że w celu sprzedaży za gotówkę lub jej ekwiwalenty lub zbywania na rzecz Podmiotu Zależnego, a wpływy otrzymane ze sprzedaży takich aktywów będą przynajmniej równe wartości rynkowej aktywów.

### **8.4 Zobowiązanie finansowe**

Emitent zobowiązuje się, że w okresie zapadalności Obligacji

- 8.4.1 wskaźnik Zadłużenia Finansowego Netto do Wartości Aktywów nie przekroczy 60%;
- 8.4.2 wskaźnik Zabezpieczonego Zadłużenia Finansowego Netto do Wartości Aktywów nie przekroczy 50%; oraz
- 8.4.3 wskaźnik Przychodu Operacyjnego Netto do łącznej Kwoty Odsetek za dany Okres Obliczeniowy nie będzie mniejszy niż 150%.

### **8.5 Ograniczenia płatności dywidendy**

Wszelkie płatności niehandlowe realizowane na rzecz akcjonariuszy i ich grup, a w szczególności dywidendy oraz płatności z tytułu pożyczek akcjonariuszy, włączając odsetki

(„Płatność”) będą podporządkowane płatnościom z Obligacji, jeżeli nastąpi jakikolwiek przypadek naruszenia lub jeżeli może nastąpić w konsekwencji danej Płatności.

## **9 WYKUP OBLIGACJI**

**9.1** Obligacje będą wykupywane w Dniu Wykupu lub w dniach wcześniejszego wykupu zgodnie z postanowieniami niniejszego Punktu 8 (*Wykup Obligacji*), Punktu 10 (*Wcześniejszy Wykup Obligacji z Inicjatywy Emitenta*), Punktu 11 (*Wcześniejszy Wykup w Przypadku Wystąpienia Przypadku Naruszenia*) oraz Punktu 12 (*Likwidacja, Podział, Połączenie i Przekształcenie*), Z tytułu każdej Obligacji w Dniu Wykupu lub w odpowiednim dniu wcześniejszego wykupu Emitent jest zobowiązany do dokonania płatności Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek.

**9.2** Obligacje wykupione w całości zostaną umorzone i wykreślone z depozytu papierów wartościowych prowadzonego przez KDPW.

## **10 WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI Z INICJATYWY EMITENTA**

**10.1** Emitent może dokonać wcześniejszego wykupu wszystkich lub części Obligacji. Wcześniejszy wykup części Obligacji będzie skutkował proporcjonalnym obniżeniem wartości nominalnej każdej Obligacji. Emitent zawiadomi Obligatariuszy o zamiarze dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji z wyprzedzeniem co najmniej 10 Dni Roboczych przed datą wcześniejszego wykupu w sposób określony w par. 14 (*Zawiadomienia*). Wcześniejszy wykup Obligacji na podstawie niniejszego punktu 10 może nastąpić wyłącznie w Dniach Płatności Odsetek przypadających: (i) 18 miesięcy, (ii) 12 miesięcy lub (iii) 6 miesięcy przed Dniem Wykupu.

**10.2** W dniu, w którym nastąpi wcześniejszy wykup Obligacji zgodnie z par 10.1, Emitent zapłaci Obligatariuszom kwotę równą sumie:

10.2.1 Kwoty Wykupu lub w przypadku wykupu części Obligacji, odpowiednia część Kwoty Wykupu;

10.2.2 Kwoty Odsetek w odniesieniu do części Kwoty Wykupu podlegającej wcześniejszemu wykupowi; oraz

10.2.3 Premii.

## **11 WCZEŚNIEJSZY WYKUP W PRZYPADKU WYSTĄPIENIA PRZYPADKU NARUSZENIA**

**11.1** Każdy Obligatariusz może, po podjęciu przez Zgromadzenie Obligatariuszy, zwołane i obradujące zgodnie z regulaminem stanowiącym Załącznik nr 2 do niniejszych Warunków Emisji, uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na złożenie przez Obligatariuszy żądania wcześniejszego wykupu w związku z daną okolicznością (z wyjątkiem zdarzeń wskazanych w Punkcie 11.1.1, Punkcie 11.1.3 lub Punkcie 11.1.13 poniżej, gdy uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy nie jest wymagana), poprzez pisemne oświadczenie złożone Emitentowi, żądać natychmiastowego wykupu wszystkich lub części Obligacji posiadanych przez takiego Obligatariusza oraz zapłaty Kwoty Wykupu, powiększonej o Kwotę Odsetek narosłych od takiej Obligacji do Daty Wcześniejszego Wykupu, na skutek wystąpienia któregośkolwiek z



poniższych zdarzeń (każdy z nich dalej zwany „Przypadkiem Naruszenia”) i o ile trwają, bez względu na to czy Emitent odpowiada za dany Przypadek Naruszenia czy nie:

- 11.1.1 Niedokonanie zapłaty: Emitent nie zapłaci jakiejkolwiek Kwoty do Zapłaty z tytułu Obligacji, w dacie wymagalności określonej w niniejszych Warunkach Emisji; lub w ciągu 48 godzin po takim terminie, z przyczyn technicznych istniejących w terminie wymagalności.
- 11.1.2 Naruszenie zobowiązań Emitenta: Emitent nie spełni lub nie zrealizuje jakiegokolwiek zobowiązania niepieniężnego wynikającego z niniejszych Warunków Emisji, a naruszenie to nie zostanie naprawione w terminie 14 dni od dnia doręczenia Emitentowi oświadczenia Obligatariusza o wystąpieniu naruszenia zobowiązania Emitenta określonego w Punkcie 8 Warunków Emisji. W celu uniknięcia wątpliwości, każdy Obligatariusz jest uprawniony do doręczenia Emitentowi oświadczenia, o którym mowa w niniejszym Punkcie, przy czym w oświadczeniu należy wskazać konkretne zobowiązanie niepieniężne naruszone przez Emitenta, na które powołuje się Obligatariusz.
- 11.1.3 Niewypłacalność: (i) Emitent trwale zaprzestanie spłaty swojego zadłużenia w terminach wymagalności lub (ii) Emitent oświadczy na piśmie, że jest niewypłacalny.
- 11.1.4 Postanowienia sądu: przeciwko Emitentowi zostanie wydane jedno lub kilka prawomocnych postanowień sądu lub ostatecznych decyzji administracyjnych albo przeciwko Emitentowi lub w sprawach dotyczących Emitenta wydane zostanie jakiejkolwiek inne postanowienie sądu lub decyzja (nie tylko dotycząca płatności jakichkolwiek kwot), które stanowi warunek wszczęcia postępowania upadłościowego.
- 11.1.5 Prowadzenie działalności: Emitent lub jakikolwiek z jego Podmiotów Zależnych będą zaangażowane w działalność, która nie jest taka sama, podobna, poboczna lub w racjonalnym stopniu powiązana z działalnością, jaką Emitent i jego Podmioty Zależne prowadzą w Dniu Emisji.
- 11.1.6 Rozwiązanie: jeżeli w czasie gdy jakiejkolwiek Obligacje pozostaną niespłacone podjęta zostanie ważna uchwała lub wydane zostanie postanowienie właściwego sądu o rozwiązaniu Emitenta.
- 11.1.7 Ważność: jeżeli (i) wykonanie któregoś lub kilku zobowiązań z Obligacji przez Emitenta jest lub stanie się niezgodne z prawem lub (ii) Emitent zakwestionuje ważność Obligacji lub Emitent bezpodstawnie zaprzeczy istnieniu jakichkolwiek jego zobowiązań z Obligacji.
- 11.1.8 Wymagalność innych obligacji: pozostałe obligacje Emitenta nie zostaną spłacone w terminie lub w związku z wystąpieniem przypadku naruszenia staną się wymagalne i płatne przed ustalonym pierwotnie terminem wykupu.
- 11.1.9 Nacjonalizacja: uchwalone zostaną jakiejkolwiek przepisy lub wszczęte jakiejkolwiek postępowania prawne, w ramach których wszystkie lub istotna część wyemitowanych

akcji Emitenta lub całość albo jakakolwiek istotna część jego przychodów lub aktywów zostaną lub mają zostać zajęte, znacjonalizowane, wyłączone lub obowiązkowo nabyte.

- 11.1.10 Utrata statusu spółki publicznej: Emitent utraci status spółki publicznej w związku z wycofaniem z obrotu na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. wszystkich akcji Emitenta.
- 11.1.11 Brak notowania Obligacji: Obligacje nie zostaną wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w ramach Catalist w terminie 90 dni od Dnia Emisji lub zostaną wykluczone z obrotu w tym systemie obrotu, bądź też Obrót obligacjami w tym systemie obrotu zostanie zawieszony na okres dłuższy niż 30 dni.
- 11.1.12 Postawienie obligacji w stan wymagalności: Obligacje innych serii wyemitowane przez Emitenta zostaną postawione w stan natychmiastowej wymagalności przed terminem wykupu w związku z wystąpieniem przypadku naruszenia określonego w warunkach emisji takich obligacji.
- 11.1.13 Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy: (i) Emitent nie opublikował Zawiadomienia o Zwołaniu Zgromadzenia w terminie 3 Dni Roboczych od otrzymania wniosku Uprawnionych Obligatariuszy o zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy, zgodnego z pkt 1 (a) Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy, chyba że wniosek taki został cofnięty przez Uprawnionych Obligatariuszy, którzy go złożyli lub (ii) Zgromadzenie Obligatariuszy nie odbyło się z winy Emitenta,

przy czym oświadczenie Obligatariusza powinno wyraźnie wskazywać dany Przypadek Naruszenia.

**11.2W** przypadku złożenia przez Obligatariusza oświadczenia, o którym mowa w punkcie 11.1 i dostarczenia takiego oświadczenia Emitentowi wraz ze Zaświadczeniem Depozytowym obejmującym Obligacje, których wcześniejszego wykupu żąda Obligatariusz, takie Obligacje danego Obligatariusza staną się wymagalne w dniu otrzymania przez Emitenta takiego oświadczenia. Emitent będzie zobowiązany zapłacić takiemu Obligatariuszowi Kwotę Wcześniejszego Wykupu wraz z Kwotą Odsetek na dzień przypadający 5 (piątego) Dnia Roboczego od daty otrzymania oświadczenia od Obligatariusza („**Data Wcześniejszego Wykupu**”), zgodnie z regulaminem KDPW.

## **12 LIKWIDACJA, PODZIAŁ, POŁĄCZENIE I PRZEKSZTAŁCENIE**

**12.1W** dniu otwarcia likwidacji Emitenta Obligacje stają się natychmiast wymagalne i płatne. Emitent jest zobowiązany zapłacić każdemu Obligatariuszowi w tym dniu Kwotę Wykupu wraz z narosłymi odsetkami za czas od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem), w którym nastąpiło otwarcie likwidacji, do dnia otwarcia likwidacji (z wyłączeniem tego dnia).

**12.2W** przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania zgodnie z

Ustawą o Obligacjach. Emitent jest zobowiązany zapłacić Obligatariuszom w dniu dokonania podziału, połączenia lub przekształcenia Kwotę Wykupu, powiększoną o odsetki od Obligacji narosłe do tego (z wyłączeniem tego dnia).

### **13 FUNKCJA AGENTA DOKUMENTACYJNEGO ORAZ AGENTA KALKULACYJNEGO**

**13.1** W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Dokumentacyjny oraz Agent Kalkulacyjny (zwani łącznie, oraz każdy z osobna, na potrzeby niniejszego Punktu „Agentem”) działają wyłącznie jako pełnomocnicy Emitenta i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Kwoty Wykupu lub Kwoty Odsetek, ani za żadne inne zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji oraz za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta. Agent nie pełni funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 78 Ustawy o Obligacjach, ani nie jest zobowiązany do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta.

**13.2** Ponadto Agent:

- 13.2.1 nie ponosi odpowiedzialności za prawdziwość, kompletność i rzetelność oświadczeń i zapewnień Emitenta, składanych w związku z emisją Obligacji;
- 13.2.2 nie świadczy w związku z Obligacjami na rzecz Obligatariuszy usług doradztwa, w tym w kwestiach prawnych, podatkowych i rachunkowych;
- 13.2.3 nie składa żadnych rekomendacji dotyczących nabycia Obligacji, nie jest zobowiązany do dokonywania oceny Emitenta i ryzyka związanego z nabywaniem Obligacji ani do monitorowania sytuacji ekonomiczno-finansowej Emitenta, lecz ma prawo do dokonywania takiej oceny na własne potrzeby i nie jest zobowiązany w takim przypadku do udostępniania wyników tych ocen Obligatariuszom; oraz
- 13.2.4 może nabywać Obligacje na własny rachunek.

**13.3** Agent, w ramach prowadzonej działalności, współpracuje z Emitentem w zakresie różnych usług i może posiadać informacje, które mogą być istotne w kontekście sytuacji finansowej Emitenta oraz jego możliwości wywiązywania się ze zobowiązań wynikających odpowiednio z Obligacji, jednakże nie jest uprawniony do ich udostępniania Obligatariuszom. Wykonywanie przez Agenta określonych czynności oraz pełnienie określonych funkcji w związku z Obligacjami nie uniemożliwia Agentowi oraz jego podmiotom zależnym lub stowarzyszonym świadczenia Emitentowi innych usług, doradzania Emitentowi lub współpracy z Emitentem w każdym innym dowolnym zakresie lub formie

**13.4** Agent Kalkulacyjny nie ponosi odpowiedzialności za szkodę poniesioną przez Obligatariusza z tytułu błędnego obliczenia Stopy Procentowej lub Kwoty Odsetek, chyba że błąd wynika wyłącznie z winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa Agenta Kalkulacyjnego.

### **14 ZAWIADOMIENIA**

**14.1** Wszelkie zawiadomienia skierowane do Obligatariuszy będą przekazywane przez Emitenta za pośrednictwem Strony Internetowej Emitenta, chyba że przepisy prawa lub Warunki Emisji przewidują inny sposób doręczenia.

**14.2**Wszelkie zawiadomienia od Obligatariuszy do Emitenta będą uznane za skuteczne, o ile zostaną wysłane listem poleconym lub przesyłką kurierską i doręczone na adres wskazany w Punkcie 15.1 niniejszych Warunków Emisji albo inne adresy przekazane Obligatariuszom w formie pisemnej.

**14.3**Jeżeli zawiadomienie zostanie doręczone (lub opublikowane przez Emitenta) po godzinie 17:00 w Dniu Roboczym lub w dniu nie będącym Dniem Roboczym, będzie ono uważane za doręczone w pierwszym Dniu Roboczym następującym po dniu, w którym takie zawiadomienie zostało faktycznie doręczone (lub opublikowane).

## **15 ZAWIADOMIENIA I ADRESY DO DORECZEŃ**

**15.1**W przypadku Emitenta:

**”Globe Trade Centre” S.A.**  
ul. 17 Stycznia 45A (ul. Komitetu Obrony Robotników 45A)  
02-146 Warszawa  
[gtc@gtc.com.pl](mailto:gtc@gtc.com.pl)

**15.2**W przypadku Agenta Kalkulacyjnego:

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

## **16 PRZEKAZYWANIE INFORMACJI**

**16.1**Emitent zobowiązuje się udostępniać Obligatariuszom kopie odpowiednich Materiałów Informacyjnych w następujących terminach: (i) sporządzone zgodnie z MSSF roczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta wraz z opinią biegłego rewidenta – w ciągu 130 dni od końca danego roku obrotowego; (ii) sporządzone zgodnie z MSSF skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta za pierwsze półrocze – w ciągu 90 dni od końca danego półrocza obrotowego; (iii) sporządzone zgodnie z MSSF skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta za I oraz III kwartał danego roku – w ciągu 60 dni od końca danego kwartału.

**16.2**Wydruki wszelkich dokumentów, informacji i komunikatów, które Emitent jest obowiązany publikować na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach będą przekazywane przez Emitenta Agentowi Dokumentacyjnemu. Agent Dokumentacyjny będzie przechowywać je do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji.

**16.3**Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego Przypadku Naruszenia poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta.

**16.4**Materiały Informacyjne będą publikowane na Stronie Internetowej Emitenta.

## **17 PRAWO WŁAŚCIWE I JURYSDYKCJA**

**17.1**Obligacje podlegają prawu polskiemu i zgodnie z nim należy dokonywać wykładni Warunków Emisji.

**17.2**Wszelkie spory związane z Obligacjami rozstrzygane będą przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Emitenta.

**ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO WARUNKÓW EMISJI**

**SUPLEMENT EMISYJNY**

1.	Numer serii:	<b>PLGTC032021</b>
2.	Dzień Emisji:	05.03.2018 r. lub inny dzień, w którym nastąpi rejestracja Obligacji o numerze serii wskazanym w pkt. 1 powyżej w KDPW.
3.	Dzień Wykupu:	<b>05.03.2021 r.</b>
4.	Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia:	do 37.600
5.	Maksymalna łączna wartość nominalna wszystkich proponowanych do nabycia Obligacji:	do 37.600.000 EUR
6.	Wartość nominalna jednej Obligacji:	1.000 EUR
7.	Stopa Procentowa:	3,7% rocznie
8.	Okres Odsetkowy:	półroczny
9.	Cel emisji:	Cel emisji w rozumieniu art. 32 Ustawy o Obligacjach nie został określony. Emitent planuje wykorzystać pozyskane środki na refinansowanie istniejącego zadłużenia oraz na ogólne cele korporacyjne.
10.	Dni Płatności Odsetek:	05.09.2018 r., 05.03.2019 r., 05.09.2019 r., 05.03.2020 r., 05.09.2020 r., 05.03.2021 r.
11.	Miejsce i data sporządzenia Warunków Emisji:	Warszawa, 19.02.2018 r.
12.	Agent Dokumentacyjny	Notariusz Piotr Skoworodko Kancelaria Notarialna Piotr Soroka, Monika Kędzierska, Piotr Skoworodko, Igor Soroka s.c., ul. Wspólna 25, 00-519 Warszawa

**ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO WARUNKÓW EMISJI**

**Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy**

**1. ZWOŁYWANIE ZGROMADZENIA**

- (a) Zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane jest przez Emitenta z własnej inicjatywy lub na piśmie lub złożony w formie elektronicznej na adres [gtc@gtc.com.pl](mailto:gtc@gtc.com.pl) wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających łącznie co najmniej 10% Skorygowanej Wartości Obligacji na dzień zgłoszenia Emitentowi żądania zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy („**Uprawnieni Obligatariusze**”). Wniosek powinien zawierać wskazanie jednego albo wielu ze zdarzeń, o których mowa w Punkcie 11.1 Warunków Emisji (z wyjątkiem Punktu 11.1.1, Punktu 11.1.3 oraz Punktu 11.1.13), w związku z którymi składany jest wniosek, wraz z uzasadnieniem. Uprawnieni Obligatariusze mogą w tym celu wykorzystać wzór wniosku o zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiący Załącznik 1A do niniejszego Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy). Do wniosku o zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy Uprawnieni Obligatariusze są obowiązani dołączyć Zaświadczenia Depozytowe potwierdzające, że są Uprawnionymi Obligatariuszami.
- (b) Emitent jest zobowiązany do publikacji, w terminie 3 Dni Roboczych od otrzymania odpowiedniego wniosku złożonego przez Uprawnionych Obligatariuszy, na Stronie Internetowej Emitenta zawiadomienia wskazującego datę, godzinę i miejsce rozpoczęcia obrad, porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy oraz informację o miejscu złożenia Zaświadczenia Depozytowego („**Zawiadomienie o Zwołaniu Zgromadzenia**”).
- (c) Data publikacji przez Emitenta Zawiadomienia o Zwołaniu Zgromadzenia stanowi „**Dzień Zwołania Zgromadzenia**”.
- (d) Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w Warszawie, nie wcześniej niż 21 dni od Dnia Zwołania Zgromadzenia. Dokładny czas i miejsce Zgromadzenia Obligatariuszy zamieszczone zostanie w Zawiadomieniu o Zwołaniu Zgromadzenia.

**2. PRAWO DO UCZESTNICTWA W ZGROMADZENIU**

- (a) Prawo do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy przysługuje Obligatariuszowi, który najpóźniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy złożył u Emitenta (na adres wskazany w Zawiadomieniu o Zwołaniu Zgromadzenia) Zaświadczenie Depozytowe. Termin ważności Zaświadczenia Depozytowego powinien upływać najwcześniej z końcem dnia, na który zostało zwołane Zgromadzenie Obligatariuszy.
- (b) Emitent przez co najmniej trzy pełne dni robocze przed rozpoczęciem Zgromadzenia Obligatariuszy udostępnia w swojej siedzibie listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, zawierającą informacje, o których mowa w art. 56 ust. 2 Ustawy o Obligacjach. Każdy Obligatariusz ma prawo przeglądać listę, żądać odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.

- (c) Osoba reprezentująca Obligatariusza będącego osobą prawną lub jednostką nieposiadającą osobowości prawnej na Zgromadzeniu Obligatariuszy powinna wykazać umocowanie do działania w imieniu Obligatariusza przedstawiając aktualny odpis z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (lub informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu, wydaną na podstawie art. 4 ust. 4a i n. ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (t.j.: Dz. U. z 2015 r., poz. 1142 ze zm.)) lub z innego odpowiedniego rejestru, wydany nie wcześniej niż miesiąc przed Dniem Zgromadzenia Obligatariuszy), do którego dany Obligatariusz jest wpisany, lub inny dokument stwierdzający bez uzasadnionych wątpliwości, że dana osoba jest upoważniona do działania w imieniu danego Obligatariusza.
- (d) Obligatariusz może być reprezentowany przez pełnomocnika. Obligatariusz może występować jako pełnomocnik innego Obligatariusza. Pełnomocnictwa powinny być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności przez Obligatariusza/ osoby upoważnione do reprezentowania Obligatariusza według przedstawionego wraz z pełnomocnictwem aktualnego odpisu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego lub z innego odpowiedniego rejestru (wydanego nie wcześniej niż miesiąc przed Dniem Zgromadzenia Obligatariuszy), do którego dany Obligatariusz jest wpisany.
- (e) Oprócz Obligatariuszy w Zgromadzeniu Obligatariuszy mogą brać udział członkowie organów Emitenta, pełnomocnicy i prokurenci Emitenta, doradcy Emitenta oraz doradcy Obligatariuszy. Osobom tym przysługuje prawo wypowiedania w sprawach będących przedmiotem obrad Zgromadzenia Obligatariuszy
- (f) Prawo Obligatariusza do uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy obejmuje w szczególności prawo do:
  - (i) udziału w głosowaniu; oraz
  - (ii) zabierania głosu.

### **3. TRYB ODBYWANIA ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY**

- (a) Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek Zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel.
- (b) Zgromadzenie Obligatariuszy prowadzi przewodniczący, który jest wybierany spośród uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy po jego otwarciu: (i) przez Emitenta - w przypadku, gdy Zgromadzenie Obligatariuszy zostało zwołane z inicjatywy Emitenta albo (ii) przez Obligatariuszy – w przypadku, gdy Zgromadzenie Obligatariuszy zostało zwołane na wniosek Obligatariusza.
- (c) Jeden głos przypada na jedną Obligację.
- (d) Przewodniczący może, zarówno z własnej inicjatywy jak i na wniosek Obligatariuszy lub Emitenta, zarządzać przerwą w Zgromadzeniu Obligatariuszy. Zarządzenie przerwy w Zgromadzeniu Obligatariuszy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy. Łącznie przerwy nie mogą trwać dłużej niż 30 (trzydzieści) dni. W przypadku przerwy w Zgromadzeniu Obligatariuszy Obligatariusze stawający po przerwie obowiązani są do przedstawienia, najpóźniej w dniu wznowienia obrad Zgromadzenia Obligatariuszy przed ich wznowieniem, nowych Zaświadczeń Depozytowych potwierdzających posiadanie przez nich Obligacji, jeśli Zaświadczenia Depozytowe



przedstawione przed zarządzeniem przerwy utraciły ważność. Termin ważności Zaświadczenia Depozytowego powinien upływać najwcześniej z końcem dnia, na który zostało wyznaczone wznowienie Zgromadzenia Obligatariuszy.

- (e) Do obowiązków przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy należy:
- (i) udzielanie zgody na uczestnictwo w Zgromadzeniu Obligatariuszy osobom, których prawo do uczestnictwa w Zgromadzeniu Obligatariuszy nie wynika wprost z niniejszego Regulaminu oraz podejmowanie decyzji dotyczących głosowań w trakcie Zgromadzenia Obligatariuszy;
  - (ii) uzupełnianie porządku obrad;
  - (iii) czuwanie nad sprawnym i właściwym przebiegiem obrad;
  - (iv) udzielanie głosu oraz czuwanie nad merytorycznym przebiegiem dyskusji prowadzonych w trakcie obrad;
  - (v) zarządzanie przerw w obradach;
  - (vi) zarządzanie głosowań i czuwanie nad ich właściwym przebiegiem;
  - (vii) zapewnienie, aby wszystkie sprawy umieszczone w porządku obrad zostały rozpatrzone;
  - (viii) liczenie oddanych głosów;
  - (ix) podpisywanie listy obecności i sprawdzanie, czy została ona poprawnie sporządzona, oraz wydawanie stosownych zarządzeń i poleceń służących wypełnieniu określonych wyżej obowiązków.
- (f) Niezwłocznie po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy przewodniczący zobowiązany jest sprawdzić i podpisać listę obecności, zawierającą imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania albo nazw (firmy) oraz siedziby Obligatariuszy oraz liczbę Obligacji posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów. Listę obecności podpisuje przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy. Lista jest dostępna do wglądu dla uczestników Zgromadzenia Obligatariuszy w czasie jego trwania, a wszelkie zmiany dotyczące składu Zgromadzenia Obligatariuszy, w tym czas wystąpienia takiej zmiany, są na niej odnotowywane.
- (g) Po przedstawieniu porządku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, przewodniczący otwiera dyskusję, udzielając głosu uczestnikom według kolejności zgłoszeń. Uczestnicy mogą zabierać głos wyłącznie w sprawach umieszczonych w porządku obrad, będących w danej chwili przedmiotem dyskusji.
- (h) Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządzany jest protokół. Protokół powinien zawierać:
- (a) stwierdzenie, że Zgromadzenie Obligatariuszy zostało prawidłowo zwołane i jego zdolności do podejmowania uchwał;
  - (b) opis przebiegu Zgromadzenia Obligatariuszy, liczbę reprezentowanych głosów, treść podjętych uchwał, łączną liczbę głosów ważnych, procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy, w Skorygowanej Wartości Obligacji, liczbę głosów oddanych za poszczególnymi uchwałami, liczbę głosów wstrzymujących się, liczbę głosów nieważnych; oraz
  - (c) zgłoszone sprzeciwy.

- (i) Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba go sporządzająca. Do protokołu należy dołączyć listę obecności oraz kopie pełnomocnictw, odpisów z Krajowego Rejestru Sądowego i innych dokumentów służących wykazaniu umocowania do reprezentacji Obligatariusza lub innego uczestnika Zgromadzenia Obligatariuszy. Protokół ze Zgromadzenia Obligatariuszy jest publikowany w terminie 7 dni od dnia jego zakończenia na Stronie Internetowej Emitenta.
- (j) W przypadku, gdy Emitent nie dokonał publikacji protokołu w terminie określonym w pkt (i) powyżej, przewodniczący przekazuje odpis protokołu ze Zgromadzenia Obligatariuszy do Agenta Emisji, który umożliwia każdemu Obligatariuszowi na jego żądanie i po przedstawieniu ważnego Zaświadczenia Depozytowego zapoznanie się z nim w siedzibie Agenta Emisji.

#### **4. PODEJMOWANIE UCHWAŁ**

- (a) Na Zgromadzeniu Obligatariuszy mogą być podejmowane uchwały jedynie w sprawach wymienionych w Zawiadomieniu o Zwołaniu Zgromadzenia.
- (b) Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę mimo braku formalnego zwołania, jeżeli Skorygowana Wartość Obligacji jest reprezentowana na tym Zgromadzeniu Obligatariuszy, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad. Przedstawiciel Zarządu Emitenta składa na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o Skorygowanej Wartości Obligacji.
- (c) Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa Skorygowanej Wartości Obligacji.
- (d) Głosowanie jest jawne.
- (e) Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień art. 65 ust. 1 i 2 Ustawy o Obligacjach, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy zapadają bezwzględną większością głosów wszystkich Obligatariuszy uczestniczących w Zgromadzeniu Obligatariuszy.
- (f) Po podjęciu uchwały w przedmiocie zmiany Warunków Emisji oraz dokonaniu przez Emitenta kontrasygnaty takiej uchwały Emitent opublikuje zmienione zgodnie z treścią takiej uchwały Warunki Emisji na Stronie Internetowej Emitenta oraz w formie raportu bieżącego, w terminach przewidzianych dla realizacji obowiązków informacyjnych Emitenta, a w przypadku braku podstawy dla publikacji raportu bieżącego w związku ze zmianą, w terminie 3 Dni Roboczych od dnia podjęcia uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy.
- (g) Uchwała podjęta przez należycie zwołane i odbyte Zgromadzenie Obligatariuszy jest wiążąca względem wszystkich Obligatariuszy, również tych, którzy nie uczestniczyli w Zgromadzeniu Obligatariuszy lub głosowali przeciwko tej uchwale, wstrzymali się od głosu albo oddali głosy nieważne.
- (h) Emitent publikuje treść przyjętych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał na Stronie Internetowej Emitenta oraz za pośrednictwem Catalyst niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 5 Dni Roboczych od daty zamknięcia obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

## **5. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

- (a) Emitent zapewnia obsługę techniczną Zgromadzenia Obligatariuszy, w tym umożliwiającą głosowanie oraz protokolanta. Emitent ponosi koszty organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy.
- (b) Wszelkie sprawy związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy nieuregulowane w niniejszym Regulaminie mogą być za zgodą Emitenta ustalone uchwałą Zgromadzenia Obligatariuszy przyjętą zgodnie z niniejszym Regulaminem.
- (c) W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie Zgromadzenia Obligatariuszy zastosowanie mają właściwe przepisy Ustawy o Obligacjach. W przypadku wejścia w życie przepisów prawa wymuszających swoje zastosowanie do Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy odpowiednie postanowienia niniejszego Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy zostaną zastąpione takimi odpowiednimi przepisami prawa. Emitent może dokonać zmian wyłączenie tych postanowień, które tego wymagają w związku z wejścia w życie nowych przepisów prawa, o których mowa powyżej. W celu ułatwienia ustalenia treści wówczas obowiązującego Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent może opublikować na Stronie Internetowej Emitenta tekst jednolity takiego Regulaminu.

**ZAŁĄCZNIK 1A**  
**DO REGULAMINU ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY**  
**Wzór wniosku o zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy**

[nazwa i adres Uprawnionego Obligatariusza]

[nazwa i adres Uprawnionego Obligatariusza]\*

[Miejscowość, data]

**"Globe Trade Centre" S.A.**  
**ul. 17 Stycznia 45A**  
**(ul. Komitetu Obrony Robotników 45A)**  
**02-146 Warszawa**

**WNIOSEK O ZWOŁANIE ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY**

Szanowni Państwo,

Niniejszym wnosimy o zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy obligacji serii [\_\_] wyemitowanych w dniu [dzień emisji] („**Obligacje**”). Niniejszym oświadczamy, że jesteśmy [Uprawnionym Obligatariuszem/Uprawnionymi Obligatariuszami] w rozumieniu warunków emisji Obligacji, na dowód czego przedstawiamy [oryginały – jeśli wniosek składany pisemnie / skany – jeśli wniosek składany elektronicznie] Zaświadczeń Depozytowych potwierdzających ten fakt.

Wniosek o zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy uzasadniamy następującymi okolicznościami [wskazać uzasadnienie dla żądania zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy].

Wszelkie terminy pisane w niniejszym wniosku z wielkiej litery, które nie zostały w nim zdefiniowane, posiadają znaczenie nadane takim terminom w warunkach emisji Obligacji.

Z poważaniem,

\_\_\_\_\_

[imię i nazwisko osoby upoważnionej do reprezentacji Uprawnionego Obligatariusza]

[\_\_\_\_\_

[imię i nazwisko osoby upoważnionej do reprezentacji Uprawnionego Obligatariusza]]\*

Załączniki:

1. Zaświadczenia Depozytowe;
2. [Pełnomocnictwo];

\* uzupełnić, gdy Obligatariusze składają wspólny wniosek

[STRONA PODPISOWA DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII PLGTC032021]

**"Globe Trade Centre" S.A.**

**Podpis:** \_\_\_\_\_

**Imię i nazwisko: Thomas Kurzmann**

[STRONA PODPISOWA DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII PLGTC032021]

**"Globe Trade Centre" S.A.**

**Podpis:** \_\_\_\_\_

**Imię i nazwisko: Erez Boniel**

**ZAŁĄCZNIK NR 2**  
**STATUT „GLOBE TRADE CENTRE” SPÓŁKA AKCYJNA**

*Tekst jednolity statutu Spółki w brzmieniu uwzględniającym zmiany wynikające z uchwały nr 18 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 16 Maja 2017 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji, wyłącznie na rzecz niektórych akcjonariuszy Spółki na dzień dywidendy, akcji zwykłych na okaziciela serii L, wyłączenia w całości prawa poboru wszystkich akcji serii L przysługującego dotychczasowym akcjonariuszom, zmiany statutu Spółki, ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii L lub praw do akcji serii L do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz dematerializacji akcji serii L lub praw do akcji serii L, zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie*

**STATUT**

**GLOBE TRADE CENTRE S.A.**

**Artykuł 1**  
**FIRMA SPÓŁKI**

Spółka działa pod firmą „Globe Trade Centre” Spółka Akcyjna, zwaną dalej „**Spółką**”. Spółka może używać firmy w skrócie „Globe Trade Centre” S.A.

**Artykuł 2**  
**SIEDZIBA SPÓŁKI**

Siedzibą Spółki jest m. st. Warszawa.

**Artykuł 3**  
**OBSZAR DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI**

- 1 Spółka prowadzi swoją działalność na terenie Rzeczypospolitej Polskiej oraz poza jej granicami.
- 2 Spółka może tworzyć oddziały, przedstawicielstwa oraz zakłady na terenie Rzeczypospolitej Polskiej oraz poza jej granicami.

**Artykuł 4**  
**CZAS TRWANIA SPÓŁKI**

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

## **Artykuł 5**

### **PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI**

Przedmiot działalności Spółki:

- a) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – 41.10.Z
- b) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych - 41.20.Z
- c) Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych – 43.39Z
- d) Działalność holdingów finansowych – 64.20.Z
- e) Pozostałe formy udzielania kredytów – 64.92.Z
- f) Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych – 64.99.Z
- g) Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, w wyłączeniu ubezpieczeń i funduszy emerytalnych – 66.19.Z
- h) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – 68.10. Z
- i) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi – 68.20.Z
- j) Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami – 68.31.Z
- k) Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie – 68.32.Z
- l) Działalność prawnicza – 69.10.Z
- m) Działalność księgowo-rachunkowa; doradztwo podatkowe – 69.20.Z
- n) Działalność firm centralnych (head office) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych – 70.10.Z
- o) Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania – 70.22.Z
- p) Działalność w zakresie architektury – 71.11.Z
- q) Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura – 82.11.Z
- r) Działalność pozostałych organizacji członkowskich, gdzie indziej niesklasyfikowana – 94.99.Z.



## Artykuł 6 KAPITAŁ SPÓŁKI ORAZ AKCJE

- 1 Wszystkie akcje są akcjami na okaziciela.
- 2 Kapitał zakładowy wynosi 47.030.350,40 zł (czterdzieści siedem milionów trzydzieści tysięcy trzysta pięćdziesiąt złotych czterdzieści) i dzieli się na:
  - a) 139.286.210 (sto trzydzieści dziewięć milionów dwieście osiemdziesiąt sześć tysięcy dwieście dziesięć) akcji serii A o wartości nominalnej 10 gr. (dziesięć groszy) każda;
  - b) 1.152.240 (jeden milion sto pięćdziesiąt dwa tysiące dwieście czterdzieści) akcji serii B o wartości nominalnej 10 gr (dziesięć groszy) każda;
  - c) 235.440 (dwieście trzydzieści pięć tysięcy czterysta czterdzieści) akcji serii B1 o wartości nominalnej 10 gr. (dziesięć groszy) każda;
  - d) 8.356.540 (osiem milionów trzysta pięćdziesiąt sześć tysięcy pięćset czterdzieści) akcji serii C o wartości nominalnej 10 gr. (dziesięć groszy) każda;
  - e) 9.961.620 (dziewięć milionów dziewięćset sześćdziesiąt jeden tysięcy sześćset dwadzieścia) akcji serii D o wartości nominalnej 10 gr. (dziesięć groszy) każda;
  - f) 39.689.150 (trzydzieści dziewięć milionów sześćset osiemdziesiąt dziewięć tysięcy sto pięćdziesiąt) akcji E o wartości nominalnej 10 gr. (dziesięć groszy) każda;
  - g) 3.571.790 (trzy miliony pięćset siedemdziesiąt jeden tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt) akcji serii F o wartości nominalnej 10 gr. (dziesięć groszy) każda;
  - h) 17.120.000 (siedemnaście milionów sto dwadzieścia tysięcy) akcji serii G o wartości nominalnej 10 gr. (dziesięć groszy) każda;
  - i) 100.000.000 (sto milionów) akcji zwykłych na okaziciela serii I o wartości nominalnej 10 gr. (dziesięć groszy) każda;
  - j) 31.937.298 (trzydzieści jeden milionów dziewięćset trzydzieści siedem tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt osiem) akcji zwykłych na okaziciela serii J o wartości nominalnej 10 gr. (dziesięć groszy) każda; oraz
  - k) 108.906.190 (sto osiem milionów dziewięćset sześć tysięcy sto dziewięćdziesiąt) akcji zwykłych na okaziciela serii K o wartości nominalnej 10 gr. (dziesięć groszy) każda; oraz
  - l) 10.087.026 (dziesięć milionów osiemdziesiąt siedem tysięcy dwadzieścia sześć) akcji zwykłych na okaziciela serii L o wartości nominalnej 10 gr. (dziesięć groszy) każda.

- 3 Pokrycie kapitału zakładowego może nastąpić przez przeniesienie do niego środków z kapitału zapasowego, rezerwowego lub innych kapitałów lub funduszy celowych powstałych z odpisów z czystego zysku lub ze środków pochodzących z nadwyżki z wpływów z emisji nad łączną wartością nominalną emitowanych akcji.
- 4 Akcjonariuszom przysługuje prawo poboru w stosunku do akcji nowych emisji, z zastrzeżeniem możliwości pozbawienia prawa poboru w trybie Art. 433 § 2 Kodeksu spółek handlowych.
- 5 Akcje mogą być umarżane w drodze obniżenia kapitału zakładowego lub z czystego zysku, pod warunkiem uzyskania uprzednio pisemnej zgody każdego z Akcjonariuszy, którego akcje mają zostać umorzone.
- 6 Wszystkie akcje są akcjami zwykłymi. Na każdą akcję przypada 1 (jeden) głos na Walnym Zgromadzeniu.
- 7 Akcje na okaziciela nie mogą być zamienione na akcje imienne.
- 8 Spółka może emitować obligacje, łącznie z obligacjami zamiennymi na akcje.

## **Artykuł 7 WŁADZE SPÓŁKI**

Władzami Spółki są:

- Walne Zgromadzenie;
- Rada Nadzorcza;
- Zarząd.

## **Artykuł 8 WALNE ZGROMADZENIE**

- 1 Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbywa się raz w roku, w terminie 6 (sześciu) miesięcy od zakończenia roku obrotowego Spółki.
- 2 Zwyczajne Walne Zgromadzenia zwołuje Zarząd. Rada Nadzorcza ma prawo zwołać Zwyczajne Walne Zgromadzenie, jeśli Zarząd nie zwoła go w terminie oznaczonym w punkcie 1 powyżej.
- 3 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenia zwołuje Zarząd. Rada Nadzorcza ma prawo zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli uzna to za stosowne, a Zarząd w ciągu 14 (czternastu) dni od złożenia stosownego żądania przez Radę Nadzorczą nie zwołał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. Akcjonariusz lub Akcjonariusze, uprawnieni do przynajmniej 5% (pięciu procent) głosów na Walnym Zgromadzeniu mają prawo żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. Ponadto, każdy z członków Rady Nadzorczej ma prawo zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie.
- 4 Zgodnie z zasadami przedstawionymi w niniejszym punkcie 4 Zarząd ma prawo podjąć decyzję, aby podczas obrad Walnego Zgromadzenia wykorzystywano środki komunikacji elektronicznej, umożliwiające:
  - a) transmisję obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym oraz
  - b) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze będą mogli wypowiadać się w toku obrad Walnego Zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad.

Dla uniknięcia wątpliwości transmisja obrad Walnego Zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej oraz uprawnienie akcjonariusza w zakresie wypowiedzenia się w toku obrad Walnego Zgromadzenia (tzw. komunikacja elektroniczna on-line) zgodnie z niniejszym punktem 4 nie skutkuje przyznaniem: (i) prawa głosu (w tym głosowania „za” albo „przeciw”, „wstrzymuje się” oraz zgłaszania sprzeciwu) przez akcjonariusza lub przez pełnomocnika przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej oraz (ii) prawa udziału w Walnym Zgromadzeniu w rozumieniu art. 4065 Kodeks spółek handlowych.

- 5 W przypadku podjęcia decyzji przez Zarząd o przeprowadzeniu Walnego Zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, Zarząd określa szczegółowe zasady przeprowadzenia takiego Walnego Zgromadzenia i ogłasza je na stronie internetowej Spółki nie później niż 26 dni przed Walnym Zgromadzeniem.
- 6 Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów oddanych, chyba że przepisy Kodeksu spółek handlowych lub niniejszego Statutu określają surowsze warunki powzięcia uchwał.
- 7 Walne Zgromadzenia będą ważne bez względu na ilość reprezentowanego na nich kapitału zakładowego, o ile przepisy Kodeksu spółek handlowych nie stanowią inaczej.
- 8 Walne Zgromadzenie otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej, lub inny przez niego wskazany członek Rady Nadzorczej, a w przypadku ich nieobecności, członek Zarządu.

## **Artykuł 9**

### **RADA NADZORCZA**

- 1 Rada Nadzorcza składa się z 5 (pięciu) do 20 (dwudziestu) członków, łącznie z Przewodniczącym, wybranych zgodnie z procedurą określoną poniżej. Liczba członków Rady Nadzorczej będzie określona zgodnie z procedurą określoną poniżej:
  - a) Każdy z akcjonariuszy, który posiada akcje stanowiące ponad 5% (pięć procent) kapitału zakładowego Spółki („**Próg Pierwotny**”) będzie uprawniony do powoływania jednego członka Rady Nadzorczej. Ponadto każdy z akcjonariuszy jest uprawniony do powoływania po jednym członku Rady Nadzorczej z każdego posiadanego pakietu akcji stanowiących 5% kapitału zakładowego ponad Próg Pierwotny. Próg Pierwotny oraz każdy kolejny próg 5% kapitału zakładowego będą zwane dla potrzeb niniejszego Statutu „**Progami Uprawniającym**” a Akcjonariusz uprawniony do powoływania Członków Rady Nadzorczej będzie zwany „**Uprawnionym Akcjonariuszem**”.
  - b) Z zastrzeżeniem punktu 5 poniżej, Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są przez Uprawnionych Akcjonariuszy poprzez złożenie pisemnego oświadczenia Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia lub poza Walnym Zgromadzeniem Zarządowi Spółki, wraz z pisemnym oświadczeniem wskazanej osoby, że wyraża zgodę na powołanie do Rady Nadzorczej. Uprawniony Akcjonariusz, powołujący Członka Rady Nadzorczej poza Walnym Zgromadzeniem, powinien wraz z pisemnym oświadczeniem przedstawić imienne świadectwo depozytowe poświadczające posiadanie akcji w liczbie uprawniającej do

powołania członka lub członków Rady Nadzorczej w dniu otrzymania pisemnego oświadczenia przez Zarząd.

- c) Za moment powołania członka Rady Nadzorczej uznawany będzie moment otrzymania pisemnego oświadczenia przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia lub Zarząd, chyba, że otrzymane pisemnie oświadczenie wskazuje inną późniejszą datę.
  - d) Liczba członków Rady Nadzorczej będzie równa liczbie członków powołanych przez Uprawnionych Akcjonariuszy, powiększonej o jednego Członka Niezależnego, przy czym w żadnym przypadku liczba ta nie może być mniejsza niż 5 (pięć).
- 2 Mandaty Członków Rady Nadzorczej wygasają po upływie ich kadencji, przy czym mandaty członków Rady Nadzorczej powołanych przez Uprawnionych Akcjonariuszy wygasają także w chwili, w której akcjonariusze, którzy ich powołali poinformują Komisję Nadzoru Finansowego lub Spółkę o obniżeniu udziału w kapitale zakładowym Spółki poniżej Progu Uprawniającego. W przypadku powołania przez Uprawnionego Akcjonariusza więcej niż jednego członka Rady Nadzorczej ich mandaty wygasają według kolejności ich powołania, czyli mandat ostatnio powołanego członka wygasa jako pierwszy.
- 3 Rada Nadzorcza wybiera spośród swoich członków Przewodniczącego oraz zastępcę Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
- 4 Członkowie Rady Nadzorczej wybrani zgodnie z punktem 1a) mogą zostać odwołani uchwałą Walnego Zgromadzenia podjętą większością 3/5 (trzech piątych) głosów oddanych lub poprzez pisemne oświadczenie Uprawnionego Akcjonariusza, który takiego członka powołał, złożone Zarządowi Spółki.
- 5 Jeden członek Rady Nadzorczej powoływany będzie uchwałą Walnego Zgromadzenia w drodze odrębnego głosowania i spełniać będzie następujące przesłanki („Członek Niezależny”):
- a) nie jest pracownikiem, podwykonawcą, dostawcą, klientem bądź doradcą Spółki ani Podmiotu Powiązanego (zdefiniowanego poniżej), jak również nie ma żadnych innych powiązań gospodarczych ze Spółką lub Podmiotem Powiązanym;
  - b) nie jest członkiem władz nadzorczych i zarządzających Podmiotu Powiązanego;
  - c) nie jest akcjonariuszem dysponującym więcej niż 5% (pięć procent) głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki lub walnym zgromadzeniu Podmiotu Powiązanego;
  - d) nie jest członkiem władz nadzorczych i zarządzających lub pracownikiem podmiotu wskazanego w punkcie c) powyżej;
  - e) nie jest wstępnym, zstępnym, małżonkiem, rodzeństwem, rodzicem małżonka albo inną osobą bliską którejkolwiek z osób wymienionych w punktach a) - d) powyżej;
  - f) nie jest członkiem zarządu lub rady nadzorczej, pracownikiem, konsultantem, zleceniobiorcą, akcjonariuszem lub udziałowcem lub w inny sposób powiązany ze spółkami lub innymi podmiotami, które są aktywne w sektorze nieruchomości w krajach w których Spółka oraz jej Podmioty Zależne prowadzą działalność. Ograniczenia powyższe nie dotyczą banków i

innych instytucji finansowych, których podstawową rolą nie jest finansowanie przedsięwzięć związanych z inwestycjami w nieruchomości.

Powyższe warunki łącznie będą zwane („**Warunkami Kwalifikacyjnymi**”).

- 6 Każdy Akcjonariusz może zgłaszać na piśmie Zarządowi Spółki kandydatów na Członka Niezależnego, w terminie nie późniejszym niż na 7 (siedem) dni przed Walnym Zgromadzeniem, na którym Członek Niezależny ma zostać wybrany. Zgłoszenie kandydata powinno, obok personaliów, zawierać uzasadnienie wraz z opisem jego kwalifikacji i doświadczeń zawodowych. Do zgłoszenia należy dołączyć pisemną zgodę zainteresowanej osoby na kandydowanie do Rady Nadzorczej oraz pisemne oświadczenie kandydata, że spełnia on Warunki Kwalifikacyjne. W przypadku nie zgłoszenia w trybie określonym powyżej kandydatur spełniających Warunki Kwalifikacyjne, kandydata na Członka Niezależnego będzie zobowiązany zgłosić Zarząd podczas Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy.
- 7 Warunki Kwalifikacyjne muszą być spełniane przez Członka Niezależnego przez cały okres jego kadencji. Członek Niezależny, który w trakcie swojej kadencji przestanie spełniać którykolwiek z Warunków Kwalifikacyjnych powinien niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie tygodnia od otrzymania takiej informacji lub zdarzenia, poinformować Zarząd o tym fakcie na piśmie („**Zawiadomienie**”). Mandat Członka Niezależnego wygasa w chwili otrzymania przez Zarząd Zawiadomienia.
- 8 W przypadku otrzymania zawiadomienia Zarząd powinien niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 60 dni od dnia jego otrzymania zwołać Walne Zgromadzenie w celu powołania nowego Członka Niezależnego. W przypadku otrzymania przez Zarząd informacji, że Członek Niezależny nie spełnia Warunków Kwalifikacyjnych i nie otrzymania Zawiadomienia Zarząd powinien niezwłocznie zwołać Walne Zgromadzenie, którego porządek obrad powinien przewidywać odwołanie takiego członka i powołanie nowego.
- 9 Oprócz spraw określonych w przepisach Kodeksu spółek handlowych, następujące sprawy należą do kompetencji Rady Nadzorczej:
  - a) ustalenie wysokości wynagrodzenia oraz premii dla członków Zarządu Spółki oraz reprezentowanie Spółki przy zawieraniu umów z członkami Zarządu i w przypadku sporów z członkami Zarządu;
  - b) wyrażenie zgody Spółce lub Podmiotowi Zależnemu wobec Spółki na zawarcie umowy lub umów z Podmiotem Powiązaniem lub z członkiem Zarządu lub Rady Nadzorczej Spółki lub z członkiem władz zarządzających lub nadzorujących Podmiotu Powiązanego. Powyższa zgoda nie jest wymagana dla transakcji ze spółkami w których Spółka posiada bezpośrednio lub pośrednio akcje lub udziały uprawniające do co najmniej 50% głosów na walnym zgromadzeniu jeśli taka transakcja: (i) przewiduje zobowiązania pozostałych akcjonariuszy lub udziałowców proporcjonalne w stosunku do ich udziału w kapitale zakładowym takiej spółki albo (ii) różnica pomiędzy zobowiązaniami finansowymi Spółki i pozostałych akcjonariuszy lub wspólników nie przekracza kwoty 5.000.000 EURO. Dla potrzeb niniejszego Statutu za pośrednie posiadanie akcji lub udziałów uprawniających do co najmniej 50% głosów na walnym zgromadzeniu rozumie się posiadanie liczby akcji lub udziałów uprawniających do co najmniej 50% głosów we wszystkich kolejnych spółkach pośrednio zależnych w łańcuchu spółek zależnych.

- c) zatwierdzenie biegłego rewidenta wybranego przez Zarząd w celu analizy sprawozdań finansowych Spółki;
- d) wyrażanie zgody na podjęcie następujących czynności przez Spółkę lub Podmiot Zależny: (i) zawarcie transakcji stanowiącej nabycie lub sprzedaż aktywów inwestycyjnych jakiegokolwiek rodzaju, których wartość przekracza 30.000.0000 EUR; (ii) wystawianie gwarancji na kwotę przekraczającą 20.000.000 EUR; lub (iii) zawieranie jakiejkolwiek transakcji (w formie jednej czynności prawnej lub kilku czynności prawnych) innej niż wymienione w punktach (i) i (ii) powyżej, jeżeli wartość takiej transakcji przekracza kwotę 20.000.000 EUR. Dla uniknięcia wątpliwości zgoda wymagana jest dla Zarządu Spółki do głosowania w imieniu Spółki na zgromadzeniu akcjonariuszy lub wspólników Podmiotu Zależnego Spółki w celu zatwierdzenia transakcji spełniających powyższe warunki.

10 W rozumieniu niniejszego Statutu:

- a) dany podmiot jest „**Podmiotem Powiązanym**”, jeżeli jest: (i) Podmiotem Dominującym wobec Spółki, lub (ii) Podmiotem Zależnym wobec Spółki, lub (iii) innym niż Spółka, Podmiotem Zależnym wobec Podmiotu Dominującego wobec Spółki, lub (iv) Podmiotem Zależnym wobec, innego niż Spółka, Podmiotu Zależnego od Podmiotu Dominującego wobec Spółki, lub (v) Podmiotem Zależnym od członka władz zarządzających lub nadzorujących Spółki lub jakikolwiek z podmiotów wskazanych w punktach od (i) do (iii);
- b) dany podmiot jest „**Podmiotem Zależnym**” wobec innego podmiotu („**Podmiotu Dominującego**”), jeżeli Podmiot Dominujący: (i) posiada większość głosów w organach Podmiotu Zależnego, także na podstawie porozumień z innymi uprawnionymi, lub (ii) jest uprawniony do podejmowania decyzji o polityce finansowej i bieżącej działalności gospodarczej Podmiotu Zależnego na podstawie ustawy, statutu lub umowy, lub (iii) jest uprawniony do powoływania lub odwoływania większości członków organów zarządzających Podmiotu Zależnego, lub (iv) więcej niż połowa członków zarządu Podmiotu Zależnego jest jednocześnie członkami zarządu lub osobami pełniącymi funkcje kierownicze Podmiotu Dominującego bądź innego Podmiotu Zależnego.

- 11 Uchwały Rady Nadzorczej będą podejmowane na posiedzeniach. Uchwały Rady Nadzorczej mogą być podejmowane w drodze pisemnej pod warunkiem oddania przez co najmniej 3/4 członków Rady Nadzorczej głosów w drodze umieszczenia podpisów na tym samym egzemplarzu projektu uchwały albo na odrębnych dokumentach oraz wszyscy członkowie zostaną poinformowani o treści projektu takiej uchwały poprzez przesłanie go pocztą, w tym pocztą kurierską, faksem lub pocztą elektroniczną na adres wskazany przez Członka Rady Nadzorczej.
- 12 Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenia Rady Nadzorczej. Posiedzenia zwołane na wniosek członka Rady Nadzorczej lub wniosek Zarządu będą odbywały się najpóźniej w terminie dwóch tygodni, ale nie wcześniej niż 3 (trzeciego) dnia roboczego, po otrzymaniu takiego wniosku przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Na potrzeby niniejszego Statutu przez dzień roboczy należy rozumieć dowolny dzień pomiędzy poniedziałkiem i piątkiem, inny niż dni ustawowo wolne od pracy.
- 13 W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć Członkowie Zarządu z głosem doradczym.
- 14 Umowy dotyczące praw i obowiązków członków Zarządu będą podpisywane przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej, a w przypadku jego nieobecności, przez innego członka uprawnionego przez Radę Nadzorczą, po uprzednim zatwierdzeniu takich umów w formie uchwały Rady Nadzorczej (tam, gdzie jest to wymagane). Inne czynności prawne pomiędzy Spółką a członkami Zarządu będą dokonywane zgodnie z tą samą procedurą.
- 15 W granicach określonych prawem, Rada Nadzorcza może zwoływać posiedzenia zarówno na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jak i za granicą. Posiedzenia Rady Nadzorczej mogą odbywać się telefonicznie, pod warunkiem, że wszyscy uczestniczący w niej członkowie Rady mają możliwość jednoczesnego porozumiewania się. Wszelkie uchwały podjęte na takich posiedzeniach będą ważne pod warunkiem podpisania listy obecności przez członków Rady Nadzorczej biorących udział w takim posiedzeniu. Miejsce, w którym przebywa Przewodniczący tak odbytego posiedzenia będzie uznawane jako miejsce posiedzenia.
- 16 O ile Statut nie stanowi inaczej, uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów oddanych w obecności co najmniej 5 jej członków. W przypadku, gdy oddano równą liczbę głosów, głos Przewodniczącego będzie głosem decydującym.
- 17 Niezależnie od punktu 16 powyżej, uchwały dotyczące udzielenia zgody na dokonanie czynności określonych w punktach 9a) do c) powyżej, wymagają głosowania za jej przyjęciem przez Członka Niezależnego, przy czym żaden z członków Rady Nadzorczej, zainteresowany w przedmiocie objętym uchwałą, nie może głosować za przyjęciem takiej uchwały.
- 18 Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
- 19 Podejmowanie uchwał w trybach wskazanych w punktach: (i) 15 oraz (ii) 18 powyżej nie dotyczy wyborów Przewodniczącego Rady Nadzorczej, powoływania członka Zarządu oraz odwołania i zawieszenia w czynnościach Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub członka Zarządu odpowiednio.

- 20 Na żądanie Członka Niezależnego, Rada Nadzorcza będzie zobowiązana do dokonania określonych w takim żądaniu czynności nadzorczych, określonych w przepisach Kodeksu spółek handlowych, przy czym członek występujący z takim żądaniem musi być wyznaczony do bezpośredniego wykonywania takich czynności nadzorczych.
- 21 Postanowienia dotyczące zakazu prowadzenia działalności konkurencyjnej oraz ograniczeń w uczestniczeniu w podmiotach prowadzących działalność konkurencyjną, które stosuje się do członków Zarządu Spółki stosuje się również do członków Rady Nadzorczej, delegowanych do stałego indywidualnego wykonywania czynności nadzorczych w rozumieniu artykułu 390 Kodeksu spółek handlowych.
- 22 Walne Zgromadzenie może uchwalić regulamin Rady Nadzorczej określający jej organizację i sposób wykonywania czynności przez Radę.
- 23 Uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie określonej w punkcie 22 powyżej, jak również w zakresie wszelkich zmian do regulaminu bądź jego uchylenie będą wymagały do ich podjęcia absolutnej większości 2/3 (dwóch trzecich) oddanych głosów.
- 24 Członkowie Rady Nadzorczej będą powoływani na okres trzech lat.
- 25 Rada Nadzorcza powołuje Komitet Audytu, odpowiedzialny za nadzór spraw finansowych Spółki. Komitet Audytu będzie składał się z trzech członków powoływanych przez Radę Nadzorczą w tym Członka Niezależnego oraz dwóch członków Rady Nadzorczej innych niż Przewodniczący Rady Nadzorczej.

## **Artykuł 10** **ZARZĄD**

- 1 Zarząd składa się z 1 (jednego) do 7 (siedmiu) członków powoływanych przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza może wyznaczyć Prezesa Zarządu i jego zastępcę. Członkowie Zarządu powoływani są na trzyletnie kadencje.
- 2 Zarząd reprezentuje Spółkę wobec osób trzecich oraz zarządza przedsiębiorstwem i majątkiem Spółki. Zarząd działa zgodnie z postanowieniami Statutu oraz uchwałami Walnego Zgromadzenia. Szczegółowy zakres kompetencji Zarządu wraz z dokładnym opisem zasad działania zostanie określony w Regulaminie Zarządu uchwalonym przez Zarząd i zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
- 3 Do reprezentacji Spółki uprawnionych jest dwóch członków Zarządu działających łącznie. Jeżeli Zarząd składa się z jednego członka, jest on uprawniony do samodzielnej reprezentacji Spółki.
- 4 Bez zgody Rady Nadzorczej, członek Zarządu nie ma prawa angażować się w działalność jakiegokolwiek konkurencyjnego przedsiębiorstwa lub uczestniczyć w spółce prowadzącej działalność konkurencyjną jako jej pracownik, członek Zarządu lub wspólnik posiadający (bezpośrednio lub pośrednio) więcej niż 1% (jeden procent) kapitału zakładowego. Przez przedsiębiorstwo konkurencyjne rozumie się przedsiębiorcę prowadzącego działalność obejmującą, między innymi, zarządzanie, marketing, nabywanie lub sprzedaż nieruchomości, wydzierżawianie lub wynajmowanie nieruchomości, usługi doradcze w zakresie nieruchomości, budownictwo oraz finansowanie przedsięwzięć na rynku nieruchomości w Polsce i innych krajach w których działalność prowadzi Spółka i jej Podmioty Zależne.



- 5 W granicach określonych prawem, Zarząd może zwoływać posiedzenia zarówno na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jak i za granicą.
- 6 W przypadku czynności, o których mowa w punkcie 9 Artykułu 9 (*Rada Nadzorcza*), Zarząd ma obowiązek uzyskania uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.
- 7 Zarząd, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, może w ciągu roku obrotowego wypłacić akcjonariuszom zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych.

### **Artykuł 11**

#### **KSIĘGI FINANSOWE I RACHUNKOWOŚĆ SPÓŁKI**

- 1 Rok obrotowy Spółki pokrywa się z rokiem kalendarzowym.
- 2 W ciągu 3 (trzech) miesięcy od zakończenia roku obrotowego, Zarząd przygotowuje roczne sprawozdanie finansowe Spółki wraz z bilansem i rachunkiem zysków i strat za poprzedni rok obrotowy, wnioskami, co do podziału zysków i pokrycia strat oraz wszelkimi innymi sprawozdaniami wymaganymi przez prawo oraz zestawieniami przepływów środków pieniężnych, a następnie przedstawi je Radzie Nadzorczej do oceny.
- 3 Z zastrzeżeniem postanowień punktu 9c) Artykułu 9 (*Rada Nadzorcza*) niniejszego Statutu, Zarząd Spółki wybiera i korzysta z usług biegłych rewidentów w celu badania ksiąg finansowych Spółki pod koniec każdego roku obrotowego.

### **Artykuł 12**

#### **POSTANOWIENIA RÓŻNE**

- 1 Spółka tworzy kapitał zapasowy poprzez dokonywanie na niego odpisów w wysokości 8% (ośmiu procent) rocznego zysku po opodatkowaniu, aż do czasu osiągnięcia przezeń przynajmniej 1/3 (jednej trzeciej) wartości kapitału zakładowego.
- 2 Ponadto, na kapitał zapasowy będą przeznaczane nadwyżki pochodzące z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej, dopłaty z tytułu przyznania akcjom dodatkowych przywilejów, inne dopłaty pochodzące od akcjonariuszy a nie podwyższające kapitału zakładowego oraz sumy pochodzące z przeszacowania środków trwałych.
- 3 Spółka ma prawo tworzyć inne fundusze rezerwowe i celowe określone przez Walne Zgromadzenie.
- 4 Walne Zgromadzenie postanawia o sposobie wykorzystania kapitału rezerwowego i funduszy celowych.

### **Artykuł 13**

#### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

- 1 Do wszelkich spraw nieuregulowanych niniejszym Statutem, w przypadku jakichkolwiek wątpliwości, mają zastosowanie przepisy Kodeksu spółek handlowych i inne stosowne przepisy prawa polskiego.
- 2 Wypisy niniejszego Statutu będą wydawane Akcjonariuszom i Spółce.



**ZAŁĄCZNIK NR 3**  
**PODSUMOWANIE NAJISTOTNIEJSZYCH POSTANOWIEŃ WARUNKÓW EMISJI**  
**WRAZ Z PODSTAWOWYMI INFORMACJAMI O EMITENCIE**

**ipopema**

**G T C I** 

## Emisja obligacji Globe Trade Centre S.A.

### Podstawowe parametry emisji obligacji

\* Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i kosztami finansowania, uwzględniający zysk / stratę z aktualizacji wyceny aktywów i ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości

**Typ obligacji:** obligacje zwykłe

**Emitent:** Globe Trade Centre S.A.

**Kwota emisji:** do 37,6 mln EUR

**Termin zapadalności:** 3 lata

**Tryb emisji obligacji:** Oferta publiczna kierowana wyłącznie do: klientów profesjonalnych w rozumieniu ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, lub kierowana do inwestorów, z których każdy nabywa obligacje o wartości co najmniej 100.000 euro

**Charakter obligacji:** niezabezpieczone, zdematerializowane w KDPW

**Oprocentowanie obligacji:** stałe 3,7%, wypłaty półroczne

**Organizator i Agent Emisji:** IPOPEMA Securities S.A.

#### Kowenanty:

- Zadłużenie finansowe netto / Wartość aktywów  $\leq$  60%
- Wartość aktywów minus zabezpieczone zadłużenie finansowe / Niezabezpieczone zadłużenie finansowe  $\geq$  130%
- Zabezpieczone zadłużenie finansowe netto / Wartość aktywów  $\leq$  50%
- Zysk z działalności kontynuowanej\* / Odsetki wypłacone  $\geq$  150%

**Wcześniejszy wykup Obligacji z inicjatywy Emitenta:** Emitent może dokonać wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, przy czym wykup ten może nastąpić wyłącznie w Dniach Płatności Odsetek przypadających na 18, 12 lub 6 miesięcy przed Dniem Wykupu. Wcześniejszy wykup Obligacji z inicjatywy Emitenta nastąpi z premią do wartości nominalnej Obligacji

#### Przeznaczenie środków z emisji:

- Ogólne cele korporacyjne

### Harmonogram

- 20 lutego 2018 r. – pierwszy dzień zapisów na obligacje
- 28 lutego 2018 r. – ostatni dzień zapisów na obligacje
- 5 marca 2018 r. – data emisji

*Emitent zastrzega sobie prawo do zmiany harmonogramu.*

### Dane finansowe Emitenta\*\*

\*\* Dane ze sprawozdań skonsolidowanych. Dane odnośnie wyników finansowych i przepływów za trzy kwartały 2017 r.

- Przychody (na dzień 30 września 2017 r.): 88 mln EUR
- NOI (zysk operacyjny netto) (na dzień 30 września 2017 r.): 52 mln EUR
- EBITDA (na dzień 30 września 2017 r.): 54 mln EUR
- Zysk netto (na dzień 30 września 2017 r.): 112 mln EUR
- FFO (przepływy z działalności operacyjnej) (na dzień 30 września 2017 r.): 34 mln EUR
- Wartość rynkowa akcji: 9,43 PLN (na dzień 30 września 2017 r.)
- Kapitalizacja: 1 029 mln EUR (na dzień 30 września 2017 r.)
- Zadłużenie netto: 795 mln EUR (na dzień 30 września 2017 r.)
- Wartość księgowa nieruchomości: 1 872 mln EUR (na dzień 30 września 2017 r.)
- Wskaźnik LTV (zadłużanie netto / wartość portfela nieruchomości): 42%

**ipopema**