

**ROCZNE SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI
GLOBE TRADE CENTRE S.A.
ZA ROK 2016**

Marzec 2017 r.



1. Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania

Niniejsze sprawozdanie („**Sprawozdanie**”) zostało sporządzone i przyjęte przez Radę Nadzorczą Globe Trade Centre S.A. z siedzibą w Warszawie („**Spółka**” lub „**GTC**”), („**Rada Nadzorcza**”) zgodnie z art. 382 § 3 Kodeksu spółek handlowych i jest adresowane do walnego zgromadzenia akcjonariuszy Spółki („**Walne Zgromadzenie**”).

Celem Sprawozdania jest zapewnienie przestrzegania przez Spółkę Zasad II.Z.10.1-II.Z.10.4 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016.

2. Skład Rady Nadzorczej

W 2016 r. skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawiał się następująco:

Imię i nazwisko	Funkcja w Radzie Nadzorczej	Okres w 2016 r. pełnienia przez danego członka funkcji w Radzie Nadzorczej
Alexander Hesse	Przewodniczący	1 stycznia 2016 - 31 grudnia 2016
Philippe Couturier	Członek	1 stycznia 2016 - 31 grudnia 2016
Jan Düdden	Członek	1 stycznia 2016 - 31 grudnia 2016
Mariusz Grendowicz	Członek	1 stycznia 2016 - 31 grudnia 2016
Klaus Helmrich	Członek	1 stycznia 2016 - 19 maja 2016
Jarosław Karasiński	Członek	1 stycznia 2016 – 24 maja 2016
Marcin Murawski	Członek Niezależny	1 stycznia 2016 - 31 grudnia 2016
Katharina Schade	Członek	1 stycznia 2016 - 31 grudnia 2016
Tomasz Styczyński	Członek Niezależny	13 czerwca 2016 – 31 grudnia 2016
Ryszard Koper	Członek Niezależny	27 maja 2016 – 31 grudnia 2016

3. Działalność Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza prowadzi działalność zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych, jak również na podstawie postanowień Statutu Spółki oraz Regulaminu Rady Nadzorczej z dnia 14 kwietnia 2005 r.

Rada Nadzorcza GTC sprawowała nadzór nad działalnością Spółki oraz dokonywała oceny tej działalności oraz sprawozdań finansowych Spółki. Rada Nadzorcza dokonała przeglądu spraw związanych z bieżącą działalnością Spółki oraz podjęła uchwały w sprawach związanych z podejmowanymi przez Spółkę działaniami, jak również uchwały wymagane przepisami Kodeksu spółek handlowych, postanowieniami Statutu Spółki oraz Regulaminu Rady Nadzorczej.

W 2016 roku odbyło się siedem posiedzeń Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza podejmowała liczne uchwały związane z bieżącą działalnością GTC. W posiedzeniach Rady Nadzorczej uczestniczyli członkowie zarządu Spółki, zaproszeni goście (w tym przedstawiciele Ernst & Young - firmy, której zlecono dokonanie przeglądu sprawozdania finansowego Spółki oraz Grupy Kapitałowej Spółki („**Grupa Kapitałowa**” lub „**Grupa GTC**”). Rada Nadzorcza była również na bieżąco informowana przez zarząd o najważniejszych wydarzeniach dotyczących Spółki.

W 2016 r. najważniejsze uchwały podjęte przez Radę Nadzorczą dotyczyły m.in.:

- wydania pozytywnej opinii na temat sprawozdania finansowego GTC oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy GTC za rok obrotowy 2015 oraz w zakresie wniosku zarządu w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2015;
- udzielenia zgody na połączenie transgraniczne GTC z jej dwiema spółkami zależnymi, tj.

GTC Real Estate Investments Ukraine B.V. z siedzibą w Amsterdamie, Holandia oraz RH B.V. z siedzibą w Amsterdamie, Holandia;

- udzielenia zgody na notowanie akcji Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu;
- udzielenia zgody na program emisji obligacji Spółki;
- udzielenia zgody na refinansowanie projektów Duna Tower i CenterPoint; oraz
- udzielenia zgody na nabycie Sterlinga Business Center w Łodzi oraz Centrum Biurowego Neptun w Gdańsku jak również udzielania zgody na ich refinansowanie;

Przedmiotem działalności Rady Nadzorczej były również następujące sprawy:

- przyznanie premii rocznej członkom zarządu GTC;
- ocena pozycji finansowej i wyniku finansowego Spółki oraz Grupy Kapitałowej po zakończeniu każdego kwartału 2016 r.;
- ocena budżetu na rok 2016 oraz sposobu jego wykorzystania;
- ocena postępów w realizacji bieżących projektów i nowych inwestycji; oraz
- nabycie nowych projektów.

Rada Nadzorcza monitorowała również wybrane ryzyka biznesowe dotyczące Grupy Kapitałowej oraz dokonywała oceny metod wykorzystywanych przez Spółkę w celu kontroli oraz ochrony przed ryzykiem.

4. Ocena wykonania zadań Rady Nadzorczej w 2016 r.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia wypełnienie swoich zadań w roku 2016. Przy wykonywaniu swoich obowiązków Rada Nadzorcza działała zgodnie z przepisami prawa, w szczególności nie przekraczając zakresu uprawnień określonego przepisami Kodeksu spółek handlowych, postanowieniami Statutu Spółki oraz Regulaminu Rady Nadzorczej.

W skład Rady Nadzorczej wchodziły osoby posiadające szerokie doświadczenie umożliwiające dokonywanie dogłębnych i trafnych analiz planów Spółki oraz ich realizacji. Rada Nadzorcza wspiera zarząd przy podejmowaniu wszystkich strategicznych decyzji dotyczących działalności GTC.

5. Ocena wykonania zadań komitetów Rady Nadzorczej w 2016 r.

Komitet Audytu

Celem komitetu audytu Rady Nadzorczej („**Komitet Audytu**”) jest dokonywanie oceny kontroli administracyjno-finansowej, sprawozdawczości finansowej, oraz działań w ramach audytu zewnętrznego i wewnętrznego Spółki oraz spółek z Grupy Kapitałowej, jak również przedstawianie Radzie Nadzorczej opinii w powyższym względzie.

W 2016 r. w skład Komitetu Audytu wchodziły następujący członkowie Rady Nadzorczej: Mariusz Grendowicz, Marcin Murawski oraz Katharina Schade. Członkowie Komitetu Audytu brali aktywny udział w kwartalnych posiedzeniach Komitetu Audytu. Wszyscy członkowie Komitetu Audytu posiadają kwalifikacje w zakresie rachunkowości oraz audytu. Zgodnie ze złożonym przez siebie wobec zarządu oświadczeniem Marcin Murawski spełnia kryterium niezależności.

Do najważniejszych zadań Komitetu Audytu zaliczają się m.in.: ocena bieżącego wyniku finansowego Spółki, jej płynności, poziomu zadłużenia oraz wiarygodności, sposobu finansowania projektów oraz monitorowanie prawidłowości sporządzenia sprawozdania finansowego. Komitet Audytu dokonuje również oceny istotnych dla Spółki systemów kontroli wewnętrznej oraz zarządzania ryzykiem.

W 2016 r. odbyły się cztery posiedzenia Komitetu Audytu (15 marca, 11 maja, 23 sierpnia i 25 listopada). We wszystkich posiedzeniach Komitetu Audytu brali udział przedstawiciele Ernst & Young (podmiotu, któremu zlecono przeprowadzenie przeglądu sprawozdania finansowego Spółki oraz Grupy Kapitałowej).

Komitet Audytu dokonał analizy wszystkich sprawozdań finansowych Spółki oraz Grupy Kapitałowej przed ich publikacją i wydał rekomendację zatwierdzenia ich przez Radę Nadzorczą.

Podczas swoich posiedzeń Komitet Audytu oraz Rada Nadzorcza omawiały zagadnienia kontroli wewnętrznej, kwestie zarządzania ryzykiem oraz kluczowe problemy z zakresu przestrzegania obowiązujących przepisów.

Komitet Wynagrodzeń

W dniu 12 maja 2014 r. Rada Nadzorcza powołała Komitet Wynagrodzeń Rady Nadzorczej, który nie posiada uprawnień decyzyjnych i którego zadaniem jest przedstawianie rekomendacji Radzie Nadzorczej dotyczących wynagrodzenia członków zarządu oraz polityki jego ustalania.

W 2016 r. w skład Komitetu Wynagrodzeń wchodził następujący członek Rady Nadzorczej: Alexander Hesse, Marcin Murawski oraz Mariusz Grendowicz. Zgodnie ze swoim oświadczeniem złożonym na ręce zarządu Marcin Murawski spełnia kryterium niezależności.

W 2016 r. odbyło się jedno posiedzenie Komitetu Wynagrodzeń, które miało miejsce w dniu 15 marca 2016 r., gdzie Komitet Wynagrodzeń przekazał Radzie Nadzorczej swoją rekomendację w zakresie przyznania premii rocznej członkom zarządu. Powyższa rekomendacja została przyjęta przez Radę Nadzorczą.

6. Ocena sposobu wypełniania przez spółkę obowiązków informacyjnych dotyczących stosowania zasad ładu korporacyjnego, określonych w Regulaminie Giełdy oraz przepisach dotyczących informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych;

Zdaniem Rady Nadzorczej w 2016 r. Spółka wypełniała wszystkie zobowiązania związane ze stosowaniem zasad ładu korporacyjnego określonych w Regulaminie Giełdy oraz przepisów prawa dotyczących przekazywania informacji bieżących i okresowych do publicznej wiadomości przez emitentów papierów wartościowych.

7. Informacja na temat uzasadnienia polityki Spółki w zakresie działalności sponsorskiej, charytatywnej oraz podobnej działalności.

Spółka i Grupa aktywnie realizują ustanowioną w tym zakresie politykę, która polega na wspomaganiu lokalnych społeczności mieszkających na terenie lub w pobliżu inwestycji realizowanych przez Grupę. Wsparcie takie obejmuje:

- poprawę lokalnej infrastruktury, w tym drogowej i komunikacyjnej. Infrastruktura tworzona w związku z realizowanymi inwestycjami lub na ich potrzeby jest przekazywana nieodpłatnie miastu do korzystania przez wszystkich mieszkańców. Ponadto przed przystąpieniem do realizacji projektów Grupy na działkach, które nie są zabudowane albo będą otaczały przyszłe inwestycje, tworzone są ogólnodostępne tereny zielone (skwery, parki etc.);
- sponsorowanie lokalnych inicjatyw - Grupa uczestniczy w lokalnych inicjatywach (np. „Bieg przez most”, „Dni Wilanowa”) oraz je wspiera;
- zwycięstwo w aukcji charytatywnej mającej na celu wsparcie Fundacji Iskierka, która zapewnia wsparcie finansowe, psychologiczne oraz społeczne dzieciom z nowotworami oraz ich rodzinom;
- certyfikacja ekologiczna - w trosce o ekologię inwestycje Spółki i Grupy są realizowane zgodnie z wytycznymi ekologicznej certyfikacji budynków (LEED).

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia zasadność oraz realizację powyższej polityki Spółki oraz Grupy.

8. Przegląd działalności Spółki.

Kluczowe wydarzenia i czynniki mające wpływ na wyniki finansowe oraz operacyjne Grupy Kapitałowej w 2016 r.

Po dokonaniu przeglądu działalności Grupy Kapitałowej Rada Nadzorcza jest zdania, że działania GTC o kluczowym znaczeniu w 2016 r. obejmują następujące elementy:

Podwójne notowanie na Gieldzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu

Od 18 sierpnia 2016 r. akcje Spółki są notowane na Gieldzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu w sektorze „Real Estate Holding and Development”.

Nabycie i refinansowanie aktywów Grupy

W styczniu 2016 r. Grupa GTC nabyła budynek biurowy Pixel w Poznaniu. Cena zakupu netto wyniosła 32,2 mln EUR. Zakup został sfinansowany ze środków własnych Grupy jak również przy pomocy kredytu udzielonego przez bank PKO BP w kwocie 22,5 mln EUR.

W kwietniu 2016 r. Grupa GTC nabyła dwa budynki biurowe w Bukareszcie za łączną kwotę 32 mln EUR. Cena zakupu została sfinansowana ze środków własnych Grupy. W listopadzie 2016 r. Grupa GTC podpisała umowę kredytową z Alfa Bank na kwotę 19 mln EUR w celu finansowania budynków.

W kwietniu 2016 r. Grupa GTC nabyła pozostałe 49,9% udziałów w Complexul Residential Colentina S.R.L. (Rose Garden) oraz kredyty udziałowców mniejszościowych udzielone na projekt za kwotę 12,5 mln EUR. W wyniku transakcji GTC stała się jedynym właścicielem tej spółki zależnej.

W lipcu 2016 r. Grupa GTC nabyła dwa budynki biurowe w Polsce: Neptun Office Center i Sterlinga Business Center, znajdujące się odpowiednio w Gdańsku oraz w Łodzi, za łączną cenę zakupu wynoszącą 39 mln EUR. Spółka podpisała z bankiem Pekao S.A. umowę kredytową na kwotę 39 mln EUR na finansowanie tych projektów, jak również umowy kredytowe w celu sfinansowania podatku VAT należnego w związku z powyższymi transakcjami.

W lipcu 2016 r. Grupa GTC podpisała z OTP Bank Nyrt umowę kredytową na kwotę 28 mln EUR w celu sfinansowania projektu biurowego Duna Tower w Budapeszcie. Ponadto Spółka i bank uzgodniły refinansowanie kredytów dla Center Point na kwotę 38,9 mln EUR, które uprzednio były finansowane przez MKB Bank Zrt. przy pomocy nowego kredytu na kwotę 47 mln EUR.

Wykup mniejszościowych udziałowców GTC Ukraine B.V.

W styczniu 2016 r. Grupa GTC nabyła pozostałe 10% udziałów w GTC Ukraine B.V. oraz kredyty udziałowców mniejszościowych udzielone na ten projekt za kwotę 1 mln EUR. W wyniku tej transakcji kapitał całkowity Spółki wzrósł o 2.6 mln EUR.

Emisja nowych obligacji

W listopadzie 2016 roku Spółka wyemitowała trzyletnie obligacje o łącznej wartości nominalnej 28.781 tys. EUR. Obligacje posiadają stały kupon 6-miesięczny w wysokości 3,75% rocznie.

Wybrane dane finansowe

Poniżej znajduje się zestawienie najważniejszych danych dotyczących skonsolidowanych wyników osiągniętych przez Grupę Kapitałową w 2016 r.

- Przychody z działalności Grupy Kapitałowej wyniosły 120.301 tys. EUR w porównaniu do 117.363 tys. EUR w 2015 r.
- Zysk netto Grupy Kapitałowej wyniósł 159.575 tys. EUR w porównaniu do 43.639 tys. EUR w 2015r.
- Łączna wartość nieruchomości inwestycyjnych Grupy Kapitałowej wyniosła 1.604.675 tys. EUR w porównaniu do 1.288.529 tys. EUR w 2015 r.
- Łączna wartość kapitału własnego Grupy Kapitałowej wyniosła 790.323 tys. EUR w porównaniu do 621.202 tys. EUR w 2015 r.
- Wskaźnik LTV (wartości kredytów do wartości zabezpieczeń) Grupy Kapitałowej wyniósł 43,3% na dzień 31 grudnia 2016 r. w porównaniu do 39,4% na dzień 31 grudnia 2015 r., przy czym strategia Grupy zakłada utrzymywanie wskaźnika LTV na poziomie ok. 50%.

9. Ocena systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego, przestrzegania obowiązujących przepisów (compliance) oraz systemu zarządzania ryzykiem.

W 2016 r. członkowie Rady Nadzorczej oraz Komitetu Audytu odbyli spotkanie z audytorem wewnętrznym Spółki, od którego otrzymali informacje oraz raport z analizy systemów kontroli wewnętrznych wykorzystywanych przez Spółkę, a także profesjonalną ocenę ryzyka w powyższym zakresie. Celem systemów kontroli wewnętrznej wykorzystywanych przez Spółkę oraz Grupę Kapitałową jest kontrola procedur operacyjnych Spółki oraz, co za tym idzie, ograniczenie istotnych ryzyk dotyczących Spółki.

W marcu 2015 r. Komitet Audytu otrzymał plan audytu wewnętrznego przedstawiony do realizacji w 2016 r. przez firmę Grant Thornton (niezależna międzynarodowa firma audytorska). Audytor wewnętrzny przeprowadził następujące audyty:

- Budowa budynku biurowego Fortyone (Faza 2);
- Przygotowanie przetargu na budowę projektu Ada Mall;
- Zakończenie budowy i najem projektu Fortyone (Faza 1);
- Sprzedaż aktywów (Galeria Varna);
- Zakup aktywów (Duna Tower);
- Nabycie udziałów partnera (projekt Blue House); oraz
- Umowy najmu z najemcami (projekt City Gate);

Na podstawie informacji otrzymanych i poddanych analizie przez członków Komitetu Audytu oraz Rady Nadzorczej zdaniem Rady Nadzorczej istotne dla Spółki systemy kontroli wewnętrznej oraz zarządzania ryzykiem są na właściwym poziomie.

10. Analiza sprawozdania zarządu z działalności Spółki w roku obrotowym 2016, sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2016 oraz propozycji zarządu dotyczącej sposobu podziału zysku wypracowanego przez Spółkę w roku obrotowym 2016.

Rada Nadzorcza Spółki dokonała analizy jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki, które obejmowało:

- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 r.;
- rachunek zysków i strat za rok zakończony 31 grudnia 2016 r.;
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2016 r.;
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok zakończony 31 grudnia 2016 r.;
- sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych za rok zakończony 31 grudnia 2016 r.;
- dodatkowe informacje i objaśnienia do jednostkowego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2016 r.,

a także skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. obejmujące:

- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 r.;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok zakończony 31 grudnia 2016 r.;
- skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za rok zakończony 31 grudnia 2016 r.;
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych za rok zakończony 31 grudnia 2016 r.; oraz
- dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2016 r.,

a także zapoznała się z opinią i raportem z badania takich sprawozdań finansowych przeprowadzonego przez niezależnego biegłego rewidenta, Ernst & Young Audit sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Rada Nadzorcza zapoznała się ponadto ze sprawozdaniem zarządu z działalności Spółki w roku 2016 oraz sprawozdaniem zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za rok 2016.

W wyniku powyższej oceny Rada Nadzorcza stwierdziła, że powyższe sprawozdania oraz zestawienia zostały sporządzone:

- w sposób rzetelnie i wiarygodnie odzwierciedlający wyniki z poszczególnych rodzajów działalności gospodarczej prowadzonej przez Grupę Kapitałową oraz Spółkę w 2016 r. oraz ich odpowiednie sytuacje finansowe na dzień 31 grudnia 2016 r.;
- zgodnie, w zakresie formy oraz treści, z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi sporządzania sprawozdań finansowych, jak również zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Unię Europejską.

Na podstawie wyników powyższej analizy oraz pozytywnej opinii wydanej przez Ernst & Young Audit sp. z o.o. w dniu 17 marca 2017 r. w sprawie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2016 oraz w sprawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2016 Rada Nadzorcza rekomenduje zatwierdzenie przez walne zgromadzenie akcjonariuszy następujących dokumentów:

- jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2016;
- skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2016;

- sprawozdanie zarządu z działalności Spółki w roku obrotowym 2016;
- sprawozdanie zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w 2016 r.; oraz
- propozycja zarządu dotycząca sposobu podziału zysku wypracowanego przez Spółkę w roku obrotowym 2016.

Ponadto zapoznawszy się z wnioskiem zarządu w sprawie sposobu podziału zysku w kwocie 741.011 tys. PLN wypracowanego przez Spółkę w roku obrotowym 2016 przewidującym wypłatę dywidendy pod warunkiem przyjęcia przez walne zgromadzenie akcjonariuszy uchwały w sprawie podniesienia kapitału akcyjnego Spółki poprzez emisję akcji spółki serii L w celu zaoferowania ich akcjonariuszom Spółki zarejestrowanym na dzień dywidendy, którzy spełniają kryteria wynikające z właściwego prospektu emisyjnego proporcjonalnie do ich udziałów posiadanych w dniu dywidendy, Rada Nadzorcza niniejszym opiniuje powyższy wniosek pozytywnie i zwraca się do walnego zgromadzenia akcjonariuszy o podjęcie odpowiedniej uchwały w sprawie sposobu podziału zysku w trybie wskazanym powyżej.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie, Rada Nadzorcza wnioskuję, aby wszystkim jej obecnym i byłym członkom udzielono absolutorium z wykonania obowiązków w roku obrotowym 2016.