

**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY  
GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S. A.  
ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2019 R.**

Miejsce i data publikacji: Warszawa 15 maja 2019 r.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S.A.  
W OKRESIE TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM 31 MARCA 2019 R.**

## **Spis treści**

Punkt 1. Wprowadzenie .....	4
Punkt 2. Wybrane dane finansowe.....	5
Punkt . 3. Prezentacja Grupy i Spółki .....	7
Punkt 3.1. Ogólne informacje na temat Grupy .....	7
Punkt 3.2. Struktura organizacyjna Grupy .....	8
Punkt 3.3. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy.....	8
Punkt 4. Główne wydarzenia .....	8
Punkt 5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych .....	8
Punkt 5.1. Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne .....	8
Punkt 5.2. Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne.....	11
Punkt 5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami .....	11
Punkt 5.4. Przegląd sytuacji finansowej .....	11
Punkt 5.4.1. Główne pozycje przeglądu sytuacji finansowej .....	11
Punkt 5.4.2. Porównanie sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2019 r. i 31 grudnia 2018 r.....	12
Punkt 5.5. Skonsolidowany rachunek zysków i strat .....	13
Punkt 5.5.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat .....	13
Punkt 5.5.2. Porównanie wyników finansowych za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 r. z tym samym okresem roku 2018.....	14
Punkt 5.6. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych.....	16
Punkt 5.6.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych. ....	16
Punkt 5.6.2. Analiza przepływów pieniężnych .....	17
Punkt 5.7. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe .....	18
Punkt 6. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych.....	19
Punkt 7. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym .....	19
Punkt 8. Akcjonariusze posiadający, bezpośrednio lub pośrednio, istotny udział w kapitale zakładowym .....	19
Punkt 9. Akcje GTC w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej.....	19
Punkt 10. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe .....	20
Punkt 11. Trwające przed sądem lub organem publicznym postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych, o łącznej wartości zobowiązań lub wierzytelności co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy.....	20

## Punkt 1. Wprowadzenie

Grupa GTC jest wiodącym deweloperem i inwestorem w sektorze nieruchomości komercyjnych, koncentrującym swoje działania na rynku polskim oraz pięciu stolicach Europy Południowej i Wschodniej. Prowadzi działalność w Polsce, Budapeszcie, Belgradzie, Bukareszcie, Zagrzebiu i Sofii. Grupa powstała w 1994 r.

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

Od momentu powstania do dnia 31 marca 2019 r. Grupa (i) wybudowała 1,1 miliona m kw. powierzchni komercyjnej najmu brutto i ponad 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej, (ii) sprzedała ponad 500 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych i około 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej oraz (iii) nabyła około 151 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych. Dodatkowo Grupa GTC poprzez swoje jednostki stowarzyszone w Czechach wybudowała i sprzedała ponad 100 tysięcy m kw. powierzchni komercyjnej i około 76 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej.

Na dzień 31 marca 2019 r. portfel nieruchomości Grupy obejmował:

- 41 ukończonych budynków komercyjnych, w tym 37 budynków biurowych i 4 centra handlowe o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 666 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 656 tysięcy m kw.;
- 2 budynki biurowe rozpoznane jako aktywa przeznaczone na sprzedaż; o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 38 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 38 tysięcy m kw.;
- 8 budynków w budowie, w tym 7 budynków biurowych i 1 centrum handlowe, o łącznej powierzchni najmu około 113 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 113 tysięcy m kw.;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną, oraz
- grunty pod zabudowę mieszkaniową przeznaczone na sprzedaż.

Na dzień 31 marca 2019 r. wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 9.822.259 zł, przy czym: (i) ukończone nieruchomości komercyjne Grupy stanowiły 77% tej wartości; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie 10%; (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną – 6%, (iv) aktywa przeznaczone na sprzedaż – 5%, (v) oraz (vi) prawo do użytkowania aktywów - 2% grunty mieszkaniowe – 1%. Na podstawie oceny Grupy około 98% portfela nieruchomości stanowią kluczowe projekty, a pozostałe 2% stanowią projekty niezwiązane z działalnością podstawową Grupy, w tym grunty przeznaczone na sprzedaż i pod projekty mieszkaniowe.

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych i na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu (inward listing) oraz wchodzi w skład indeksu mWIG40.

Siedziba Spółki Globe Trade Centre S.A. znajduje się w Warszawie, przy ulicy 17 Stycznia 45A.

W Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej odwołania do Spółki lub GTC dotyczą Globe Trade Centre S.A., a wszystkie odwołania do Grupy lub Grupy GTC stosuje się do Globe Trade Centre S.A. oraz jej spółek zależnych, podlegających konsolidacji w sprawozdaniu finansowym. Wyrażenia takie jak "Akcje" odnoszą się do akcji Globe Trade Centre S.A., które zostały wprowadzone do publicznego obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w maju 2004 r. oraz w latach późniejszych i są oznaczone kodem PLGTC0000037 oraz zostały wprowadzone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu (inward listing) w dniu 18 sierpnia 2016 r. i są oznaczone kodem ISIN PLGTC0000037; "Obligacje" odnoszą się do obligacji wyemitowanych przez spółkę Globe Trade Centre S.A. i wprowadzonych na rynek alternatywny odpowiednio pod kodami PLGTC0000144, PLGTC0000177, PLGTC0000219, PLGTC0000227, PLGTC0000235, PLGTC0000243, PLGTC0000268 i PLGTC0000276; "Sprawozdanie" odnosi się do kwartalnego sprawozdania przygotowanego zgodnie z art. 66 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim; „CEE” odnosi się do grupy krajów leżących w regionie Europy Środkowo-Wschodniej (tj. Polski i Węgier); „SEE” odnosi się do grupy krajów leżących w regionie Europy Południowo-Wschodniej (tj. Bułgarii, Chorwacji, Rumunii i Serbii); „NRA” „NLA”, „powierzchnia najmu netto” odnosi się do miary powierzchni będącej podstawą dla określenia wartości nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych w wycenach. Dla nieruchomości komercyjnych, powierzchnia najmu netto to cała powierzchnia nieruchomości, za którą najemcy danej nieruchomości płacą czynsz, lub przeznaczona pod wynajem. Szczegółowe zasady obliczania NRA mogą się różnić pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami ze względu na różną metodologię i standardy na poszczególnych rynkach geograficznych, w których Grupa prowadzi działalność; „GLA” lub powierzchnia najmu brutto” odnosi się do miary całkowitej powierzchni najmu

powiększonej o współczynnik udziału w powierzchniach wspólnych; „Nieruchomości komercyjne” odnoszą się do nieruchomości biurowych oraz handlowych, tzn. nieruchomości, które generują przychody z czynszu; „FFO”, „FFO I” to zysk przed opodatkowaniem pomniejszony o podatek dochodowy zapłacony i skorygowany o transakcje bezgotówkowe (takie jak: wartość godziwa lub wycena nieruchomości, rezerwa na płatności w formie akcji własnych, oraz niezapłacone koszty finansowe) oraz zdarzenia jednorazowe (takie jak różnice kursowe lub wynik na działalności mieszkaniowej); „EPRA NAV” to kapitały własne pomniejszone o udziały niekontrolujące i zobowiązania z tytułu podatku dochodowego związanego z wartością godziwą nieruchomości i instrumentów pochodnych; „EBITDA” to zysk pomniejszony o wynik na wartości godziwej, odsetki, podatek dochodowy, amortyzację; „PLN” lub „zł” odnosi się do waluty obowiązującej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej; „€”, „EUR” lub „euro” odnosi się do wspólnej waluty Państw Członkowskich uczestniczących w Trzecim Etapie Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej Traktatu Ustanawiającego Wspólnotę Europejską, wraz z późniejszymi zmianami; „JSE” odnosi się do giełdy papierów wartościowych w Johannesburgu.

## **Prezentacja informacji finansowych**

Jeśli nie wskazano inaczej, informacje finansowe przedstawione w Sprawozdaniu zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) dopuszczonymi do stosowania w Unii Europejskiej.

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w tysiącach PLN, o ile nie zaznaczono inaczej. Do niektórych informacji finansowych w tym Sprawozdaniu zastosowano zaokrąglenia. W rezultacie niektóre wartości liczbowe podane jako sumy w niniejszym Sprawozdaniu mogą nie być dokładną agregacją arytmetyczną liczb, które je poprzedzają.

## **Zastrzeżenia**

Sprawozdanie to może zawierać stwierdzenia odnoszące się do przyszłych oczekiwań dotyczących działalności Grupy, jej sytuacji finansowej i wyników działalności. Można znaleźć te stwierdzenia poprzez odniesienie do słów takich jak „może”, „będzie”, „oczekiwać”, „przewidywać”, „wierzyć”, „szacować” oraz podobnych, w niniejszym Sprawozdaniu. Ze swojej natury stwierdzenia wybiegające w przyszłość są przedmiotem wielu założeń, ryzyka i niepewności. W związku z tym rzeczywiste wyniki mogą się znacznie różnić od tych, które są sugerowane lub wnioskowane w wypowiedziach prognozujących. Grupa ostrzega czytelników, żeby nie polegali na takich stwierdzeniach, które są aktualne tylko na dzień niniejszego Sprawozdania.

Powyższe zastrzeżenia powinny być rozpatrywane w związku z wszelkimi późniejszymi pisemnymi lub ustnymi wypowiedziami prognozującymi, które mogą zostać ogłoszone przez Grupę lub osoby występujące w jej imieniu. Grupa nie podejmuje zobowiązań do przeglądu lub potwierdzenia oczekiwań analityków lub oszacowań lub do publikacji jakichkolwiek zmian wszelkich wypowiedzi prognozujących w celu odzwierciedlenia zdarzeń lub okoliczności występujących po dacie niniejszego Sprawozdania.

W Punkcie 5 " Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych i w innych miejscach w niniejszym Sprawozdaniu oraz w Punkcie 3 "Główne czynniki ryzyka" w sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. w roku zakończonym 31 grudnia 2018 r., Grupa publikuje istotne czynniki ryzyka, które mogą spowodować, że jej rzeczywiste wyniki będą się znacznie różnić od jej oczekiwań. Powyższe ostrzeżenia dotyczą wszystkich wypowiedzi opublikowanych przez Grupę lub osoby działające w imieniu Grupy. Gdy Grupa wskazuje, że zdarzenie, warunki i okoliczności mogą lub mogłyby mieć negatywny wpływ na Grupę, oznacza to wpływ na jej działalność, sytuację finansową i wyniki działalności.

## **Punkt 2. Wybrane dane finansowe**

Poniższe tabele przedstawiają wybrane historyczne dane finansowe Grupy za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 r. i 2018 r. Historyczne informacje finansowe powinny być interpretowane w połączeniu z Punktem 5 " Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych " oraz ze niebadanym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 r. (łącznie z jego notami). Grupa prezentuje dane finansowe zgodnie z MSSF pochodzące z niebadanego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 r.

Wybrane pozycje sprawozdań finansowych wyrażone w Euro zostały zaczerpnięte ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 marca 2019 r. przygotowanego w Euro zgodnie z MSSF.

Czytelnicy nie powinni interpretować takich przeliczeń jako stwierdzenie, że dana kwota w Euro faktycznie odzwierciedla określoną kwotę w PLN lub może zostać przeliczona na PLN według wskazanego kursu lub według innego kursu.

(w tys.)	Za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca			
	2019 r.		2018 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Skonsolidowany rachunek wyników</b>				
Przychody z tytułu wynajmu	169.804	39.460	149.913	35.855
Przychody z tytułu sprzedaży domów i gruntów	-	-	15.115	3.615
Koszty tytułu wynajmu	(42.640)	(9.909)	(37.659)	(9.007)
Koszty sprzedaży domów i gruntów	-	-	(12.455)	(2.979)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	127.164	29.551	114.914	27.484
Koszty sprzedaży	(1.584)	(368)	(1.986)	(475)
Koszty administracyjne	(19.463)	(4.523)	(5.845)	(1.398)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów / utrata wartości nieruchomości netto	28.900	6.719	52.749	12.534
Koszty finansowe netto	(34.012)	(7.904)	(29.636)	(7.088)
Zysk/(strata) netto	84.973	19.749	101.917	24.309
Rozwodniony zysk na jedną akcję (nie w tys.)	0,17	0,04	0,21	0,05
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (nie w tys.)	483.536.996	483.536.996	470.303.504	470.303.504
<b>Skonsolidowane przepływy środków pieniężnych</b>				
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	105.893	24.608	88.667	21.206
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(113.531)	(26.383)	(52.872)	(12.646)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	65.852	15.303	108.565	25.966
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	405.251	94.216	770.724	183.135

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	Na dzień 31 marca 2019 r.		Na dzień 31 grudnia 2018 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
	Nieruchomości inwestycyjne ukończone i w budowie	8.513.559	1.979.299	8.522.432
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	572.172	133.023	563.760	131.107
Prawo do użytkowania aktywów	191.257	44.465	-	-
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	59.818	13.907	54.601	12.698
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	485.453	112.862	327.643	76.196
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	405.251	94.216	345.961	80.456
Pozostałe	435.055	101.145	320.378	74.506
Aktywa łącznie	10.662.565	2.478.917	10.134.775	2.356.924
Zobowiązania długoterminowe	5.030.237	1.169.469	4.963.331	1.154.262
Zobowiązania krótkoterminowe	1.162.189	270.195	782.025	181.867
Kapitał własny	4.470.139	1.039.253	4.389.419	1.020.795
Kapitał podstawowy	48.354	10.960	48.354	10.960

### Punkt . 3. Prezentacja Grupy i Spółki

#### Punkt 3.1. Ogólne informacje na temat Grupy

działania na rynku polskim oraz pięciu stolicach Europy Południowej i Wschodniej. Prowadzi działalność w Polsce, Budapeszcie, Belgradzie, Bukareszcie, Zagrzebiu i Sofii. Grupa powstała w 1994 r.

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

Od momentu powstania do dnia 31 marca 2019 r. Grupa (i) wybudowała 1,1 miliona m kw. powierzchni komercyjnej najmu brutto i ponad 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej, (ii) sprzedała ponad 500 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych i około 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej oraz (iii) nabyła około 151 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych. Dodatkowo Grupa GTC poprzez swoje jednostki stowarzyszone w Czechach wybudowała i sprzedała ponad 100 tysięcy m kw. powierzchni komercyjnej i około 76 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej.

Na dzień 31 marca 2019 r. portfel nieruchomości Grupy obejmował:

- 41 ukończonych budynków komercyjnych, w tym 37 budynków biurowych i 4 centra handlowe o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 666 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 656 tysięcy m kw.;
- 2 budynki biurowe rozpoznane jako aktywa przeznaczone na sprzedaż; o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 38 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 38 tysięcy m kw.;
- 8 budynków w budowie, w tym 7 budynków biurowych i 1 centrum handlowe, o łącznej powierzchni najmu około 113 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 113 tysięcy m kw.;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną, oraz
- grunty pod zabudowę mieszkaniową przeznaczone na sprzedaż

Na dzień 31 marca 2019 r. wartość księgową portfela nieruchomości Grupy wynosiła 9.822.259 zł, przy czym: (i) ukończone nieruchomości komercyjne Grupy stanowiły 77% tej wartości; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie 10%; (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną – 6%, (iv) aktywa przeznaczone na sprzedaż – 5%, (v) oraz (vi) prawo do użytkowania aktywów - 2% grunty mieszkaniowe – 1%. Na podstawie oceny Grupy około 98% portfela nieruchomości stanowią kluczowe projekty, a pozostałe 2% stanowią projekty niezwiązane z działalnością podstawową Grupy, w tym grunty przeznaczone na sprzedaż i pod projekty mieszkaniowe.

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych i na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu (inward listing) oraz wchodzi w skład indeksu mWIG40.

Siedziba Spółki Globe Trade Centre S.A. znajduje się w Warszawie, przy ulicy 17 Stycznia 45A.

### **Punkt 3.2. Struktura organizacyjna Grupy**

Struktura Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre na dzień 31 marca 2019 r. jest przedstawiona w niebadanym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 r. w *Nocie 4 Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych*.

W strukturze Grupy wystąpiły następujące zmiany w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2019 r.:

- spółka Galleria Shopping Center S.R.L. została sprzedana.

### **Punkt 3.3. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółką i Grupą**

Nie zaszły żadne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i Grupą.

### **Punkt 4. Główne wydarzenia**

Następujące wydarzenia miały miejsce w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2019 r.:

W lutym 2019 r. Grupa podpisała podstawowe warunki sprzedaży (term sheet) biurowca GTC White House w Budapeszcie. W rezultacie na dzień 31 marca 2019 r. dane aktywa prezentowane są jako aktywa przeznaczone do sprzedaży o łącznej wartości godziwej 301.091 zł (70.000 EUR).

W dniu 14 lutego 2019 r. Midroog (izraelska agencja ratingowa akredytowana przez państwo Izrael) przyznała ocenę kredytową („rating”) na poziomie A2.il ze stabilną perspektywą zdolności do spłaty zadłużenia w kwocie do 70.000 EUR, które Spółka może zaciągnąć w Izraelu. Zgodnie z Długoterminową Skalą Ocen Midroog, przyznany Spółce rating A2.il odzwierciedla w ocenie Agencji, stosunkowo wysoką zdolność Spółki do spłaty takiego długu w odniesieniu do pozostałych lokalnych emitentów w Izraelu.

W marcu 2019 r. Grupa i UniCredit podpisały umowę pożyczki w wysokości 86.000 zł (20.000 EUR) (z możliwością podwyższenia o 15.050 zł (3.500 EUR) po ukończeniu budowy, w określonych warunkach) na budowę Advance Business Center II w Sofii, Bułgaria.

#### **Wydarzenia mające miejsce po 31 marca 2019 r.:**

W kwietniu 2019 r. Spółka wyemitowała 3-letnie obligacje denominowane w Euro o całkowitej wartości 40.400 zł (9.440 EUR). Obligacje dostały kod ISIN PLGTC0000292

W kwietniu 2019 r. Grupa ukończyła jeden budynek biurowy w kompleksie Green Heart w Belgradzie (5,900 m kw.). Dodatkowe dwa budynki biurowe pozostają nadal w trakcie budowy.

W maju 2019 r. udziałowcy Spółki podjęli uchwałę dotyczącą wypłaty dywidendy w wysokości 178,900 zł (41,600 EUR), 0,37 zł na akcje, co umożliwiło akcjonariuszom Spółki wybór pomiędzy otrzymaniem dywidendy w formie objęcia nowych akcji lub otrzymania gotówki.

### **Punkt 5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych**

#### **Punkt 5.1. Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne**

##### **Czynniki ogólne mające wpływ na wyniki operacyjne i finansowe**

Kluczowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne Grupy omówiono poniżej. Zarząd uważa, że od zakończenia okresu objętego ostatnimi opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi na wyniki działalności Grupy wpłynęły czynniki i



trendy rynkowe wymienione poniżej oraz przewiduje, że te czynniki i trendy będą nadal istotnie wpływać na wyniki działalności Grupy w przyszłości.

### **Warunki gospodarcze w Europie Środkowo-Wschodniej (CEE) oraz Europie Południowo-Wschodniej (SEE)**

Kryzys na rynkach finansowych może spowodować ogólne spowolnienie gospodarki w krajach, w których Grupa prowadzi działalność. Skutkiem pogorszenia koniunktury byłby obniżony popyt na nieruchomości, wzrost wskaźnika powierzchni niewynajętych oraz większa konkurencja na rynku nieruchomości, co niekorzystnie wpłynęłoby na zdolność Grupy do sprzedaży jej zrealizowanych projektów na warunkach pozwalających na uzyskanie oczekiwanych przychodów i stóp zwrotu.

Obniżony popyt na nieruchomości, który z jednej strony, spowodowałby spadek dynamiki sprzedaży, a z drugiej, wzrost wskaźnika powierzchni niewynajętych i niższe stopy zwrotu z wynajmowanej powierzchni, znacząco wpłynęłyby na wyniki działalności Grupy. W szczególności Grupa zostałaby zmuszona do zmiany niektórych planów inwestycyjnych. Ponadto Grupa nie mogła realizować wielu planów w krajach, w których prowadzi działalność.

### **Rynek nieruchomości w CEE i SEE**

Większość przychodów Grupy pochodzi z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i z tytułu usług. W okresie trzech miesięcy zakończonych w dniu 31 marca 2019 r. oraz 2018 r. odpowiednio 74% i 66% przychodów Grupy pochodziło z wynajmu powierzchni, które zależą w dużym stopniu od stawek czynszu za m<sup>2</sup> i od stopy wynajęcia. Wysokość czynszu jakiego może zażądać Grupa w dużej mierze zależy od lokalizacji nieruchomości oraz od lokalnych trendów rynkowych i stanu gospodarki danego kraju. Na przychody Grupy z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych wpływa zwłaszcza oddawanie nowych powierzchni pod wynajem, zmiany wskaźnika powierzchni niewynajętej oraz możliwości Grupy w zakresie podnoszenia czynszów. Przychody z wynajmu zależą również od terminu zakończenia realizacji inwestycji budowlanych Grupy oraz od możliwości wynajęcia zrealizowanych nieruchomości po korzystnych stawkach czynszu. W okresie trzech miesięcy zakończonych w dniu 31 marca 2019 r. oraz 2018 r. odpowiednio 26% oraz 25% przychodów Grupy pochodziło z usług z tytułu obsługi nieruchomości, co odzwierciedla niektóre koszty, które Grupa przenosi na swoich najemców.

Znaczna większość umów wynajmu Grupy jest zawierana w euro i obejmuje klauzulę pełnej indeksacji czynszu w powiązaniu z EICP (europejski wskaźnik cen konsumpcyjnych). W przypadku zawarcia umowy najmu w innej walucie umowa taka jest przeważnie powiązana ze wskaźnikiem cen konsumpcyjnych w odpowiednim kraju tej waluty.

W pewnym zakresie na wyniki operacyjne Grupy wpływały jej przychody z tytułu sprzedaży mieszkań, które w okresie trzech miesięcy zakończonym w dniu 31 marca 2018 r. wynosiły 9% łącznych przychodów Grupy. W okresie trzech miesięcy zakończonym w dniu 31 marca 2019 r. Grupa nie rozpoznała przychodów z tytułu sprzedaży mieszkań. Podaż nowych mieszkań na różnych rynkach, na których Grupa prowadzi działalność, oraz popyt na tych rynkach wpływają na ceny mieszkań. Popyt na mieszkania jest także zależny od wahań stóp procentowych, dostępności kredytów i generalnie rynku hipotecznego. Przykładowo przychody Grupy z nieruchomości mieszkaniowych spadały równomiernie przez ostatnie kilka lat ze względu na spowolnienie sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych w połączeniu ze wzrostem upustów, jakich trzeba było udzielać kupującym mieszkania Grupy w celu wsparcia sprzedaży.

### **Wycena nieruchomości**

Wyniki działalności Grupy w dużym stopniu zależą od zmian cen na rynkach nieruchomości. Grupa aktualizuje wartość swoich nieruchomości co najmniej dwa razy do roku. Zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych ujmuje się następnie jako zysk lub stratę z aktualizacji wartości aktywów w rachunku zysków i strat.

Na wycenę nieruchomości Grupy mają wpływ trzy zasadnicze czynniki: (i) przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, (ii) oczekiwane stawki czynszu oraz (iii) stopy kapitalizacji wynikające z rynkowych stóp procentowych i premii za ryzyko mających zastosowanie do działalności Grupy.

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej zależą przede wszystkim od bieżących przychodów z wynajmu brutto za metr kwadratowy, stopy powierzchni niewynajętej, łącznej wielkości Portfela Nieruchomości Grupy, kosztów utrzymania i kosztów

administracyjnych oraz kosztów działalności operacyjnej. Oczekiwane wartości najmu są przeważnie określone na podstawie oczekiwanego rozwoju wskaźników makroekonomicznych, takich jak wzrost PKB, dochód do dyspozycji itp., a także warunków mikro-, takie jak nowe nieruchomości w bezpośrednim sąsiedztwie, konkurencja itp. Na stopy kapitalizacji mają wpływ obowiązujące stopy procentowe i wysokość premii za ryzyko. W przypadku braku innych zmian, gdy rosną stopy kapitalizacji, spada wartość rynkowa, i vice versa. Niewielkie zmiany jednego lub kilku z tych czynników mogą mieć znaczący wpływ na wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych Grupy i wyniki jej działalności.

Ponadto wycena gruntów Grupy przeznaczonych pod zabudowę zależy również od praw budowlanych oraz przewidywanego harmonogramu inwestycji. Wartość banku ziemi, który wyceniany jest przy wykorzystaniu metody porównawczej, ustalana jest przez odniesienie do cen rynkowych stosowanych w transakcjach dotyczących podobnych nieruchomości.

Grupa rozpoznała zysk z tytułu aktualizacji wartości aktywów oraz utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 28.900 zł (6.719 EUR) i zysk w wysokości 52.749 zł (12.534 EUR) w, odpowiednio, okresie trzech miesięcy zakończonym w dniu 31 marca 2019 r. i w dniu 31 marca 2018 r.

### **Wpływ zmian stopy procentowej**

Zasadniczo wszystkie kredyty i pożyczki Grupy są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, zazwyczaj powiązanej ze stopą EURIBOR. Na dzień 31 marca 2019 r. szacunkowo 89% wartości kredytów Grupy jest zabezpieczonych transakcjami hedgingowymi. Ponadto, w otoczeniu ekonomicznym o wystarczającym dostępie do finansowania, popyt na nieruchomości inwestycyjne zazwyczaj wzrasta, gdy stopy są niskie, co może prowadzić do wyższej wyceny istniejącego Portfela Nieruchomości Grupy. Z drugiej strony wzrost stóp procentowych zazwyczaj ma niekorzystny wpływ na wycenę nieruchomości Grupy, co może prowadzić do konieczności ujęcia straty z tytułu aktualizacji wartości lub utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych i projektów mieszkaniowych, co z kolei może mieć niekorzystny wpływ na dochody Grupy

W przeszłości stopy EURIBOR wykazywały znaczne wahania, zmieniając się z 1,343% na dzień 2 stycznia 2012 r. poprzez 0,188% na dzień 2 stycznia 2013 r. do 0,280% na dzień 3 stycznia 2014 r. 0,076% na dzień 2 stycznia 2015 r., -0,1320 na dzień 4 stycznia 2016 r., -0.3180% na dzień 2 stycznia 2017 r., -0.328% na dzień 2 stycznia 2018 r. oraz -0.3100% na dzień 2 stycznia 2019 r (EURIBOR dla depozytów trzymiesięcznych).

### **Wpływ zmian kursów walut obcych**

Za okresy trzech miesięcy zakończone w dniu 31 marca 2019 r. i 31 marca 2018 r. znakomita większość przychodów i kosztów Grupy była wyrażona w euro. Jednakże kursy wymiany w stosunku do euro walut krajowych w krajach, w których Grupa prowadzi działalność stanowią istotny czynnik, ponieważ uzyskiwane kredyty mogą być denominowane albo w euro albo w walutach krajowych.

Grupa prezentuje swoje skonsolidowane sprawozdania finansowe w euro, prowadzi jednak działalność w Polsce, Rumunii, na Węgrzech, w Chorwacji, Serbii, Bułgarii i w innych krajach. Grupa uzyskuje większość swoich przychodów z czynszu denominowanego w euro, lecz otrzymuje część swoich przychodów (włącznie z przychodami ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych) i ponosi większość swoich kosztów (włącznie ze znakomitą większością kosztów sprzedaży i kosztów administracyjnych) w walutach krajowych, a w szczególności w polskich złotych, bułgarskich lewach, chorwackich kunach, węgierskich forintach, rumuńskich lejach i serbskich dinarach. W szczególności znacząca część kosztów finansowych ponoszonych przez Grupę obejmuje: (i) oprocentowanie obligacji wyemitowanych przez Grupę w polskich złotych oraz (ii) oprocentowanie kredytu zaciągniętego przez Grupę w węgierskich forintach. Kursy wymiany walut krajowych względem euro były przedmiotem wahań w przeszłości.

Obciążenie wyniku finansowego podatkiem dochodowym (bieżącym i odroczonym) w systemach prawnych, w których Grupa prowadzi działalność, wyrażone jest w walutach krajowych. W związku z tym obciążenie podatkowe było i może w przyszłości podlegać poważnym zmianom w związku z wahaniami kursów walut.

Odpowiednio, zmiany kursów walut mają istotne znaczenie dla działalności i wyników finansowych Grupy.

## **Dostępność finansowania**

Na rynkach CEE i SEE spółki deweloperskie, w tym Spółki Zależne, zazwyczaj finansują inwestycje dotyczące nieruchomości kredytami bankowymi, pożyczkami od swoich spółek holdingowych albo emisją papierów dłużnych. Dostępność i koszty uzyskania finansowania mają istotne znaczenie przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych Grupy i tym samym dla jej perspektyw rozwojowych, a także dla jej możliwości spłaty aktualnego zadłużenia. Ponadto dostępność i koszt finansowania mogą mieć wpływ na dynamikę działalności deweloperskiej i zysk netto Grupy.

W przeszłości głównym źródłem finansowania podstawowej działalności Grupy, poza środkami pozyskanymi ze sprzedaży aktywów, były kredyty bankowe i środki pochodzące z emisji obligacji.

### **Punkt 5.2. Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne**

W grudniu 2018 r. Grupa spłaciła kredyt na budynek biurowy Artico w wysokości 55.400 zł (12.900 EUR) i podpisała nową umowę pożyczki z PKO BP w wysokości 62.700 zł (14.600 EUR). Pożyczka została wypłacona w styczniu 2019 r.

W grudniu 2018 r. Grupa i Raiffeisen Bank podpisały umowę pożyczki na refinansowanie kompleksu biurowego FortyOne w Belgradzie. Grupa spłaciła w całości istniejącą pożyczkę w wysokości 111.800 zł (26.000 EUR) i zaciągnęła nową pożyczkę w wysokości 172.000 zł (40.000 EUR) w marcu 2019 r.

W lutym 2019 r. Grupa podpisała podstawowe warunki sprzedaży (term sheet) biurowca GTC White House w Budapeszcie. W rezultacie na dzień 31 marca 2019 r. dane aktywa prezentowane są jako aktywa przeznaczone do sprzedaży o łącznej wartości godziwej 301.091 zł (70.000 EUR).

W marcu 2019 r. Grupa i UniCredit podpisały umowę pożyczki w wysokości 86.000 zł (20.000 EUR) (z możliwością podwyższenia o 15.050 zł (3.500 EUR) po ukończeniu budowy, w określonych warunkach) na budowę Advance Business Center II.

Ponadto Spółka zdecydowała się reklasyfikować biurowiec Neptun Office Center (Gdańsk) do aktywów przeznaczonych do sprzedaży, po otrzymaniu i rozważeniu ofert sprzedaży. W rezultacie na dzień 31 marca 2019 r. dane aktywa prezentowane są jako aktywa przeznaczone do sprzedaży o łącznej wartości godziwej 173.050 zł (40.232 EUR).

### **Punkt 5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami**

Grupa nie publikowała prognoz na I kwartał 2019 roku ani na rok 2019.

### **Punkt 5.4. Przegląd sytuacji finansowej**

#### **Punkt 5.4.1. Główne pozycje przeglądu sytuacji finansowej**

##### **Nieruchomości inwestycyjne**

Nieruchomości inwestycyjne będące własnością Grupy obejmują powierzchnie biurowe i handlowe, w tym nieruchomości w budowie. Nieruchomości inwestycyjne mogą być podzielone na: (i) ukończone nieruchomości inwestycyjne; (ii) nieruchomości inwestycyjne w budowie; oraz (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną oraz (iv) prawo do użytkowania aktywów.

##### **Zasób działek mieszkaniowych**

Grupa klasyfikuje swoje zasoby mieszkaniowe, jako aktywa obrotowe lub aktywa trwałe według etapu ich zagospodarowania w ramach cyklu operacyjnego firmy. Normalny cykl operacyjny w większości przypadków przypada na okres od jednego do pięciu lat. Grupa klasyfikuje swoje zasoby mieszkaniowe, których rozpoczęcie zagospodarowania jest planowane, na co najmniej rok po dniu bilansowym, jako zasób działek mieszkaniowych, który jest częścią jej aktywów trwałych.

### **Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych**

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych są rozpoznawane metodą praw własności. Inwestycja jest ujmowana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej według kosztu powiększonego o zmiany w udziale Grupy w aktywach netto jednostki stowarzyszonej, mające miejsce po zakupie.

### **Aktywa przeznaczone do sprzedaży**

Aktywa przeznaczone do sprzedaży obejmują powierzchnie biurowe lub powierzchnie handlowe oraz niezabudowane działki, które są przeznaczone do sprzedaży.

### **Lokaty krótkoterminowe**

Depozyty krótko- i długoterminowe są depozytami o ograniczonej możliwości dysponowania i mogą być wykorzystywane jedynie do pewnych działań operacyjnych, zgodnie z postanowieniami zawartymi w ich umowach.

### **Instrumenty pochodne**

Instrumenty pochodne obejmują instrumenty posiadane przez Grupę w celu zabezpieczenia ryzyka związanego z wahaniami stóp procentowych i kursów walutowych. W odniesieniu do instrumentów zakwalifikowanych jako zabezpieczenia przepływów pieniężnych część zysku lub straty na instrumencie zabezpieczającym, która zostanie uznana za efektywne zabezpieczenie, ujmuje się bezpośrednio w innych całkowitych przychodach, a nieefektywną część (o ile taka wystąpi) ujmuje się w zysku lub stracie netto. Klasyfikacja zabezpieczeń w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zależy od ich dojrzałości. W przypadku instrumentów pochodnych, które nie kwalifikują się do rachunkowości zabezpieczeń, wszelkie zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej są ujmowane bezpośrednio w zysku lub stracie netto za dany rok. Wartość godziwa kontraktów terminowych (*interest rate swaps*) jest ustalana poprzez obliczenie bieżącej wartości przepływów pieniężnych każdego etapu transakcji, z uwzględnieniem kilku czynników ryzyka.

#### **Punkt 5.4.2. Porównanie sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2019 r. i 31 grudnia 2018 r.**

Wartość aktywów ogółem wzrosła o 527.790 zł (5%) i wynosiła 10.662.565 zł na dzień 31 marca 2019 r. w porównaniu do 10.134.775 zł na dzień 31 grudnia 2018 r. Wzrost ten wynikał z działalności deweloperskiej (włączając zysk z aktualizacji wyceny aktywów) w kwocie 146.081 zł głównie inwestycji w Ada Mall, Green Heart, Advance Busienss Center (2 budynki) i Matrix (2 budynki) jak również ze wzrostu salda środków pieniężnych i ich ekwiwalentów o 59.290 zł. Dodatkowo w dniu 1 stycznia 2019 r. GTC zaczęło stosować MSSF 16, w wyniku czego Spółka rozpoznała prawo do użytkowania aktywów w wysokości 195.202 zł oraz zobowiązanie z tytułu leasingu.

#### **Aktywa**

Wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosła o 190.796 zł (2%) do 9.276.989 zł na dzień 31 marca 2019 r. w porównaniu do 9.086.192 zł na dzień 31 grudnia 2018 r. inwestycji w wysokości 149.041 zł, szczególnie w nieruchomości w budowie: Ada Mall, Green Heart, Advance Busienss Center (2 budynki) i Matrix (2 budynki). Dodatkowo w dniu 1 stycznia 2019 r. GTC zaczęło stosować MSSF 16, w wyniku czego Spółka rozpoznała prawo do użytkowania aktywów w wysokości 195.202 zł oraz zobowiązanie z tytułu leasingu. Wzrost ten został częściowo skompensowany przeklasyfikowaniem budynku Neptun Office Center w wysokości 173.126 zł do aktywów przeznaczonych na sprzedaż

Wartość aktywów przeznaczonych na sprzedaż wzrosła o 157.810 zł do 485.453 zł na dzień 31 marca 2019 r. w porównaniu do 327.643 zł na dzień 31 grudnia 2018 r. głównie w wyniku przeklasyfikowania budynku Neptun Office Center do aktywów przeznaczonych na sprzedaż w następstwie podpisania listu intencyjnego w potencjalnym nabywcą tej nieruchomości.

Wartość depozytów krótkoterminowych wzrosła o 119.618 zł do 287.787 zł na dzień 31 marca 2019 r. w porównaniu do 168.169 zł na dzień 31 grudnia 2018 r. głównie w wyniku wypłaty 120.800 zł z kredytu dla Ada Mall i zdeponowania całej kwoty w celu uregulowania zobowiązań umownych związanych z budową projektu.

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wzrosła o 59.290 zł (17%) do 405.251 zł na dzień 31 marca 2019 r. w porównaniu do 345.961 zł na dzień 31 grudnia 2018 r., głównie w wyniku działalności operacyjnej, nowych pożyczek refinansowania kredytów co zostało częściowo skompensowane działalnością deweloperską i spłatą kredytów i obligacji.

## **Pasywa**

Wartość kredytów i obligacji wzrosła o 230.658 zł (5%) do 5.026.656 zł na dzień 31 marca 2019 r. w porównaniu do 4.795.998 zł na dzień 31 grudnia 2018 r. Wzrost ten wynikał z refinansowania pożyczki dla kompleksu FortyOne w wysokości 172.000 zł, dodatkowego ciągnięcia kredytów w wysokości 212.548 zł dla projektów w budowie oraz ciągnięcia kredytu dla Artico w wysokości 62.700 zł. Wzrost został częściowo skompensowany spłatą obligacji i kredytów w wysokości 221.012 zł.

Wartość rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wzrosła o 9.054 zł (2%) do 607.270 zł na dzień 31 marca 2019 r. w porównaniu do 598.216 zł na dzień 31 grudnia 2018 r., głównie w wyniku aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych.

## **Kapitał własny**

Wartość kapitałów wzrosła o 80.720 zł (2%) do 4.470.139 zł na dzień 31 marca 2019 r. w porównaniu do 4.389.419 zł na dzień 31 grudnia 2018 r. głównie w wyniku wypracowania 84.973 zł zysku w okresie.

### **Punkt 5.5. Skonsolidowany rachunek zysków i strat**

#### **Punkt 5.5.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat**

##### **Przychody z działalności operacyjnej**

Przychody z działalności operacyjnej obejmują:

- przychody z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych, które składają się z comiesięcznych płatności czynszu płaconego przez najemców nieruchomości inwestycyjnych Grupy dla powierzchni biurowych lub handlowych wynajmowanych tym najemcom. Przychody z najmu są ujmowane jako przychód przez okres najmu;
- przychody z tytułu usług, które obejmują opłaty ponoszone przez najemców nieruchomości inwestycyjnych Grupy na pokrycie kosztów usług świadczonych przez Grupę w odniesieniu do ich najmu; oraz
- przychody ze sprzedaży domów i mieszkań, które obejmują przychody ze sprzedaży domów lub mieszkań, które są uznawane, jeśli takie domy lub mieszkania zostały w znacznej części wybudowane, zaakceptowane przez klienta a znaczna część kwoty wynikającej z umowy sprzedaży została zapłacona przez nabywcę.

##### **Koszty działalności operacyjnej**

Koszty działalności operacyjnej obejmują:

- koszty wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych oraz usług, które składają się na wszystkie koszty związane z usługami zarządzania świadczonymi dla poszczególnych najemców w nieruchomościach Grupy - koszty usług powinny być pokryte przychodami z tytułu usług; oraz
- koszty własne sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych, które obejmują koszty związane z budową sprzedanych nieruchomości mieszkalnych. Koszty związane z budową nieruchomości mieszkalnych poniesione w okresie ich budowy są kapitalizowane w zapasach. Gdy przychód zostanie już uznany, wtedy wykazuje się koszty z tytułu sprzedanych nieruchomości.

##### **Marża brutto na działalności operacyjnej**

Marża brutto na działalności operacyjnej równa jest przychodom z działalności operacyjnej pomniejszonym o koszty działalności.

##### **Koszty sprzedaży**

Koszty sprzedaży obejmują:

- prowizje brokerskie i podobne opłaty poniesione na wynajem lub sprzedaż powierzchni;

- koszty reklamy; oraz
- wynagrodzenia i związane z nimi.

### **Koszty administracyjne**

Koszty administracyjne obejmują:

- wynagrodzenie, koszty zarządzania i inne wydatki, które obejmują wynagrodzenia wszystkich pracowników, którzy nie są bezpośrednio zaangażowani w sprzedaż lub wynajem;
- rezerwy na rzecz programu motywacyjnego opartego na akcjach, który został przyznany kluczowym pracownikom;
- koszty związane ze sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych;
- koszty audytu, doradców prawnych i innych;
- wydatki biurowe;
- koszty amortyzacji obejmujące amortyzację rzeczowych aktywów trwałych Grupy; oraz
- inne.

### **Zysk/(strata) z aktualizacji wyceny/utrąty wartości aktywów**

Zysk (strata) netto z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie odzwierciedla zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie.

### **Przychody/(koszty) finansowe netto**

Przychody finansowe obejmują odsetki od pożyczek udzielonych spółkom stowarzyszonym i odsetki od lokat bankowych.

Koszty finansowe obejmują odsetki od pożyczek oraz kosztów odroczonego zadłużenia. Koszty finansowania zewnętrznego są ujmowane w okresie, w którym zostały poniesione, z wyjątkiem tych, które są bezpośrednio związane z budownictwem. W takim przypadku koszty finansowania zewnętrznego są kapitalizowane jako część kosztu danego składnika aktywów. Koszty finansowania zewnętrznego obejmują odsetki oraz różnice kursowe.

Ponadto przychody lub koszty finansowe obejmują rozliczenia aktywów finansowych i zysku lub straty wynikających ze zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych, które nie są kwalifikowane do rachunkowości zabezpieczeń.

### **Opodatkowanie**

Podatek dochodowy od zysku lub straty za rok obrotowy obejmuje podatek bieżący oraz podatek odroczoney. Podatek bieżący to spodziewany podatek od dochodu do opodatkowania za dany rok przy zastosowaniu obowiązujących na dzień bilansowy stawek podatkowych oraz wszelkie zmiany należnego podatku w odniesieniu do lat poprzednich. W większości przypadków Grupa sprzedaje spółki będące właścicielami nieruchomości zamiast samych nieruchomości po części dlatego, że w niektórych krajach sprzedaż nieruchomości zazwyczaj podlega podatkowi od przekazania nieruchomości i/lub VAT.

### **Punkt 5.5.2. Porównanie wyników finansowych za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 r. z tym samym okresem roku 2018.**

#### **Przychody z wynajmu i usług**

Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 r. wzrosły o 19.891 zł i wyniosły 169.804 zł. W ciągu tego okresu Grupa zwiększyła przychody z tytułu wynajmu dzięki ukończeniu i wynajęciu GTC White House ukończonego w 2018 r., nabyciu w II kwartale 2018 r. centrum handlowego Mall of Sofia oraz ukończenia modernizacji i wynajmu pierwszych dwóch budynków w kompleksie biurowym Green Heart.

### ***Koszty usług***

Koszty z tytułu usług wzrosły o 4.981 zł i wyniosły 42.640 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 r. w wyniku wzrostu portfela aktywów generujących przychody.

### ***Zysk brutto z działalności operacyjnej***

Zysk brutto z działalności operacyjnej wzrósł o 12.250 zł i wyniósł 127.164 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 r. Zysk brutto z wynajmu i usług wzrósł o 14.910 zł i wyniósł 127.164 zł, głównie w wyniku ukończenia projektów, nabycia biurów.

Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 r. wyniosła 75% w porównaniu do 75% za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 r.

Zysk brutto ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 r. spadł o 2.660 zł i wyniósł 0 zł w porównaniu do 2.660 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 r.

### ***Koszty administracyjne***

Koszty administracyjne, po wyłączeniu kosztów programu motywacyjnego, wzrosły o 1.947 zł i wyniosły 13.482 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 r. Rozpoznano koszty z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji własnych w wysokości 5.981 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 r. (cena akcji 9.02 zł/akcja) wobec 5.690 zł przychodów z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 r. Łączne koszty administracyjne wzrosły o 13.618 zł do 19.463 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 r. w porównaniu do 5.845 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 r.

### ***Zysk/(strata) z aktualizacji wartości aktywów / utrata wartości aktywów***

Zysk netto z tytułu aktualizacji wyceny wartości aktywów, utraty wartości aktywów za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 r. wyniósł 28.900 zł w porównaniu do 52.749 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 r. i wynikał z rozpoznania zysku z aktualizacji wartości projektów w budowie: Ada Mall, Green Heart, Advance Business Center I i II jak również Matrix.

### ***Pozostałe koszty netto***

Pozostałe koszty netto (pomniejszone o pozostałe przychody) związane z due diligence i rozwojem oraz gruntami, wyniosły 465 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 r. w porównaniu z kosztami netto w wysokości 5.088 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2018 r.

### ***Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych***

Strata z tytułu różnic kursowych wyniosła 340 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 r. w porównaniu do zysku z tytułu różnic kursowych w wysokości 443 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 r.

### ***Przychody finansowe***

Przychody finansowe wyniosły 353 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 r.

### ***Koszty finansowe***

Koszty finansowe wzrosły o 4.424 zł i wyniosły 34.365 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 r. wobec 29.941 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 r. Wzrost ten nastąpił głównie na skutek przejścia na MSSF 16 zgodnie z którym część kosztów związanych z amortyzacją i zobowiązaniami z tytułu leasingu w kwocie 2.263 zł została zaklasyfikowana do kosztów finansowych oraz ze wzrostu sumy bilansowej kredytów.

### ***Zysk przed opodatkowaniem***

Zysk przed opodatkowaniem w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019 r. wyniósł 100.200 zł w porównaniu do 125.551 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2018 r. głównie na skutek mniejszego zysku z aktualizacji wyceny.

## **Podatek dochodowy**

Podatek dochodowy za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 r. wyniósł 15.227 zł i zawierał w szczególności bieżący podatek dochodowy w wysokości 8.388 zł oraz podatek odroczony w wysokości 6.839 zł.

## **Zysk netto**

Zysk netto w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019 r. wyniósł 84.973 zł w porównaniu do 101.917 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2018 r. Zysk netto wynika głównie z rozpoznania zysku z aktualizacji wartości aktywów, a w szczególności wartości nieruchomości w budowie w wysokości 28.900 zł w porównaniu do 52.749 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 r. Wzrost wynikał również ze znacznego wzrostu zysku z działalności operacyjnej co znajduje odzwierciedlenie w zysku przed opodatkowaniem, zyskiem z aktualizacji wyceny nieruchomości i płatnościami w formie akcji własnych wzrósł o 10.169 zł w porównaniu do zysku za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 r.

## **Punkt 5.6. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych**

### **Punkt 5.6.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.**

#### ***Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności operacyjnej.***

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej to środki pieniężne, które Grupa generuje w wyniku swojej działalności obejmujące wpływy pieniężne z działalności wynajmu i sprzedaży projektów mieszkaniowych.

#### ***Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej.***

Inwestycyjne przepływy pieniężne to łączna zmiana pozycji gotówkowej Grupy wynikająca z zysków (lub strat) z inwestycji na rynkach finansowych, z nieruchomości inwestycyjnych i działalności spółek zależnych, jak również zmiany wynikające z kwot wydatkowanych na inwestycje w środki trwałe, takie jak rzeczowe aktywa trwałe.

#### ***Przepływy pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej.***

Przepływy pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej stanowią, między innymi, wypłatę dywidend gotówkowych, otrzymanie wpływów z kredytów lub obligacji i emisji akcji.

#### ***Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.***

Saldo środków pieniężnych składa się z gotówki w bankach. Środki pieniężne w bankach mogą zyskać odsetki oprocentowane według zmiennych stóp procentowych na podstawie stóp dziennego oprocentowania depozytów bankowych, jeśli te są pozytywne. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na okresy od jednego dnia do trzech miesięcy, w zależności od bieżącego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne, i są oprocentowane według odpowiednich krótkoterminowych stóp depozytowych, a jeśli te są pozytywne, Grupa rozpoznaje przychody z tytułu odsetek. Całość gotówki, bez względu na kwotę, jest deponowana w bankach. Wszystkie środki pieniężne i ich ekwiwalenty są dostępne do wykorzystania przez Grupę.



## Punkt 5.6.2. Analiza przepływów pieniężnych

Poniższa tabela przedstawia rachunek przepływów pieniężnych za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 r. i 2018 r.:

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018
<b>PRZEPLYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:</b>		
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	105.893	88.667
<b>PRZEPLYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:</b>		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne w budowie	(135.361)	(136.792)
Zmniejszenie stanu depozytów krótkoterminowych	-	43.350
Zwiększenia na rachunkach powierniczych na rzecz zakupu aktywów	-	(2.417)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	38.742
Otrzymane wpływy z wywłaszczenia	21.159	-
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	602	2.475
Odsetki otrzymane	69	72
Splata pożyczek udzielonych jednostkom stowarzyszonym i współzależnym	-	1.698
<b>Środki pieniężne netto z / (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej</b>	<b>(113.531)</b>	<b>(52.872)</b>
<b>PRZEPLYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	447.404	340.219
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(221.012)	(156.729)
Splata zobowiązania z tytułu leasingu	(7.445)	-
Odsetki zapłacone	(29.004)	(26.699)
Koszty pozyskania kredytów	(2.629)	(3.730)
Wypłata dywidendy udziałowcowi niekontrolującemu	(1.842)	-
Pożyczka udzielona udziałowcowi niekontrolującemu	-	(39.274)
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	(119.620)	(5.222)
<b>Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej</b>	<b>65.852</b>	<b>108.565</b>
Różnice kursowe z przeliczenia	1.076	5.959
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	59.290	150.319
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu/roku</b>	<b>345.961</b>	<b>620.405</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu/roku</b>	<b>405.251</b>	<b>770.724</b>

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej wyniosły 105.893 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019 r. w porównaniu do 88.667 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2018 r.

Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej wyniosły 113.531 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019 r., w porównaniu do 52.872 zł przepływów pieniężnych wykorzystanych w działalności inwestycyjnej w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2018 r. Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej wynikały głównie z (i) inwestycji w budynki biurowe i komercyjne w wysokości 135.361 zł, co związane jest głównie z inwestycjami poniesionymi na centrum handlowe Ada Mall (Belgrad), Green Heart (Budapeszt), Advance Business Center (Sofia) oraz Matrix (Zagrzeb) co zostało częściowo skompensowane wpływami z wywłaszczenia działki w Bukareszcie w wysokości 21.159 zł.

Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019 r., w wysokości 447.404 zł, głównie związane są z kredytami na projekty w budowie w wysokości 212.548 zł, refinansowaniem pożyczki dla kompleksu FortyOne w wysokości 172.000 zł, pożyczką dla Artico w wysokości 62.700 zł, jak również wpływami

z pożyczek w ramach inwestycji. Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej wyniosły 65.852 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019 r., w porównaniu do 108.565 zł przepływów pieniężnych z działalności finansowej za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 r. Przepływy pieniężne z działalności finansowej zostały częściowo skompensowane przez spłatę pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 221.012 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2019 r., w porównaniu do 156.729 zł przepływów pieniężnych z działalności finansowej za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 r., co związane jest głównie ze spłatą obligacji i kredytów inwestycyjnych.

Zysk FFO wygenerowany w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2019 r. wyniósł 18 milionów euro (nie w tysiącach).

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 marca 2019 r. wyniosły 405.251 zł, w porównaniu do 770.724 zł na dzień 31 marca 2018 r. (na dzień 31 grudnia 2018 r. wyniosły 345.961 zł). Grupa utrzymuje swoje środki pieniężne w formie lokat bankowych, głównie w walucie euro, w różnych międzynarodowych bankach.

#### **Punkt 5.7. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe**

Na dzień 31 marca 2019 r. Grupa posiada środki pieniężne i ich ekwiwalenty w wysokości 405.251 zł. Grupa jest zdania, że jej stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wraz z środkami generowanymi z najmu powierzchni w budynkach należących do portfela inwestycyjnego Grupy, jak również środki pieniężne dostępne z obecnych lub przyszłych kredytów powinny być wystarczające do pokrycia bieżących potrzeb Grupy.

Grupa stara się efektywnie zarządzać wszystkimi swoimi zobowiązaniami i obecnie sprawdza swoje plany finansowania związane z: (i) budową i nabyciem nieruchomości komercyjnych, (ii) obsługą długu istniejącego portfela aktywów oraz (iii) wydatkami inwestycyjnymi. Takie finansowanie opiera się o dostępną gotówkę, zysk operacyjny, sprzedaż aktywów i refinansowanie.

Na dzień 31 marca 2019 r. zobowiązania długoterminowe Grupy wyniosły 5.030.237 zł, w porównaniu do 4.963.331 zł na dzień 31 grudnia 2018 r.

Całkowite zadłużenie Grupy wynikające z długo- i krótkoterminowych kredytów i pożyczek na dzień 31 marca 2019 r. wynosiło 5.026.656 zł, w porównaniu do 4.795.998 zł na dzień 31 grudnia 2018 r.

Kredyty i pożyczki Grupy są denominowane głównie w euro, inna waluta obejmuje kredyt dla projektów denominowany w HUF.

Wskaźnik zadłużenia do wartości nieruchomości (LTV) Grupy wyniósł 45% na dzień 31 marca 2019 r., w porównaniu do 45% na dzień 31 grudnia 2018 r. Strategia Grupy zakłada utrzymanie tego wskaźnika w okolicach 50%.

Grupa negocjuje obecnie szereg umów refinansujących obecne umowy pożyczek, co zapewni dodatkowe środki pieniężne i odroczy spłatę zadłużenia. Ponadto Grupa oczekuje znacznego wpływu środków pieniężnych ze sprzedaży aktywów przeznaczonych na sprzedaż.

Dodatkowo, Zarząd rekomendował wypłatę dywidendy, która została przyjęta przez akcjonariuszy, w kwocie 0,37 zł na akcje, z opcją umożliwiającą akcjonariuszom Spółki otrzymanie dywidendy w formie objęcia nowych akcji zamiast otrzymania gotówki.

Na dzień 31 marca 2019 r. 89% całkowitego zadłużenia Grupy według wartości było zabezpieczone lub częściowo zabezpieczone. Wykorzystywane instrumenty pochodne obejmują swapy procentowe i collar.

#### **Dostępność finansowania**

Na rynkach CEE i SEE spółki deweloperskie, w tym Spółki Zależne, zazwyczaj finansują inwestycje dotyczące nieruchomości kredytami bankowymi, pożyczkami od swoich spółek holdingowych albo emisją papierów dłużnych. Dostępność i koszty uzyskania finansowania mają istotne znaczenie przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych Grupy i tym samym dla jej perspektyw rozwojowych, a także dla jej możliwości spłaty aktualnego zadłużenia. Ponadto dostępność i koszt finansowania mogą mieć wpływ na dynamikę działalności deweloperskiej i zysk netto Grupy.

Tradycyjnie głównym źródłem finansowania podstawowej działalności Grupy, były przychody z wynajmu, kredyty bankowe, środki pochodzące z emisji obligacji oraz środki ze sprzedaży aktywów.

#### **Punkt 6. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych**

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2019 r. Grupa nie udzieliła żadnych nowych kredytów w wysokości 10% lub więcej kapitału zakładowego Grupy.

#### **Punkt 7. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym**

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2019 r. Grupa nie udzieliła żadnych gwarancji w wysokości 10% lub więcej kapitału zakładowego Grupy.

W normalnym toku swojej działalności Grupa udziela gwarancji na rzecz osób trzecich, które na dzień 31 marca 2019 r. wynosiły 2.000 EUR.

Dodatkowo, Grupa udzieliła typowych gwarancji, w związku ze sprzedażą swoich aktywów ramach umów sprzedaży, a przekroczenie kosztów budowy jest gwarantowane przez zabezpieczenia w formie kredytów budowlanych. Ryzyko wiążące się z powyższymi poręczeniami i gwarancjami jest bardzo niskie.

W normalnym toku swojej działalności Grupa otrzymuje gwarancje od większości swoich najemców w celu zabezpieczenia płatności czynszu za wynajętą powierzchnię.

#### **Punkt 8. Akcjonariusze posiadający, bezpośrednio lub pośrednio, istotny udział w kapitale zakładowym**

Poniższa tabela przedstawia akcjonariuszy Spółki posiadających co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki na dzień przekazania niniejszego Raportu. Tabela została sporządzona na podstawie informacji uzyskanych bezpośrednio od akcjonariuszy.

<b>Akcjonariusz</b>	<b>Liczba akcji (nie w tys.)</b>	<b>% kapitału akcyjnego</b>	<b>Liczba głosów</b>		<b>Zmiana ilości posiadanych akcji od 21 marca 2019 r.</b>
			<b>(nie w tys.)</b>	<b>% głosów</b>	<b>(nie w tys.)</b>
GTC Dutch Holdings B.V. <sup>1</sup>	298.575.091	61,75%	298.575.091	61,75%	Bez zmiany
OFE PZU Złota Jesień	50.985.513	10,54%	50.985.513	10,54%	Bez zmiany
AVIVA OFE Aviva Santander <sup>2</sup>	36.066.000	7,46%	36.066.000	7,46%	Spadek o 553,774
Pozostali	97.910.392	20,25%	97.910.392	20,25%	Wzrost o 553,774
<b>Razem</b>	<b>483.536.996</b>	<b>100,00%</b>	<b>483.536.996</b>	<b>100,00%</b>	

<sup>1</sup> GTC Dutch Holdings B.V. jest spółka w 100% kontrolowaną przez LSREF III GTC Investments B.V. i jest spółką powiązaną z Lone Star Real Estate Partners III L.P.

<sup>2</sup> Liczba akcji zgodnie z raportem bieżącym nr 6/2019 opublikowanym w dniu 8 maja 2019 r.

#### **Punkt 9. Akcje GTC w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej**

##### **Akcje posiadane przez członków Zarządu**

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Zarządu na dzień 15 maja 2019 r., będący dniem publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu rocznego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r.) w dniu 21 marca 2019 r.

Informacje przedstawione w tabeli zostały ujawnione na podstawie informacji uzyskanych od członków naszej Zarządu na podstawie art. 160 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej

<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Liczba akcji na dzień 15 maja 2019 r. (nie w tys.)</b>	<b>Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)</b>	<b>Zmiana od 21 marca 2019r. (nie w tys.)</b>
Thomas Kurzmann	55.000	5.500	Bez zmian
Erez Boniel	143.500	14.350	Bez zmian
<b>Razem</b>	<b>198.500</b>	<b>19.850</b>	

#### **Akcje posiadane przez członków Rady Nadzorczej**

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Rady Nadzorczej na dzień 15 maja 2019 r., będący dniem publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu rocznego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r.) w dniu 21 marca 2019 r.

Informacje przedstawione w tabeli zostały ujawnione na podstawie informacji uzyskanych od członków naszej Rady Nadzorczej na podstawie art. 160 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

<b>Członek Rady Nadzorczej</b>	<b>Liczba akcji na dzień 15 maja 2019 r. (nie w tys.)</b>	<b>Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)</b>	<b>Zmiana od 21 marca 2019 r. (nie w tys.)</b>
Alexander Hesse	0	0	Bez zmian
Olivier Brahin	0	0	Bez zmian
Jan-Christoph Düdden	0	0	Bez zmian
Mariusz Grendowicz	10.158	1.016	Bez zmian
Patrick Haerle	0	0	Bez zmian
Ryszard Koper	0	0	Bez zmian
Marcin Murawski	0	0	Bez zmian
Katharina Schade	0	0	Bez zmian
Ryszard Wawryniewicz	0	0	Bez zmian
<b>Razem</b>	<b>10.158</b>	<b>1.016</b>	

#### **Punkt 10. Znaczące transakcje z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż warunki rynkowe**

Grupa nie zawierała żadnych znaczących transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż warunki rynkowe.

#### **Punkt 11. Trwające przed sądem lub organem publicznym postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych, o łącznej wartości zobowiązań lub wierzytelności co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy**

Nie ma żadnego postępowania ani postępowań zbiorowych przed sądem lub organem administracji publicznej z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych, o łącznej wartości zobowiązań lub wierzytelności w wysokości 10% lub więcej kapitału zakładowego Grupy.

**GLOBE TRADE CENTRE S.A.**

**NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY  
ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2019 ROKU  
WRAZ Z RAPORTEM NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA  
Z PRZEGLĄDU**

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**  
**na dzień 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Nota	31 marca 2019 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2018 <i>(badane)</i>
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	8	9.276.988	9.086.192
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową		59.818	54.601
Rzeczowe aktywa trwałe		33.314	28.862
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		331	224
Pozostałe aktywa trwałe		538	555
		<b>9.370.989</b>	<b>9.170.434</b>
Udzielone pożyczki udziałowcowi niekontrolującemu	9	44.510	44.213
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>9.415.499</b>	<b>9.214.647</b>
<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>	11	<b>485.453</b>	<b>327.643</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności		24.956	19.131
Należności związane z wywłaszczeniem ziemi	17	-	21.143
Naliczone przychody		3.243	4.584
Należności z tytułu podatku VAT	12	21.575	22.171
Należności z tytułu podatku dochodowego		4.938	5.302
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		13.863	6.024
Depozyty krótkoterminowe	10	287.787	168.169
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		405.251	345.961
		<b>761.613</b>	<b>592.485</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>10.662.565</b>	<b>10.134.775</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**  
**na dzień 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Nota	31 marca 2019 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2018 <i>(badane)</i>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>			
Kapitał podstawowy		48.354	48.354
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		2.432.519	2.432.519
Kapitał zapasowy		(154.854)	(154.854)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(22.141)	(17.950)
Różnice kursowe z przeliczenia		580.565	578.792
Zyski zatrzymane		1.565.127	1.480.868
		<b>4.449.570</b>	<b>4.367.729</b>
Udziały niekontrolujące	9	20.569	21.690
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>4.470.139</b>	<b>4.389.419</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	14	4.120.151	4.271.851
Zobowiązania z tytułu leasingu	15	193.722	-
Depozyty od najemców		49.151	44.613
Inne zobowiązania długoterminowe		13.050	13.094
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych		25.477	19.492
Instrumenty pochodne		21.416	16.065
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		607.270	598.216
		<b>5.030.237</b>	<b>4.963.331</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy	13	227.038	217.140
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	14	906.505	524.147
Zobowiązania z tytułu leasingu	15	710	-
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków		6.796	7.035
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		3.088	4.790
Instrumenty pochodne		7.553	8.114
Otrzymane zaliczki	16	10.499	20.799
		<b>1.162.189</b>	<b>782.025</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>10.662.565</b>	<b>10.134.775</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat**  
**za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Nota	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 <i>(niebadane)</i>
Przychody z tytułu wynajmu		125.972	108.625
Przychody z tytułu usług		43.832	41.288
Przychody z tytułu sprzedaży domów i gruntów		-	15.115
Koszty usług		(42.640)	(37.659)
Koszty sprzedaży domów i gruntów		-	(12.455)
<b>Zysk brutto z działalności operacyjnej</b>		<b>127.164</b>	<b>114.914</b>
Koszty sprzedaży		(1.584)	(1.986)
Koszty administracyjne	6	(19.463)	(5.845)
Zysk/(Strata) z aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	8	28.900	52.749
Pozostałe przychody		1.218	682
Pozostałe koszty		(1.683)	(5.770)
<b>Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych</b>		<b>134.552</b>	<b>154.744</b>
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto		(340)	443
Przychody finansowe		353	305
Koszty finansowe	7	(34.365)	(29.941)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>100.200</b>	<b>125.551</b>
Podatek dochodowy	18	(15.227)	(23.634)
<b>Zysk za okres</b>		<b>84.973</b>	<b>101.917</b>
<b>Przypadający:</b>			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		84.259	100.865
Akcjonariuszom niekontrolującym	9	714	1.052
Zysk na jedną akcję (w PLN)	20	0,17	0,21



**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów**  
**za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 <i>(niebadane)</i>
<b>Zysk za okres</b>	<b>84.973</b>	<b>101.917</b>
<i>Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających	(4.785)	(6.150)
Podatek dochodowy	594	1.233
Zysk/(strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających	(4.191)	(4.917)
Różnice kursowe z przeliczenia transakcji zagranicznych	1.780	34.879
<i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	(2.411)	29.962
<b>Całkowity zysk/(strata) za okres</b>	<b>82.562</b>	<b>131.879</b>
<b>Przypadający:</b>		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	81.841	130.435
Akcjonariuszom niekontrolującym	721	1.444

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym**  
**za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem kapitał własny
<b>Saldo na 1 stycznia 2019 roku</b>	<b>48.354</b>	<b>2.432.519</b>	<b>(154.854)</b>	<b>(17.950)</b>	<b>578.792</b>	<b>1.480.868</b>	<b>4.367.729</b>	<b>21.690</b>	<b>4.389.419</b>
Inne całkowite dochody	-	-	-	(4.191)	1.773	-	(2.418)	7	(2.411)
Zysk/(strata) za okres zakończony 31 marca 2019 roku	-	-	-	-	-	84.259	84.259	714	84.973
<b>Całkowity dochód / (strata) za okres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4.191)</b>	<b>1.773</b>	<b>84.259</b>	<b>81.841</b>	<b>721</b>	<b>82.562</b>
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	(1.842)	(1.842)
<b>Saldo na 31 marca 2019 roku</b>	<b>48.354</b>	<b>2.432.519</b>	<b>(154.854)</b>	<b>(22.141)</b>	<b>580.565</b>	<b>1.565.127</b>	<b>4.449.570</b>	<b>20.569</b>	<b>4.470.139</b>
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem kapitał własny
<b>Saldo na 1 stycznia 2018 roku</b>	<b>47.031</b>	<b>2.320.299</b>	<b>(154.854)</b>	<b>(8.671)</b>	<b>457.809</b>	<b>1.246.669</b>	<b>3.908.283</b>	<b>17.627</b>	<b>3.925.910</b>
Inne całkowite dochody	-	-	-	(4.917)	34.717	-	29.800	162	29.962
Zysk/(strata) za okres zakończony 31 marca 2018 roku	-	-	-	-	-	100.865	100.865	1.052	101.917
<b>Całkowity dochód / (strata) za okres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4.917)</b>	<b>34.717</b>	<b>100.865</b>	<b>130.665</b>	<b>1.214</b>	<b>131.879</b>
<b>Saldo na 31 marca 2018 roku</b>	<b>47.031</b>	<b>2.320.299</b>	<b>(154.854)</b>	<b>(13.588)</b>	<b>492.526</b>	<b>1.347.534</b>	<b>4.038.948</b>	<b>18.841</b>	<b>4.057.789</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych**  
**za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 <i>(niebadane)</i>
<b>PRZEPLŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:</b>		
Zysk przed opodatkowaniem	100.200	125.551
<b>Korekty o pozycje:</b>		
Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów/ utraty wartości aktywów	(28.900)	(52.749)
Strata / (zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	340	(443)
Przychody finansowe	(353)	(305)
Koszty finansowe	34.365	29.941
Koszty z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji	5.981	(5.686)
Amortyzacja	564	584
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego</b>	<b>112.197</b>	<b>96.893</b>
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(9.213)	(11.481)
Zmiana stanu zapasów	-	12.062
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	5.035	(8.053)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	430	6.687
Zmiana depozytów od najemców	4.527	142
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>112.976</b>	<b>96.250</b>
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(7.083)	(7.583)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>105.893</b>	<b>88.667</b>
<b>PRZEPLŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:</b>		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne w budowie	(135.361)	(136.792)
Zmniejszenie stanu depozytów krótkoterminowych	-	43.350
Zwiększenia na rachunkach powierniczych na rzecz zakupu aktywów	-	(2.417)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	-	38.742
Otrzymane wpływy z wyłączenia	17 21.159	-
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	602	2.475
Odsetki otrzymane	69	72
Spłata pożyczek udzielonych jednostkom stowarzyszonym i współzależnym	-	1.698
<b>Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności inwestycyjnej</b>	<b>(113.531)</b>	<b>(52.872)</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych**  
**za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

		<b>Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2019</b>	<b>Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2018</b>
		<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:</b>			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	14	447.404	340.219
Spłata pożyczek i kredytów długoterminowych	14	(221.012)	(156.729)
Spłata zobowiązania z tytułu leasingu		(7.445)	-
Odsetki zapłacone		(29.004)	(26.699)
Koszty pozyskania kredytów		(2.629)	(3.730)
Wypłata dywidendy udziałowcowi niekontrolującemu		(1.842)	-
Pożyczka udzielona udziałowcowi niekontrolującemu		-	(39.274)
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	10	(119.620)	(5.222)
<b>Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej</b>		<b>65.852</b>	<b>108.565</b>
<b>Różnice kursowe z przeliczenia, netto</b>		<b>1.076</b>	<b>5.959</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>59.290</b>	<b>150.319</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku</b>		<b>345.961</b>	<b>620.405</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>		<b>405.251</b>	<b>770.724</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

---

## **1. Podstawowa działalność**

Globe Trade Centre S.A. („Spółka” lub „GTC”) wraz ze swoimi jednostkami zależnymi („Grupa” lub „Grupa GTC”) jest międzynarodową korporacją działającą na rynku nieruchomości. Spółka została zarejestrowana w Warszawie 19 grudnia 1996 roku. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, przy ul. 17 Stycznia 45A. Spółka poprzez swoje jednostki zależne, współzależne i stowarzyszone posiada udziały w spółkach nieruchomościowych o charakterze komercyjnym i mieszkaniowym w Polsce, Budapeszcie, Bukareszcie oraz w Belgradzie. Ponadto, Spółka prowadzi działalność na terenie Zagrzebia oraz Sofii. W działalności spółek Grupy nie występuje sezonowość.

Głównym akcjonariuszem Spółki na dzień 31 marca 2019 roku jest GTC Dutch Holdings B.V. („LSREF III”), zależna od Lone Star, firmy globalnej prywatnego kapitału, która jest w posiadaniu 298.575.091 akcji stanowiących 61,75% kapitału akcyjnego Spółki.

*Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym:*

W grudniu 2018 r. Grupa spłaciła kredyt na budynek biurowy Artico w wysokości 55,4 milionów złotych (12,9 milionów EUR) i podpisała nową umowę kredytową na refinansowanie budynku biurowego Artico w wysokości 62,7 milionów złotych (14,6 milionów EUR) z PKO BP. Pożyczka została zaciągnięta w styczniu 2019 r.

W dniu 14 lutego 2019 r. Midroog (izraelska agencja ratingowa akredytowana przez państwo Izrael) przyznała ocenę kredytową („rating”) na poziomie A2.il ze stabilną perspektywą zdolności do spłaty zadłużenia w kwocie do 70 milionów euro, które Spółka może zaciągnąć w Izraelu.

W lutym 2019 r. Grupa podpisała wstępne porozumienie na sprzedaż budynku biurowego GTC White House w Budapeszcie. W związku z tym na dzień 31 grudnia 2018 r. dane aktywa prezentowane były w aktywach przeznaczonych do sprzedaży o łącznej wartości godziwej 301 milionów złotych (70 milionów EUR).

W marcu 2019 r. Grupa i UniCredit podpisały nową umowę pożyczki w wysokości 86 milionów złotych (20 milionów EUR) (w tym 15 milionów złotych (3,5 milionów EUR) dodatkowego finansowania po zakończeniu, z zastrzeżeniem uzgodnionych warunków) na budowę ABC II

W marcu 2019 r. Grupa zrefinansowała biura Fortyone w Belgradzie. Całkowita pożyczka wyniosła 172 milionów złotych (40 milionów euro).

Ponadto Spółka zdecydowała się reklasyfikować biurowiec Neptun Office Center (Gdańsk) do aktywów przeznaczonych do sprzedaży, po otrzymaniu i rozważeniu ofert sprzedaży (zob. Nota 11)

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

---

## **2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończone 31 marca 2019 roku zostało przygotowane zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” zatwierdzonym przez UE.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości, MSSF, mające zastosowanie do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie różnią się od MSSF przyjętych przez Unię Europejską.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku zatwierdzone dnia 20 marca 2019 roku. Śródroczny wynik finansowy nie jest wyznacznikiem dla określenia wyniku finansowego Grupy za cały rok obrotowy.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy jest prezentowane w PLN, natomiast EUR jest walutą funkcjonalną Grupy. Walutą funkcjonalną GTC S.A. i większości jej spółek zależnych jest euro. Walutą funkcjonalną niektórych spółek zależnych GTC jest waluta inna niż euro.

Sprawozdania finansowe tych spółek, sporządzone w ich walutach funkcjonalnych, są włączane do niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, po przeliczeniu na walutę prezentacyjną PLN zgodnie z MSR 21. Aktywa oraz pasywa, poza składnikami kapitałów własnych, zostały przeliczone kursem z dnia bilansowego, natomiast pozycje rachunku zysków i strat – średnim kursem za okres. Powstałe różnice są odnoszone na kapitał i wykazywane oddzielnie jako „Różnice kursowe z przeliczenia” bez wpływu na wynik za bieżący okres.

Na dzień 31 marca 2019 r. kapitał obrotowy netto Grupy (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) był ujemny i wynosił 400,5 milionów złotych, ponieważ niektóre kredyty, które mają być refinansowane, zostały tymczasowo zaklasyfikowane jako zobowiązania krótkoterminowe. Grupa podpisała przedwstępne umowy sprzedaży i rozważyła otrzymane oferty sprzedaży kilku aktywów (patrz nota 11). Aktywa te prezentowane są w ramach aktywów przeznaczonych do sprzedaży w wysokości 485,5 milionów złotych.

Zarząd przeanalizował harmonogram, charakter i skalę potencjalnych potrzeb finansowych poszczególnych spółek zależnych i uważa, że środki pieniężne w kasie, a także oczekiwane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej będą wystarczające do sfinansowania przewidywanych potrzeb gotówkowych Grupy na potrzeby kapitału obrotowego, co najmniej przez kolejne dwanaście miesięcy od dnia bilansowego. W związku z tym skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, przez co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

### **3. Istotne zasady rachunkowości oraz nowe standardy, interpretacje, nowelizacje przyjęte przez Grupę**

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku (nota 7 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2018 rok), z wyjątkiem wdrożenia nowych standardów, które weszły w życie 1 stycznia 2019. Grupa nie przyjęła wcześniej niż to wymagane żadnych innych standardów, interpretacji, ani nowelizacji, które zostały wydane, lecz nie weszły w życie. Nie dokonano zmian danych porównawczych, ani korekt błędów.

Standardy opublikowane, mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później

- MSSF 16 Leasing (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- KIMSF 23 Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 Wcześniejsze spłaty z ujemną rekompensatą (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- Zmiany do MSR 28 Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- Zmiany do MSR 19 Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu (opublikowano dnia 7 lutego 2018 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015-2017 (opublikowano dnia 12 grudnia 2017 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później.

#### IFRS 16 Leasing

W styczniu 2016 r. RMSR opublikowała ostateczną wersję Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej 16 Leasing ("MSSF 16"). MSSF 16 określa zasady ujmowania, wyceny, prezentacji i ujawniania umów leasingu w celu zapewnienia, że leasingobiorcy i leasingodawcy dostarczają istotnych informacji, które wiernie odzwierciedlają te transakcje:

- MSSF 16 wymaga od leasingobiorców ujmowania większości długoterminowych umów leasingu w swoich bilansach. Księgowość leasingodawcy pozostaje zasadniczo niezmienną w stosunku do istniejącej rachunkowości zgodnie z MSR 17 Leasing.
- Leasingobiorcy mają jeden model księgowy dla wszystkich umów leasingu, z pewnymi wyjątkami.
- Wymaga ujawnienia nowych informacji o leasingach, które nie były wcześniej wymagane.

### **3. Istotne zasady rachunkowości oraz nowe standardy, interpretacje, nowelizacje przyjęte przez Grupę (ciąg dalszy)**

Istnieją dwa rodzaje leasingu w grupie GTC, które podlegają MSSF 16 i mają wpływ na sprawozdanie finansowe.

- Leasing nieruchomości najemcom - Podstawowa działalność Grupy GTC.

W przypadku tej działalności leasingowej GTC Group działa jako leasingodawca. Jak wspomniano wcześniej, rachunkowość leasingodawcy zgodnie z MSSF 16 zasadniczo nie ulega zmianie, dlatego nie spodziewamy się żadnego wpływu na Grupę.

- Leasing (dzierżawa) gruntów w użytkowaniu wieczystym (gdzie Grupa występuje jako Najemca)

Płatności za użytkowanie wieczyste są to płatności, które są dokonywane z góry lub z dołu w okresach rocznych lub miesięcznych w określonym okresie (od 33 do 87 lat). Płatności za użytkowanie wieczyste są realizowane w Polsce, Chorwacji, Rumunii i Serbii.

Ze względu na to, że opłaty za użytkowanie wieczyste są co do zasady traktowane jako opłaty leasingowe, płatności należy uwzględniać zgodnie z MSSF 16.

W skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupa ujęła prawo do użytkowania oraz zobowiązania z tytułu leasingu w kwocie 202 milionów złotych (47 milionów euro) w następujący sposób:

Prawo do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym w kwocie 198 milionów złotych (46 milionów euro) jest przedstawione jako część nieruchomości inwestycyjnej, z odrębnym ujawnieniem.

Prawo użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym w wysokości 4 milionów złotych (1 miliona euro) jest prezentowane jako część gruntu mieszkaniowego.

Zobowiązania z tytułu leasingu w kwocie 202 milionów złotych (47 milionów euro) zostały zaprezentowane oddzielnie, w ramach zobowiązań krótkoterminowych i długoterminowych, z odrębnym ujawnieniem.

W skonsolidowanym rachunku zysków i strat Grupa wykorzystywała płatności leasingowe dla ukończonych aktywów w ramach kosztów operacyjnych oraz w przypadku gruntów w ramach pozostałych kosztów. Zgodnie z MSSF 16 Grupa prezentuje amortyzację prawa do użytkowania lub zmianę wartości godziwej prawa do użytkowania w ramach zysku (straty) z tytułu aktualizacji wyceny. Odsetki dotyczące leasingu gruntu są prezentowane jako koszty finansowe.

Prawo użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym jest amortyzowane przez okres leasingu (dla metody zamortyzowanego kosztu) lub wyceniane przy zastosowaniu metody wartości godziwej (dla nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej).

Grupa wdrożyła MSSF 16 zgodnie ze zmodyfikowanym podejściem retrospektywnym. Dane za poprzedni rok nie zostały skorygowane.



### **3. Istotne zasady rachunkowości oraz nowe standardy, interpretacje, nowelizacje przyjęte przez Grupę (ciąg dalszy)**

Grupa zawarła kilka innych umów leasingu. Te umowy leasingu są nieistotne, a zatem nie są traktowane zgodnie z MSSF 16. Ponadto, Grupa postanowiła nie stosować nowych wytycznych do umów leasingu, których okres obowiązywania upłynie w ciągu dwunastu miesięcy od daty pierwszego zastosowania. W takich przypadkach leasing jest rozliczony jako leasing krótkoterminowy.

#### Standardy opublikowane, które nie weszły jeszcze w życie

Następujące standardy i interpretacje zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, jednak nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony;
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;
- Zmiany do Odniesień do Założeń Konceptyjnych zawartych w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej (opublikowano dnia 29 marca 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później;
- Zmiana do MSSF 3 Połączenia jednostek (opublikowano dnia 22 października 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później;
- Zmiany do MSR 1 i MSR 8: Definicja istotności (opublikowano dnia 31 października 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później.

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

#### 4. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki oraz jej jednostek zależnych, wymienionych poniżej z uwzględnieniem bezpośredniego i pośredniego posiadania tych jednostek na koniec każdego okresu (poniższa tabela prezentuje udziały):

##### *Spółki zależne*

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 marca 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
GTC Konstancja Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Korona S.A.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Globis Poznań Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Aeropark Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Globis Wrocław Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Satellite Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Neptune Gdansk Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Sterlinga Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Karkonoska Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Ortal Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Diego Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Francuska Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC UBP Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Pixel Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Moderna Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Management sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Corius sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Światowida sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Glorine investments sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Glorine investments Sp. z o.o. s.k.a.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Galeria CTWA Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Artico Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Julesberg Sp. z o.o. (1)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Jowett Sp. z o.o. (1)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd. ("GTC Hungary")	GTC S.A.	Węgry	100%	100%
GTC Duna Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Vaci Ut 81-85 Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Riverside Apartmanok Kft. ("Riverside") (1)	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Centre Point I. Kft. ("Centre Point I")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Centre Point II. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral I.Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral II Hungary. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
River Loft Apartmanok Ltd. (1)	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
SASAD Resort Kft. ("Sasad")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Albertfalva Üzletközpont Kft. ("formerly Szeremi Gate")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Metro Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Kompakt Land Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC White House Kft. ("formerly GTC Renaissance Plaza Kft.")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
VRK Tower Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Amarantan Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Real Estate Vinohrady s.r.o. (1)	GTC S.A.	Słowacja	100%	100%

(1) W stanie likwidacji

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

**4. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych (ciąg dalszy)**

*Spółki zależne*

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 marca 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
GTC Nekretnine Zagreb d.o.o. ("GTC Zagreb")	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
Euro Structor d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	70%	70%
Marlera Golf LD d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	80%	80%
Nova Istra Idaeus d.o.o.	Marlera Golf LD d.o.o.	Chorwacja	80%	80%
GTC Matrix d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
GTC Seven Gardens d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
Towers International Property S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Galleria Shopping Center S.R.L. (formerly "International Hotel and Tourism S.R.L.") (1)	GTC S.A.	Rumunia	-	100%
Green Dream S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Aurora Business Complex S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	71.5%	71.5%
Cascade Building S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Gate Bucharest S.R.L.	BCG	Rumunia	100%	100%
Mablethompe Investitii S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Venus Commercial Center S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Beaufort Invest S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Fajos S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Gate S.R.L.	BCG	Rumunia	100%	100%
City Rose Park SRL (previously Complexul Residential Colentina S.R.L. )	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Deco Intermed S.R.L.	Operetico Enterprises Ltd.	Rumunia	66.7%	66.7%
GML American Regency Pipera S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	66.7%	66.7%

(1) Sprzedane

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

**4. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych (ciąg dalszy)**

*Spółki zależne*

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 marca 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
NRL EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
Advance Business Center EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
GTC Yuzhen Park EAD ("GTC Yuzhen")	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
Dorado 1 EOOD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
GTC Medj Razvoj Nekretnina d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
GTC Business Park d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Commercial and Residential Ventures d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Demo Invest d.o.o. Novi Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Atlas Centar d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Commercial Development d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Glamp d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
GTC BBC d.o.o	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	GTC S.A.	Cypr	100%	100%
Europort Ukraine Holdings 1 LLC	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%
Europort Ukraine LL	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%
Europort Project Ukraine 1 LLC	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%

*Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych*

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 marca 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
CID Holding S.A. ("CID") (1)	GTC S.A.	Luksemburg	35%	35%

(1) W trakcie likwidacji

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 5. Analiza segmentowa

Segmenty operacyjne są agregowane do segmentów sprawozdawczych, biorąc pod uwagę charakter działalności, rynki operacyjne i inne czynniki. GTC działa na czterech kluczowych rynkach: w Polsce, Budapeszcie, Bukareszcie i Belgradzie. Ponadto GTC działa w Zagrzebiu, a od września 2017 roku prowadzi swoją działalność w Bułgarii, wyłącznie w Sofii.

Obecne segmenty operacyjne są podzielone na strefy geograficzne, które odzwierciedlają aktualny charakter struktury sprawozdawczości zarządczej.

- a. Polska
- b. Belgrad
- c. Budapeszt
- d. Bukareszt
- e. Zagrzeb
- f. Sofia
- g. Pozostałe

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową przychodów i kosztów z tytułu wynajmu za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku oraz 31 marca 2018 roku:

Portfolio	2019 roku			2018 roku		
	Przychody	Koszty	Marża brutto	Przychody	Koszty	Marża brutto
Polska	81.632	(21.210)	60.422	93.565	(33.464)	60.101
Belgrad	21.111	(5.525)	15.586	20.027	(4.700)	15.327
Budapeszt	26.624	(6.537)	20.087	22.143	(4.708)	17.435
Bukareszt	18.289	(3.455)	14.834	17.887	(3.558)	14.329
Zagrzeb	11.352	(3.860)	7.492	11.406	(3.684)	7.722
Sofia	10.796	(2.053)	8.743	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>169.804</b>	<b>(42.640)</b>	<b>127.164</b>	<b>165.028</b>	<b>(50.114)</b>	<b>114.914</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 5. Analiza segmentowa (ciąg dalszy)

Analiza segmentowa aktywów i pasywów na dzień 31 marca 2019 roku została przedstawiona w tabeli poniżej:

	Nieruchomości	Środki pieniężne i depozyty	Inne	Aktywa razem	Kredyty i obligacje	Rezerwa z tytułu podatku odroczo- nego	Inne	Zobowiązania razem
Polska	4.480.518	183.825	28.703	<b>4.693.046</b>	2.315.084	313.784	75.656	<b>2.704.524</b>
Belgrad	1.656.241	167.923	15.055	<b>1.839.219</b>	861.284	63.010	105.094	<b>1.029.388</b>
Budapeszt	1.529.344	50.321	8.585	<b>1.588.250</b>	479.819	49.185	44.171	<b>573.175</b>
Bukareszt	938.393	39.314	6.026	<b>983.733</b>	494.662	48.794	22.935	<b>566.391</b>
Zagrzeb	611.425	15.007	47.542	<b>673.974</b>	231.548	73.096	32.853	<b>337.497</b>
Sofia	582.740	27.253	9.243	<b>619.236</b>	286.686	31.924	20.973	<b>339.583</b>
Inne	52.312	103	1.764	<b>54.179</b>	-	-	5.093	<b>5.093</b>
Nieprzydzielone	-	209.292	1.636	<b>210.928</b>	580.006	27.477	29.292	<b>636.775</b>
	<b>9.850.973</b>	<b>693.038</b>	<b>118.554</b>	<b>10.662.565</b>	<b>5.249.089</b>	<b>607.270</b>	<b>336.067</b>	<b>6.192.426</b>

Analiza segmentowa aktywów i pasywów na dzień 31 grudnia 2018 roku została przedstawiona w tabeli poniżej:

	Nieruchomości	Środki pieniężne i depozyty	Inne	Aktywa razem	Kredyty i obligacje	Rezerwa z tytułu podatku odroczo-nego	Inne	Zobowiązania razem
Polska	4.314.775	58.295	28.139	<b>4.401.209</b>	2.122.755	309.935	71.187	<b>2.503.877</b>
Belgrad	1.544.083	51.531	10.612	<b>1.606.226</b>	611.641	61.400	75.190	<b>748.231</b>
Budapeszt	1.525.468	60.613	5.457	<b>1.591.538</b>	486.468	48.607	50.974	<b>586.049</b>
Bukareszt	922.135	56.029	26.557	<b>1.004.721</b>	471.646	47.653	42.807	<b>562.106</b>
Zagrzeb	586.623	17.179	47.425	<b>651.227</b>	206.400	72.137	38.253	<b>316.790</b>
Sofia	552.752	16.856	7.160	<b>576.768</b>	275.389	31.016	13.868	<b>320.273</b>
Inne	46.913	47	-	<b>46.960</b>	-	-	5.091	<b>5.091</b>
Nieprzydzielone	-	253.580	2.546	<b>256.126</b>	649.094	27.468	26.377	<b>702.939</b>
	<b>9.492.749</b>	<b>514.130</b>	<b>127.896</b>	<b>10.134.775</b>	<b>4.823.393</b>	<b>598.216</b>	<b>323.747</b>	<b>5.745.356</b>

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego  
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 6. Koszty administracyjne

Koszty administracyjne za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 r. oraz 31 marca 2018 r. obejmują następujące kwoty:

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 <i>(niebadane)</i>
Koszty administracyjne	13.482	11.535
Koszty (przychody) z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji (*)	5.981	(5.690)
	<b>19.463</b>	<b>5.845</b>

(\*) Bezgotówkowa korekta wartości godziwej jest pod wpływem zmiany ceny akcji

## 7. Koszty finansowe

Koszty finansowe za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 r. oraz 31 marca 2018 r. obejmują następujące kwoty:

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 <i>(niebadane)</i>
Koszty finansowe związane z kredytami, pożyczkami i obligacjami	32.102	29.941
Koszty finansowe związane ze zobowiązaniem z tytułu leasingu	2.263	-
	<b>34.365</b>	<b>29.941</b>

## 8. Nieruchomości inwestycyjne

Do inwestycji w nieruchomości posiadanych przez Grupę zalicza się powierzchnie biurowe i centra handlowe, w tym także nieruchomości w budowie.

Na saldo inwestycji w nieruchomości składają się następujące kategorie:

	31 marca 2019 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2018 <i>(badane)</i>
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	7.550.008	7.705.213
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	963.551	817.219
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	572.172	563.760
Prawo do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	191.257	-
<b>Razem</b>	<b>9.276.988</b>	<b>9.086.192</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych w okresach zakończonych dnia 31 marca 2019 roku (niebadane) oraz 31 grudnia 2018 roku (badane) kształtowały się następująco:

	Prawo do użytkowania gruntów	Poziom 2	Poziom 3	Razem
<b>Wartość bilansowa na 1 stycznia 2018 roku</b>	<b>-</b>	<b>5.761.222</b>	<b>2.317.148</b>	<b>8.078.370</b>
Reklasyfikacja poziomu hierarchii (1)	-	129.148	(129.148)	-
Skapitalizowane wydatki	-	130.350	351.742	<b>482.092</b>
Zakup ukończonych budynków (2)	-	28.979	41.127	<b>70.106</b>
Zakup jednostek zależnych posiadających działki (3)	-	-	412.522	<b>412.522</b>
Aktualizacja wartości godziwej / trwała utrata wartości	-	458	171.372	<b>171.830</b>
Sprzedaż gruntu (4)	-	-	(49.843)	<b>(49.843)</b>
Klasyfikacja jako aktywa przeznaczone do sprzedaży (5)	-	(298.361)	(29.342)	<b>(327.703)</b>
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	-	170.667	78.151	<b>248.818</b>
<b>Wartość bilansowa na 31 grudnia 2018 roku</b>	<b>-</b>	<b>5.922.463</b>	<b>3.163.729</b>	<b>9.086.192</b>
Skapitalizowane wydatki	-	11.231	137.810	<b>149.041</b>
Rozpoznanie prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	195.202	-	-	<b>195.202</b>
Przedpłacone prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	(3.090)	-	-	<b>(3.090)</b>
Aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	-	8.094	16.404	<b>24.498</b>
Umorzenie prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	(469)	-	-	<b>(469)</b>
Przeklasyfikowane do aktywów na własny użytek , netto	-	(3.869)	-	<b>(3.869)</b>
Przeklasyfikowane do pozycji „aktywa przeznaczone do sprzedaży” (Neptun Office Center)	(998)	(172.128)	-	<b>(173.126)</b>
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	612	924	1.073	<b>2.609</b>
<b>Wartość bilansowa na 31 marca 2019 roku</b>	<b>191.257</b>	<b>5.766.715</b>	<b>3.319.016</b>	<b>9.276.988</b>



**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Aktualizacja wartości godziwej oraz utrata wartości kształtowały się następująco:

	Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2019	Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2018
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Aktualizacja wartości godziwej ukończonych aktywów	5.905	(6.422)
Aktualizacja wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w budowie	18.582	48.116
Aktualizacja wartości godziwej aktywów przeznaczonych do sprzedaży (*)	4.925	-
Umorzenie prawa użytkowania	(512)	-
Odwrócenia utraty wartości/ (utrata wartości) nieruchomości inwestycyjnych w budowie w cenie nabycia	-	11.055
<b>Razem</b>	<b>28.900</b>	<b>52.749</b>

(\*) Grunt Galerii Bukareszt w Rumunii

Założenia użyte przy wycenach ukończonych aktywów na dzień 31 marca 2019 roku (niebadane) przedstawiono poniżej:

Kraj	Wartość księgową	GLA w tysiącach	Poziom wynajęcia	Aktualna stawka czynszu	ERV	Poziom wartości godziwej
	PLN tys.	mkw	%	PLN/mkw	PLN/mkw	
Polska (handlowy)	2.223.772	113	94%	88,8	93,5	2
Polska (biurowy)	1.706.352	195	92%	59,9	59,9	2
Belgrad (biurowy)	910.934	97	96%	68,8	70,1	3
Budapeszt (biurowy)	1.019.215	126	98%	52,7	54,8	2
Bukareszt (biurowy)	817.380	67	94%	79,5	82,4	2
Zagrzeb (handlowy)	450.828	35	97%	87,1	86,3	2
Sofia (handlowy)	421.527	33	99%	83,7	86,7	3
<b>Razem</b>	<b>7.550.008</b>	<b>666</b>	<b>95%</b>	<b>69,3</b>	<b>71,0</b>	

Założenia użyte przy wycenach ukończonych aktywów na dzień 31 grudnia 2018 roku (badane) przedstawiono poniżej:

Kraj	Wartość księgową	GLA w tysiącach	Poziom wynajęcia	Aktualna stawka czynszu	ERV	Poziom wartości godziwej
	PLN tys.	mkw	%	PLN/mkw	PLN/mkw	
Polska (handlowy)	2.222.799	113	94%	89,7	93,5	2
Polska (biurowy)	1.860.223	212	89%	60,3	59,9	2
Belgrad (biurowy)	910.663	97	94%	68,0	70,1	3
Budapeszt (biurowy)	1.022.281	126	98%	52,3	53,1	2
Bukareszt (biurowy)	817.155	67	94%	79,9	82,4	2
Zagrzeb (handlowy)	450.692	34	95%	87,5	86,3	2
Sofia (handlowy)	421.400	33	98%	84,1	86,7	3
<b>Razem</b>	<b>7.705.213</b>	<b>682</b>	<b>93%</b>	<b>68,8</b>	<b>70,5</b>	

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Informacje dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie na dzień 31 marca 2019 roku (niebadane) zostały zaprezentowane poniżej:

	Wartość księgowa	Szacowana powierzchnia (GLA)
	PLN tys.	Mkw
Belgrad (Ada Mall, GreenHeart)	699.907	59
Sofia (ABC I, ABC II)	161.213	33
Zagrzeb (Matrix I, Matrix II)	102.431	21
<b>Razem</b>	<b>963.551</b>	<b>113</b>

Informacje dotyczące gruntów przeznaczonych pod zabudowę na dzień 31 grudnia 2018 roku zostały zaprezentowane poniżej:

	Wartość księgowa	Szacowana powierzchnia (GLA)
	PLN tys.	Mkw
Belgrad (Ada Mall, GreenHeart)	606.214	59
Sofia (ABC I, ABC II)	131.352	33
Zagrzeb (Matrix I, Matrix II)	79.653	21
<b>Razem</b>	<b>817.219</b>	<b>113</b>

Informacje dotyczące wyceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną na dzień 31 marca 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku przedstawiono poniżej:

	31 marca 2019 (niebadane)	31 grudnia 2018 (badane)
Polska	167.678	168.862
Serbia	26.092	23.693
Węgry	169.570	167.360
Rumunia	62.541	59.749
Chorwacja	56.162	54.180
<b>Razem</b>	<b>482.043</b>	<b>473.844</b>

Informacje dotyczące wartości księgowej gruntów przeznaczonych pod nieruchomości inwestycyjne (w perspektywie długoterminowej) na dzień 31 marca 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku zostały zaprezentowane poniżej:

	31 marca 2019 roku (niebadane)	31 grudnia 2018 roku (badane)
Polska	53.121	53.108
Węgry	19.356	19.350
Bułgaria	7.742	7.740
Ukraina	9.910	9.718
<b>Razem</b>	<b>90.129</b>	<b>89.916</b>
<b>Łączna suma</b>	<b>572.172</b>	<b>563.760</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 9. Udziały niekontrolujące

Spółka zależna Spółki, która posiada Avenue Mall (Euro Structor d.o.o.), udzieliła w roku 2018 swoim akcjonariuszom pożyczki proporcjonalnej do ich udziałów w spółce zależnej. Kwota główna pożyczki i odsetki zostaną spłacone do 30 listopada 2022 r. W przypadku podjęcia przez Euro Structor uchwały o wypłacie dywidendy, Euro Structor ma prawo do potrącenia dywidendy z tytułu niespłaconego kredytu. W przypadku, gdy akcjonariusz zamierza sprzedać swój udział w Euro Structor, pożyczka będzie spłacona w momencie sprzedaży.

Podsumowana informacja finansowa istotnych udziałów mniejszościowych na dzień 31 marca 2019 roku (niebadane) została przedstawiona poniżej:

	Avenue Mall	Pozostałe projekty	Razem
NCI w kapitale	100.079	(79.510)	20.569
Pożyczki otrzymane od NCI	-	42.333	42.333
Pożyczki udzielone NCI	(44.510)	-	(44.510)
<b>Razem na 31 marca 2018</b>	<b>55.569</b>	<b>(37.177)</b>	<b>18.392</b>
<b>Udział NCI w zysku (stracie)</b>	<b>1.376</b>	<b>(662)</b>	<b>714</b>

## 10. Depozyty krótkoterminowe

Lokaty krótkoterminowe obejmują depozyty związane z umowami kredytowymi, instrumentami pochodnymi i innymi zobowiązaniami kontraktowymi i mogą być wykorzystywane tylko w przypadku pewnych działań operacyjnych określonych w odpowiednich umowach.

W marcu 2019 r. kwota 120,8 milionów złotych (28,1 milionów euro) została wykorzystana z kredytu budowlanego związanego z centrum handlowym Ada Mall (Belgrad) i zdeponowana w celu uregulowania zobowiązań umownych związanych z budową tego projektu.

## 11. Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Na dzień 31 marca 2019 roku aktywa przeznaczone do sprzedaży składały się z biurowca GTC White House na Węgrzech, biurowca Neptun Office Center w Polsce oraz gruntu w Budapeszcie.

	31 marca 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Biurowiec Neptun Office Center w Gdańsku	173.050	-
Biurowiec GTC White House w Budapeszcie	301.091	301.000
Działka Spirala 2 w Budapeszcie	11.312	11.309
Działka Galeria Bukareszt	-	15.334
<b>Wartość bilansowa na koniec</b>	<b>485.453</b>	<b>327.643</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

---

**12. VAT i inne należności z tytułu podatków**

VAT i inne należności z tytułu podatków stanowią VAT należny z tytułu nabycia aktywów oraz z tytułu działalności budowlanej.

**13. Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania**

Zmiany w zobowiązaniach handlowych i pozostałych zobowiązaniach w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2019 roku (niebadane) oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2018 roku (badane) przedstawiają się następująco:

	31 Marca 2019 roku	31 Grudnia 2018 roku
<b>Saldo na 1 stycznia</b>	<b>(217.140)</b>	<b>(210.651)</b>
Zmiany związane z działalnością inwestycyjną	(12.402)	1.944
Zmiany związane ze sprzedażą jednostek zależnych	4.230	(4.190)
Zmiany związane z działalnością operacyjną	(1.652)	2.634
Zmiany związane z działalnością finansową	-	(362)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(74)	(6.515)
<b>Saldo na 31 grudnia</b>	<b>(227.038)</b>	<b>(217.140)</b>

Na dzień 31 marca 2019 r. kwota 180,6 milionów złotych (42 milionów euro) rozliczeń międzyokresowych i rezerw na zobowiązania handlowe dotyczy zobowiązań z tytułu działalności deweloperskiej. Planuje się, że środki te będą finansowane głównie przez kredyty długoterminowe (na dzień 31 grudnia 2018 r. ta kwota wyniosła 176,3 milionów złotych (41 milionów euro)).

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

**14. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje**

	31 marca 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Obligacje seria 2018-2019	-	67.936
Obligacje seria 1019	125.705	124.525
Schuldschein seria 1219	65.135	64.597
Obligacje seria 0320	79.565	80.295
Obligacje seria 0620	173.945	172.300
Obligacje seria 1220	43.890	43.502
Obligacje seria 0321	88.383	89.169
Kredyt OTP (GTC)	3.381	6.764
Kredyt Santander (Globis Poznań)	64.481	64.861
Kredyt Santander (Korona Business Park)	191.012	192.452
Kredyt PKO BP (Pixel)	87.781	88.483
Kredyt Santander (Globis Wrocław)	97.123	97.842
Kredyt ING (Nothus and Zephirus)	40.140	40.128
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	45.744	46.100
Kredyt Pekao (Sterlinga)	69.062	69.607
Kredyt Pekao (Neptun Office Center)	87.084	87.767
Kredyt Pekao (Galeria Północna)	832.964	838.087
Kredyt PKO BP (Artico)	62.468	-
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	373.353	377.025
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	124.346	125.301
Kredyt ING (Francuska)	94.551	95.104
Kredyt OTP (Centre Point)	178.659	180.781
Kredyt CIB (Metro)	65.728	66.882
Kredyt Erste (Spiral)	95.867	97.121
Kredyt Erste (GTC White House)	33.124	33.989
Kredyt OTP (Duna)	106.440	107.699
Kredyt Erste (GTC House)	49.564	50.387
Kredyt Erste (19 Avenue)	100.005	101.046
Kredyt Societe General (BBC)	96.323	97.159
Kredyt Intesa Bank (Green Heart)	157.763	136.791
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one)	170.060	112.123
Kredyt Intesa Bank (Ada Mall)	271.627	114.135
Kredyt Erste (Citygate)	333.015	336.277
Kredyt Transilvania (Cascade)	19.334	19.832
Kredyt Alpha Bank (Premium)	71.582	73.534
Kredyt OTP (Mall of Sofia)	253.639	256.203
Kredyt Erste (Matrix)	22.122	-
Kredyt UniCredit (ABC)	33.047	19.187
Kredyt MKB i Zagrebecka Banka (Avenue Mall)	204.312	206.400
Pożyczki od udziałowców niekontrolujących w spółkach zależnych i od jednostek współzależnych	42.333	42.002
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(28.001)	(27.395)
	<b>5.026.656</b>	<b>4.795.998</b>

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego  
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

#### 14. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje (ciąg dalszy)

Zadłużenie z tytułu długoterminowych pożyczek i kredytów zostało podzielone na część krótko- i długoterminową w następujący sposób:

	31 marca 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
<b>Krótkoterminowa część:</b>		
Obligacje seria 2018-2019	-	67.936
Obligacje seria 1019	125.705	124.525
Schuldschein seria 1219	65.135	64.597
Obligacje seria 0320	79.565	752
Obligacje seria 0620	1.893	300
Obligacje seria 1220	430	55
Obligacje seria 0321	232	1.045
Kredyt OTP (GTC)	3.381	6.764
Kredyt Santander (Globis Poznań)	64.481	64.861
Kredyt Santander (Korona Business Park)	6.000	6.000
Kredyt PKO BP (Pixel)	2.912	2.912
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	4.000	3.998
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	373.353	15.240
Kredyt Santander (Globis Wrocław)	2.980	2.980
Kredyt ING (Nothus and Zephirus)	40.140	40.128
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	1.471	1.470
Kredyt Pekao (Sterlinga)	2.259	2.256
Kredyt Pekao (Neptun Office Center)	2.847	2.846
Kredyt PKO BP (Artico)	942	-
Kredyt Pekao (Galeria Północna)	21.507	21.500
Kredyt ING (Francuska)	2.323	2.323
Kredyt OTP (Centre Point)	8.766	8.742
Kredyt Erste (GTC White House)	1.522	2.049
Kredyt OTP (Duna)	5.226	5.208
Kredyt CIB (Metro)	4.852	4.794
Kredyt Erste (Spiral)	6.177	6.086
Kredyt Erste (GTC House)	3.359	3.358
Kredyt Erste (19 Avenue)	4.275	4.274
Kredyt Intesa Bank (Green Heart)	5.626	3.930
Kredyt Societe General (BBC)	3.462	3.462
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one)	7.970	5.599
Kredyt Intesa Bank (Ada Mall)	10.185	2.855
Kredyt OTP (Mall of Sofia)	10.568	10.565
Kredyt UniCredit (ABC)	4.314	3.457
Kredyt Transilvania (Cascade)	1.337	1.032
Kredyt MKB i Zagrabecka Banka (Avenue Mall)	8.603	8.600
Kredyt Erste (Matrix)	981	-
Kredyt Erste (City Gate)	13.317	13.240
Kredyt Alpha Bank (Premium)	4.409	4.408
	<b>906.505</b>	<b>524.147</b>

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

**14. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje (ciąg dalszy)**

	31 marca 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
<b>Długoterminowa część:</b>		
Obligacje seria 0320	-	79.543
Obligacje seria 0620	172.052	172.000
Obligacje seria 1220	43.460	43.447
Obligacje seria 0321	88.151	88.124
Kredyt Santander (Korona Business Park)	185.012	186.452
Kredyt PKO BP (Pixel)	84.869	85.571
Kredyt Santander (Globis Wrocław)	94.143	94.862
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	44.273	44.630
Kredyt Pekao (Neptun Office Center)	84.237	84.921
Kredyt Pekao (Sterlinga)	66.803	67.351
Kredyt Pekao (Galeria Północna)	811.457	816.587
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	-	361.785
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	120.346	121.303
Kredyt PKO BP (Artico)	61.526	-
Kredyt ING (Francuska)	92.228	92.781
Kredyt OTP (Centre Point)	169.893	172.039
Kredyt OTP (Duna)	101.214	102.491
Kredyt CIB (Metro)	60.876	62.088
Kredyt Erste (Spiral)	89.690	91.035
Kredyt Erste (GTC White House)	31.602	31.940
Kredyt Erste (GTC House)	46.205	47.029
Kredyt Erste (19 Avenue)	95.730	96.772
Kredyt Intesa Bank (Green Heart)	152.137	132.861
Kredyt Intesa Bank (Ada Mall)	261.442	111.280
Kredyt Societe General (BBC)	92.861	93.697
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one)	162.090	106.524
Kredyt Erste (City Gate)	319.698	323.037
Kredyt Alpha Bank (Premium)	67.173	69.126
Kredyt Transilvania (Cascade)	17.997	18.800
Kredyt OTP (Mall of Sofia)	243.071	245.638
Kredyt UniCredit (ABC)	28.733	15.730
Kredyt MKB i Zagrzebicka Banka (Avenue Mall)	195.709	197.800
Kredyt Erste (Matrix)	21.141	-
Pożyczki od udziałów niekontrolujących w spółkach zależnych i od jednostek współzależnych	42.333	42.002
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(28.001)	(27.395)
	<b>4.120.151</b>	<b>4.271.851</b>

Jako zabezpieczenie kredytów bankowych ustanowiona została hipoteka oraz depozyty zabezpieczające na składnikach aktywów łącznie z cesją związanych z nią należności oraz cesją praw z polis ubezpieczeniowych.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

#### 14. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje (ciąg dalszy)

W umowach finansowania zawartych z bankami, Spółka zobowiązuje się do dotrzymania określonych warunków kredytowych wymaganych tymi umowami; główne warunki to: utrzymanie wskaźnika wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (Loan-to-Value, „LTV”) i wskaźnika Obsługi Zadłużenia (Debt Service Coverage Ratio) przez spółkę będącą właścicielem projektu.

Ponadto, wszystkie nieruchomości inwestycyjne i nieruchomości inwestycyjne w budowie, które były finansowane przez pożyczkodawcę zostały zastawione w celu zabezpieczenia długoterminowych kredytów od banków. O ile nie zaznaczono inaczej, wartość godziwa zastawionych aktywów przekracza wartość bilansową powiązanych pożyczek.

Zmiany w długoterminowych kredytach i obligacjach za lata zakończone 31 marca 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku przedstawiały się następująco:

	31 marca 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
<b>Saldo na początek roku (bez uwzględnienia odroczonej kosztów zadłużenia)</b>	<b>4.823.393</b>	<b>4.341.819</b>
Wypłaty	447.404	815.054
Spłaty	(221.012)	(690.936)
Pierwszy do skonsolidowania	-	226.124
Zmiana naliczonych odsetek	1.080	(720)
Kapitalizacja odsetek	2.328	6.624
Różnice kursowe	1.464	125.428
<b>Saldo na koniec roku (bez uwzględnienia odroczonej kosztów zadłużenia)</b>	<b>5.054.657</b>	<b>4.823.393</b>

Spłata długoterminowego zadłużenia kształtowała się następująco (w mln PLN):

	31 marca 2019 roku (niebadane)	31 grudnia 2018 roku (badane)
Pierwszy rok	1.019	636
Drugi rok	899	1.152
Trzeci rok	697	942
Czwarty rok	649	611
Piąty rok	822	572
Kolejne okresy	1.381	1.290
	<b>5.467</b>	<b>5.203</b>



**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 15. Zobowiązania z tytułu leasingu oraz prawo użytkowania gruntów

Zobowiązania z tytułu leasingu obejmują opłaty leasingowe za grunty w wieczystym użytkowaniu gruntów pod nieruchomości inwestycyjne i grunty mieszkaniowe. Prawa użytkowania gruntów na dzień 31 marca 2019 r. przedstawiały się następująco:

	Ukończone nieruchomości inwestycyjne	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	Aktywa przeznaczone do sprzedaży	Razem
<b>Kraj</b>						
Polska	48.110	-	98.814	-	998	147.922
Rumunia	28.392	-	-	-	-	28.392
Serbia	13.962	1.979	-	-	-	15.941
Chorwacja	-	-	-	5.196	-	5.196
<b>Saldo na 31 Marca 2019</b>	<b>90.464</b>	<b>1.979</b>	<b>98.814</b>	<b>5.196</b>	<b>998</b>	<b>197.451</b>

Zobowiązania z tytułu leasingu na dzień 31 marca 2019 r. przedstawiały się następująco:

	Ukończone nieruchomości inwestycyjne	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	Aktywa przeznaczone do sprzedaży	Razem	Stopa dyskontowa
<b>Kraj</b>							
Polska	48.110	-	95.751	-	998	144.859	4,2%
Rumunia	28.393	-	-	-	-	28.393	5,7%
Serbia	13.962	1.979	-	-	-	15.941	7,6%
Chorwacja	-	-	-	5.239	-	5.239	4,4%
<b>Saldo na 31 Marca 2019</b>	<b>90.465</b>	<b>1.979</b>	<b>95.751</b>	<b>5.239</b>	<b>998</b>	<b>194.432</b>	

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego  
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

**15. Zobowiązania z tytułu leasingu oraz prawo użytkowania gruntów (ciąg dalszy)**

Zobowiązania z tytułu leasingu zostały zdyskontowane przy użyciu stóp dyskontowych mających zastosowanie do długoterminowych pożyczek w walutach lokalnych w krajach, w których znajdują się aktywa.

Zmiany w prawach użytkowania gruntów za lata zakończone 31 marca 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku przedstawiały się następująco:

	<b>31 marca 2019 roku</b>	<b>31 grudnia 2018 roku</b>
<b>Saldo na 31 grudnia 2018 roku</b>	-	-
Rozpoznanie prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	200.443	
Umorzenie prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	(512)	-
Przedpłacone prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	(3.090)	-
Różnice kursowe	610	-
<b>Saldo na 31 marca 2019 roku</b>	<b>197.451</b>	-

Zmiany w zobowiązaniach z tytułu leasingu za lata zakończone 31 marca 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku przedstawiały się następująco:

	<b>31 marca 2019 roku</b>	<b>31 grudnia 2018 roku</b>
<b>Saldo na 31 grudnia 2018 roku</b>	-	-
Rozpoznanie zobowiązań z tytułu leasingu dla gruntów w użytkowaniu wieczystym (*)	200.443	
Płatności użytkowania wieczystego	(7.445)	-
Zmiana stanu rezerw na sporne kwoty użytkowania wieczystego	(1.515)	-
Zmiana naliczonych odsetek	2.263	-
Różnice kursowe	686	-
<b>Saldo na 31 marca 2019 roku</b>	<b>194.432</b>	-

(\*) MSSF 16 został przyjęty 1 stycznia 2019 r

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

---

## 16. Otrzymane zaliczki

Otrzymane zaliczki składają się z następujących pozycji:

	<b>31 marca 2019</b>	<b>31 grudnia 2018</b>
	<i>(niebadane)</i>	<i>(badane)</i>
Sprzedaż gruntów pod nieruchomości inwestycyjne	-	16.413
Przychody z tytułu wynajmu otrzymane z góry	10.499	4.386
	<b>10.499</b>	<b>20.799</b>

## 17. Należności związane z wywłaszczeniem ziemi

Kwota 21 milionów złotych (4,9 miliona euro) została zatwierdzona przez państwo rumuńskie i wypłacona Grupie jako rekompensata za wywłaszczone grunty w Bukareszcie i ujęta jako należność na dzień 31 grudnia 2018 r. Kwota została wypłacona Grupie w dniu 11 stycznia 2019 r.

## 18. Podatki

Regulacje dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych oraz obciążeń związanych z ubezpieczeniami społecznymi podlegają częstym zmianom. Te częste zmiany powodują brak odpowiednich punktów odniesienia, niespójne interpretacje oraz nieliczne ustanowione precedensy, które mogłyby mieć zastosowanie. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych, zarówno pomiędzy organami państwowymi jak i organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności (na przykład kwestie celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i grzywien, a wszelkie dodatkowe zobowiązania podatkowe, wynikające z kontroli, muszą zostać zapłacone wraz z wysokimi odsetkami. Te warunki powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 19. Kapitał własny i rezerwy

Akcjonariusze posiadający na dzień 31 marca 2019 roku powyżej 5% wszystkich akcji to:

- GTC Dutch Holdings B.V.
- OFE PZU Złota Jesień
- OFE AVIVA Santander

### Akcje fantomowe

Określeni członkowie kluczowej kadry kierowniczej Spółki są uprawnieni do otrzymania akcji fantomowych („phantom shares”).

Akcje fantomowe (zaprezentowane w tabeli poniżej) zostały ujęte w oparciu o przyszłe rozliczenie gotówkowe.

<b>Cena wykonania (PLN)</b>	<b>Zablokowane</b>	<b>Nabyte</b>	<b>Liczba wyemitowanych akcji</b>
6,48	2.011.800	5.868.800	7.880.600
7,39	37.476	100.000	137.476
9,33	50.172	35.000	85.172
<b>Razem</b>	<b>2.099.448</b>	<b>6.003.800</b>	<b>8.103.248</b>

Na dzień 31 marca 2019 roku wyemitowane akcje fantomowe prezentowały się następująco:

<b>Termin wykonania</b>	<b>Cena wykonania (PLN)</b>	<b>Liczba wyemitowanych akcji</b>
30/06/2019	6,48	460.800
31/12/2020	7,39	137.477
30/06/2021	6,48	2.554.989
15/08/2021	6,48	2.766.052
31/12/2021	6,48	1.123.900
31/12/2021	9,33	71.388
30/06/2022	6,48	974.859
30/06/2022	9,33	13.783
<b>Total</b>		<b>8.103.248</b>

Akcje fantomowe (zaprezentowane powyżej) zostały zaprezentowane z założeniem płatności gotówkowej, jako że Spółka szacuje, iż ten rodzaj metody płatności jest najbardziej prawdopodobny.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

**20. Zysk na jedną akcję**

Podstawowy zysk na jedną akcję przedstawiał się następująco:

	<b>Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019</b>	<b>Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018</b>
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Zysk / (strata) netto przypisana akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	84.259.000	100.865.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję	483.536.996	470.303.504
Zysk/(strata) na jedną akcję (PLN)	0,17	0,21

Na dzień 31 marca 2019 roku oraz 31 marca 2018 roku Spółka nie posiadała instrumentów potencjalnie rozładniających zysk.

**21. Reklasyfikacja**

Spółka zmieniła prezentację nieruchomości inwestycyjnych w swoim sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2018 r. w następujący sposób:

	<b>31 grudnia 2018</b>	<b>31 grudnia 2018</b>
	<i>(przekształcone)</i>	<i>(raportowane)</i>
Nieruchomości inwestycyjne	9.086.192	8.522.432
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	-	563.760

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

---

**22. Zdarzenia po dacie bilansowej**

W kwietniu 2019 r. Spółka wyemitowała nowe obligacje denominowane w euro o łącznej kwocie 40,4 milionów złotych (9,4 milionów euro) do spłaty w kwietniu 2022 r.

W dniu 14 maja 2019 r. akcjonariusze Spółki podjęli uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy z zysku netto za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. w wysokości 178,9 mln zł, 0,37 zł na akcję i umożliwienia akcjonariuszom Spółki wyboru dywidendy w postaci nowo wyemitowanych akcji zamiast gotówki.

Zgodnie z tą samą uchwałą z 14 maja 2019 r., zdecydowano, że pozostały zysk za rok zakończony 31 grudnia 2018 r, w kwocie 210,5 mln zł nie zostanie podzielony.

**23. Data publikacji**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 14 maja 2019 roku.

## Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Globe Trade Centre S.A.

### Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. („Grupa”), w której jednostką dominującą jest Globe Trade Centre S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, ul. 17 Stycznia 45A, sporządzonego na dzień 31 marca 2019 roku, na które składają się: śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2019 roku, śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 marca 2019 roku oraz dodatkowe noty objaśniające („śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie i przedstawienie załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa, ogłoszonego w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

My jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

### Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki („standard”), przyjętym przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowość, przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania, przyjętymi przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów i na skutek tego przegląd nie wystarcza do uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania.

## Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że załączone śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa, ogłoszonego w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

## Inne sprawy

W dniu 14 maja 2019 roku wydaliśmy również raport z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. za analogiczny okres, sporządzonego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa, w euro, jako walucie prezentacyjnej.

Warszawa, dnia 14 maja 2019 roku

Kluczowy Biegły Rewident

---

Jarosław Dac  
biegły rewident  
nr w rejestrze: 10138

działający w imieniu:  
Ernst & Young Audyt Polska  
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.  
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa  
nr na liście firm audytorskich: 130



**GLOBE TRADE CENTRE S.A.**

**NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE  
FINANSOWE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY  
DNIA 31 MARCA 2019 ROKU  
WRAZ Z RAPORTEM NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO  
REWIDENTA Z PRZEGLĄDU**

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej**  
**na dzień 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Nota	31 marca 2019 (niebadane)	31 grudnia 2018 (badane)
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	6	5.068.953	5.128.356
Rzeczowe aktywa trwałe		1.643	1.806
		<b>5.070.596</b>	<b>5.130.162</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności handlowe		1.019	1.380
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		1.282	950
Należności z tytułu VAT		353	-
Depozyty krótkoterminowe		3.613	3.612
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		209.293	133.102
		<b>215.560</b>	<b>139.044</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>5.286.156</b>	<b>5.269.206</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej**  
**na dzień 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

<b>PASYWA</b>	<b>Nota</b>	<b>31 marca 2019 (niebadane)</b>	<b>31 grudnia 2018 (badane)</b>
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy	9	48.354	48.354
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		2.432.519	2.432.519
Inne kapitały rezerwowe		(154.854)	(154.854)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(22.141)	(17.950)
Różnice kursowe z przeliczenia		580.565	578.792
Zyski zatrzymane		1.565.127	1.480.868
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>4.449.570</b>	<b>4.367.729</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	7	505.536	582.538
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych		25.477	19.487
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8	24.427	25.925
		<b>555.440</b>	<b>627.950</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	7	276.341	265.981
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy		4.805	6.970
Zobowiązania z tytułu podatku VAT		-	576
		<b>281.146</b>	<b>273.527</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>5.286.156</b>	<b>5.269.206</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat**  
**za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Nota	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019  (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018  (niebadane) <i>(przekształcone)</i>
Przychody z tytułu zarządzania	12	4.252	5.310
Przychody finansowe	12	24.150	22.645
Udział w zysku jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych		74.728	103.737
Zysk z tytułu różnic kursowych netto		521	-
Pozostałe przychody		882	13
<b>Przychody operacyjne razem</b>		<b>104.533</b>	<b>131.705</b>
Koszty działalności operacyjnej	5	(12.953)	(1.079)
Koszty finansowe		(8.477)	(11.000)
Strata z tytułu różnic kursowych netto		-	(8.626)
Strata ze sprzedaży spółki zależnej netto		(317)	-
Pozostałe koszty	11	(29)	(4.946)
<b>Koszty operacyjne razem</b>		<b>(21.776)</b>	<b>(25.651)</b>
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>82.757</b>	<b>106.054</b>
Podatek dochodowy	8	1.502	(5.189)
<b>Zysk za okres</b>		<b>84.259</b>	<b>100.865</b>
Zysk na jedną akcję (w PLN)	10	0,17	0,21

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów**  
**za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018
	(niebadane)	(niebadane)
<b>Zysk za okres</b>	<b>84.259</b>	<b>100.865</b>
<i>Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku/ (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających	(4.785)	(6.155)
Podatek dochodowy	594	1.238
Zysk/(strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających	<u>(4.191)</u>	<u>(4.917)</u>
Różnice kursowe z przeliczenia z waluty funkcjonalnej na walutę prezentacji	1.773	34.717
<i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/ (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	<b>(2.418)</b>	<b>(29.800)</b>
<b>Łączne całkowite dochody</b>	<b><u>81.841</u></b>	<b><u>130.665</u></b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym**  
**za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Inne kapitały rezerwowe	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem
<b>Saldo na 1 stycznia 2019 roku</b>	<b>48.354</b>	<b>2.432.519</b>	<b>(154.854)</b>	<b>(17.950)</b>	<b>578.792</b>	<b>1.480.868</b>	<b>4.367.729</b>
Inne całkowite dochody	-	-	-	(4.191)	1.773	-	(2.418)
Zysk za okres zakończony 31 marca 2019 roku	-	-	-	-	-	84.259	84.259
<b>Całkowity dochód / (strata) za okres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4.191)</b>	<b>1.773</b>	<b>84.259</b>	<b>81.841</b>
Inne	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na 31 marca 2019 roku (niebadane)</b>	<b>48.354</b>	<b>2.432.519</b>	<b>(154.854)</b>	<b>(22.141)</b>	<b>580.565</b>	<b>1.565.127</b>	<b>4.449.570</b>
<b>Saldo na 1 stycznia 2018 roku</b>	<b>47.031</b>	<b>2.320.299</b>	<b>(154.854)</b>	<b>(8.671)</b>	<b>457.809</b>	<b>1.246.669</b>	<b>3.908.283</b>
Inne całkowite dochody	-	-	-	(4.917)	34.717	-	29.800
Zysk za okres zakończony 31 marca 2018 roku	-	-	-	-	-	100.865	100.865
<b>Całkowity dochód / (strata) za okres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4.917)</b>	<b>34.717</b>	<b>100.865</b>	<b>130.665</b>
Inne	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na 31 marca 2018 roku (niebadane)</b>	<b>47.031</b>	<b>2.320.299</b>	<b>(154.854)</b>	<b>(13.588)</b>	<b>492.526</b>	<b>1.347.534</b>	<b>4.038.948</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych**  
**za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018
	(niebadane)	(niebadane)
		(przekształcone)
<b>PRZEPLYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:</b>		
Zysk przed opodatkowaniem	82.757	106.054
<b>Korekty o pozycje:</b>		
Udział w stracie/(zysku) jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	(74.728)	(103.737)
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	(521)	8.626
Przychody finansowe	(24.150)	(22.645)
Koszty finansowe	8.477	11.000
Strata/(zysk) z płatności w formie akcji własnych	5.981	(5.690)
Amortyzacja	125	125
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego, dywidendą i odsetkami</b>	<b>(2.059)</b>	<b>(6.267)</b>
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	30	(4.662)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(3.103)	2.969
Otrzymane dywidendy	4.303	25.298
Odsetki otrzymane	24.199	4.640
Odsetki zapłacone	(5.434)	(7.946)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>17.936</b>	<b>14.032</b>
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	-	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>17.936</b>	<b>14.032</b>
<b>PRZEPLYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:</b>		
Wydatki na środki trwałe	(26)	(2)
Pożyczki udzielone	(36.306)	(95.895)
Umorzenie kapitału zakładowego	32.377	-
Spląty pożyczek	131.550	67.518
<b>Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej</b>	<b>127.595</b>	<b>(28.379)</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych**  
**za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2019 <hr/> (niebadane)	Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2018 <hr/> (niebadane) <i>(przekształcone)</i>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:</b>		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	-	177.557
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(69.867)	(69.678)
Koszty pozyskania kredytów i pożyczek	-	(1.288)
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	-	(230)
<b>Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej</b>	<b>(69.867)</b>	<b>106.361</b>
Różnice kursowe netto na środkach pieniężnych i ekwiwalentach	527	2.761
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>76.191</b>	<b>94.775</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>133.102</b>	<b>330.081</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>209.293</b>	<b>424.856</b>



**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania**  
**finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

---

## **1. Podstawowa działalność**

Globe Trade Centre S.A. („Spółka”, „GTC”) jest międzynarodową korporacją działającą na rynku nieruchomości. Spółka została zarejestrowana w Warszawie 19 grudnia 1996 roku. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, przy ul. 17 Stycznia 45A. GTC poprzez swoje jednostki zależne, stowarzyszone oraz współzależne posiada udziały w spółkach nieruchomościowych o charakterze komercyjnym i mieszkaniowym w Polsce, Budapeszcie, Bukareszcie oraz w Belgradzie. Ponadto, Spółka prowadzi działalność na terenie Zagrzebia oraz Sofii. W działalności Spółki nie występuje sezonowość.

Głównym akcjonariuszem Spółki jest GTC Dutch Holdings B.V., kontrolowany przez globalną firmę Lone Star, który jest w posiadaniu 298.575.091 akcji stanowiących 61,75% kapitału akcyjnego Spółki według stanu na 31 marca 2019 roku.

### ***Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym:***

W dniu 14 lutego 2019 r. Midroog (izraelska agencja ratingowa akredytowana przez państwo Izrael) przyznała ocenę kredytową („rating inwestycyjny”) na poziomie A2.il ze stabilną perspektywą zdolności do spłaty zadłużenia w kwocie do 70 milionów euro, które Spółka może zaciągnąć w Izraelu.

Zgodnie z Długoterminową Skalą Ocen Midroog, przyznany Spółce rating inwestycyjny A2.il odzwierciedla w ocenie Agencji, stosunkowo wysoką zdolność Spółki do spłaty takiego długu w odniesieniu do pozostałych lokalnych emitentów w Izraelu.

## **2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych**

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku zostało przygotowane zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” przyjętym przez UE.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Spółkę działalność, w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości, MSSF nie różni się od MSSF UE.

Skrócone, śródroczne sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji oraz ujawnień, które są wymagane w rocznych sprawozdaniach finansowych. Śródroczne wyniki finansowe nie zawsze są wyznacznikiem dla wyniku, który będzie osiągnięty za cały rok.

Skrócone, śródroczne sprawozdania są sporządzane w walucie PLN. Walutą funkcjonalną GTC jest waluta EUR. Spółka wykazuje inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych zgodnie z metodą praw własności, ale pożyczki, prezentowane w tej linii, są wyceniane w wartości godziwej według nowego standardu MSSF 9 *Instrumenty finansowe*. Dla każdej jednostki Spółka oddzielnie ustala walutę funkcjonalną, a wszelkie pozycje w sprawozdaniu finansowym dla każdej jednostki są wykazywane przy użyciu waluty funkcjonalnej.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania**  
**finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

---

## **2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych (ciąg dalszy)**

Sprawozdania finansowe tych jednostek, które zostały przygotowane w walucie funkcjonalnej są zawarte w śródrocznym, skróconym sprawozdaniu finansowym po przeliczeniu na euro z użyciem właściwego kursu, wybranego zgodnie z MSR 21 *Skutki zmian kursów wymiany walut obcych*. Aktywa i zobowiązania są przeliczane po kursie obowiązującym na ostatni dzień okresu, a do przeliczenia przychodów i kosztów ma zastosowanie średni kurs za okres. Wynik z przeliczenia jest ujmowany w kapitale w pozycji *Różnice kursowe z przeliczenia*, nie mając wpływu na wynik okresu. Udział w zmianach w aktywach netto tych jednostek powinien być tłumaczony z perspektywy jednostkowych sprawozdań finansowych.

Niniejsze skrócone, śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności Spółki w dającej się przewidzieć przyszłości tj. w okresie co najmniej 12 miesięcy od daty bilansowej. Na dzień publikacji tego sprawozdania, nie zidentyfikowano żadnych okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenie kontynuacji działalności przez Spółkę.

Rozpoczynając od 1 października 2018, Spółka zdecydowała się na zmianę prezentacji w rachunku zysków i strat (Nota 13).

Za wyjątkiem opisanych powyżej zmian oraz zmian wynikających z wdrożenia standardów, które weszły w życie 1 stycznia 2019 roku, zasady rachunkowości oraz metodologia zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku (opisane zostały w notce 5 do sprawozdania finansowego za 2018 rok). Nie wprowadzono żadnych zmian oraz nie dokonano korekt w stosunku do danych przedstawionych w sprawozdaniu finansowym za 2018 rok.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania**  
**finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

---

### **3. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki**

Standardy opublikowane, mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później

Spółka zastosowała po raz pierwszy Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej 16 *Leasing* ("MSSF 16"), który został wydany w styczniu 2016 roku oraz zatwierdzony przez UE. Nowy standard wprowadza rozpoznanie większości umów leasingowych w bilansie dla leasingobiorców w ramach jednego modelu, eliminując rozróżnienie na leasing operacyjny i finansowy. Księgowość leasingodawcy pozostaje jednak w dużej mierze niezmieniona, a rozróżnienie pomiędzy leasingiem operacyjnym, a finansowym zostaje zachowane. MSSF 16 zastąpił MSR 17 *Leasing* i związane z nim interpretacje.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji Zarząd przeanalizował wpływ wprowadzenia MSSF 16 na stosowane przez Spółkę zasady (politykę) rachunkowości w odniesieniu do działalności Spółki lub jej wyników finansowych. W ocenie Spółki, wprowadzenie MSSF 16 nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

Pozostałe standardy i interpretacje obowiązujące dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później:

- KIMSF 23 *Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego* (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 9 *Wcześniejsze spłaty z ujemną rekompensatą* (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- Zmiany do MSR 28 *Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach* (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015-2017 (opublikowano dnia 12 grudnia 2017 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- MSSF 16 *Leasing* (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- Zmiany do MSR 19 *Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu* (opublikowano dnia 7 lutego 2018 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później.

Standardy opublikowane, które nie weszły jeszcze w życie

Następujące standardy i interpretacje zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, jednak nie weszły jeszcze w życie:

- MSSF 14 *Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe* (opublikowano dnia 30 stycznia 2014 roku) – zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub później;
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 *Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem* (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony;

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania**  
**finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

---

### **3. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki (ciąg dalszy)**

- MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe* (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;
- Zmiany do Odniesień do Założeń Konceptyjnych zawartych w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej (opublikowano dnia 29 marca 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później;
- Zmiana do MSSF 3 *Połączenia jednostek* (opublikowano dnia 22 października 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później;
- Zmiany do MSR 1 i MSR 8: *Definicja istotności* (opublikowano dnia 31 października 2018 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później.

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Dаты stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

Spółka nie zastosowała z wyprzedzeniem żadnego standardu, interpretacji lub nowelizacji, które zostały opublikowane, lecz nie weszły w życie. Zarząd jest w trakcie badania wpływu powyższych nowych standardów oraz zmian na jednostkowe sprawozdanie finansowe w okresie ich początkowego zastosowania.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania**  
**finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

#### **4. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych**

Bezpośredni i pośredni udział Spółki w tych jednostkach na koniec poszczególnych okresów został przedstawiony poniżej (tabela przedstawia udział efektywny):

##### *Spółki zależne*

<b>Nazwa</b>	<b>Jednostka dominująca</b>	<b>Siedziba</b>	<b>31 marca 2019 roku</b>	<b>31 grudnia 2018 roku</b>
GTC Konstancja Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Korona S.A.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Globis Poznań Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Aeropark Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Globis Wrocław Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Satelite Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Neptune Gdansk Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Sterlinga Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Karkonoska Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Ortal Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Diego Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Francuska Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC UBP Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Pixel Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Moderna Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Management Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Corius Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Światowida Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Glorine Investments Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Glorine Investments Sp. z o.o. s.k.a.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Galeria CTWA Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Artico Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Julesberg Sp. z o.o. (1)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Jowett Sp. z o.o. (1)	GTC S.A.	Polska	100%	100%

(1) W trakcie likwidacji

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania**  
**finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

**4. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych (ciąg dalszy)**

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 marca 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd. ("GTC Hungary")	GTC S.A.	Węgry	100%	100%
GTC Duna Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Vaci Ut 81-85 Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Riverside Apartmanok Kft. ("Riverside") (1)	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Centre Point I. Kft. ("Centre Point I")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Centre Point II. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral I.Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral II Hungary. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
River Loft Apartmanok Ltd. (1)	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
SASAD Resort Kft. ("Sasad")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Albertfalva Üzletközpont Kft. ("poprzednio Szeremi Gate")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Metro Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Kompakt Land Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC White House Kft. ("poprzednio GTC Renaissance Plaza Kft.")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
VRK Tower Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Amarantan Ltd.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%

(1) W trakcie likwidacji

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania**  
**finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

**4. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych**  
**(ciąg dalszy)**

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 marca 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
GTC Nekretnine Zagreb d.o.o. ("GTC Zagreb")	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
Euro Structor d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	70%	70%
Marlera Golf LD d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	80%	80%
Nova Istra Idaeus d.o.o.	Marlera Golf LD d.o.o.	Chorwacja	80%	80%
GTC Matrix d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
GTC Seven Gardens d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
Towers International Property S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Galleria Shopping Center S.R.L. (poprzednio "International Hotel and Tourism S.R.L.") (1)	GTC S.A.	Rumunia	-	100%
Green Dream S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Aurora Business Complex S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	71.5%	71.5%
Cascade Building S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Gate Bucharest S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Mablethompe Investitii S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Venus Commercial Center S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Beaufort Invest S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Fajos S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Gate S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Rose Park SRL (poprzednio Complexul Residential Colentina S.R.L.)	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Deco Intermed S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	66.7%	66.7%
GML American Regency Pipera S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	66.7%	66.7%

(1) Sprzedane

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania**  
**finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

**4. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych (ciąg dalszy)**

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 marca 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
NRL EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
Advance Business Center EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
GTC Yuzhen Park EAD ("GTC Yuzhen")	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
Dorado 1 EOOD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
GTC Medj Razvoj Nekretnina d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
GTC Business Park d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Commercial and Residential Ventures d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Demo Invest d.o.o. Novi Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Atlas Centar d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Commercial Development d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Glamp d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
GTC BBC d.o.o	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	GTC S.A.	Cypr	100%	100%
Europort Ukraine Holdings 1 LLC	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%
Europort Ukraine LLC	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%
Europort Project Ukraine 1 LLC	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%

*Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych*

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 marca 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
CID Holding S.A. ("CID") (1)	GTC S.A.	Luksemburg	35%	35%

(1) W trakcie likwidacji



**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania**  
**finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 5. Koszty działalności operacyjnej

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 (niebadane)
Koszty działalności operacyjnej	6.972	6.769
Koszty (przychody) z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji (*)	5.981	(5.690)
	<b>12.953</b>	<b>1.079</b>

(\*) Bezgotówkowa korekta wartości godziwej jest pod wpływem zmiany ceny akcji

## 6. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych

Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych składają się z następujących pozycji:

<i>31 marca 2019</i>	Udziały	Pożyczki	Razem
Polska (1)	1.516.268	526.501	2.042.769
Bułgaria	248.662	75.537	324.199
Węgry	419.719	595.340	1.015.059
Serbia (2)	451.430	358.402	809.832
Chorwacja	233.517	156.321	389.838
Rumunia (3)	358.646	123.565	482.211
Ukraina/Słowacja	-	5.045	5.045
<b>Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych</b>	<b>3.228.242</b>	<b>1.840.711</b>	<b>5.068.953</b>

<i>31 grudnia 2018</i>	Udziały	Pożyczki	Razem
Polska (1)	1.472.888	598.285	2.071.173
Bułgaria	238.371	62.419	300.790
Węgry	411.930	593.563	1.005.493
Serbia (2)	443.031	414.825	857.856
Chorwacja	234.444	146.779	381.223
Rumunia (3)	382.130	125.161	507.291
Ukraina/Słowacja	-	4.530	4.530
<b>Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych</b>	<b>3.182.794</b>	<b>1.945.562</b>	<b>5.128.356</b>

Na dzień 31 marca 2019 roku inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych składają się z udzielonych pożyczek oraz udziałów w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania**  
**finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 6. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych (ciąg dalszy)

- (1) Spadek salda spowodowany jest głównie spłatą pożyczek (zmiana netto o ponad 72 milionów złotych), skompensowaną o wyniki Spółek zależnych (prawie 37 milionów złotych).
- (2) Spadek salda spowodowany jest głównie spłatą pożyczek (zmiana netto o 55 milionów złotych), skompensowaną o wyniki Spółek zależnych (ponad 9 milionów złotych).
- (3) Spadek salda spowodowany jest przede wszystkim sprzedażą spółki zależnej Galleria Shopping Center S.R.L. (ponad 10 milionów złotych) oraz wynikami Spółek zależnych (ponad 16 milionów złotych straty).

## 7. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje

	31 marca 2019	31 grudnia 2018
	(niebadane)	(badane)
Obligacje PLN 2018-2019	-	67.936
Obligacje 1019	125.708	124.525
Schuldschein 1219	65.133	64.597
Obligacje 0320	79.565	80.293
Obligacje 0620	173.943	172.300
Obligacje 1220	43.890	43.503
Obligacje 0321	88.383	89.169
Pożyczka od OTP	3.382	6.764
Pożyczki od jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz od jednostek współzależnych	204.981	203.513
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(3.108)	(4.081)
	<b>781.877</b>	<b>848.519</b>

Zadłużenie z tytułu długoterminowych pożyczek i kredytów oraz obligacji zostało podzielone na część krótko- i długoterminową w następujący sposób:

	31 marca 2019	31 grudnia 2018
	(niebadane)	(badane)
<b>Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji:</b>		
Obligacje PLN 2018-2019	-	67.936
Obligacje 1019	125.708	124.525
Schuldschein 1219	65.133	64.597
Obligacje 0320	79.565	752
Obligacje 0620	1.891	300
Obligacje 1220	430	62
Obligacje 0321	232	1.045
Pożyczka od OTP	3.382	6.764
	<b>276.341</b>	<b>265.981</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania**  
**finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 7. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje (ciąg dalszy)

	31 marca 2019	31 grudnia 2018
	(niebadane)	(badane)
<b>Długoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji:</b>		
Obligacje 0320	-	79.541
Obligacje 0620	172.052	172.000
Obligacje 1220	43.460	43.447
Obligacje 0321	88.151	88.118
Pożyczki od jednostek zależnych, stowarzyszonych i od jednostek współzależnych	204.981	203.513
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(3.108)	(4.081)
	<b>505.536</b>	<b>582.538</b>

## 8. Opodatkowanie

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych i składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z wysokimi odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest znacznie wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania**  
**finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 9. Kapitał podstawowy

Akcjonariusze posiadający na dzień 31 marca 2019 roku powyżej 5% wszystkich akcji to:

- GTC Dutch Holdings B.V. (61,75%)
- OFE PZU Złota Jesień (10,54%)
- AVIVA OFE AVIVA Santander (7,75%)

### Akcje fantomowe

Określeni członkowie kluczowej kadry kierowniczej Spółki są uprawnieni do otrzymania określonych płatności wynikających z akcji fantomowych („phantom shares”) w Spółce .

Akcje fantomowe (zaprezentowane w tabeli poniżej) zostały ujęte w oparciu o przyszłe rozliczenie gotówkowe.

Cena wykonania (PLN)	Zablokowane	Nabyte	Liczba wyemitowanych akcji
6,48	2.011.800	5.868.800	7.880.600
7,39	37.476	100.000	137.476
9,33	50.172	35.000	85.172
<b>Razem</b>	<b>2.099.448</b>	<b>6.003.800</b>	<b>8.103.248</b>

Na dzień 31 marca 2019 roku wyemitowane akcje fantomowe prezentowały się następująco:

Termin wykonania	Cena wykonania (PLN)	Liczba wyemitowanych akcji
30/06/2019	6,48	460.800
31/12/2020	7,39	137.477
30/06/2021	6,48	2.554.989
15/08/2021	6,48	2.766.052
31/12/2021	6,48	1.123.900
31/12/2021	9,33	71.388
30/06/2022	6,48	974.859
30/06/2022	9,33	13.783
<b>Total</b>		<b>8.103.248</b>

Akcje fantomowe (zaprezentowane powyżej) zostały zaprezentowane z założeniem płatności gotówkowej, jako że Spółka szacuje, iż ten rodzaj metody płatności jest najbardziej prawdopodobny.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania**  
**finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

---

## 10. Zysk na jedną akcję

Podstawowy oraz rozwodniony zysk na jedną akcję obliczono w następujący sposób:

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018
	(niebadane)	(niebadane)
Zysk okresu przypadający akcjonariuszom (PLN)	84.259.000	100.865.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję (PLN)	483.536.996	470.303.504
<b>Zysk na jedną akcję (PLN)</b>	<b>0,17</b>	<b>0,21</b>

Na dzień 31 marca 2019 roku oraz 31 marca 2018 roku Spółka nie posiadała instrumentów potencjalnie rozwadniających zysk.

## 11. Pozostałe koszty

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018 roku Spółka zawiązała rezerwę na Due Dilligence w kwocie 4,2 milionów złotych (1 miliona euro).

## 12. Informacja o przychodach od podmiotów powiązanych

Przychody z tytułu zarządzania są tylko przychodami od jednostek powiązanych.

Spółka świadczy usługi w zakresie zarządzania aktywami na rzecz jednostek zależnych, stowarzyszonych, współzależnych oraz kontrolowanych przez Lone Star, które posiadają własne projekty nieruchomościowe.

Przychody finansowe są to głównie przychody z tytułu odsetek od pożyczek wewnątrzgrupowych (99,9% wszystkich przychodów finansowych).

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania**  
**finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

### 13. Zmiana prezentacji

Rozpoczynając od 1 października 2018, Spółka zdecydowała się na zmianę prezentacji w rachunku zysków i strat, ponieważ Zarząd uważa, że nowa prezentacja lepiej przedstawia podstawową działalność Spółki, związaną z działalnością holdingową, w porównaniu do podobnych jednostek prowadzących taką działalność. Główne strumienie przychodów i kosztów Spółki dotyczą zarządzania jej inwestycjami oraz zapewnienia finansowania podmiotom zależnym. Zmiana prezentacji przedstawia następujące zmiany w danych porównawczych:

Uzgodnienie rachunku zysków i strat za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018:

	<i>Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018</i>	Reklasyfikacja	<i>Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 (przekształcone)</i>
Przychody z tytułu zarządzania	5.310	-	5.310
Przychody finansowe	-	22.645	22.645
Udział w zysku jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	-	103.737	103.737
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych netto	-	-	-
Pozostałe przychody	-	13	13
<b>Przychody operacyjne razem</b>	<b>5.310</b>	<b>126.395</b>	<b>131.705</b>
Koszty działalności operacyjnej	-	(1.079)	(1.079)
Koszty z tytułu zarządzania	(2.638)	2.638	-
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych netto	-	(8.626)	(8.626)
Koszty finansowe	-	(11.000)	(11.000)
Pozostałe koszty	-	(4.946)	(4.946)
<b>Koszty operacyjne razem</b>	<b>-</b>	<b>(23.013)</b>	<b>(25.651)</b>
<b>Zysk brutto z działalności operacyjnej</b>	<b>2.672</b>	<b>103.382</b>	<b>-</b>
Koszty sprzedaży	(686)	686	-
Koszty administracyjne	2.245	(2.245)	-
Pozostałe przychody	13	(13)	-
Pozostałe koszty	(4.946)	4.946	-
<b>Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem</b>	<b>(702)</b>	<b>106.756</b>	<b>-</b>
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych netto	(8.626)	8.626	-
Przychody finansowe	22.645	(22.645)	-
Koszty finansowe	(11.000)	11.000	-
Udział w zysku jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	103.737	(103.737)	-
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>106.054</b>	<b>-</b>	<b>106.054</b>
Podatek dochodowy	(5.189)	-	(5.189)
<b>Zysk za okres</b>	<b>100.865</b>	<b>-</b>	<b>100.865</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania**  
**finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

### 13. Zmiana prezentacji (ciąg dalszy)

Uzgodnienie sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018:

	Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2018	Reklasyfikacja	Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2018 (przekształcone)
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:</b>			
Zysk przed opodatkowaniem	106.054	-	106.054
Udział w stracie/(zysku) jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	(103.737)	-	(103.737)
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	8.626	-	8.626
Przychody finansowe	(22.645)	-	(22.645)
Koszty finansowe	11.000	-	11.000
Strata/(zysk) z płatności w formie akcji własnych	(5.690)	-	(5.690)
Amortyzacja	125	-	125
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego i odsetkami</b>	<b>(6.267)</b>	<b>-</b>	<b>(6.267)</b>
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(4.662)	-	(4.662)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	2.969	-	2.969
Otrzymane dywidendy	-	25.298	25.298
Odsetki otrzymane	-	4.640	4.640
Odsetki zapłacone	-	(7.946)	(7.946)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>(7.960)</b>	<b>21.992</b>	<b>14.032</b>
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	-	-	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(7.960)</b>	<b>21.992</b>	<b>14.032</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:</b>			
Wydatki na środki trwałe	(2)	-	(2)
Inwestycje w jednostkach zależnych	-	-	-
Otrzymane dywidendy	25.298	(25.298)	-
Nabycie jednostek zależnych	-	-	-
Odsetki otrzymane	4.640	(4.640)	-
Pożyczki udzielone	(95.895)	-	(95.895)
Splaty pożyczek	67.518	-	67.518
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>	<b>1.559</b>	<b>(29.938)</b>	<b>(28.379)</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania**  
**finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

### 13. Zmiana prezentacji (ciąg dalszy)

Uzgodnienie sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 (ciąg dalszy):

	<i>Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2018</i>	Reklasyfikacja	<i>Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2018 (przekształcone)</i>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:</b>			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	177.557	-	177.557
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(69.678)	-	(69.678)
Odsetki zapłacone	(7.946)	7.946	-
Koszty pozyskania kredytów i pożyczek	(1.288)	-	(1.288)
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	(230)		(230)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>98.415</b>	7.946	<b>106.361</b>
Różnice kursowe z przeliczenia	2.761	-	2.761
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>94.775</b>	-	<b>94.775</b>
		-	
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>330.081</b>	-	<b>330.081</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>424.856</b>	-	<b>424.856</b>



**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania**  
**finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2019 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

---

#### **14. Zdarzenia po dacie bilansowej**

W kwietniu 2019 r. Spółka wyemitowała nowe obligacje denominowane w euro o łącznej kwocie 9,4 mln euro do spłaty w kwietniu 2022 roku.

W dniu 14 maja 2019 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki. Akcjonariusze Spółki podjęli uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy w wysokości 178,9 mln zł (0,37 zł na akcję) i umożliwienia akcjonariuszom Spółki wyboru dywidendy w postaci nowo wyemitowanych akcji zamiast gotówki.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy postanowiło, że pozostały zysk za rok 2018, w wysokości 210,5 mln zł, wykazany w sprawozdaniu finansowym Globe Trade Centre S.A. sporządzonym zgodnie z MSSF, zostanie zatrzymany w Spółce.

#### **15. Data publikacji**

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 14 maja 2019 roku.

## Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Globe Trade Centre S.A.

### Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, ul. 17 Stycznia 45A, sporządzonego na dzień 31 marca 2019 roku, na które składają się: śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2019 roku, śródroczny skrócony rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym, śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 marca 2019 roku oraz dodatkowe noty objaśniające („śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe”).

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie i przedstawienie załączonego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa, ogłoszonego w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

My jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat załączonego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

### Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki („standard”), przyjętym przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowo, przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów i na skutek tego przegląd nie wystarcza do uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania.

Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że załączone śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa, ogłoszonego w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Warszawa, dnia 14 maja 2019 roku

Kluczowy Biegły Rewident

---

Jarosław Dac  
biegły rewident  
nr w rejestrze: 10138

działający w imieniu:  
Ernst & Young Audyt Polska  
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.  
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa  
nr na liście firm audytorskich: 130