

**MEGHÍVÓ KÖTVÉNYTULAJDONOSOK
GYŰLÉSÉRE**

a **GTC Magyarország Ingatlanfejlesztő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
mint kibocsátó által kibocsátott GTC 2030/A
Kötvény elnevezésű, HU0000360102 ISIN
azonosítójú kötvény kapcsán

Kelt: 2025. szeptember 19.

**CONSENT SOLICITATION - NOTICE OF
BONDHOLDERS' MEETING**

in relation to Bond GTC 2030/A, with ISIN
identifier HU0000360102, issued by
**GTC Hungary Real Estate Development
Private Company Limited by Shares**
as issuer

Dated: 19 September 2025

Tisztelt Kötvénytulajdonos!

Dear Bondholder,

A GTC Magyarország Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő utca 22. A torony. ép. 15. em.; cégjegyzékszám: 01-10-043913; adószám: 12398155-2-41; a „**Kibocsátó**”) a jelen meghívó („**a Meghívó**”) megküldésével a Kibocsátó által 2020. december 7. napján kibocsátott GTC 2030/A Kötvény elnevezésű, HU0000360102 ISIN azonosítójú kötvény (a „**Kötvények**”) javasolt módosításai („**Módosítások**”) kapcsán kötvénytulajdonosi gyűlést (a „**Kötvénytulajdonosi Gyűlés**”) hív össze.

GTC Hungary Real Estate Development Private Company Limited by Shares (registered seat: 1138 Budapest, Népfürdő utca 22. A torony. ép. 15. em.; registration number: 01-10-043913; tax number: 12398155-2-41, the “**Issuer**”) by way of the present consent solicitation (the “**Consent Solicitation**”) the Issuer convenes a bondholders' meeting (the “**Bondholders' Meeting**”) regarding the proposed amendments (the “**Amendments**”) of the bond entitled GTC 2030/A, with ISIN identifier HU0000360102, issued on 7 December 2020 (the “**Bonds**”).

A Kibocsátó a Meghívóban meghatározottak szerint kéri a tisztelt Kötvénytulajdonos jóváhagyását a Módosítások vonatkozásában a Kötvénytulajdonosi Gyűlésen hozott határozat útján annak érdekében, hogy

The Issuer requests the consent of Bondholders on the terms set out in this Consent Solicitation in respect of the Amendments, by way of resolution at a Bondholders' Meeting, to

- (i) a Kötvények vonatkozásában a hitelminősítési besorolás romlásához kötött visszaváltási esemény módosításra kerüljön és
- (ii) a Kötvények feltételei és az Információs Dokumentum „Nem pénzügyi kötelezettségvállalások” alpontja egy további lejárat előtti visszaváltási eseménnyel egészüljön ki, valamint
- (iii) a Kötvények feltételei között a visszaváltási és kamatfizetési feltételek releváns részeire vonatkozó szöveg módosításra kerüljön.

- (i) amend the redemption obligation related to the deterioration of the external credit rating of the Bonds and
- (ii) supplement subsection “non-financial covenants” of the terms and conditions of Bonds and the Information Document with an additional mandatory pre-maturity redemption event, and
- (iii) amend the respective conditions relating to the repayment and interest payment applicable to the Bonds.

a Meghívóban megjelölt határozati javaslatoknak (a „**Határozati Javaslatok**”) megfelelően.

in accordance with the resolution proposals (the “**Proposed Resolutions**”) set out in this Consent Solicitation.

A Kötvénytulajdonosi Gyűlésre személyes vagy virtuális találkozó nélkül, távollévők között kerül sor, amelynek során a határozathozatal levélszavazással, a Meghívóhoz 1. számú mellékletként csatolt szavazólappal („**Szavazólap**”) történik. Kérjük, egyértelműen jelezze döntését a Határozati Javaslatokkal kapcsolatban olyan módon, hogy az aláíró a Szavazólapon X-szel megjelöli a megfelelő helyet.

The Bondholders' Meeting will be held without a personal or virtual gathering, amongst those present remotely, during which the decision-making will take place via postal voting using the voting sheet attached as Annex 1 to the Consent Solicitation (the “**Voting Sheet**”). Please clearly indicate your decision on the Proposed Resolution in a way that the signatory shall put an X in the respective brackets on the Voting sheet.

Kérjük, hogy a Határozati Javaslatokra adott válaszát Szavazólapon, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalva vagy közjegyző előtti aláírás-hitelesítés útján szíveskedjen megküldeni a Kibocsátó 1138 Budapest, Népfürdő utca 22. A torony. ép. 15. emelet címére ajánlott levélben vagy személyes kézbesítéssel, továbbá minősített vagy minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírással ellátott formában a balazs.gosztonyi@gtcgroup.com e-mail címre olyan módon, hogy az 2025. szeptember 22. 14:00 óráig megérkezzen (a „Szavazási Időszak”).

A Kötvénytulajdonosi Gyűlésen való levélszavazás joga azt a Kötvénytulajdonost illeti meg, akinek kötvénytulajdonosi minőségét a Kibocsátó által a jelen meghívó szerinti Kötvénytulajdonosi Gyűlés tartása céljából 2025. augusztus 18-i értéknapi megrendelt, a KELER Zrt. által kiállított tulajdonosi megfeleltetés és a Kötvénytulajdonosnak a Kötvények a Szavazási Időszak utolsó napján való változatlan tulajdonlásáról szóló, a Szavazólapon tett nyilatkozata igazolja.

Határozati javaslatok:

A Kötvénytulajdonosi Gyűlés tárgya az alábbi Határozati Javaslatok elfogadása.

„GTC 2030/A Kötvény 1/2025 (IX. 22.) Kötvénytulajdonosi határozat”

A hitelminősítési besorolás romlásához kötött Lejárat Napja előtti visszaváltási eseményre vonatkozó szöveg helyébe a HU0000360102 ISIN számú GTC 2030/A kötvények dematerializált okiratán szereplő feltételek között, illetve az Információs Dokumentum 74. oldalán a következő szöveg lép:

Hitelminősítési besorolás romlása

Mindaddig, amíg a Kibocsátónak a Kötvények alapján fizetési kötelezettsége áll fenn vagy keletkezhet és a Kötvények hitelminősítési besorolása B+ minősítés alá romlik (de nem CCC minősítésre vagy ez alá), a Kibocsátó az ezt követő 18 (tizennyolc) hónapon belül orvosolhatja a fennálló helyzetet (vagyis a

Please submit your response to the Proposed Resolutions on Voting Sheet, either in the form of a private document representing conclusive evidence or through notarized signature verification, to the address of the Issuer at 1138 Budapest, Népfürdő utca 22, A Tower, 15th floor, by registered mail or personal delivery, as well as in a format vested with qualified electronic signature or such electronic signature that has increased security based on a qualified certificate to the email address balazs.gosztonyi@gtcgroup.com, ensuring that it arrives by 22 September 2025, at 14:00 PM (the “Voting Period”).

The right to vote by mail at the Bondholders' Meeting is granted to the Bondholder whose bondholder status is verified by the ownership confirmation issued by KELER Ltd., ordered by the Issuer for the purpose of holding the Bondholders' Meeting on the value date of 18 August 2025, along with the declaration made on the Voting sheet regarding the unchanged ownership of the Bonds by the Bondholder at the last day of the Voting Period.

Proposed Resolutions:

The subject of the Bondholders' Meeting is the acceptance of the following Proposed Resolutions.

“Bondholders’ Resolution 1/2025 (IX. 22.) GTC 2030/A Bond

The text of the redemption obligation of the Issuer prior to the Maturity Date relating to the deterioration of the external rating applicable to the bonds with ISIN number HU0000360102 and entitled GTC 2030/A, in the terms and conditions of the dematerialized bonds certificate and page 74 of the Information Document is replaced with the following:

Deterioration of external rating

As long as the Issuer has or may have a payment obligation under the Bonds, and the rating of the Bonds deteriorates from B+ (but not CCC or below), the Issuer has a remediation period of 18 (eighteen) months to remedy the rating of the Bonds (i.e. to achieve at least B+ rating).

Kötvények minősítésének legalább B+ minősítésre való visszajavulását).

Amennyiben a Kötvények hitelminősítési besorolása az orvoslási időszak alatt nem javul vissza legalább B+ minősítésre, akkor a Kibocsátó köteles az orvoslási időszak lejártát követő 90 (kilencven) napon belül a Kötvényeket visszaváltani.

Amennyiben a Kötvények hitelminősítési besorolása CCC minősítésre vagy e minősítésnél rosszabb minősítésre változik de nem SD vagy D minősítésre, a Kibocsátó az ezt követő 1 (egy) éven belül—orvosolhatja a fennálló helyzetet (vagyis a Kötvények minősítésének legalább B- minősítésre való visszajavulását). Amennyiben: (A) a Kötvények minősítése ezen orvoslási időszak alatt nem javul vissza legalább B- minősítésre; vagy (B) a Kötvények ezen orvoslási időszak alatt történt legalább B- minősítésre történő visszajavulását követően 6 (hat) hónapon belül a Kötvények minősítése nem javul vissza legalább B+ minősítésre, a Kibocsátó köteles 30 (harminc) napon belül a Kötvényeket visszaváltani.

A Kötvények B+ minősítés alatti hitelminősítési besorolása legfeljebb összesen 2 (két) évig tartható fenn megszakítatlanul, kivéve, ha a Kötvények hitelminősítési besorolása SD vagy D minősítésre változik. Ezen feltétel nemteljesítése esetén a Kibocsátó köteles a 2 (két) éves határidő leteltét követő 30 (harminc) napon belül a Kötvényeket visszaváltani.

Amennyiben a Kötvények hitelminősítési besorolása SD vagy D minősítésre változik és a Kötvények minősítése 30 (harminc) napos időszakon belül nem éri el legalább a C minősítést, akkor a Kibocsátó köteles a határidő lejártá napján a Kötvényeket visszaváltani. Amennyiben a Kötvények minősítése ezen 30 (harminc) napos időszakon belül újra eléri legalább a C minősítést, a fent hivatkozott 1 (egy) éves orvoslási időszak irányadó, csökkentve azon legfeljebb 30 (harminc) napos időtartammal, amíg a Kötvények SD és/ vagy D hitelminősítési besorolással rendelkeztek. A Kötvények SD vagy D hitelminősítési besorolása legfeljebb összesen 30 (harminc) napig tartható fenn megszakítatlanul.

A Kibocsátó a fenti orvoslási és visszaváltásra nyitva álló visszaváltási időszakok alatt nem jogosult osztalékkal kapcsolatos kifizetést

If the rating of the Bonds does not improve to achieve a minimum B+ rating during the remediation period, the Issuer is obliged to redeem the Bonds no later than 90 (ninety) days following the end of the remediation period.

If the rating of the Bond deteriorates to CCC or below but not D or SD, the Issuer has a remediation period of 1 (one) year to remedy the rating of Bonds (i.e. to achieve at least B- rating of the Bonds). If: (A) the rating of the Bonds is not remedied to at least B- within such remedy period; or (B) if within this remediation period the rating of the Bonds is not remedied from B- to at least B+ within 6 (six) months from the date when the rating of the Bonds was remedied to B-, the Issuer is obliged to redeem the Bonds within 30 (thirty) days of such deterioration date.

The rating of the Bonds that is below B+ may be maintained continuously for altogether maximum 2 (two) years, with the exception that the rating of the Bonds decreases to SD or D. If this condition is not fulfilled, the Issuer is obliged to redeem the Bonds within 30 (thirty) days from the elapse of the 2 (two)-year period.

If the rating of the Bonds deteriorates to SD or D rating, and the rating of the Bonds does not reach at least C rating within a 30 (thirty)-day period, the Issuer is obliged to redeem the Bonds on the date when the deadline elapses. If the rating of the Bonds reaches at least rating C within this 30 (thirty)-day period, the above-mentioned 1 (one) year remedy period shall apply, decreased by the maximum 30 (thirty)-day period when the Bonds were at SD and/or D rating. The rating of the Bonds may be maintained continuously at SD or D altogether for maximum 30 (thirty) days.

During the above remediation and redemption periods the Issuer is restricted to perform any dividend related payment (in Hungarian:

teljesíteni a Kibocsátó mindenkori Tulajdonosa(i) részére.

“osztalékkal kapcsolatos kifizetés”) to its Owner(s).

Ezen bekezdés szabályai 2025. augusztus 29. napjától alkalmazandóak.

The provisions of this section are applicable from 29 August 2025.

**„GTC 2030/A Kötvény 2/2025 (IX. 22.)
Kötvénytulajdonosi határozat”**

**“Bondholders’ Resolution 2/2025 (IX. 22.)
GTC 2030/A Bond**

A HU0000360102 ISIN számú GTC 2030/A megnevezésű kötvények 3. és az Információs Dokumentum 13.1 pontjának „Nem pénzügyi kötelezettségvállalások” alpontja a „Hitelminősítési besorolási romlása” visszaváltási esemény utolsó sorát követően a következő bekezdéssel egészül ki:

The following paragraph is added to Section 3 of the terms and conditions of the GTC 2030/A bonds with ISIN number HU0000360102 and Section 13.1 of the Information Document thereof after the last line of „Deterioration of external rating” in subsection “Non-financial covenants”:

Amennyiben a Kibocsátó 2025. október 15. napjáig a GTC 2030/A Kötvények tekintetében nem bocsátja a Kötvénytulajdonosok rendelkezésére a GTC 2030/A Kötvény 2/2025 (IX. 22.) Kötvénytulajdonosi határozatot meghozó kötvénytulajdonosi gyűléshez kapcsolódó Meghívó 4. számú melléklete szerinti lényegi tartalommal, a közvetlen végrehajthatóságnak megfelelő tartalmi elemekkel közjegyzői okiratba foglalt tartózásiismerő és egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot, a Kibocsátó haladéktalanul, de legfeljebb 5 (öt) munkanapon belül köteles visszaváltani a GTC 2030/A Kötvényeket.

In case of the Issuer does not provide an acknowledgement of debt and undertaking in notarial deed form until 15 October 2025, with substantially the same content as per the Annex 4 of the consent solicitation related to the bondholders’ meeting passing the Bondholders’ Resolution 2/2025 (IX. 22.) GTC 2030/A Bond with the elements required for direct enforcement, the Issuer is obliged to redeem the GTC 2030/A Bonds immediately, but not later than within 5 (five) Business Days.

**„GTC 2030/A Kötvény 3/2025 (IX. 22.)
Kötvénytulajdonosi határozat”**

**“Bondholders’ Resolution 3/2025 (IX. 22.)
GTC 2030/A Bond”**

A Kötvények feltételei között a visszaváltási és kamatfizetési feltételek releváns részeire vonatkozó szöveg helyébe a HU0000360102 ISIN számú GTC 2030/A kötvények dematerializált okiratán szereplő feltételek között, illetve az Információs Dokumentum 71-73. oldalán a következő szöveg lép:

The text of respective conditions relating to the repayment and interest payment applicable to the bonds with ISIN number HU0000360102 and entitled GTC 2030/A, in the terms and conditions of the dematerialized bonds certificate and pages 71-73 of the Information Document is replaced with the following:

Kötvények beváltási (visszafizetés) feltételei:

7. év: a Névérték 15%-a a Kibocsátást követő 7. év végén, azaz 2027. december 7-én;

8. év: a Névérték 15%-a a Kibocsátást követő 8. év végén, azaz 2028. december 7-én;

Repayment of the Bonds:

7th year: 15% of the Face Value at the end of the 7th year following the Date of Issue i.e. on 7 December 2027;

8th year: 15% of the Face Value at the end of the 8th year following the Date of Issue i.e. on 7 December 2028;

9. év: a Névérték 15%-a a Kibocsátást követő 9. év végén, azaz 2029. december 7-én;

10. év: a Névérték 55%-a a Lejárat Napján, azaz 2030. december 7-én.

Kamatozás módja:

Valamennyi Kötvény kamatozása fix, amely a lentiekben a „Kamatláb mértéke” bekezdésben kifejtett kuponnak megfelelően.

Kamatláb mértéke

Amennyiben a releváns Kamat Fizetési Időpontot 10 munkanappal megelőző időpontban a Kötvények hitelminősítési besorolása B+ vagy ennél magasabb, évente 2,25%, amely utólagosan fizetendő a Kamatfizetési Időpontokban.

Amennyiben a releváns a Kamatfizetési Időpontot 10 munkanappal megelőző időpontban a Kötvények hitelminősítési besorolása B, évente 3,5%, amely utólagosan fizetendő a Kamatfizetési Időpontokban.

Amennyiben a releváns Kötvények hitelminősítési besorolása B alatti a releváns a Kamatfizetési Időpontot 10 munkanappal megelőző időpontban, évente 4,0 %, amely utólagosan fizetendő a releváns Kamatfizetési Időpontban.

Fix kamatozás összegei:

A Kötvények futamideje alatt a fix kamat összegek a „Kamatláb mértéke” bekezdésben meghatározott feltételek szerint számítandók, és az alábbi Kamatfizetési Időpontokban fizetendők:

2025. december 7.
2026. december 7.
2027. december 7.
2028. december 7.
2029. december 7.
2030. december 7.

Kibocsátó diszkrecionális döntése nyomán történő előtörlesztés a Lejárat Napját megelőzően

2026. december 31-ig a Kibocsátó diszkrecionális döntése nyomán bármikor, egy vagy több részletben előtörleszthet a Kötvények vonatkozásában.

Amennyiben 2026. december 31-ig a GTC Aurora Luxembourg S.A. vagy bármely más tagja a GTC csoportnak előtörlesztést vagy visszavásárlást

9th year: 15% of the Face Value at the end of the 9th year following the Date of Issue i.e. on 7 December 2029;

10th year: 55% of the Face Value of the Bond on the Maturity Date i.e. on 7 December 2030.

Interest payment method:

Each Bond is a fixed rate bond subject to the coupon ratched described below in the term and conditon entitled „Interest rate”.

Interest rate:

If on the date preceding the relevant Interest Payment Date with 10 business days the rating of the Bonds is B+ or better, 2.25% p.a., payable in arrears on the Interest Payment Dates.

If on the date preceding the relevant Interest Payment Date with 10 business days, the rating of the Bonds is B, 3.5% p.a., payable in arrears on the Interest Payment Dates.

If on the date preceding the relevant Interest Payment Date with 10 business days the rating of the Bonds is below B, 4.0% p.a., payable in arrears on the Interest Payment Dates.

Fixed interest amounts:

During the term of the Bonds the fixed interest amounts calculated as per the coupon ratchet set out in the terms and condition entitled „Interest rate” are payable on the following Interest Payment Dates:

7 December 2025
7 December 2026
7 December 2027
7 December 2028
7 December 2029
7 December 2030

Redemption before the Maturity Date at the Issuer's discretion:

Until 31 December 2026, the Issuer may, at its discretion, at any time, and either once or in multiple redemption tranches, redeem the Bonds. In the event that until 31 December 2026, GTC Aurora Luxembourg S.A. or any other member of the GTC group effects any redemption or repurchase (including any legal declaration or transaction having a commercial effect

(ideértve bármely ezekkel egyenértékű kereskedelmi hatással járó jognyilatkozatot vagy jogügyletet is) eszközöl bármely – akár már fennálló jogviszonyból eredő – jövőbeni euró kötvénykövetelése („**Euró Kötvények**”) kapcsán, akkor a Kibocsátó és a Garantőr vállalják, hogy biztosítják azt, hogy a Kibocsátó azonos időpontban előtörlesztést eszközöl az általa kibocsátott, GTC 2030/A és GTC 2031/A számú (együttesen „**Forint Kötvények**”) kötvények kapcsán ugyanolyan százalékos arányban, amely százalékos arányban a előtörlesztés vagy visszavásárlás történik az Euró Kötvények teljes fennálló névértékhez mérten.

Ez az arányos előtörlesztési kötelezettség nem vonatkozik a fennálló Euró Kötvények tervezett cseréjére (lecserélésére vagy tenderére és új kibocsátására) és az Euró Kötvényekhez kapcsolódó kintlévőség csökkentésére legfeljebb 425.000.000 euró összegig.

A félreértések elkerülése végett, a kerekítések általános szabályait kell alkalmazni a Forint Kötvények és az Euró Kötvények egyes kötvényeinek névértéke kapcsán, annak érdekében, hogy teljesüljön a fenti arányos előtörlesztési kötelezettség.

A fenti feltételes előtörlesztési kötelezettség teljesítésének elmulasztása a Kötvények szerinti „Fizetési késedelemnek” minősül.

A Határozati Javaslatokról kizárólag az összes Kötvénytulajdonos egyhangú, érvényes szavazatával hozható döntés (a „**Szükséges Jóváhagyások**”). Válasz hiányában a Kibocsátó a határozatokat nem tekinti elfogadottnak.

A Szavazási Időszak megküldését követő legkésőbb 1 (tehát egy) munkanapon belül a Kibocsátó megállapítja a szavazás eredményét, amelyről jegyzőkönyvet készít és a meghozott határozatokkal együtt a hivatalos közzétételi helyeken közzétesz.

Amennyiben a GTC 2030/A Kötvény 1/2025 (IX. 22.) és a GTC 2030/A Kötvény 2/2025 (IX. 22.) valamint a GTC 2030/A Kötvény 3/2025 (IX. 22.) Kötvénytulajdonosi határozatok tekintetében a Szükséges Jóváhagyások beérkeztek, a Kibocsátó haladéktalanul intézkedik annak kapcsán, hogy a határozatok tartalmával egyezően elfogadásra kerüljenek a következő

equivalent to these) in relation to any of its future euro bond claims - including those which arise from a currently ongoing legal relationships (“**EUR Bonds**”), then the Issuer and the Guarantor undertake to ensure and procure that the Issuer makes a redemption at the same time under the bonds of the Issuer entitled GTC 2030/A and GTC 2031/A (together being the „**HUF Bonds**”) in the same percentage as the percentage of the redemption or repurchase compared to the amount of the total face value of the EUR Bonds.

This proportionate redemption obligation does not pertain to the planned replacement (exchange or tender and new issue) of the existing EUR bond and the related downsizing to the EUR bond exposure to a maximum level of 425.000.000 EUR.

For the avoidance of doubt, the generally applicable rules of rounding shall be applied to cater for the face value of each bond under both the HUF Bonds and the EUR Bonds to ensure the application of the proportional redemption requirement set out above).

Failure to comply with the foregoing redemption obligation is deemed as “Non Payment” under the Bonds.

Adoption of the Proposed Resolutions requires the unanimous and valid consents of all Bondholders (the “**Requisite Consents**”). In the absence of a response, the Issuer will not consider the resolutions approved.

The Issuer will determine the results of the voting within 1 (that is one) working day the latest following the end of the Voting Period, for which the minutes will be prepared and published along with the adopted resolutions in the official publication sites.

Provided that the Requisite Consents have been reached in respect of both the Bondholders’ Resolutions 1/2025 (IX. 22.) GTC 2030/A Bond and the Bondholders’ Resolutions 2/2025 (IX. 22.) GTC 2030/A Bond and 3/2025 (IX. 22.) GTC 2030/A Bond, the Issuer will promptly make the necessary arrangements with regards to the acceptance of the following documents in

dokumentumok: (i) a 2. számú mellékletként csatolt Egyedüli Részvényes Határozata a Globe Trade Centre S.A. (székhely: Komitetu Obrony Robotnikow 45A, 02-146 Varsó, Lengyelország; nyilvántartási száma: 0000061500; nyilvántartó hatóság: Krajowy Rejestr Sadowy, a „**Garantör**”) mint a Kibocsátó egyedüli részvényese által, valamint (ii) a 3. számú mellékletként csatolt Vezérigazgatói Határozat. A Kibocsátó vállalja továbbá, hogy a 4. számú mellékletként csatolt, a Kötvényekből fakadó kötelezettségek teljesítéséről szóló, közokiratba foglalt tartozáselismerő és kötelezettségvállaló nyilatkozatát 2025. október 15. napjáig kiadja.

accordance with the content of the resolutions: (i) the Resolution of the Sole Shareholder Globe Trade Centre S.A. (seat: Komitetu Obrony Robotnikow 45A, 02-146, Warsaw, Poland; registration number: 0000061500; registering authority: Krajowy Rejestr Sadowy, the “**Guarantor**”) as the sole shareholder of the Issuer attached as Annex 2, and (ii) the Resolution of the Chief Executive Officer attached as Annex 3. The Issuer further undertakes that it will issue its debt acknowledgement and commitment incorporated into a public deed, regarding the fulfilment of the obligations arising from the Bonds, attached as Annex 4 until 15 October 2025.

A Módosítások tekintetében a következő végrehajtási feltételeknek (az alábbiakban együttesen: „**Végrehajtási Feltételek**”) kell teljesülniük:

- (i) a Szükséges Jóváhagyások rendelkezésre állnak,
- (ii) a Kibocsátó a 3. számú mellékletként csatolt Vezérigazgatói Határozattal jóváhagyta a Módosításokat és
- (iii) A Garantör meghozta a 2. számú melléklet szerinti határozatot.

The following conditions for implementation (the following altogether: “**Conditions for Implementation**”) must be satisfied in respect of the Amendments:

- (i) the receipt of the Requisite Consents to the Amendments
- (ii) the Issuer declares its consent to the Amendments by resolution of the Chief Executive Officer in accordance with Annex 3 and,
- (iii) the adoption of the resolution under Annex 2 by the Guarantor.

A Kötvénytulajdonos a jóváhagyását mindaddig jogosult visszavonni, amíg a Végrehajtási Feltételek nem teljesültek.

The Bondholder has the right to withdraw its consent until the Conditions for Implementation have been met.

Ha a Végrehajtási Feltételek teljesültek a Kibocsátó haladéktalanul eljár a releváns szervezetek (pl. KELER Zrt.) előtt a GTC 2030/A Kötvény módosításának végrehajtásával kapcsolatban, és haladéktalanul megteszi a szükséges intézkedéseket és nyilatkozatokat annak érdekében, hogy a Módosítások a KELER Zrt. nyilvántartásaiban átvezetésre kerüljenek, ideértve az összes szükséges formanyomtatvány kitöltését.

A Módosítások hatálybalépése

A Módosítások akkor lépnek hatályba, amikor Végrehajtási Feltételek teljesültek, és Módosításokat a KELER Zrt. átvezeti nyilvántartásaiban valamint a könyvelési tételként, dematerializált formában rögzített Kötvényeken.

Once the Conditions for Implementation for the Bonds have been met, the Issuer will promptly proceed before the relevant entities (e.g. KELER Ltd.) regarding the implementation of the amendment of the GTC 2030/A Bond and in particular will promptly instruct KELER Ltd to make appropriate entries in its records in respect of the Bonds, as required for the book-entry procedures of the Amendments, including the completion of all necessary forms.

Effectiveness of the Amendments

The Amendments will be effective once the Conditions for Implementation have been met and the book-entry procedures has been successfully completed, that is the Amendments are recorded by KELER Ltd. on the Bonds represented in book-entry dematerialized form and are shown on the records of KELER Ltd.

Kelt / Place and date: _____, 2025. szeptember ____ / ____ September 2025

Malgorzata Agata Czaplicka
Vezérigazgató / Chief Executive Officer
GTC Magyarország Ingatlanfejlesztő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1. számú melléklet / Annex 1
Szavazólap / Voting sheet

SZAVAZÓLAP

A [*] (székhely: [*]; cégjegyzékszám: [*]) mint a **GTC Magyarország Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő utca 22. A torony. ép. 15. em.; cégjegyzékszám: 01-10-043913; adószám: 12398155-2-41; a „Kibocsátó”) által 2020. december 7. napján kibocsátott GTC 2030/A Kötvény elnevezésű, HU0000360102 ISIN azonosítójú kötvény (a „Kötvények”) vonatkozásában [*] darab Kötvény tulajdonosa („Kötvénytulajdonos”) a 2025. szeptember 17. napján kelt meghívó és levélszavazás útján lebonyolított Kötvénytulajdonosi Gyűlés kapcsán a Kötvénytulajdonos jelen nyilatkozatával vállalja, hogy 2025. szeptember 19. napjáig változatlanul rendelkezik a fent jelölt darabszámú Kötvényhez kapcsolódó szavazati jogok összességével, és az alábbiak szerint gyakorolja a Kötvénytulajdonost megillető szavazati jogot.

A Meghívó szerinti GTC 2030/A Kötvény 1/2025 (IX. 22.) Kötvénytulajdonosi határozati javaslat a következő:

**„GTC 2030/A Kötvény 1/2025 (IX. 22.)
Kötvénytulajdonosi határozat”**

A hitelminősítési besorolás romlásához kötött Lejárat Napja előtti visszaváltási eseményre vonatkozó szöveg helyébe a HU0000360102 ISIN számú GTC 2030/A kötvények dematerializált okiratán szereplő feltételek között, illetve az Információs Dokumentum 74. oldalán a következő szöveg lép:

Hitelminősítési besorolás romlása

Mindaddig, amíg a Kibocsátónak a Kötvények alapján fizetési kötelezettsége áll fenn vagy keletkezhet és a Kötvények hitelminősítési besorolása B+ minősítés alá romlik (de nem CCC minősítésre vagy ez alá), a Kibocsátó az ezt követő 18 (tizennyolc) hónapon belül orvosolhatja a fennálló helyzetet (vagyis a

VOTING SHEET

[*] (registered seat: [*]; company registration number: [*]) as the owner of [*] pieces of the bond named GTC 2030/A, with ISIN identifier HU0000360102, issued by **GTC Hungary Real Estate Development Private Company Limited by Shares** (registered seat: 1138 Budapest, Népfürdő utca 22, The Tower, 15th floor; company registration number: 01-10-043913; tax number: 12398155-2-41; the „Issuer”) on 7 December 2020 (the “Bonds”), hereby declares with this statement in connection with the consent solicitation dated 19 September 2025 and the Bondholders' Meeting conducted via postal voting, that it will maintain the entirety of the voting rights associated with the specified number of Bonds unchanged until 15 September 2025, and will exercise the voting rights entitled to the Bondholder as follows.

The Bondholders' resolution proposal regarding the GTC 2030/A Bond 1/2025 (IX. 22.) is as follows:

**“Bondholders’ Resolution 1/2025 (IX. 22.)
GTC 2030/A Bond**

The text of the redemption obligation of the Issuer prior to the Maturity Date relating to the deterioration of the external rating applicable to the bonds with ISIN number HU0000360102 and entitled GTC 2030/A, in the terms and conditions of the dematerialized bonds certificate and page 74 of the Information Document is replaced with the following:

Deterioration of external rating

As long as the Issuer has or may have a payment obligation under the Bonds, and the rating of the Bonds deteriorates from B+ (but not CCC or below), the Issuer has a remediation period of 18 (eighteen) months to remedy the rating of the Bonds (i.e. to achieve at least B+ rating).

Kötvények minősítésének legalább B+ minősítésre való visszajavulását).

Amennyiben a Kötvények hitelminősítési besorolása az orvoslási időszak alatt nem javul vissza legalább B+ minősítésre, akkor a Kibocsátó köteles az orvoslási időszak lejártát követő 90 (kilencven) napon belül a Kötvényeket visszaváltani.

Amennyiben a Kötvények hitelminősítési besorolása CCC minősítésre vagy e minősítésnél rosszabb minősítésre változik de nem SD vagy D-minősítésre, a Kibocsátó az ezt követő 1 (egy) éven belül orvosolhatja a fennálló helyzetet (vagyis a Kötvények minősítésének legalább B- minősítésre való visszajavulását). Amennyiben: (A) a Kötvények minősítése ezen orvoslási időszak alatt nem javul vissza legalább B- minősítésre; vagy (B) a Kötvények ezen orvoslási időszak alatt történt legalább B- minősítésre történő visszajavulását követően 6 (hat) hónapon belül a Kötvények minősítése nem javul vissza legalább B+ minősítésre, a Kibocsátó köteles 30 (harminc) napon belül a Kötvényeket visszaváltani.

A Kötvények B+ minősítés alatti hitelminősítési besorolása legfeljebb összesen 2 (két) évig tartható fenn megszakítatlanul, kivéve, ha a Kötvények hitelminősítési besorolása SD vagy D minősítésre változik. Ezen feltétel nemteljesítése esetén a Kibocsátó köteles a 2 (két) éves határidő leteltét követő 30 (harminc) napon belül a Kötvényeket visszaváltani.

Amennyiben a Kötvények hitelminősítési besorolása SD vagy D minősítésre változik és a Kötvények minősítése 30 (harminc) napos időszakon belül nem éri el legalább a C minősítést, akkor a Kibocsátó köteles a határidő lejártá napján a Kötvényeket visszaváltani. Amennyiben a Kötvények minősítése ezen 30 (harminc) napos időszakon belül újra eléri legalább a C minősítést, a fent hivatkozott 1 (egy) éves orvoslási időszak irányadó, csökkentve azon legfeljebb 30 (harminc) napos időtartammal, amíg a Kötvények SD és/ vagy D hitelminősítési besorolással rendelkeztek. A Kötvények SD vagy D hitelminősítési besorolása legfeljebb összesen 30 (harminc) napig tartható fenn megszakítatlanul.

If the rating of the Bonds does not improve to achieve a minimum B+ rating during the remediation period, the Issuer is obliged to redeem the Bonds no later than 90 (ninety) days following the end of the remediation period.

If the rating of the Bond deteriorates to CCC or below but not D or SD, the Issuer has a remediation period of 1 (one) year to remedy the rating of Bonds (i.e. to achieve at least B- rating of the Bonds). If: (A) the rating of the Bonds is not remedied to at least B- within such remedy period; or (B) if within this remediation period the rating of the Bonds is not remedied from B- to at least B+ within 6 (six) months from the date when the rating of the Bonds was remedied to B-, the Issuer is obliged to redeem the Bonds within 30 (thirty) days of such deterioration date.

The rating of the Bonds that is below B+ may be maintained continuously for altogether maximum 2 (two) years, with the exception that the rating of the Bonds decreases to SD or D. If this condition is not fulfilled, the Issuer is obliged to redeem the Bonds within 30 (thirty) days from the elapse of the 2 (two)-year period.

If the rating of the Bonds deteriorates to SD or D rating, and the rating of the Bonds does not reach at least C rating within a 30 (thirty)-day period, the Issuer is obliged to redeem the Bonds on the date when the deadline elapses. If the rating of the Bonds reaches at least rating C within this 30 (thirty)-day period, the above-mentioned 1 (one) year remedy period shall apply, decreased by the maximum 30 (thirty)-day period when the Bonds were at SD and/or D rating. The rating of the Bonds may be maintained continuously at SD or D altogether for maximum 30 (thirty) days.

A Kibocsátó a fenti orvoslási és visszaváltásra nyitva álló visszaváltási időszakok alatt nem jogosult osztalékkal kapcsolatos kifizetést teljesíteni a Kibocsátó mindenkor Tulajdonosa(i) részére.

During the above remediation and redemption periods the Issuer is restricted to perform any dividend related payment (in Hungarian: “osztalékkal kapcsolatos kifizetés”) to its Owner(s).

Ezen bekezdés szabályai 2025. augusztus 29. napjától alkalmazandóak.

The provisions of this section are applicable from 29 August 2025.

Határozat / Resolution	IGEN/YES	NEM/NO	TARTÓZKODIK/ ABSTAIN
GTC 2030/A Kötvény 1/2025 (IX. 22.) Kötvénytulajdonosi határozat / Bondholders' Resolution 1/2025 (IX. 22.) GTC 2030/A Bond	☐	☐	☐

A Meghívó szerinti GTC 2030/A Kötvény 2/2025 (IX. 22.) Kötvénytulajdonosi határozati javaslat a következő:

The Bondholders' resolution proposal regarding the GTC 2030/A Bond 2/2025 (IX. 22.) is as follows:

**„GTC 2030/A Kötvény 2/2025 (IX. 22.)
Kötvénytulajdonosi határozat”**

**“Bondholders’ Resolution 2/2025 (IX. 22.)
GTC 2030/A Bond**

A Kibocsátót terhelő, Lejárat nap előtti visszaváltási kötelezettségként a HU0000360102 ISIN számú GTC 2030/A kötvények dematerializált okiratán, illetve az Információs Dokumentumban az alábbi új Nem pénzügyi kötelezettségvállalás szerepeljen:

The bonds with ISIN number HU0000360102 and entitled GTC 2030/A, in the terms and conditions of the dematerialized bonds certificate and the Information Document shall be amended to include a new Non-financial covenant among the “Redemption obligation of the Issuer prior to the Maturity Date” as per the below:

Amennyiben a Kibocsátó 2025. október 15. napjáig a GTC 2030/A Kötvények tekintetében nem bocsátja a Kötvénytulajdonosok rendelkezésére a GTC 2030/A Kötvény 2/2025 (IX. 22.) Kötvénytulajdonosi határozatot meghozó kötvénytulajdonosi gyűléshez kapcsolódó Meghívó 4. számú melléklete szerinti lényegi tartalommal, a közvetlen végrehajthatóságnak megfelelő tartalmi elemekkel közjegyzői okiratba foglalt tartozáselismerő és egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot, a Kibocsátó haladéktalanul, de legfeljebb 5 (öt) munkanapon belül köteles visszaváltani a GTC 2030/A Kötvényeket.

In case of the Issuer does not provide an acknowledgement of debt and undertaking in notarial deed form until 15 October 2025, with substantially the same content as per the Annex 4 of the consent solicitation related to the bondholders’ meeting passing the Bondholders’ Resolution 2/2025 (IX. 22.) GTC 2030/A Bond with the elements required for direct enforcement, the Issuer is obliged to redeem the GTC 2030/A Bonds immediately, but not later than within 5 (five) Business Days.

Határozat / Resolution	IGEN/YES	NEM/NO	TARTÓZKODIK/ ABSTAIN
------------------------	----------	--------	-------------------------

GTC 2030/A Kötvény 2/2025 (IX. 22.) Kötvénytulajdonosi határozat / Bondholders' Resolution 1/2025 (IX. 22.) GTC 2030/A Bond	☐	☐	☐
--	--------------------------	--------------------------	--------------------------

A Meghívó szerinti GTC 2030/A Kötvény 3/2025 (IX. 22.) Kötvénytulajdonosi határozati javaslat a következő:

The Bondholders' resolution proposal regarding the GTC 2030/A Bond 3/2025 (IX. 22.) is as follows:

**„GTC 2030/A Kötvény 3/2025 (IX. 22.)
Kötvénytulajdonosi határozat”**

**“Bondholders’ Resolution 3/2025 (IX. 22.)
GTC 2030/A Bond”**

A Kötvények feltételei között a visszaváltási és kamatfizetési feltételek releváns részeire vonatkozó szöveg helyébe a HU0000360102 ISIN számú GTC 2030/A kötvények dematerializált okiratán szereplő feltételek között, illetve az Információs Dokumentum 71-73. oldalán a következő szöveg lép:

The text of respective conditions relating to the repayment and interest payment applicable to the bonds with ISIN number HU0000360102 and entitled GTC 2030/A, in the terms and conditions of the dematerialized bonds certificate and pages 71-73 of the Information Document is replaced with the following:

Kötvények beváltási (visszafizetés) feltételei:

7. év: a Névérték 15%-a a Kibocsátást követő 7. év végén, azaz 2027. december 7-én;

8. év: a Névérték 15%-a a Kibocsátást követő 8. év végén, azaz 2028. december 7-én;

9. év: a Névérték 15%-a a Kibocsátást követő 9. év végén, azaz 2029. december 7-én;

10. év: a Névérték 55%-a a Lejárat Napján, azaz 2030. december 7-én.

Repayment of the Bonds:

7th year: 15% of the Face Value at the end of the 7th year following the Date of Issue i.e. on 7 December 2027;

8th year: 15% of the Face Value at the end of the 8th year following the Date of Issue i.e. on 7 December 2028;

9th year: 15% of the Face Value at the end of the 9th year following the Date of Issue i.e. on 7 December 2029;

10th year: 55% of the Face Value of the Bond on the Maturity Date i.e. on 7 December 2030.

Kamatozás módja:

Valamennyi Kötvény kamatozása fix, amely a lentiekben a „Kamatláb mértéke” bekezdésben kifejtett kuponnak megfelelően.

Interest payment method:

Each Bond is a fixed rate bond subject to the coupon ratched described below in the term and conditon entitled „Interest rate”.

Kamatláb mértéke

Amennyiben a releváns Kamat Fizetési Időpontot 10 munkanappal megelőző időpontban a Kötvények hitelminősítési besorolása B+ vagy ennél magasabb, évente 2,25%, amely utólagosan fizetendő a Kamatfizetési Időpontokban.

Interest rate:

If on the date preceding the relevant Interest Payment Date with 10 business days the rating of the Bonds is B+ or better, 2.25% p.a., payable in arrears on the Interest Payment Dates.

Amennyiben a releváns a Kamatfizetési Időpontot 10 munkanappal megelőző időpontban a Kötvények hitelminősítési besorolása B, évente 3.5%, amely utólagosan fizetendő a Kamatfizetési Időpontokban.

If on the date preceding the relevant Interest Payment Date with 10 business days, the rating of the Bonds is B, 3.5% p.a., payable in arrears on the Interest Payment Dates.

Amennyiben a releváns Kötvények hitelminősítési besorolása B alatti a releváns a Kamatfizetési

If on the date preceding the relevant Interest Payment Date with 10 business days the rating of

Időpontot 10 munkanappal megelőző időpontban, évente 4,0 %, amely utólagosan fizetendő a releváns Kamatfizetési Időpontban.

Fix kamatozás összegei:

A Kötvények futamideje alatt a fix kamat összegek a „Kamatláb mértéke” bekezdésben meghatározott feltételek szerint számítandók, és az alábbi Kamatfizetési Időpontokban fizetendők:

2025. december 7.
2026. december 7.
2027. december 7.
2028. december 7.
2029. december 7.
2030. december 7.

Kibocsátó diszkrecionális döntése nyomán történő előtörlesztés a Lejárat Napját megelőzően

2026. december 31-ig a Kibocsátó diszkrecionális döntése nyomán bármikor, egy vagy több részletben előtörleszthet a Kötvények vonatkozásában.

Amennyiben 2026. december 31-ig a GTC Aurora Luxembourg S.A. vagy bármely más tagja a GTC csoportnak előtörlesztést vagy visszavásárlást (ideértve bármely ezekkel egyenértékű kereskedelmi hatással járó jognyilatkozatot vagy jogügyletet is) eszközöl bármely – akár már fennálló jogviszonyból eredő – jövőbeni euró kötvénykövetelése („**Euró Kötvények**”) kapcsán, akkor a Kibocsátó és a Garantőr vállalják, hogy biztosítják azt, hogy a Kibocsátó azonos időpontban előtörlesztést eszközöl az általa kibocsátott, GTC 2030/A és GTC 2031/A számú (együttesen „**Forint Kötvények**”) kötvények kapcsán ugyanolyan százalékos arányban, amely százalékos arányban a előtörlesztés vagy visszavásárlás történik az Euró Kötvények teljes fennálló névértékhez mérten.

Ez az arányos előtörlesztési kötelezettség nem vonatkozik a fennálló Euró Kötvények tervezett cseréjére (lecserélésére vagy tenderére és új kibocsátására) és az Euró Kötvényekhez kapcsolódó kintlévőség csökkentésére legfeljebb 425.000.000 euró összegig.

A félreértések elkerülése végett, a kerekítések általános szabályait kell alkalmazni a Forint Kötvények és az Euró Kötvények egyes kötvényeinek névértéke kapcsán, annak érdekében, hogy teljesüljön a fenti arányos előtörlesztési kötelezettség.

the Bonds is below B, 4.0% p.a., payable in arrears on the Interest Payment Dates.

Fixed interest amounts:

During the term of the Bonds the fixed interest amounts calculated as per the coupon ratchet set out in the terms and condition entitled „Interest rate” are payable on the following Interest Payment Dates:

7 December 2025
7 December 2026
7 December 2027
7 December 2028
7 December 2029
7 December 2030

Redemption before the Maturity Date at the Issuer's discretion:

Until 31 December 2026, the Issuer may, at its discretion, at any time, and either once or in multiple redemption tranches, redeem the Bonds. In the event that until 31 December 2026, GTC Aurora Luxembourg S.A. or any other member of the GTC group effects any redemption or repurchase (including any legal declaration or transaction having a commercial effect equivalent to these) in relation to any of its future euro bond claims - including those which arise from a currently ongoing legal relationships (“**EUR Bonds**”), then the Issuer and the Guarantor undertake to ensure and procure that the Issuer makes a redemption at the same time under the bonds of the Issuer entitled GTC 2030/A and GTC 2031/A (together being the „**HUF Bonds**”) in the same percentage as the percentage of the redemption or repurchase compared to the amount of the total face value of the EUR Bonds.

This proportionate redemption obligation does not pertain to the planned replacement (exchange or tender and new issue) of the existing EUR bond and the related downsizing to the EUR bond exposure to a maximum level of 425.000.000 EUR.

For the avoidance of doubt, the generally applicable rules of rounding shall be applied to cater for the face value of each bond under both the HUF Bonds and the EUR Bonds to ensure the application of the proportional redemption requirement set out above).

A fenti feltételes előtörlesztési kötelezettség teljesítésének elmulasztása a Kötvények szerinti „Fizetési késedelemnek” minősül.

Failure to comply with the foregoing redemption obligation is deemed as “Non Payment” under the Bonds.

Határozat / Resolution	IGEN/YES	NEM/NO	TARTÓZKODIK/ ABSTAIN
<i>GTC 2030/A Kötvény 3/2025 (IX. 22.) Kötvénytulajdonosi határozat / Bondholders' Resolution 3/2025 (IX. 22.) GTC 2030/A Bond</i>	☐	☐	☐

Kelt / Place and date: _____, 2025. _____. / _____. 2025

Név/Name: _____

Tisztség/Title: _____

Kötvénytulajdonos/Bondholder: _____

2. számú melléklet / Annex 2
Egyedüli részvényes határozatai / Resolutions of the sole shareholder

EGYEDÜLI RÉSZVÉNYES HATÁROZATAI

**RESOLUTIONS OF THE SOLE
SHAREHOLDER**

A **Globe Trade Centre S.A.** (székhely: Komitetu Obrony Robotnikow 45A, 02-146 Varsó, Lengyelország; nyilvántartási száma: 0000061500; nyilvántartó hatóság: Krajowy Rejestr Sadowy) (az "**Egyedüli Részvényes**"), mint a

Globe Trade Centre S.A. (seat: Komitetu Obrony Robotnikow 45A, 02-146, Warsaw, Poland; registration number: 0000061500; registering authority: Krajowy Rejestr Sadowy) (the "**Sole Shareholder**") as the sole shareholder of

GTC Magyarország Zrt.

(székhely / seat: 1138 Budapest, Népfürdő utca 22. A. ép. 15. em.;
cégjegyzékszám / company registration no.: 01-10-043913),

(a "**Társaság**") egyedüli részvényese, mai nappal az alábbi határozatokat hozza:

(the "**Company**") hereby adopts the following resolutions as of today:

1/9/2025. sz. Határozat

Resolution No. 1/9/2025

Az Egyedüli Részvényes a Társaság Alapszabályának 24. pont ix. alpontja alapján a jelen határozat aláírásával elhatározza, hogy *a hitelminősítési besorolás romlásához kötött Lejárat Napja előtti visszaváltási eseményre vonatkozó szöveg helyébe a HU0000360102 ISIN számú GTC 2030/A kötvények dematerializált okiratán szereplő feltételek között, illetve az Információs Dokumentum 74. oldalán, valamint a HU0000360284 ISIN számú GTC 2030A kötvények dematerializált okiratán szereplő feltételek között, illetve az Információs Dokumentum 78. oldalán a következő szöveg lép:*

The Sole Shareholder, pursuant to subsection ix of section 24 of the Company's Articles of Association, hereby resolves as of signing the present resolution *that text related to the redemption obligation of the Issuer prior to the Maturity Date relating to the deterioration of the external rating applicable to the bonds with ISIN number HU0000360102 and entitled GTC 2030/A, in the terms and conditions of the dematerialized bonds certificate and page 74 of the Information Document, and the bonds with ISIN number HU0000360284 and entitled GTC 2030/A, in the terms and conditions of the dematerialized bonds certificate and page 78 of the Information Document is replaced with the following:*

Hitelminősítési besorolás romlása

Deterioration of external rating

Mindaddig, amíg a Kibocsátónak a Kötvények alapján fizetési kötelezettsége áll fenn vagy keletkezhet és a Kötvények hitelminősítési besorolása B+ minősítés alá romlik (de nem CCC minősítésre vagy ez alá), a Kibocsátó az ezt követő 18 (tizennyolc) hónapon belül orvosolhatja a fennálló helyzetet (vagyis a Kötvények minősítésének legalább B+ minősítésre való visszajavulását).

Amennyiben a Kötvények hitelminősítési besorolása az orvoslási időszak alatt nem javul vissza legalább B+ minősítésre, akkor a Kibocsátó köteles az orvoslási időszak lejártát követő 90 (kilencven) napon belül a Kötvényeket visszaváltani.

Amennyiben a Kötvények hitelminősítési besorolása CCC minősítésre vagy e minősítésnél rosszabb minősítésre változik de nem SD vagy D-minősítésre, a Kibocsátó az ezt követő 1 (egy) éven belül orvosolhatja a fennálló helyzetet (vagyis a Kötvények minősítésének legalább B- minősítésre való visszajavulását). Amennyiben: (A) a Kötvények minősítése ezen orvoslási időszak alatt nem javul vissza legalább B- minősítésre; vagy (B) a Kötvények ezen orvoslási időszak alatt történt legalább B- minősítésre történő visszajavulását követően 6 (hat) hónapon belül a Kötvények minősítése nem javul vissza legalább B+ minősítésre, a Kibocsátó köteles 30 (harminc) napon belül a Kötvényeket visszaváltani.

A Kötvények B+ minősítés alatti hitelminősítési besorolása legfeljebb összesen 2 (két) évig tartható fenn megszakítatlanul, kivéve, ha a Kötvények hitelminősítési besorolása SD vagy D minősítésre változik. Ezen feltétel nemteljesítése esetén a Kibocsátó köteles a 2 (két) éves határidő leteltét követő 30 (harminc) napon belül a Kötvényeket visszaváltani.

Amennyiben a Kötvények hitelminősítési besorolása SD vagy D minősítésre változik és a Kötvények minősítése 30 (harminc) napos időszakon belül nem éri el legalább a C minősítést, akkor a Kibocsátó köteles a határidő lejártá napján a Kötvényeket visszaváltani. Amennyiben a Kötvények minősítése ezen 30 (harminc) napos időszakon belül újra eléri legalább a C minősítést, a fent hivatkozott 1 (egy) éves orvoslási időszak irányadó, csökkentve azon legfeljebb 30 (harminc) napos időtartammal, amíg a Kötvények SD és/ vagy D hitelminősítési besorolással rendelkeztek. A Kötvények SD vagy D hitelminősítési

As long as the Issuer has or may have a payment obligation under the Bonds, and the rating of the Bonds deteriorates from B+ (but not CCC or below), the Issuer has a remediation period of 18 (eighteen) months to remedy the rating of the Bonds (i.e. to achieve at least B+ rating).

If the rating of the Bonds does not improve to achieve a minimum B+ rating during the remediation period, the Issuer is obliged to redeem the Bonds no later than 90 (ninety) days following the end of the remediation period.

If the rating of the Bond deteriorates to CCC or below but not D or SD, the Issuer has a remediation period of 1 (one) year to remedy the rating of Bonds (i.e. to achieve at least B- rating of the Bonds). If: (A) the rating of the Bonds is not remedied to at least B- within such remedy period; or (B) if within this remediation period the rating of the Bonds is not remedied from B- to at least B+ within 6 (six) months from the date when the rating of the Bonds was remedied to B-, the Issuer is obliged to redeem the Bonds within 30 (thirty) days of such deterioration date.

The rating of the Bonds that is below B+ may be maintained continuously for altogether maximum 2 (two) years, with the exception that the rating of the Bonds decreases to SD or D. If this condition is not fulfilled, the Issuer is obliged to redeem the Bonds within 30 (thirty) days from the elapse of the 2 (two)-year period.

If the rating of the Bonds deteriorates to SD or D rating, and the rating of the Bonds does not reach at least C rating within a 30 (thirty)-day period, the Issuer is obliged to redeem the Bonds on the date when the deadline elapses. If the rating of the Bonds reaches at least rating C within this 30 (thirty)-day period, the above-mentioned 1 (one) year remedy period shall apply, decreased by the maximum 30 (thirty)-day period when the Bonds were at SD and/or D rating. The rating of the Bonds may be maintained continuously at SD or D altogether for maximum 30 (thirty) days.

besorolása legfeljebb összesen 30 (harminc) napig tartható fenn megszakítatlanul.

A Kibocsátó a fenti orvoslási és visszaváltásra nyitva álló visszaváltási időszakok alatt nem jogosult osztalékkal kapcsolatos kifizetést teljesíteni a Kibocsátó mindenkori Tulajdonosa(i) részére.

Ezen bekezdés szabályai 2025. augusztus 29. napjától alkalmazandóak.

2/9/2025. sz. Határozat

Az Egyedüli Részvényes a Társaság Alapszabályának 24. pont ix. alpontja alapján a jelen határozat aláírásával elhatározza, **hogy a Kibocsátót terhelő, Lejárat nap előtti visszaváltási kötelezettségként a HU0000360102 ISIN számú GTC 2030/A kötvények dematerializált okiratán szereplő feltételek között, illetve az Információs Dokumentumban az alábbi új Nem pénzügyi kötelezettségvállalás szerepeljen:**

Amennyiben a Kibocsátó 2025. október 15. napjáig a GTC 2030/A Kötvények tekintetében nem bocsátja a Kötvénytulajdonosok rendelkezésére a GTC 2030/A Kötvény 2/2025 (IX. 22.) Kötvénytulajdonosi határozatot meghozó kötvénytulajdonosi gyűléshez kapcsolódó Meghívó 4. számú melléklete szerinti lényegi tartalommal, a közvetlen végrehajthatóságnak megfelelő tartalmi elemekkel közjegyzői okiratba foglalt tartozáselismerő és egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot, a Kibocsátó haladéktalanul, de legfeljebb 5 (öt) munkanapon belül köteles visszaváltani a GTC 2030/A Kötvényeket.

3/9/2025. sz. Határozat

Az Egyedüli Részvényes a Társaság Alapszabályának 24. pont ix. alpontja alapján a jelen határozat aláírásával elhatározza, hogy **a Kötvények feltételei között a visszaváltási és kamatfizetési feltételek releváns részeire vonatkozó szöveg helyébe a HU0000360102 ISIN számú GTC 2030/A kötvények dematerializált okiratán szereplő feltételek között, illetve az Információs Dokumentum 71-73. oldalán a következő szöveg lép:**

Kötvények beváltási (visszafizetés) feltételei:

During the above remediation and redemption periods the Issuer is restricted to perform any dividend related payment (in Hungarian: "osztalékkal kapcsolatos kifizetés") to its Owner(s).

The provisions of this section are applicable from 29 August 2025.

Resolution No. 2/9/2025

The Sole Shareholder, pursuant to subsection ix of section 24 of the Company's Articles of Association, hereby resolves as of signing the present resolution that **the bonds with ISIN number HU0000360102 and entitled GTC 2030/A, in the terms and conditions of the dematerialized bonds certificate and the Information Document shall be amended to include a new Non-financial covenant among the "Redemption obligation of the Issuer prior to the Maturity Date" as per the below:**

In case of the Issuer does not provide an acknowledgement of debt and undertaking in notarial deed form until 15 October 2025, with substantially the same content as per the Annex 4 of the consent solicitation related to the bondholders' meeting passing the Bondholders' Resolution 2/2025 (IX. 22.) GTC 2030/A Bond with the elements required for direct enforcement, the Issuer is obliged to redeem the GTC 2030/A Bonds immediately, but not later than within 5 (five) Business Days.

Resolution No. 3/9/2025

The Sole Shareholder, pursuant to subsection ix of section 24 of the Company's Articles of Association, hereby resolves as of signing the present resolution that **the text of respective conditions relating to the repayment and interest payment applicable to the bonds with ISIN number HU0000360102 and entitled GTC 2030/A, in the terms and conditions of the dematerialized bonds certificate and pages 71-73 of the Information Document is replaced with the following:**

Repayment of the Bonds:

7. év: a Névérték 15%-a a Kibocsátást követő 7. év végén, azaz 2027. december 7-én;

8. év: a Névérték 15%-a a Kibocsátást követő 8. év végén, azaz 2028. december 7-én;

9. év: a Névérték 15%-a a Kibocsátást követő 9. év végén, azaz 2029. december 7-én;

10. év: a Névérték 55%-a a Lejárat Napján, azaz 2030. december 7-én.

Kamatozás módja:

Valamennyi Kötvény kamatozása fix, amely a lentiekben a „Kamatláb mértéke” bekezdésben kifejtett kuponnak megfelelően.

Kamatláb mértéke

Amennyiben a releváns Kamat Fizetési Időpontot 10 munkanappal megelőző időpontban a Kötvények hitelminősítési besorolása B+ vagy ennél magasabb, évente 2,25%, amely utólagosan fizetendő a Kamatfizetési Időpontokban.

Amennyiben a releváns a Kamatfizetési Időpontot 10 munkanappal megelőző időpontban a Kötvények hitelminősítési besorolása B, évente 3.5%, amely utólagosan fizetendő a Kamatfizetési Időpontokban.

Amennyiben a releváns Kötvények hitelminősítési besorolása B alatti a releváns a Kamatfizetési Időpontot 10 munkanappal megelőző időpontban, évente 4,0 %, amely utólagosan fizetendő a releváns Kamatfizetési Időpontban.

Fix kamatozás összegei:

A Kötvények futamideje alatt a fix kamat összegek a „Kamatláb mértéke” bekezdésben meghatározott feltételek szerint számítandók, és az alábbi Kamatfizetési Időpontokban fizetendők:

2025. december 7.

2026. december 7.

2027. december 7.

2028. december 7.

2029. december 7.

2030. december 7.

Kibocsátó diszkrecionális döntése nyomán történő előtörlesztés a Lejárat Napját megelőzően:

2026. december 31-ig a Kibocsátó diszkrecionális döntése nyomán bármikor, egy vagy több részletben előtörleszthet a Kötvények vonatkozásában.

7th year: 15% of the Face Value at the end of the 7th year following the Date of Issue i.e. on 7 December 2027;

8th year: 15% of the Face Value at the end of the 8th year following the Date of Issue i.e. on 7 December 2028;

9th year: 15% of the Face Value at the end of the 9th year following the Date of Issue i.e. on 7 December 2029;

10th year: 55% of the Face Value of the Bond on the Maturity Date i.e. on 7 December 2030.

Interest payment method:

Each Bond is a fixed rate bond subject to the coupon ratched described below in the term and conditon entitled „Interest rate”.

Interest rate:

If on the date preceding the relevant Interest Payment Date with 10 business days the rating of the Bonds is B+ or better, 2.25% p.a., payable in arrears on the Interest Payment Dates.

If on the date preceding the relevant Interest Payment Date with 10 business days, the rating of the Bonds is B, 3.5% p.a., payable in arrears on the Interest Payment Dates.

If on the date preceding the relevant Interest Payment Date with 10 business days the rating of the Bonds is below B, 4.0% p.a., payable in arrears on the Interest Payment Dates.

Fixed interest amounts:

During the term of the Bonds the fixed interest amounts calculated as per the coupon ratchet set out in the terms and condition entitled „Interest rate” are payable on the following Interest Payment Dates:

7 December 2025

7 December 2026

7 December 2027

7 December 2028

7 December 2029

7 December 2030

Redemption before the Maturity Date at the Issuer's discretion:

Until 31 December 2026, the Issuer may, at its discretion, at any time, and either once or in multiple redemption tranches, redeem the Bonds.

Amennyiben 2026. december 31-ig a GTC Aurora Luxembourg S.A. vagy bármely más tagja a GTC csoportnak előtörlesztést vagy visszavásárlást (ideértve bármely ezekkel egyenértékű kereskedelmi hatással járó jognyilatkozatot vagy jogügyletet is) eszközöl bármely – akár már fennálló jogviszonyból eredő – jövőbeni euró kötvénykövetelése („**Euró Kötvények**”) kapcsán, akkor a Kibocsátó és a Garantőr vállalják, hogy biztosítják azt, hogy a Kibocsátó azonos időpontban előtörlesztést eszközöl az általa kibocsátott, GTC 2030/A és GTC 2031/A számú (együttesen „**Forint Kötvények**”) kötvények kapcsán ugyanolyan százalékos arányban, amely százalékos arányban a előtörlesztés vagy visszavásárlás történik az Euró Kötvények teljes fennálló névértékhez mérten.

Ez az arányos előtörlesztési kötelezettség nem vonatkozik a fennálló Euró Kötvények tervezett cseréjére (lecserélésére vagy tenderére és új kibocsátására) és az Euró Kötvényekhez kapcsolódó kintlévőség csökkentésére legfeljebb 425.000.000 euró összegig.

A félreértések elkerülése végett, a kerekítések általános szabályait kell alkalmazni a Forint Kötvények és az Euró Kötvények egyes kötvényeinek névértéke kapcsán, annak érdekében, hogy teljesüljön a fenti arányos előtörlesztési kötelezettség.

A fenti feltételes előtörlesztési kötelezettség teljesítésének elmulasztása a Kötvények szerinti „Fizetési késedelemnek” minősül.

Az Egyedüli Részvényes, mint a fenti 1-3/9/2025. sz. határozatokban hivatkozott kötvényekre vonatkozó Információs Dokumentumban meghatározott Garantőr továbbá kijelenti, hogy tudomással bír a fenti 1-3/9/2025. sz. határozatokban foglalt feltételekről, valamint a fenti határozatban foglalt feltételeket Garantőrként vállalja.

Az Egyedüli Részvényes felkéri a Társaság Vezérigazgatóját, hogy gondoskodjon a jelen határozat a Társaság Határozatok Könyveibe történő bevezetéséről.

In the event that until 31 December 2026, GTC Aurora Luxembourg S.A. or any other member of the GTC group effects any redemption or repurchase (including any legal declaration or transaction having a commercial effect equivalent to these) in relation to any of its future euro bond claims - including those which arise from a currently ongoing legal relationships (“**EUR Bonds**”), then the Issuer and the Guarantor undertake to ensure and procure that the Issuer makes a redemption at the same time under the bonds of the Issuer entitled GTC 2030/A and GTC 2031/A (together being the „**HUF Bonds**”) in the same percentage as the percentage of the redemption or repurchase compared to the amount of the total Bonds.

This proportionate redemption obligation does not pertain to the planned replacement (exchange or tender and new issue) of the existing EUR bond and the related downsizing to the EUR bond exposure to a maximum level of 425.000.000 EUR.

For the avoidance of doubt, the generally applicable rules of rounding shall be applied to cater for the face value of each bond under both the HUF Bonds and the EUR Bonds to ensure the application of the proportional redemption requirement set out above).

Failure to comply with the foregoing redemption obligation is deemed as “Non Payment” under the Bonds.

The Sole Shareholder as the Guarantor defined in the Information Document regarding the bonds referred in the foregoing resolutions no. 1-3/9/2025 further declares that it is aware of the conditions set out in the foregoing resolutions no. 1-3/9/2025 and undertakes the foregoing conditions set out in the above resolution as Guarantor.

The Sole Shareholder requests the Chief Executive Officer of the Company to file a copy of this resolution in the Book of Resolutions of the Company.

Kelt / Place and date: Budapest, 2025. _____. / _____. 2025

Globe Trade Centre S.A.

[*]

Igazgatósági tag / member of the Board of
Directors

Globe Trade Centre S.A.

[*]

Igazgatósági tag / member of the Board of
Directors

3. számú melléklet / Annex 3
Vezérigazgatói Határozatok / Resolutions of the Chief Executive Officer

VEZÉRIGAZGATÓI HATÁROZATOK

RESOLUTIONS OF THE CHIEF EXECUTIVE OFFICER

A **GTC Magyarország Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő utca 22. A. ép. 15. em.; cégjegyzékszám: 01-10-043913; a “**Társaság**”) vezérigazgatója a mai nappal az alábbi határozatokat hozza:

The Chief Executive Officer of **GTC Hungary Real Estate Development Private Company Limited by Shares** (seat: 1138 Budapest, Népfürdő utca 22. A. ép. 15. em.; company registration no.: 01-10-043913; the “**Company**”), adopts as of today the following resolutions:

1/2025. (09.22) sz. Határozat

Resolution No. 1/2025. (09.22)

A Társaság Alapszabályának 32 pontja alapján, valamint a **Globe Trade Centre S.A.** (székhely: Komitetu Obrony Robotnikow 45A, 02-146 Varsó, Lengyelország; nyilvántartási száma: 0000061500; nyilvántartó hatóság: Krajowy Rejestr Sadowy), mint a Társaság egyedüli részvényesének 2025. _____. napján kelt 1/9/2025. sz. határozata alapján akként határoz, hogy *a hitelminősítési besorolás romlásához kötött Lejárat Napja előtti visszaváltási eseményre vonatkozó szöveg helyébe a HU0000360102 ISIN számú GTC 2030/A kötvények dematerializált okiratán, illetve az Információs Dokumentum 74. oldalán, valamint a HU0000360284 ISIN számú GTC 2031/A kötvények dematerializált okiratán, illetve az Információs Dokumentum 78. oldalán a következő szöveg lép:*

Pursuant to section 32 of the Company's Articles of Association and based on resolution No. 1/9/2025 adopted on _____, 2025 by the sole shareholder of the Company, **Globe Trade Centre S.A.** (registered office: Komitetu Obrony Robotnikow 45A, 02-146 Warsaw, Poland; registration number: 0000061500; registering authority: Krajowy Rejestr Sadowy) the Chief Executive Officer hereby resolves *that the text of the redemption obligation of the Issuer prior to the Maturity Date relating to the deterioration of the external rating applicable to the bonds certificate with ISIN number HU0000360102 and entitled GTC 2030/A, in the terms and conditions of the dematerialized bonds and page 74 of the Information Document, and with ISIN number HU0000360284 and entitled GTC 2031/A, in the terms and conditions of the dematerialized bonds certificate and page 78 of the Information Document is replaced with the following:*

Hitelminősítési besorolás romlása

Deterioration of external rating

Mindaddig, amíg a Kibocsátónak a Kötvények alapján fizetési kötelezettsége áll fenn vagy keletkezhet és a Kötvények hitelminősítési besorolása B+ minősítés alá romlik (de nem CCC minősítésre vagy ez alá), a Kibocsátó az ezt követő 18 (tizennyolc) hónapon belül orvosolhatja a fennálló helyzetet (vagyis a Kötvények minősítésének legalább B+ minősítésre való visszajavulását).

As long as the Issuer has or may have a payment obligation under the Bonds, and the rating of the Bonds deteriorates from B+ (but not CCC or below), the Issuer has a remediation period of 18 (eighteen) months to remedy the rating of the Bonds (i.e. to achieve at least B+ rating).

Amennyiben a Kötvények hitelminősítési besorolása az orvoslási időszak alatt nem javul vissza legalább B+ minősítésre, akkor a Kibocsátó köteles az orvoslási időszak lejártát követő 90 (kilencven) napon belül a Kötvényeket visszaváltani.

If the rating of the Bonds does not improve to achieve a minimum B+ rating during the remediation period, the Issuer is obliged to redeem the Bonds no later than 90 (ninety) days following the end of the remediation period.

Amennyiben a Kötvények hitelminősítési besorolása CCC minősítésre vagy e minősítésnél rosszabb minősítésre változik de nem SD vagy D-minősítésre, a Kibocsátó az ezt követő 1 (egy) éven belül orvosolhatja a fennálló helyzetet (vagyis a Kötvények minősítésének legalább B- minősítésre való visszajavulását). Amennyiben: (A) a Kötvények minősítése ezen orvoslási időszak alatt nem javul vissza legalább B- minősítésre; vagy (B) a Kötvények ezen orvoslási időszak alatt történt legalább B- minősítésre történő visszajavulását követően 6 (hat) hónapon belül a Kötvények minősítése nem javul vissza legalább B+ minősítésre, a Kibocsátó köteles 30 (harminc) napon belül a Kötvényeket visszaváltani.

If the rating of the Bond deteriorates to CCC or below but not D or SD, the Issuer has a remediation period of 1 (one) year to remedy the rating of Bonds (i.e. to achieve at least B- rating of the Bonds). If: (A) the rating of the Bonds is not remedied to at least B- within such remedy period; or (B) if within this remediation period the rating of the Bonds is not remedied from B- to at least B+ within 6 (six) months from the date when the rating of the Bonds was remedied to B-, the Issuer is obliged to redeem the Bonds within 30 (thirty) days of such deterioration date.

A Kötvények B+ minősítés alatti hitelminősítési besorolása legfeljebb összesen 2 (két) évig tartható fenn megszakítatlanul, kivéve, ha a Kötvények hitelminősítési besorolása SD vagy D minősítésre változik. Ezen feltétel nemteljesítése esetén a Kibocsátó köteles a 2 (két) éves határidő leteltét követő 30 (harminc) napon belül a Kötvényeket visszaváltani.

The rating of the Bonds that is below B+ may be maintained continuously for altogether maximum 2 (two) years, with the exception that the rating of the Bonds decreases to SD or D. If this condition is not fulfilled, the Issuer is obliged to redeem the Bonds within 30 (thirty) days from the elapse of the 2 (two)-year period.

Amennyiben a Kötvények hitelminősítési besorolása SD vagy D minősítésre változik és a Kötvények minősítése 30 (harminc) napos időszakon belül nem éri el legalább a C minősítést, akkor a Kibocsátó köteles a határidő lejártá napján a Kötvényeket visszaváltani. Amennyiben a Kötvények minősítése ezen 30 (harminc) napos időszakon belül újra eléri legalább a C minősítést, a fent hivatkozott 1 (egy) éves orvoslási időszak irányadó, csökkentve azon legfeljebb 30 (harminc) napos időtartammal, amíg a Kötvények SD és/ vagy D hitelminősítési besorolással rendelkeztek. A Kötvények SD vagy D hitelminősítési besorolása legfeljebb összesen 30 (harminc) napig tartható fenn megszakítatlanul.

If the rating of the Bonds deteriorates to SD or D rating, and the rating of the Bonds does not reach at least C rating within a 30 (thirty)-day period, the Issuer is obliged to redeem the Bonds on the date when the deadline elapses. If the rating of the Bonds reaches at least rating C within this 30 (thirty)-day period, the above-mentioned 1 (one) year remedy period shall apply, decreased by the maximum 30 (thirty)-day period when the Bonds were at SD and/or D rating. The rating of the Bonds may be maintained continuously at SD or D altogether for maximum 30 (thirty) days.

A Kibocsátó a fenti orvoslási és visszaváltásra nyitva álló visszaváltási időszakok alatt nem jogosult osztalékkal kapcsolatos kifizetést teljesíteni a Kibocsátó mindenkor Tulajdonosa(i) részére.

Ezen bekezdés szabályai 2025. augusztus 29. napjától alkalmazandók.

2/2025. (09.22) sz. Határozat

A Vezérigazgató a Társaság Alapszabályának 32. pontja alapján, valamint a Globe Trade Centre S.A. (székhely: Komitetu Obrony Robotnikow 45A, 02-146 Varsó, Lengyelország; nyilvántartási száma: 0000061500; nyilvántartó hatóság: Krajowy Rejestr Sadowy), mint a Társaság egyedüli részvényesének 2025. _____. napján kelt 2/9/2025. sz. határozata alapján akként határoz, **hogy a HU0000360102 ISIN számú GTC 2030/A megnevezésű kötvények 3. és az Információs Dokumentum 13.1 pontjának „Nem pénzügyi kötelezettségvállalások” alpontja a „Hitelminősítési besorolási romlása” visszaváltási esemény utolsó sorát követően a következő bekezdéssel egészül ki:**

Amennyiben a Kibocsátó 2025. október 15. napjáig a GTC 2030/A Kötvények tekintetében nem bocsátja a Kötvénytulajdonosok rendelkezésére a GTC 2030/A Kötvény 2/2025 (IX. 22.) Kötvénytulajdonosi határozatot meghozó kötvénytulajdonosi gyűléshez kapcsolódó Meghívó 4. számú melléklete szerinti lényegi tartalommal, a közvetlen végrehajthatóságnak megfelelő tartalmi elemekkel közjegyzői okiratba foglalt tartozáselismerő és egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot, a Kibocsátó haladéktalanul, de legfeljebb 5 (öt) munkanapon belül köteles visszaváltani a GTC 2030/A Kötvényeket.

3/2025. (09.22.) sz. Határozat

Az Vezérigazgató a Társaság Alapszabályának 32. pontja alapján, valamint a Globe Trade Centre S.A. (székhely: Komitetu Obrony Robotnikow 45A, 02-146 Varsó, Lengyelország; nyilvántartási száma: 0000061500; nyilvántartó hatóság: Krajowy Rejestr Sadowy), mint a Társaság egyedüli részvényesének 2025. _____. napján kelt 3/9/2025. sz. határozata alapján akként határoz, hogy **a Kötvények feltételei között a visszaváltási és kamatfizetési feltételek releváns részeire vonatkozó szöveg helyébe a HU0000360102 ISIN számú GTC 2030/A kötvények dematerializált okiratán szereplő**

During the above remediation and redemption periods the Issuer is restricted to perform any dividend related payment (in Hungarian: “osztalékkal kapcsolatos kifizetés”) to its Owner(s).

The provisions of this section are applicable from 29 August 2025.

Resolution No. 2/2025. (09.22)

Pursuant to section 32 of the Company's Articles of Association and based on resolution No. 2/9/2025 adopted on _____, 2025 by the sole shareholder of the Company, Globe Trade Centre S.A. (registered office: Komitetu Obrony Robotnikow 45A, 02-146 Warsaw, Poland; registration number: 0000061500; registering authority: Krajowy Rejestr Sadowy) the Chief Executive Officer hereby resolves that **the following paragraph is added to Section 3 of the terms and conditions of the GTC 2030/A bonds with ISIN number HU0000360102 and Section 13.1 of the Information Document thereof after the last line of „Deterioration of external rating” in subsection “Non-financial covenants”:**

In case of the Issuer does not provide an acknowledgement of debt and undertaking in notarial deed form until 15 October 2025, with substantially the same content as per the Annex 4 of the consent solicitation related to the bondholders' meeting passing the Bondholders' Resolution 2/2025 (IX. 22.) GTC 2030/A Bond with the elements required for direct enforcement, the Issuer is obliged to redeem the GTC 2030/A Bonds immediately, but not later than within 5 (five) Business Days.

Resolution No. 3/2025. (09.22)

Pursuant to section 32 of the Company's Articles of Association and based on resolution No. 3/9/2025 adopted on _____, 2025 by the sole shareholder of the Company, Globe Trade Centre S.A. (registered office: Komitetu Obrony Robotnikow 45A, 02-146 Warsaw, Poland; registration number: 0000061500; registering authority: Krajowy Rejestr Sadowy) the Chief Executive Officer hereby resolves that **the text of respective conditions relating to the repayment and interest payment applicable to the bonds with ISIN number HU0000360102 and entitled GTC**

feltételek között, illetve az Információs Dokumentum 71-73. oldalán a következő szöveg lép:

Az Egyedüli Részvényes a Társaság Alapszabályának 24. pont ix. alpontja alapján a jelen határozat aláírásával elhatározza, hogy **a *Kötvények feltételei között a visszaváltási és kamatfizetési feltételek releváns részeire vonatkozó szöveg helyébe a HU0000360102 ISIN számú GTC 2030/A kötvények dematerializált okiratán szereplő feltételek között, illetve az Információs Dokumentum 71-73. oldalán a következő szöveg lép:***

Kötvények beváltási (visszafizetés) feltételei:

7. év: a Névérték 15%-a a Kibocsátást követő 7. év végén, azaz 2027. december 7-én;

8. év: a Névérték 15%-a a Kibocsátást követő 8. év végén, azaz 2028. december 7-én;

9. év: a Névérték 15%-a a Kibocsátást követő 9. év végén, azaz 2029. december 7-én;

10. év: a Névérték 55%-a a Lejárat Napján, azaz 2030. december 7-én.

Kamatozás módja:

Valamennyi Kötvény kamatozása fix, amely a lentiekben a „Kamatláb mértéke” bekezdésben kifejtett kuponnak megfelelően.

Kamatláb mértéke

Amennyiben a releváns Kamat Fizetési Időpontot 10 munkanappal megelőző időpontban a Kötvények hitelminősítési besorolása B+ vagy ennél magasabb, évente 2,25%, amely utólagosan fizetendő a Kamatfizetési Időpontokban.

Amennyiben a releváns a Kamatfizetési Időpontot 10 munkanappal megelőző időpontban a Kötvények hitelminősítési besorolása B, évente 3.5%, amely utólagosan fizetendő a Kamatfizetési Időpontokban.

Amennyiben a releváns Kötvények hitelminősítési besorolása B alatti a releváns a Kamatfizetési Időpontot 10 munkanappal megelőző időpontban, évente 4,0 %, amely utólagosan fizetendő a releváns Kamatfizetési Időpontban.

Fix kamatozás összegei:

A Kötvények futamideje alatt a fix kamat összegek a „Kamatláb mértéke” bekezdésben meghatározott

2030/A, in the terms and conditions of the dematerialized bonds certificate and pages 71-73 of the Information Document is replaced with the following:

The Sole Shareholder, pursuant to subsection ix of section 24 of the Company's Articles of Association, hereby resolves as of signing the present resolution that ***the text of respective conditions relating to the repayment and interest payment applicable to the bonds with ISIN number HU0000360102 and entitled GTC 2030/A, in the terms and conditions of the dematerialized bonds certificate and pages 71-73 of the Information Document is replaced with the following:***

Repayment of the Bonds:

7th year: 15% of the Face Value at the end of the 7th year following the Date of Issue i.e. on 7 December 2027;

8th year: 15% of the Face Value at the end of the 8th year following the Date of Issue i.e. on 7 December 2028;

9th year: 15% of the Face Value at the end of the 9th year following the Date of Issue i.e. on 7 December 2029;

10th year: 55% of the Face Value of the Bond on the Maturity Date i.e. on 7 December 2030.

Interest payment method:

Each Bond is a fixed rate bond subject to the coupon ratched described below in the term and conditon entitled „Interest rate”.

Interest rate:

If on the date preceding the relevant Interest Payment Date with 10 business days the rating of the Bonds is B+ or better, 2.25% p.a., payable in arrears on the Interest Payment Dates.

If on the date preceding the relevant Interest Payment Date with 10 business days, the rating of the Bonds is B, 3.5% p.a., payable in arrears on the Interest Payment Dates.

If on the date preceding the relevant Interest Payment Date with 10 business days the rating of the Bonds is below B, 4.0% p.a., payable in arrears on the Interest Payment Dates.

Fixed interest amounts:

During the term of the Bonds the fixed interest amounts calculated as per the coupon ratchet set

feltételek szerint számítandók, és az alábbi Kamatfizetési Időpontokban fizetendők:

2025. december 7.
2026. december 7.
2027. december 7.
2028. december 7.
2029. december 7.
2030. december 7.

out in the terms and condition entitled „Interest rate” are payable on the following Interest Payment Dates:

7 December 2025
7 December 2026
7 December 2027
7 December 2028
7 December 2029
7 December 2030

Kibocsátó diszkrecionális döntése nyomán történő előtörlesztés a Lejárati Napját megelőzően

2026. december 31-ig a Kibocsátó diszkrecionális döntése nyomán bármikor, egy vagy több részletben előtörleszthet a Kötvények vonatkozásában.

Amennyiben 2026. december 31-ig a GTC Aurora Luxembourg S.A. vagy bármely más tagja a GTC csoportnak előtörlesztést vagy visszavásárlást (ideértve bármely ezekkel egyenértékű kereskedelmi hatással járó jognyilatkozatot vagy jogügyletet is) eszközöl bármely – akár már fennálló jogviszonyból eredő – jövőbeni euró kötvénykövetelése („**Euró Kötvények**”) kapcsán, akkor a Kibocsátó és a Garantőr vállalják, hogy biztosítják azt, hogy a Kibocsátó azonos időpontban előtörlesztést eszközöl az általa kibocsátott, GTC 2030/A és GTC 2031/A számú (együttesen „**Forint Kötvények**”) kötvények kapcsán ugyanolyan százalékos arányban, amely százalékos arányban a előtörlesztés vagy visszavásárlás történik az Euró Kötvények teljes fennálló névértékhez mérten.

Ez az arányos előtörlesztési kötelezettség nem vonatkozik a fennálló Euró Kötvények tervezett cseréjére (lecserélésére vagy tenderére és új kibocsátására) és az Euró Kötvényekhez kapcsolódó kintlévőség csökkentésére legfeljebb 425.000.000 euró összegig.

A félreértések elkerülése végett, a kerekítések általános szabályait kell alkalmazni a Forint Kötvények és az Euró Kötvények egyes kötvényeinek névértéke kapcsán, annak érdekében, hogy teljesüljön a fenti arányos előtörlesztési kötelezettség.

A fenti feltételes előtörlesztési kötelezettség teljesítésének elmulasztása a Kötvények szerinti „Fizetési késedelemnek” minősül.

Redemption before the Maturity Date at the Issuer's discretion:

Until 31 December 2026, the Issuer may, at its discretion, at any time, and either once or in multiple redemption tranches, redeem the Bonds.

In the event that until 31 December 2026, GTC Aurora Luxembourg S.A. or any other member of the GTC group effects any redemption or repurchase (including any legal declaration or transaction having a commercial effect equivalent to these) in relation to any of its future euro bond claims - including those which arise from a currently ongoing legal relationships (“**EUR Bonds**”), then the Issuer and the Guarantor undertake to ensure and procure that the Issuer makes a redemption at the same time under the bonds of the Issuer entitled GTC 2030/A and GTC 2031/A (together being the „**HUF Bonds**”) in the same percentage as the percentage of the redemption or repurchase compared to the amount of the total face value of the EUR Bonds.

This proportionate redemption obligation does not pertain to the planned replacement (exchange or tender and new issue) of the existing EUR bond and the related downsizing to the EUR bond exposure to a maximum level of 425.000.000 EUR.

For the avoidance of doubt, the generally applicable rules of rounding shall be applied to cater for the face value of each bond under both the HUF Bonds and the EUR Bonds to ensure the application of the proportional redemption requirement set out above).

Failure to comply with the foregoing redemption obligation is deemed as “Non Payment” under the Bonds.

A Vezérigazgató gondoskodik a jelen határozatoknak a Társaság Határozatok Könyveibe történő bevezetéséről.

The Chief Executive Officer undertakes to file a copy of these resolutions in the Book of Resolutions of the Company.

Kelt / Place and date: Budapest, 2025. _____. / _____. 2025

Malgorzata Agata Czaplicka
Vezérigazgató / Chief Executive Officer
GTC Magyarország Ingatlanfejlesztő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

4. számú melléklet / Annex 4
Tartozáselismerő és kötelezettségvállaló nyilatkozat / Declaration of Debt
Acknowledgment and Commitment

A **GTC Magyarország Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő utca 22. A torony. ép. 15. em.; cégjegyzékszám: 01-10-043913; adószám: 12398155-2-41; a „**Kibocsátó**”) által 2020. december 7. napján kibocsátott GTC 2030/A Kötvény elnevezésű, HU0000360102 ISIN azonosítójú kötvények (a „**Kötvények**”) vonatkozásában a Kibocsátó a jelen tartozáselismerés útján nyilatkozik a Kötvényekben foglalt kötelezettségek elismeréséről („**Nyilatkozat**”).

A Kibocsátó a jelen Nyilatkozatát a 2025. szeptember 17. napján kelt kötvénytulajdonosi gyűlésre vonatkozó meghívó alapján levélszavazás útján lebonyolított Kötvénytulajdonosi Gyűlés során meghozott, a jelen dokumentumhoz 1. sz. mellékletként csatolt GTC 2030/A Kötvény 1/2025 (IX. 22.) Kötvénytulajdonosi határozattal összefüggésben, illetve a Kötvényekre vonatkozóan teszi meg.

A Kötvények adatait és a vonatkozó pénzügyi, és nem pénzügyi kötelezettségvállalásokat a Kibocsátó által 2021. február 15. napján közzétett információs dokumentum tartalmazza („**Információs Dokumentum**”). A nagybetűvel írt, és a jelen Nyilatkozatban külön nem definiált fogalmak az Információs Dokumentumban meghatározott jelentéssel bírnak.

A Kibocsátó a jelen Nyilatkozat megtételének céljából rögzíti a Kötvények alábbiakban meghatározott adatait, amelyek megegyeznek az Információs Dokumentum 70-80. oldalán foglalt adatokkal:

- „*Névérték és devizanem: 50.000.000 Forint*
- *Sorozat össznévértéke: 39.600.000.000 Forint*
- *Az első kibocsátás időpontja: 2020. december 7.*
- *Az első kibocsátás értéknapja: 2020. december 7.*
- *Futamidő: 10 év (2020. december 7. – 2030. december 7.)*

GTC Hungary Real Estate Development Private Company Limited by Shares (registered seat: 1138 Budapest, Népfürdő utca 22, The Tower, 15th floor; company registration number: 01-10-043913; tax number: 12398155-2-41; the „**Issuer**”) hereby declares its acknowledgement of the obligations under the bonds entitled GTC 2030/A Bond issued on 7 December 2020, with ISIN identifier HU0000360102 (the „**Bonds**”) through this declaration of debt acknowledgment and commitment statement (the „**Declaration**”).

The Issuer makes this Declaration in connection with the GTC 2030/A Bond 1/2025 (IX. 22.) Bondholders’ Resolution adopted during the Bondholder Meeting conducted by postal voting, based on the invitation for the bondholder meeting dated 17 September 2025 and attached as Annex 1 and in respect of the Bonds.

The terms and conditions of the Bonds, as well as the related financial, and non-financial covenants are defined in the information document published by the Issuer on 15 February 2021 (the „**Information Document**”). Terms written in capital letters and not otherwise defined in this Declaration shall have the meanings assigned to them in the Information Document.

For the purpose of the present Declaration, the Issuer establishes the following data of the Bonds, in line with the data indicated on pages 70-80 of the Information Document:

- *“Nominal value and currency: HUF 50.000.000*
- *The total nominal value of the series: HUF 39.600.000.000*
- *Date of the first issuance: 7 December 2020*
- *Value date of the first issuance (date of creation): 7 December 2020*
- *Maturity: 10 years (7 December 2020 – 7 December 2030)*

- *Lejárat Napja: 2030. december 7.*
- *Kamatozás módja: Fix*
- *A kamatláb mértéke:*

Amennyiben a releváns Kamat Fizetési Időpontot 10 munkanappal megelőző időpontban a Kötvények hitelminősítési besorolása B+ vagy ennél magasabb, évente 2,25%, amely utólagosan fizetendő a Kamatfizetési Időpontokban.

Amennyiben a releváns a Kamatfizetési Időpontot 10 munkanappal megelőző időpontban a Kötvények hitelminősítési besorolása B, évente 3.5%, amely utólagosan fizetendő a Kamatfizetési Időpontokban.

Amennyiben a releváns Kötvények hitelminősítési besorolása B alatti a releváns a Kamatfizetési Időpontot 10 munkanappal megelőző időpontban, évente 4,0 %, amely utólagosan fizetendő a releváns Kamatfizetési Időpontban.

- **Fix kamatozás összegei:**

A Kötvények futamideje alatt a fix kamat összegek a „Kamatláb mértéke” bekezdésben meghatározott feltételek szerint számítandók, és az alábbi Kamatfizetési Időpontokban fizetendők:

*2025. december 7.
2026. december 7.
2027. december 7.
2028. december 7.
2029. december 7.
2030. december 7.*

- *Kamatfizetési időpontok: A kamatok a Lejárat Napjáig terjedő időszakban minden év december 7. napján és a Lejárat Napján utólag fizetendők. Az első Kamatfizetési Időpont 2021. december 7. Az utolsó Kamatfizetési Időpont ami egyben a Lejárat Napja 2030. december 7.*
- *Kamatfizetési feltételek: A kamatok a Lejárat Napjáig terjedő időszakban évente, tehát minden év december 7. napján és a Lejárat Napján utólag fizetendők. Az első Kamatfizetési Időpont 2021. december 7. Az utolsó Kamatfizetési Időpont ami egyben a Lejárat Napja 2030. december 7. A Kötvényekre történő esedékes kamatkifizetéseket és tőketörlesztéseket a KELER mindenkor hatályos szabályaival*

- *Expiration date: 7 December 2030*
- *Interest method: fixed*
- *Interest rate:*

If on the date preceding the relevant Interest Payment Date with 10 business days the rating of the Bonds is B+ or better, 2.25% p.a., payable in arrears on the Interest Payment Dates.

If on the date preceding the relevant Interest Payment Date with 10 business days, the rating of the Bonds is B, 3.5% p.a., payable in arrears on the Interest Payment Dates.

If on the date preceding the relevant Interest Payment Date with 10 business days the rating of the Bonds is below B, 4.0% p.a., payable in arrears on the Interest Payment Dates.

- **Fixed interest amounts:**

During the term of the Bonds the fixed interest amounts calculated as per the coupon ratchet set out in the terms and condition entitled „Interest rate” are payable on the following Interest Payment Dates:

*7 December 2025
7 December 2026
7 December 2027
7 December 2028
7 December 2029
7 December 2030*

- *Interest payment dates: The Bonds pay interest annually in arrears, during its term on 7 December of each year, as well as at Maturity Date. The first Interest Payment Date is 7 December 2021. The last Interest Payment Date, which is also the Maturity Date, is 7 December 2030.*
- *Interest payment terms: The Bonds pay interest annually in arrears, during its term on 7 December of each year, as well as at Maturity Date. The first Interest Payment Date is 7 December 2021. The last Interest Payment Date, which is also the Maturity Date, is 7 December 2030. Payments of principal and coupon in respect of the Bonds shall be made via bank transfer through the Paying Agent in accordance with the rules*

összhangban, a Fizető Ügynökön keresztül banki átutalással kell teljesíteni. Ha bármely Kötvény alapján teljesítendő kifizetés esedékes időpontja nem Munkanapra esik, a kifizetést az esedékességi időpontot követő Munkanapon kell a Kötvénytulajdonos részére teljesíteni és a Kötvénytulajdonos nem tarthat igényt az ilyen késedelem miatt felmerülő kamatra vagy egyéb más kifizetésre. Munkanap minden olyan nap, amikor a hitelintézetek, valamint a pénz- és devizapiacok Budapesten forint kifizetéseket, illetve elszámolásokat hajtanak végre, ha az ilyen nap a Kibocsátónál és a Forgalmazónál is Munkanapnak számít, és amikor a KELER pénzáttalásokat és értékpapír transzfereket hajt végre.

and regulations of KELER as effective from time to time. If the due date for any payment under the Bonds is not a Business Day, the payment shall be made to the Bondholders on the next Business Day following the due date and the Bondholders may not claim any interest or other payment due to such delay. Each day when credit institutions and the money and foreign exchange markets make HUF payments and settlements in Budapest, if such a day is a Business Day at both the Issuer and the Paying Agent, and when KELER makes money transfers and securities transfers.

- **Beváltási (törlesztési) feltételek:**
7. év: a Névérték 15%-a a Kibocsátást követő 7. év végén, azaz 2027. december 7-én;
8. év: a Névérték 15%-a a Kibocsátást követő 8. év végén, azaz 2028. december 7-én;
9. év: a Névérték 15%-a a Kibocsátást követő 9. év végén, azaz 2029. december 7-én;
10. év: a Névérték 55%-a a Lejárat Napján, azaz 2030. december 7-én.

- **Redemption (repayment) terms:**
7th year: 10% of the Face Value (i.e. HUF 5.000.000/bond) at the end of the 7th year following the Date of Issue i.e. on 7 December 2027;
8th year: 15% of the Face Value at the end of the 8th year following the Date of Issue i.e. on 7 December 2028;
9th year: 15% of the Face Value at the end of the 9th year following the Date of Issue i.e. on 7 December 2029;
10th year: 55% of the Face Value of the Bond on the Maturity Date i.e. on 7 December 2030.

Nem pénzügyi kötelezettségvállalások

- **Fizetési késedelem:** Amennyiben a Kibocsátó bármely kintlévő Kötvényre vonatkozóan bármely esedékes kamat- vagy tőkeösszeg fizetése tekintetében legalább 15 (tizenöt) napos késedelembe esik, a Kibocsátó köteles legkésőbb 30 (harminc) Munkanapon belül a Kötvényeket visszaváltani.
- **Közvetett szerződésszegés:** Mindaddig, amíg a Kibocsátónak a Kötvények alapján fizetési kötelezettsége áll fenn vagy keletkezhet és az alább meghatározott közvetett szerződésszegés következik be a Kibocsátónál vagy a Garantőrnél, és a közvetett szerződésszegés legalább 30 (harminc) napja fennáll, akkor a Kibocsátó köteles haladéktalanul, de legkésőbb 5 (öt) Munkanapon belül a Kötvényeket visszaváltani. Közvetett szerződésszegésnek minősülnek az alábbi esetek: (i) a Kibocsátó vagy a Garantőr által kibocsátott bármely

Non-financial covenants

- **Non-payment:** In the event the Issuer is in at least 15 (fifteen) days' delay in paying any interest or principal amount on any outstanding Bonds, the Issuer is obliged to redeem the Bonds no later than 30 (thirty) Business Days.
- **Cross default:** If the Issuer has or may have a payment obligation under the Bonds, and an indirect breach specified below occurs at the Issuer or Guarantor, and the indirect breach lasts for at least 30 (thirty) days, the Issuer is obliged to redeem the Bonds immediately, but in any case not later than within 5 (five) Business Days. The following cases shall constitute the indirect breach of contract: (i) a payment obligation is not paid

hitelviszonyt megtestesítő értékpapír (ide nem értve a jelen Információs Összeállítás alapján kibocsátott Kötvényeket) alapján fennálló fizetési kötelezettség annak esedékességekor nem kerül teljesítésre; vagy (ii) a Kibocsátó vagy a Garantőr által kibocsátott bármely hitelviszonyt megtestesítő értékpapírból (ide nem értve a jelen Információs Összeállítás alapján kibocsátott Kötvényeket) származó fizetési kötelezettség az eredeti futamidőt megelőzően lejárttá vagy esedékessé válik, vagy ilyenné nyilvánítják, és az nem kerül teljesítésre.

- **Igények azonos rangsora:** Mindaddig, amíg a Kibocsátónak a Kötvények alapján fizetési kötelezettsége áll fenn vagy keletkezhet, a Kibocsátó és a Garantőr vállalja, hogy a Kötvényeken alapuló fizetési kötelezettségek legalább azonos rangsorban álljanak az egyéb jövőbeni hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásából eredő kötelezettségekkel. A jelen kötelezettségvállalás megsértése esetén, a Kibocsátó köteles a Kötvényeket haladéktalanul, de legkésőbb 5 (öt) Munkanapon belül visszaváltani.
- **Teheralapítási tilalom:** Mindaddig, amíg a Kibocsátónak a Kötvények alapján fizetési kötelezettsége áll fenn vagy keletkezhet, a Kibocsátó és a Garantőr vállalja, hogy a jövőbeni hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásából eredő kötelezettségek biztosítására nem alapít, és nem enged semmiféle terhet a Kibocsátó és a Garantőr eszközein. A jelen kötelezettségvállalás megsértése esetén, a Kibocsátó köteles a Kötvényeket haladéktalanul, de legkésőbb 5 (öt) Munkanapon belül visszaváltani.
- **Change of control:** Mindaddig, amíg a Kibocsátónak a Kötvények alapján fizetési kötelezettsége áll fenn vagy keletkezhet és a Garantőr Kibocsátóban fennálló közvetlen tulajdonosi részesedése 50%+1 szavazat alá csökken, a Kibocsátó köteles a Kötvényeket haladéktalanul, de legkésőbb 5 (öt) Munkanapon belül visszaváltani.
- **Fizetéseképtelenség:** Mindaddig, amíg a Kibocsátónak a Kötvények alapján fizetési kötelezettsége áll fenn vagy keletkezhet, és a Kibocsátó vagy a Garantőr fizetéseképtelenségi eljárást kezdeményez, illetve a Kibocsátóval vagy a Garantőrrel szemben fizetéseképtelenségi
- **Pari passu:** As long as the Issuer has or may have a payment obligation under the Bonds, the Issuer and the Guarantor shall ensure that the payment obligations based on the Bonds will be ranked at least pari passu with the obligations arising from the issuance of other future Debt Securities. In case of breach of such obligation, the Issuer is obliged to redeem the Bonds immediately, but in any case, no later than within 5 (five) Business Days.
- **Negative pledge:** As long as the Issuer has or may have a payment obligation under the Bonds, the Issuer and the Guarantor undertake not to establish any encumbrances on any of the Issuer's or Guarantor's assets to secure the obligations arising from the issuance of any future Debt Securities. In case of breach of such obligation, the Issuer is obliged to redeem the Bonds immediately, but no later than within 5 (five) Business Days.
- **Change of control:** As long as the Issuer has or may have a payment obligation under the Bonds, and the direct shareholding of the Guarantor in the Issuer falls below 50% + 1 (one) vote for any reason, the Issuer is obliged to redeem the Bonds immediately, but no later than 5 (five) Business Days.
- **Insolvency:** As long as the Issuer has or may have a payment obligation under the Bonds, and the Issuer or the Guarantor begins an insolvency proceeding or an insolvency proceeding is begun against the Issuer or the Guarantor and such proceedings are not dismissed or stayed within 30 (thirty) days,

eljárást kezdeményeznek és ezen eljárás nem kerül megszüntetésre vagy befejezésre 30 (harminc) napon belül, a Kibocsátó köteles a Kötvényeket 30 (harminc) napon belül visszaváltani.

- **Hitelminősítési besorolás romlása:**

Mindaddig, amíg a Kibocsátónak a Kötvények alapján fizetési kötelezettsége áll fenn vagy keletkezhet és a Kötvények hitelminősítési besorolása B+ minősítés alá romlik (de nem CCC minősítésre vagy ez alá), a Kibocsátó az ezt követő 18 (tizennyolc) hónapon belül orvosolhatja a fennálló helyzetet (vagyis a Kötvények minősítésének legalább B+ minősítésre való visszajavulását).

Amennyiben a Kötvények hitelminősítési besorolása az orvoslási időszak alatt nem javul vissza legalább B+ minősítésre, akkor a Kibocsátó köteles az orvoslási időszak lejártát követő 90 (kilencven) napon belül a Kötvényeket visszaváltani.

Amennyiben a Kötvények hitelminősítési besorolása CCC minősítésre vagy e minősítésnél rosszabb minősítésre változik de nem SD vagy D minősítésre, a Kibocsátó az ezt követő 1 (egy) éven belül orvosolhatja a fennálló helyzetet (vagyis a Kötvények minősítésének legalább B- minősítésre való visszajavulását). Amennyiben: (A) a Kötvények minősítése ezen orvoslási időszak alatt nem javul vissza legalább B- minősítésre; vagy (B) a Kötvények ezen orvoslási időszak alatt történt legalább B- minősítésre történő visszajavulását követően 6 (hat) hónapon belül a Kötvények minősítése nem javul vissza legalább B+ minősítésre, a Kibocsátó köteles 30 (harminc) napon belül a Kötvényeket visszaváltani.

A Kötvények B+ minősítés alatti hitelminősítési besorolása legfeljebb összesen 2 (két) évig tartható fenn megszakítatlanul, kivéve, ha a Kötvények hitelminősítési besorolása SD vagy D minősítésre változik. Ezen feltétel nemteljesítése esetén a Kibocsátó köteles a 2 (két) éves határidő leteltét követő 30 (harminc) napon belül a Kötvényeket visszaváltani.

Amennyiben a Kötvények hitelminősítési besorolása SD vagy D minősítésre változik és a Kötvények minősítése 30 (harminc) napos időszakon belül nem éri el legalább a C

the Issuer is obliged to redeem the Bonds no later than 30 (thirty) days.

- **Deterioration of external rating:**

As long as the Issuer has or may have a payment obligation under the Bonds, and the rating of the Bonds deteriorates from B+ (but not CCC or below), the Issuer has a remediation period of 18 (eighteen) months to remedy the rating of the Bonds (i.e. to achieve at least B+ rating).

If the rating of the Bonds does not improve to achieve a minimum B+ rating during the remediation period, the Issuer is obliged to redeem the Bonds no later than 90 (ninety) days following the end of the remediation period.

If the rating of the Bond deteriorates to CCC or below but not D or SD, the Issuer has a remediation period of 1 (one) year to remedy the rating of Bonds (i.e. to achieve at least B-rating of the Bonds). If: (A) the rating of the Bonds is not remedied to at least B- within such remedy period; or (B) if within this remediation period the rating of the Bonds is not remedied from B- to at least B+ within 6 (six) months from the date when the rating of the Bonds was remedied to B-, the Issuer is obliged to redeem the Bonds within 30 (thirty) days of such deterioration date.

The rating of the Bonds that is below B+ may be maintained continuously for altogether maximum 2 (two) years, with the exception that the rating of the Bonds decreases to SD or D. If this condition is not fulfilled, the Issuer is obliged to redeem the Bonds within 30 (thirty) days from the elapse of the 2 (two)-year period.

If the rating of the Bonds deteriorates to SD or D rating, and the rating of the Bonds does not reach at least C rating within a 30 (thirty)-day period, the Issuer is obliged to redeem the Bonds on the date when the

minősítést, akkor a Kibocsátó köteles a határidő lejárt napján a Kötvényeket visszaváltani. Amennyiben a Kötvények minősítése ezen 30 (harminc) napos időszakon belül újra eléri legalább a C minősítést, a fent hivatkozott 1 (egy) éves orvoslási időszak irányadó, csökkentve azon legfeljebb 30 (harminc) napos időtartammal, amíg a Kötvények SD és/ vagy D hitelminősítési besorolással rendelkeztek. A Kötvények SD vagy D hitelminősítési besorolása legfeljebb összesen 30 (harminc) napig tartható fenn megszakítatlanul.

A Kibocsátó a fenti orvoslási és visszaváltásra nyitva álló visszaváltási időszakok alatt nem jogosult osztalékkal kapcsolatos kifizetést teljesíteni a Kibocsátó mindenkori Tulajdonosa(i) részére.

Ezen bekezdés szabályai 2025. augusztus 29. napjától alkalmazandóak.

deadline elapses. If the rating of the Bonds reaches at least rating C within this 30 (thirty)-day period, the above-mentioned 1 (one) year remedy period shall apply, decreased by the maximum 30 (thirty)-day period when the Bonds were at SD and/or D rating. The rating of the Bonds may be maintained continuously at SD or D altogether for maximum 30 (thirty) days.

During the above remediation and redemption periods the Issuer is restricted to perform any dividend related payment (in Hungarian: "osztalékkal kapcsolatos kifizetés") to its Owner(s).

The provisions of this section are applicable from 29 August 2025.

- **Tartozáselismerő és kötelezettségvállaló nyilatkozat**

- Amennyiben a Kibocsátó 2025. október 15. napjáig a GTC 2030/A Kötvények tekintetében nem bocsátja a Kötvénytulajdonosok rendelkezésére a GTC 2030/A Kötvény 2/2025 (IX. 22.) Kötvénytulajdonosi határozatot meghozó kötvénytulajdonosi gyűléshez kapcsolódó Meghívó 4. számú melléklete szerinti lényegi tartalommal, a közvetlen végrehajthatóságnak megfelelő tartalmi elemekkel közjegyzői okiratba foglalt tartozáselismerő és egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot, a Kibocsátó haladéktalanul, de legfeljebb 5 (öt) munkanapon belül köteles visszaváltani a GTC 2030/A Kötvényeket.

Pénzügyi kötelezettségvállalások

- **Hitelfedezet:** Mindaddig, amíg a Kibocsátónak a Kötvények alapján fizetési kötelezettsége áll fenn vagy keletkezhet, a Garantőr konszolidált hitelfedezeti rátájának (LTV %) maximális értéke 65 % a Kötvények futamideje alatt. A Kibocsátónak és a Garantőrnek 1 év orvoslási időszak áll rendelkezésére. Amennyiben a hitelfedezeti ráta nem éri el vagy nem csökken a maximális 65 %-os érték alá az orvoslási időszak alatt, úgy a Kibocsátó köteles 90 (kilencven) napon belül a Kötvényeket visszaváltani. A hitelfedezeti rátát úgy kell

- **Declaration of acknowledgement of debt and commitment**

- In case of the Issuer does not provide an acknowledgement of debt and undertaking in notarial deed form until 15 October 2025, with substantially the same content as per the Annex 4 of the consent solicitation related to the bondholders' meeting passing the Bondholders' Resolution 2/2025 (IX. 22.) GTC 2030/A Bond with the elements required for direct enforcement, the Issuer is obliged to redeem the GTC 2030/A Bonds immediately, but not later than within 5 (five) Business Days.

Financial covenants

- **Loan-to-Value:** As long as the Issuer has or may have a payment obligation under the Bonds, a Loan-to-Value ratio (LTV %) at consolidated level of the Guarantor is to be maintained at a maximum level of 65% during the term of the Bonds. The Issuer and the Guarantor have a remediation period of 1 year to remedy the situation. If LTV ratio does not improve to achieve a maximum level of 65% during the remediation period, the Issuer is obliged to redeem the Bonds within 90 (ninety) days. LTV shall be calculated as

kiszámítani, hogy (i) a fennálló kamatozó pénzügyi kötelezettségeknek a készpénzzel és pénzeszköz-egyenértékekkel és a betétekkel csökkentett teljes összege elosztásra kerül (ii) a következőkre történő befektetések teljes piaci értékével: (1) ingatlan; (2) tárgyi eszközök; (3) lakóingatlanhoz kapcsolódó telek (lakóingatlanra kapott előleg nélkül) és (4) befektetés társult és közös vállalkozásokba.

- **Kamatfedezet:** Mindaddig, amíg a Kibocsátónak a Kötvények alapján fizetési kötelezettsége áll fenn vagy keletkezhet, a Garantőr konszolidált kamatfedezeti rátájának (%) minimális értéke 150 % a Kötvények futamideje alatt. Amennyiben a kamatfedezeti ráta a fenti érték alá csökken, úgy a Kibocsátónak és a Garantőrnek 1 év orvoslási időszak áll rendelkezésére. Amennyiben a kamatfedezeti ráta nem éri el a minimális 150 %-os értéket az orvoslási időszak alatt, úgy a Kibocsátó köteles 90 (kilencven) napon belül a Kötvényeket visszaváltani. A kamatfedezetet úgy kell kiszámítani, hogy (i) a tevékenységből származó bruttó fedezetet elosztjuk (ii) az adott időszakban fizetett kamatokkal. A pénzügyi kötelezettségvállalásokat (azaz a hitelfedezeti és kamatfedezeti rátát) a Garantőr éves, féléves és negyedéves jelentéseiben fel kell tüntetni és közzé kell tenni, amelyek elérhetők lesznek a Garantőr honlapján (<http://ir.gtc.com.pl/en/results-andpresentations/results-center/2020>). A visszaváltás a Kötvények teljes sorozatát érinti. A felszámolási eljárás kivételével, a visszaváltás napját a Kibocsátó külön közleményben határozza meg azzal, hogy az nem lehet korábbi, mint a kibocsátói közzététel napja, továbbá nem lehet későbbi, mint a közzétételt követő 5. munkanap. A Kibocsátó a visszaváltási napon a Kötvényeket a visszaváltás napjáig (ezt a napot nem beleértve) felhalmozott kamatok és a visszaváltásra kerülő Kötvények nem amortizált névértékének megfizetése mellett visszaváltja. Ezen összeg kifizetésére pénzben, banki átutalás útján, a Fizető Bankon keresztül, a Kötvények törlesztése a központi értéktáron keresztül kerül sor; a Kibocsátó által adott utasítás és a Fizető Bank, illetve a központi értéktár vonatkozó szabályzata alapján. A visszaváltás teljesítésére azon személy részére kerül sor; aki/amely a kibocsátói közzétételben meghatározott napon Kötvénytulajdonosnak minősül. Felszámolási eljárás esetén a Kötvénytulajdonosok kielégítésére a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény szerinti eljárás

dividing (i) the total amount of outstanding interest-bearing financial liabilities less cash and cash equivalents and deposits by (ii) the total market value of investments into: (1) property; (2) fixed assets; and (3) residential landbank (excl. cash) and (4) investment in associates and joint ventures.

- **Interest cover:** As long as the Issuer has or may have a payment obligation under the Bonds, interest cover ratio (%) at consolidated level of the Guarantor is to be maintained at a minimum level of 150% during the term of the Bond. Should the interest cover ratio fall below such level, the Issuer and the Guarantor have a remediation period of 1 year to remedy the situation. If Interest cover ratio does not improve to achieve a minimum level of 150% during the remediation period, the Issuer is obliged to redeem the Bonds within 90 (ninety) days. Interest cover shall be calculated as dividing (i) the gross margin from operations by (ii) interest paid in the given period. The financial covenants (i.e. LTV and ICR) are to be indicated and published in the annual, semi-annual, and quarterly reports of the Guarantor, which will be available on the Guarantor's website (<http://ir.gtc.com.pl/en/results-and-presentations/results-center/2020>). The redemption of the Bonds affects the entire series of the Bonds. Except in liquidation proceedings, the redemption date shall be specified by the Issuer in a separate notice, which shall not be earlier than the Issuer's publication date and shall not be later than the 5th working day following the publication date. On the redemption date, the Issuer will redeem the Bonds with unpaid interest accrued up to the redemption date (not including the redemption date) and the still outstanding nominal value after amortization of the Bonds to be redeemed. This amount will be paid in cash, by bank transfer through the Paying Agent, the Bonds will be cancelled through the Central Securities Depository, in accordance with the instructions given by the Issuer and the relevant regulations of the Paying Agent and the Central Securities Depository. The redemption will be made to the person who qualifies as Bondholder on the date specified in the Issuer's notice. In the event of liquidation proceedings, the redemption of the Bonds to the Bondholders within the framework and time specified in

keretében és időpontban kerül sor. A Kötvény kibocsátásának célja: A Kibocsátás célja a meglévő ingatlanhitelek refinanszírozása az általános kamatköltségek (a Kibocsátó és a Csoport szintjén egyaránt) csökkentése érdekében, valamint ingatlan felvásárlások és a LEED / Breeam tanúsítvánnyal rendelkező eszközök átalakításának és kiépítésének finanszírozása

Act XLIX of 1991 on Bankruptcy and Liquidation Proceedings.

- **Use of incoming resources from the Issue:** *The Issuer may use the incoming resources from the Issue in accordance with Section 11.1 of this Information Document (Purpose of the issue and use of incoming resources).*
- **Financial coverage for the fulfilment of the Bond obligations:** *The Issuer undertakes to fulfil its obligations under the Bonds. The Issuer's own income and assets, which are not restricted by law serve to cover the fulfilment of the payment obligations of the Issuer under the Bonds. In addition, the Guarantor undertakes to guarantee the payment obligations of the Issuer under the Bonds in accordance with the terms and conditions set out in the Guarantee Undertaking under Annex 7 of this Information Document.*
- **Securities:** *The Guarantee Undertaking of the Guarantor serve as security for the payment obligations under the Bonds.*
- **Restrictions on secondary market sales:** *The Issuer does not restrict the transfer of the Bonds.*
- **Information for Bondholders:** *The Issuer will provide information electronically to the e-mail addresses of the Bondholders provided by them. The Issuer notifies the Bondholders in accordance with the current regulations regarding the operation of the XBond multilateral trading facility of the BSE, and also provides information at some or all of the relevant publication places (depending on the type of information and the statutory publication obligations pertaining to such information): kozvetetelek.mnb.hu, www.bet.hu, the current website of the Issuer (currently: http://ir.gtc.com.pl/en/corporate-governance/gtc_hungary and <http://ir.gtc.com.pl/en>) and the current websites of Joint Lead Manager 1 (www.otpbank.hu). and Joint Lead Manager 2 (www.equilor.hu). In addition to the above information, the Bondholders whose contact details (including e-mail address) are known to the Issuer shall be notified directly by the*

Issuer in the manner and to the extent permitted by applicable laws of any event that jeopardizes the Issuer's obligations under the Bonds including the "Redemption obligation of the issuer prior to the Maturity Date". At the same time, the Issuer is obliged to notify the Bondholders immediately, but no later than 3 (three) Business Days directly in writing. In this disclosure, the Issuer shall describe the following, in the manner and to the extent permitted by applicable laws, at least (i) the event, (ii) the actions taken or to be taken by the Issuer, and (iii) the expected time required for such actions. All other notices related to the Bonds shall be deemed valid, effective and communicated to the Bondholders if they are sent by the Issuer to the registered offices of the Bondholders by post in a form of a registered mail.

- ***Notification on the principal amount and interest amount:*** *The Issuer shall pay the amounts payable to the Paying Agent based on the Bonds for the purpose of principal repayment and interest repayment without tax deduction. Any amount transferred by the Issuer to the Paying Agent for the purpose of repaying the principal and interest based on the Bonds, and not claimed by the Bondholders within one year of their due date, shall be retransferred by the Paying Agent on the banking day following the expiration date of the one-year deadline, thereafter, the payment of such amounts shall be made directly by the Issuer.*
- ***Rights related to the Bond:*** *The Bondholders are entitled to the principal and interest paid by the Issuer in connection with the Bonds and have the right to sell the Bonds in their possession, subject to any restrictions on the transfer of the Bonds. The transfer of ownership of the Bonds will take place by debiting the seller's securities account and simultaneously crediting the Bonds to the buyer's securities account. Unless otherwise provided by law, any Bondholder who has acquired the ownership of a Bond in accordance with the foregoing shall be deemed to be the rightful holder of the Bond and shall be treated as such. The Bonds do not give the right to acquire other securities or other financial instruments by conversion or by exercising the right embodied by it.*
- ***Guarantee Undertaking:*** *The Bonds are secured by the Guarantee Undertaking, which is a Hungarian law governed*

guarantee (in accordance with Section 6:431 of the Civil Code) issued by the Guarantor (Globe Trade Centre S.A.). The Guarantee Undertaking is attached to this Information Document as Annex 7 (Guarantee Undertaking).

- **Issuer's undertaking:** The Issuer undertook:
 - to register the Bonds on the XBond multilateral trading facility operated by the Budapest Stock Exchange within ninety (90) days following the completion of the Issuance and to ensure that the Bonds will be traded on such trading facility until their maturity (The Issuer does not wish to register the Bonds on any other markets apart from XBond multilateral trading facility);
 - to ensure that at least one market maker will enter into a market making agreement with the Budapest Stock Exchange with the following terms to maintain binding price quotation on the trading facility for the Bonds and maintains it during the term of the Bonds: (i) the market maker posts two-way quotes on each trading day on its own account (bid quotes and offer quotes in the same time), and maintains the quotes for at least 15 minutes; (ii) the nominal value of the quotes is equal to or exceeds the HUF equivalent of EUR 100,000 on both buy-side and sell-side; and (iii) the difference between the bid yield and the ask yield calculated for a trading day falling two trading days after the quotation day shall not exceed 200 basis points.
 - to refrain from any transaction, combination of transactions or other solutions which, in itself or in terms of its combined effects, is or may be capable to facilitate fund-raising from a member of the group of which the Issuer is member, from the owner(s) of such member of the group or the close relative of such owners, through the issue of the Bonds within the framework of the Bond Growth Scheme;
 - to provide, upon request of National Bank of Hungary, ad hoc information for the purpose of monitoring the compliance with the applicable legal framework of the Bonds;
 - The Issuer agrees and approves that the National Bank of Hungary and the Credit Rating Agency may publish the rating of the Issuer and the Bonds on their websites together with the annual reviews and rating reports;

- *to ensure that the Issuer and the Bonds will comply with the requirements of the Bond Growth Scheme set out in the handout (in Hungarian: “Tájékoztató a Növekedési Kötvényprogram feltételeiről”).*
- **Default interest:** *No interest shall be payable on each Bond from the Maturity Date, unless the Bondholders duly prove that the Issuer unlawfully delays or refuses to pay the principal or interest in violation of the terms and conditions of the Bonds. In such case, the interest on the principal or interest amount in question is further accumulates in accordance with Article 6: 155 of the Civil Code at the rate of default interest until the amount due for the given Bonds is paid by the Issuer.*
- **Taxation:** *The Issuer and the Paying Agent are obliged to act in accordance with the applicable Hungarian tax legislation in force at the time of payment when issuing, secondary trading and redeeming the Bonds, as well as fulfilling the payment obligations based on the Bonds. Neither the Issuer nor the Paying Agent undertakes any responsibility for the fulfilment of the tax payment obligations of the Bondholders in respect of the Bonds. Investors are advised to seek tax advice in connection with the purchase and sale of the Bonds.*
- **Expiry:** *Pursuant to the applicable Hungarian laws in force at the time of the preparation of this Information Document, claims against the Issuer for payments under the Bonds will not expire.*
- **Issuance documentation:** *The terms and conditions of the Issuance, the complete presentation of the Issuer, as well as all information the disclosure or provision of which is mandatory under the applicable Hungarian laws and the XBond General Business Rules of BSE are included in this Information Document. The Issuer notified the NBH of the market placement of the Bonds within 15 calendar days after the closure of the market placement procedure.*
- **Disclosure of information:** *The Issuer is obliged to fully inform the Bondholders about all such circumstances, in particular about the unfavourable development of its financial position or income, which may adversely affect the performance of its obligations under the Bonds or may result in a breach thereof. If during the term of the Bonds, the Issuer encounters circumstances that prevent*

or impede the timely performance, the Issuer shall immediately but not later than within 3 (three) Business Days, notify the Bondholders in writing at the same time of the delay, the reason of it, the remedy, and the measures to be taken and intended to be taken to avoid a similar event, and its expected duration. The Issuer undertakes to provide all information at the request of the NBH without delay, including information on the Issuer's ultimate beneficiary or beneficiaries, that is relevant for assessing whether it is ensured that the Issuer's certain Bonds purchased by NBH, are compliant with the criteria of prohibitions on monetary financing and the requirements of the NKP Product Prospectus. The Issuer also undertakes to disclose the same information to all investors with whom it communicates the public offer of the securities concerned. The Issuer undertakes to publish annual and semi annual report from the time the Bonds are admitted to trading on a trading venue operated by the BSE, in accordance with the Capital Market Act and the Ministerial Decree on the detailed rules for the disclosure obligation in relation to publicly traded securities; at the same time it sends the reports directly to those Bondholders whose contact details are known by the Issuer (in case of NBH: nkp@mnb.hu).

- **Governing law and jurisdiction:** *The provisions of the applicable Hungarian regulations in force at any time will govern the Bonds and their interpretation. In accordance with the general rules of jurisdiction, the competent Hungarian court will have jurisdiction to resolve any legal dispute between the Issuer, the Joint Lead Managers, the Guarantor and the Bondholders arising in connection with or from the Bonds.*

A Kibocsátó a jelen Nyilatkozat útján elismeri, valamint fenntartja a Kötvények összegére és a kapcsolódó kamatra vonatkozó tartozását, valamint fizetési kötelezettségét. A Kibocsátó továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen okiratban hivatkozott, az általa kibocsátott Kötvényekből eredő valamennyi fizetési és egyéb kötelezettségét a Kötvényekben, illetve az Információs Dokumentumban foglalt összegben, határidőben, módon és jogcímen teljesíteni fogja a Kötvénytulajdonosok, illetve a

By way of this Declaration, the Issuer acknowledges and reaffirms its debt and payment obligation with respect to the amount of the Bonds and the related interest. The Issuer further undertakes to fulfil all of its payment and other obligations arising from the Bonds in the amount, within the deadline, by the method and on the legal title set out in the Bonds and the Information Document to the Bondholders and the bondholders of the Bonds verified at all times.

**Kötvények mindenkori igazolt
kötvénytulajdonosa részére.**

A Kibocsátó rögzíti, hogy a jelen Nyilatkozat megtételének napjáig az Információs Dokumentumban foglalt kötelezettségeit megfelelően teljesítette.

The Issuer establishes that it has duly fulfilled its obligations as set forth in the Information Document as of the date of the present Declaration.

A polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:26. § bekezdése értelmében a Tartozás jogcíme nem változik meg a jelen nyilatkozat megtételét követően.

According to Section 6:26 of Act V of 2013 on the Civil Code, the title of the Debt shall not change following the issuance of this Declaration.

Jelen okirat magyar és angol nyelven készült eltérés esetén a magyar nyelvű verzió az irányadó, kivéve a Kötvények azon adatait, amelyek kizárólag angol nyelven érhetőek el és erre tekintettel kizárólag angol nyelven kerültek feltüntetésre.

This document has been prepared in Hungarian and English languages. In case of discrepancy, the Hungarian version shall prevail, with the exception of such data of the Bonds which is available only in English language and therefore, was indicated only in English language.

A Kibocsátó intézkedik a jelen Nyilatkozat közjegyzői okiratba foglalásáról, és viseli az ezzel kapcsolatos költségeket.

The Issuer shall arrange for this Declaration to be executed as a notarized document and shall bear the associated costs.

Kelt / Place and date: _____, 2025. szeptember ____./ ____ September 2025

Malgorzata Agata Czaplicka
Vezérigazgató / Chief Executive Officer
GTC Magyarország Ingatlanfejlesztő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság