RAPORT ROCZNY
SPÓŁKI GLOBE TRADE CENTRE S. A.
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2019 R.

Miejsce i data publikacji: Warszawa 19 marca 2020 r.

Spis treści raportu rocznego

List Zarządu

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Globe Trade Centre S.A. w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r.

Sprawozdanie dotyczące stosowania zasad ładu korporacyjnego za rok kończący się 31 grudnia 2019 r.

Oświadczenie Zarządu

Informacja Zarządu Globe Trade Centre S.A. sporządzona na podstawie oświadczenia Rady Nadzorczej o dokonaniu wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego

Oświadczenie Rady Nadzorczej Globe Trade Centre S.A. w zakresie powołania, składu i funkcjonowania komitetu audytu

Oświadczenie Rady Nadzorczej Globe Trade Centre S.A. dotyczące oceny sprawozdań z działalności emitenta i sprawozdania finansowego emitenta w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami i ze stanem faktycznym

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 r.

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego

Szanowni Państwo,

Rok 2019 był niezwykle satysfakcjonujący dla Grupy GTC. Utrzymaliśmy pozycję wiodącego inwestora i dewelopera na rynku nieruchomości w Europie Środkowej i Wschodniej. Kontynuowaliśmy rozwój naszych inwestycji, osiągnęliśmy dodatkowy zysk ze sprzedaży dwóch nieruchomości, podwyższyliśmy poziom, wynajęcia powierzchni biurowej i handlowej, a także refinansowaliśmy wiele pożyczek, poprawiając w ten sposób strukturę zapadalności długu oraz zmniejszając koszty finansowania. Nasze tegoroczne działania pozwoliły na wygenerowanie zysku w wysokości 75 mln euro.

Atrakcyjny portfel nieruchomości

Zrealizowane w ciągu roku nowe inwestycje zwiększyły oferowaną przez nas powierzchnię biurową i handlową o kolejne 80,6 tys. m kw..

Obecnie posiadamy pięć dużych centrów handlowych zlokalizowanych w Europie Środkowej i Wschodniej. Wkładamy wiele wysiłku w poprawę wyników osiąganych przez nasze obiekty. Z dumą informujemy, że obroty Galerii Jurajskiej wzrosły o 7% w stosunku do 2018 r., ponad 60 sklepów przedłużyło umowy najmu, i dodatkowo otworzyło się 15 nowych lokali. Obroty w Galerii Północnej wzrosły o 21% rok do roku. Poza granicami kraju, wskaźnik najmu w Mall of Sofia utrzymuje się na wysokim i stabilnym poziomie prawie 100%, a przychody z czynszu zwiększyły się od momentu zakupu obiektu. Centrum handlowe Avenue Mall Zagreb pozostaje w pełni wynajęte i utrzymuje silną pozycję na lokalnym rynku nieruchomości. Nasza najnowsza inwestycja, Ada Mall w Belgradzie jest niemal w pełni wynajęta, a także została wyróżniona nagrodą *CIJ Best Retail Development of the Year.*

Posiadamy 41 nieruchomości biurowych. W 2019 r. podpisaliśmy umowy najmu na 202,4 tys. m kw. powierzchni biurowej, co przełożyło się na wzrost średniego wskaźnika wynajęcia do 95%, przy czym najbardziej zauważalny wzrost odnotowano w Polsce. Nie tylko zwiększyliśmy stopień wynajęcia, ale także udało nam się zwiększyć przychód z czynszów na prawie wszystkich naszych rynkach.

W ciągu roku zdecydowaliśmy się na sprzedaż dwóch budynków biurowych: GTC White House w Budapeszcie i Neptun Office Center w Gdańsku. Oba budynki były w pełni wynajęte i znacznie zwiększyły swoją wartość, a ich sprzedaż zapewniła wolne środki pieniężne. Nieruchomości zostały sprzedane z imponującym zyskiem.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. wartość aktywów brutto (nie wliczając praw do użytkowania aktywów) naszego portfela wyniosła około 2,2 mld euro, z czego 90% generowało dochód, a 4% stanowiły inwestycje w budowie.

Unikalny samofinansujący się plan inwestycyjny

W 2019 r. uruchomiliśmy kolejne projekty zwiększając skalę działalności na poszczególnych rynkach. Oddaliśmy do użytku 80,6 tys. m kw. powierzchni komercyjnej: Green Heart (N1 i N2) w Belgradzie, Matrix A w Zagrzebiu, Advance Business Center I w Sofii i Ada Mall w Belgradzie. We wszystkich nowych budynkach już na końcowych etapach budowy odnotowaliśmy wysoki udział podpisanych umów najmu (pre-lease), co potwierdza wysoki popyt na lokalnych rynkach. Nasze profesjonalne podejście na każdym etapie procesu inwestycyjnego, począwszy od nabycia gruntu, poprzez projektowanie i budowę, kończąc na wynajmie, pozwoliło nam po raz kolejny osiągnąć sukces.

Obecnie realizujemy cztery nieruchomości biurowe w Belgradzie, Zagrzebiu, Sofii i Budapeszcie. Wszystkie budowane biurowce charakteryzują się wysokim wskaźnikiem najmu i cieszą się zainteresowaniem dużych międzynarodowych najemców, takich jak Bank Światowy, Modis i Exxon Mobile. Naszym największym sukcesem w ramach podpisanych umów najmu było wynajęcie biurowca Pillar firmie Exxon Mobile zaraz po rozpoczęciu budowy. Ta transakcja była w ubiegłym roku największą umową najmu na budapesztańskim rynku.

Przewidujemy, że inwestycje w trakcie realizacji wpłyną na wzrost zysków i wygenerują przychód z czynszu po zakończeniu budowy i osiągnięciu stabilizacji w wysokości 12,2 mln euro. Ponadto na etapie planowania są jeszcze cztery inwestycje, zlokalizowane w regionalnych stolicach.

Poprawa kluczowych wskaźników operacyjnych

W 2019 r. kontynuowaliśmy modernizację części naszych aktywów, odnawiając ich powierzchnie wspólne i infrastrukturę techniczną, wdrażając ekologiczne rozwiązania oraz podnosząc jakość przestrzeni zielonych wewnątrz i na zewnątrz budynków. Dzięki modernizacji i ukończeniu nowych atrakcyjnych budynków, udało nam się wynająć ponad 236 tys. m kw. powierzchni w 2019 r. oraz zwiększyć wysoki już wskaźnik średniego wynajęcia do 95%.

Finanse

Rok 2019 był rokiem stałego wzrostu. Udało nam się wygenerować wartość dla naszych akcjonariuszy na fali naszego samonapędzającego się wzrostu, między innymi dzięki rozbudowie naszego portfela nieruchomości i refinansowaniu zobowiązań. Dzięki niedawno oddanym i nabytym nieruchomościom, nasze przychody wzrosły do 170 mln euro, a marża brutto z działalności operacyjnej wzrosła z 112 mln euro w 2018 r. do 128 mln euro w roku ubiegłym. Zysk netto z aktualizacji wartości aktywów wyniósł 16 mln euro w porównaniu do 40 mln euro w 2018 r.

Wyemitowaliśmy obligacje na kwotę 61 mln euro i zaciągnęliśmy kredyty budowlane i inwestycyjne na kwotę 232 mln euro. Wykupiliśmy obligacje na kwotę 44 mln euro i wypłaciliśmy dywidendę w wysokości 37 mln euro. Zapewniliśmy finansowanie wszystkim inwestycjom w budowie i rozpoczęliśmy negocjacje dotyczące refinansowania wielu zobowiązań zapadających w 2020 roku. Jednocześnie utrzymaliśmy ogólną dźwignię finansową na poziomie około 44% pod koniec roku. Całkowite koszty finansowania spadły w ciągu ostatnich czterech lat do historycznie najniższego poziomu 2,6% w skali roku (2,7% w 2018 r. i 2,8% w 2017 r.).

Pozwoliło nam to wygenerować FFO w wysokości 70 mln euro, co stanowi znaczny wzrost w porównaniu do 61 mln euro w 2018 r. Biorąc pod uwagę wrażliwość oraz zmienność obecnej sytuacji na rynkach, chcielibyśmy odłożyć decyzję o wypłacie dywidendy i uzależnić ją od warunków rynkowych.

W chwili powstawania tego raportu jesteśmy niestety świadkami narastającego światowego spowolnienia związanego z pandemią koronawirusa. Firmy i banki ograniczają wyjazdy i wysyłają pracowników do domów. Niemal w każdym przedsiębiorstwie obniżają się prognozy dotyczące sprzedaży. Stopy procentowe w regionie Europy Środkowej i Wschodniej są w dalszym ciągu obniżane, a wpływ rozprzestrzeniania się wirusa na globalną gospodarkę jest coraz większy. Kierownictwo GTC monitoruje sytuację i przygotowało plany awaryjne oraz zasoby finansowe na wypadek pogorszenia się sytuacji.

W strategii na rok 2020 skupiamy się na zrównoważonym rozwoju

Oprócz naszego głównego celu, jakim jest rozwój inwestycji spełniających najwyższe standardy środowiskowe, w 2020 r. będziemy nadal kłaść nacisk na zrównoważony rozwoju naszych inwestycji. Zbliżamy się do realizacji ambitnego planu uzyskania zielonych certyfikatów przez wszystkie nasze aktywa w Polsce. W 2019 r. osiągnęliśmy wielki sukces w tym zakresie: ponad 87% naszych nieruchomości posiada takie certyfikaty.

Jesteśmy przekonani, że stosowanie proekologicznych rozwiązań umożliwi nam na dalszy dynamiczny rozwój oraz przyniesie wiele korzyści naszym interesariuszom.

Nasi interesariusze

Zespół zarządzający GTC nieustannie jest zaangażowany w realizację planów biznesowych firmy. Podsumowując działania podjęte w 2019 r., serdecznie dziękujemy wszystkim naszym najemcom i partnerom biznesowym za ich zaangażowanie. Chcielibyśmy również podziękować naszym akcjonariuszom za wsparcie i zaufanie, jakim nas obdarzają. Na koniec, składamy podziękowania naszym pracownikom, bez których nie moglibyśmy realizować naszych planów.

Przed nami kolejne miesiące pełne sukcesów. W 2020 r. dołożymy wszelkich starań, aby przyspieszyć realizację naszej strategii wzrostu.

Thomas Kurzmann	Erez Boniel
Prezes Zarządu	Dyrektor Finansowy
	Członek Zarządu

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI GLOBE TRADE CENTRE S.A.
W ROKU ZAKOŃCZONYM 31 GRUDNIA 2019 R.

Spis treści

Punkt 1. Wprowadzenie ... 4
Punkt 2. Wybrane dane finansowe ... 6
Punkt 3. Główne czynniki ryzyka ... 7
Punkt 4. Prezentacja Grupy i Spółki ... 26
Punkt 4.1. Ogólne informacje na temat Grupy ... 26
Punkt 4.2. Główne wydarzenia ... 26
Punkt 4.3. Struktura organizacyjna Grupy ... 28
Punkt 4.4. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy ... 28
Punkt 4.5. Strategia Grupy ... 28
Punkt 4.6. Opis działalności ... 32
Punkt 4.7. Przegląd sytuacji rynkowej w krajach działania Grupy ... 33
Punkt 4.7.1. Rynek powierzchni biurowych ... 33
Punkt 4.7.2. Rynek nieruchomości handlowych ... 36
Punkt 4.7.3. Rynek nieruchomości inwestycyjnych ... 38
Punkt 4.8. Informacja na temat polityki Spółki w zakresie działalności sponsorskiej, charytatywnej oraz podobnej działalności. ... 40
Punkt 5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych ... 40
Punkt 5.1. Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne ... 40
Punkt 5.2. Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne Spółki ... 43
Punkt 5.3. Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami ... 44
Punkt 5.4. Przegląd sytuacji finansowej ... 44
Punkt 5.4.1. Porównanie sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2019 r. i 2018 r. ... 44
Punkt 5.5. Rachunek zysków i strat ... 45
Punkt 5.5.1. Porównanie wyników finansowych za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r. z tym samym okresem roku 2018. ... 45
Punkt 5.6. Rachunek przepływów pieniężnych ... 46
Punkt 5.6.1. Analiza przepływów pieniężnych ... 46
Punkt 5.7. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe ... 46
Punkt 6. Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności ... 47
Punkt 7. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych ... 47
Punkt 8. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym ... 47
Punkt 9. Zobowiązania pozabilansowe ... 48
Punkt 10. Znaczące inwestycje, krajowe i zagraniczne (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne, nieruchomości), w tym inwestycje kapitałowe poza Spółką i ich metody finansowania ... 48
Punkt 11. Informacje na temat zarzadzania ryzykiem ... 48
Punkt 12. Polityka wynagrodzeń i zarzadzanie zasobami ludzkimi ... 51
Punkt 12.1. Polityka wynagrodzeń ... 51
Punkt 12.2. Liczba pracowników ... 52
Punkt 12.3. System motywacyjny ... 52
Punkt 12.4. Polityka szkoleniowa ... 52
Punkt 12.5. Świadczenia na rzecz członków Zarządu i Rady Nadzorczej ... 52
Punkt 12.6. Umowy zawarte pomiędzy GTC a osobami zarządzającymi ... 52
Punkt 12.7. Ocena funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu realizacji celów ... 52
Punkt 12.8. Wynagrodzenia Członków Zarządu i Członków Rady Nadzorczej ... 53
Punkt 12.9. Program motywacyjny ... 54
Punkt 12.9.1. System kontroli programu motywacyjnego ... 55
Punkt 12.10. Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących ... 55
Punkt 13. Akcje GTC w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej ... 55

Punkt 14. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe 56
Punkt 15. Informacje o podpisanych i zakończonych w danym roku umowach kredytowych 56
Punkt 16. Informacje na temat umów, o których Spółka posiada wiedzę (w tym zawartych po dniu bilansowym), które mogą skutkować zmianami struktury akcjonariatu w przyszłości 58
Punkt 17. Trwające przed sądem lub organem publicznym istotne postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych 58
Punkt 18. Znaczące umowy podpisane w danym roku w tym umowy ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji 58
Punkt 19. Umowy z podmiotem uprawnionym do wykonania audytu sprawozdań finansowych 58

Punkt 1. Wprowadzenie

Globe Trade Centre S.A. ("GTC") jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre, a jej działalność ograniczona jest do wykonywania swoich zadań przez podmioty zależne. Grupa GTC jest wiodącym deweloperem i inwestorem w sektorze nieruchomości komercyjnych, koncentrującym swoje działania na rynku polskim oraz 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) projekty i grunty mieszkaniowe.

Od momentu powstania do dnia 31 grudnia 2019 r. Grupa (i) wybudowała ponad 1,2 miliona m kw. powierzchni komercyjnej najmu brutto i ponad 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej, (ii) sprzedała ponad 570 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych i około 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej oraz (iii) nabyła ponad 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 grudnia 2019 r. portfel nieruchomości Grupy obejmował:

- 46 ukończone budynki komercyjne, w tym 41 budynków biurowych i 5 centrów handlowych o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 747 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 737 tysięcy m kw.;
- 4 budynki biurowe o łącznej powierzchni najmu około 63 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 63 tysięcy m kw.;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną, oraz
- grunty pod zabudowę mieszkaniową przeznaczone na sprzedaż.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 9.625.990 zł, przy czym: (i) ukończone nieruchomości komercyjne Grupy stanowiły 89% tej wartości; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie 4%; (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną – 5%, (iv) prawo do użytkowania aktywów – 2%, oraz (v) grunty mieszkaniowe – mniej niż 1%. Na podstawie oceny Grupy około 99% portfela nieruchomości stanowią kluczowe projekty, a pozostałe 1% stanowią projekty niezwiązane z działalnością podstawową Grupy, w tym grunty przeznaczone na sprzedaż.

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

Siedziba Spółki Globe Trade Centre S.A. znajduje się w Warszawie, przy ulicy Komitetu Obrony Robotników 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, PLGTC0000276, PLGTC0000292 i PLGTC0000318; "Sprawozdanie" odnosi się do Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki przygotowanego zgodnie z art. 70 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 Rzeczpospolitej 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.

Prezentacja informacji o nieruchomościach

Informacje na temat nieruchomości przedstawiono pro rata zgodnie z zasadą konsolidacji udziałów Grupy w każdej z nieruchomości. Wycena nieruchomości oparta jest o wartości, które Grupa konsoliduje w swoim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Stopień wynajęcia dla każdego rynku jest pokazany na dzień 31 grudnia 2019 r.

Dane branżowe i rynkowe

W niniejszym Sprawozdaniu Spółka podaje informacje dotyczące jej działalności i rynków na których działa i na którym działają jej konkurenci. Informacje dotyczące rynków, ich potencjału, sytuacji makroekonomicznej, obłożenia, czynszów i innych danych branżowych dotyczących rynków, na których działa Grupa, oparte są o dane i raporty sporządzane przez podmioty zewnętrzne. Informacje zawarte w tej części nie są zaprezentowane w tysiącach i opierają się o raporty rynkowe sporządzonej przez firmy JLL, CBRE i Colliers.

Grupa uważa, że powyższe publikacje branżowe na których się opiera, badania i prognozy są wiarygodne, ale nie przeprowadziła ona ich niezależnej weryfikacji i nie może zagwarantować ich dokładności i kompletności.

Ponadto w wielu przypadkach Spółka zamieściła w tym Sprawozdaniu oświadczenia dotyczące branży, w której działa, w oparciu o własne doświadczenia i badanie warunków rynkowych. Spółka nie może zagwarantować, że założenia te prawidłowo odzwierciedlają wiedzę Spółki na temat rynków na których działa. Wewnętrzne badania Spółki nie zostały zweryfikowane przez niezależne źródła.

Zastrzeżenia

Sprawozdanie to może zawierać stwierdzenia odnoszące się do przyszłych oczekiwań dotyczących działalności Grupy lub Spółki, 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. Spółka 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 Spółkę lub osoby występujące w jej imieniu. Spółka nie podejmuje zobowiązania 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 3 "Główne czynniki ryzyka", Punkcie 5 " Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych" i w innych miejscach w niniejszym Sprawozdaniu Spółka 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 Spółka 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 Spółki za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r. i 2018 r. Historyczne informacje finansowe powinny być interpretowane w połączeniu z Punktem 5 " Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych " oraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. (łącznie z jego notami). Grupa prezentuje dane finansowe przygotowane zgodnie z MSSF i pochodzące ze zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2019 r.

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu NBP ogłoszonego na 31 grudnia 2019 r. – 4,2585 złotych / EUR
- poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu NBP ogłoszonego na 31 grudnia 2018 r. – 4,3000 złotych / EUR
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływu środków pieniężnych za dwanaście miesięcy 2019 r. według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca okresu od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. – 4,2985 złotych / EUR
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływu środków pieniężnych za dwanaście miesięcy 2018 r. według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca okresu od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. – 4,2623 złotych / EUR

	Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia			
	2019 r.		2018 r.	
(w tys.)	**PLN**	**EUR**	**PLN**	**EUR**
Rachunek wyników				
Udział w zysku jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	219.129	50.978	377.864	88.653
Pozostałe przychody operacyjne	123.142	28.648	113.197	26.558
Koszty działalności operacyjnej	(37.541)	(8.734)	(21.793)	(5.113)
Koszty finansowe	(36.352)	(8.457)	(40.040)	(9.394)
Pozostałe koszty operacyjne	(3.136)	(730)	(29.237)	(6.859)
Zysk przed opodatkowaniem	337.242	78.456	399.991	93.844
Podatek dochodowy	(15.486)	(3.603)	(10.592)	(2.485)
Zysk netto	321.756	74.853	389.399	91.359
Zysk na jedną akcję (nie w tys.)	0,66	0,15	0,82	0,19
Przepływy środków pieniężnych				
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	97.742	22.739	179.816	42.188
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	267.183	62.157	(283.431)	(66.497)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	32.395	7.494	(101.385)	(23.786)
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	5.012.496	1.177.057	5.116.824	1.189.959
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	523.314	122.819	133.102	30.954
Pozostałe	5.182	1.217	7.748	1.802
Aktywa łącznie	5.540.992	1301.161	5.257.674	1.222.715
Zobowiązania długoterminowe	596.981	140.186	616.418	143.353
Zobowiązania krótkoterminowe	495.488	116.535	273.527	63.611
Kapitał własny	4.448.523	1.044.622	4.367.729	1.015.751
Kapitał podstawowy	48.556	11.007	48.354	10.960

Punkt 3. Główne czynniki ryzyka

W związku z tym, iż działalność Spółki ograniczona jest do wykonywania swoich zadań poprzez podmioty zależne, w których Spółka posiada akcje i udziały wyceniane metoda praw własności, poniższy opis czynników ryzyka jest opisem czynników ryzyka tych podmiotów.

Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy i Spółki

Pogorszenie lub utrzymanie się trudnej sytuacji gospodarczej w krajach, w których Grupa prowadzi działalność, może wpłynąć na działalność Grupy

Pogorszenie ogólnych warunków gospodarczych oraz sytuacji na rynku nieruchomości krajów, w których Grupa prowadzi działalność, może mieć negatywny wpływ na gotowość i zdolność klientów do pozyskania finansowania i nabycia lub najmu nieruchomości. Przy spadku popytu Grupa może być zmuszona do sprzedaży lub wynajęcia swoich obiektów ze stratą lub może nie mieć możliwości sprzedaży lub wynajęcia swoich obiektów w ogóle. Potencjalne pogorszenie ogólnych warunków gospodarczych i sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce lub w innych krajach, w których Grupa prowadzi działalność, może także prowadzić do spadku wartości rynkowej nieruchomości Grupy. Kryzys na rynkach finansowych może również wywrzeć niekorzystny wpływ na działalność Grupy w inny sposób, przykładowo spowodować upadłość najemców Grupy lub instytucji finansowych zapewniających Grupie finansowanie.

Każdy z tych czynników może wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Grupa może nie zrealizować swojej strategii

Grupa realizuje obecnie strategię rozwoju, w ramach, której planuje: (i) rozwijać swój portfel nieruchomości przez nabywanie i poprawianie efektywności nieruchomości generujących przychody z najmu w Polsce oraz w stolicach, gdzie Grupa prowadzi działalność, oraz dodatkowo realizować wybrane najbardziej atrakcyjne projekty deweloperskie z Portfela Nieruchomości Grupy; (ii) poprawiać efektywność swojej działalności w zakresie zarzadzania aktywami i maksymalizować swoje wyniki i efektywność operacyjną oraz (iii) sprzedać aktywa niezwiązane z podstawową działalnością, co może pozwolić Grupie na obniżenie zadłużenia lub na uzyskanie środków przeznaczonych na finansowanie nowych inwestycji.

W rezultacie niektóre właściwości i cechy Portfela Nieruchomości Grupy mogą ulec zmianie pod względem podziału geograficznego, stosunku wartości zrealizowanych nieruchomości do wartości nieruchomości w budowie, a także podziału Portfela Nieruchomości Grupy na klasy aktywów (tj. nieruchomości handlowe, biurowe, mieszkaniowe i inne). W konsekwencji różne wskaźniki charakteryzujące działalność Grupy i okresowe przepływy środków pieniężnych pochodzących z dochodów z tytułu wynajmu mogą ulec zmianie. Ponadto nie można zapewnić, że przyszłe strategie inwestycyjne realizowane zgodnie ze strategią Grupy przyczynią się do wzrostu wartości Portfela Nieruchomości Grupy i zwiększą rentowność Grupy. W szczególności sukces strategii biznesowej Grupy uzależniony jest od założeń i warunków, które mogą okazać się, w całości lub części, nieprawidłowe lub niedokładne. Dotyczy to także założeń dotyczących poziomu rentowności przedmiotów nabycia, które mają zostać pozyskane w przyszłości, a także kryteriów inwestycyjnych, które zostały opracowane przez Grupę w celu osiągnięcia oczekiwanych stóp zwrotu z nabywanych nieruchomości.

Grupa może nie osiągnąć swoich podstawowych celów ze względu na czynniki wewnętrzne i zewnętrzne o charakterze regulacyjnym, prawnym, finansowym, społecznym lub operacyjnym, z czego niektóre mogą być poza kontrolą Grupy. W szczególności niestabilne warunki rynkowe, brak zasobów kapitałowych niezbędnych dla rozwoju, a także zmiany cen dostępnych nieruchomości na sprzedaż na właściwych rynkach mogą przeszkodzić lub uniemożliwić Grupie wdrożenie kluczowych elementów jej strategii. Dodatkowo rozwój działalności w sektorze zarządzania aktywami może zostać zakłócony lub nawet uniemożliwiony ze względu na rosnącą konkurencję ze strony innych zarządców nieruchomości i inwestorów na rynku nieruchomości.

Jeżeli Grupa napotka opisane powyżej lub inne wyzwania, może nie zrealizować swojej strategii w całości lub w ogóle, może postanowić zmienić lub zawiesić realizację swojej strategii lub planu rozwoju albo od nich odstąpić i może nie być zdolna do ich osiągnięcia lub może napotkać opóźnienia w osiągnięciu planowanych synergii lub oczekiwanych korzyści ze swojej strategii i planu rozwoju. Może to mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Wycena nieruchomości Grupy jest z natury niepewna, może być nieprecyzyjna i podlega wahaniom

Grupa przedstawia wycenę większości swoich nieruchomości według wartości godziwej, która była wyceniana przez zewnętrznych rzeczoznawców działających na rynku nieruchomości.

Wycena nieruchomości jest z natury subiektywna i niepewna, ponieważ dokonuje się jej na podstawie założeń, które mogą różnić się od rzeczywistych przyszłych zdarzeń. Przykładowo Raporty z Wyceny zostały sporządzone na podstawie określonych prognoz i założeń dotyczących rynku nieruchomości w regionach, gdzie Grupa prowadzi swoją działalność.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych i gruntów niezabudowanych w banku ziemi ustalana jest przynajmniej co pół roku (tj. na dzień 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku) przez niezależnych rzeczoznawców na podstawie zdyskontowanych oczekiwanych przepływów pieniężnych z nieruchomości inwestycyjnych przy wykorzystaniu stawek dyskontowych mających zastosowanie do danego lokalnego rynku nieruchomości lub, w przypadku części nieruchomości inwestycyjnych, przy zastosowaniu metody porównawczej. W większości przypadków niezależni rzeczoznawcy nie sporządzają wycen na dzień 31 marca i 30 września każdego roku, kiedy to wyceny są weryfikowane wewnętrznie i w razie potrzeby aktualizowane.

Nie ma pewności, że wyceny nieruchomości Grupy (niezabudowanych, w trakcie realizacji oraz zakończonych) będą odzwierciedlały faktyczne ceny ich sprzedaży ani że zostanie osiągnięta szacowana stopa kapitalizacji, ani że zostanie zrealizowany zakładany roczny przychód z najmu nieruchomości, ani też, że wyceny nie zostaną zakwestionowane m.in. przez organy regulacyjne. Prognozy mogą okazać się nieprawidłowe z powodu ograniczonej ilości oraz możliwej niedokładności publicznie dostępnych danych i badań dotyczących Polski oraz pozostałych rynków, na których Grupa prowadzi działalność w porównaniu z rynkami rozwiniętymi. Dodatkowym czynnikiem wpływającym na wycenę oraz w szczególności na planowanie projektów są koszty budowy. Koszty te są przez Grupę szacowane i określane na podstawie aktualnych cen oraz prognozowanych kosztów budowy w przyszłości, natomiast w rzeczywistości mogą okazać się inne. Dodatkowo niektóre wyceny zostały sporządzone na podstawie założeń dotyczących przyszłych decyzji związanych z planami zagospodarowania przestrzennego. Niektóre założenia mogą się nie spełnić, w wyniku czego Grupa nie będzie miała możliwości realizacji określonych nieruchomości zgodnie z planem. Może to wywrzeć niekorzystny wpływ na wycenę takich nieruchomości w przyszłości.

Jeżeli prognozy i założenia stanowiące podstawę dokonanych wycen nieruchomości w Portfelu Nieruchomości Grupy okażą się nieprawidłowe, rzeczywista wartość nieruchomości w Portfelu Nieruchomości Grupy może istotnie różnić się od wskazanej w Raportach Wyceny. Nieprawidłowe wyceny nieruchomości Grupy oraz wahania wycen mogą wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy.

Ponadto spadek wartości nieruchomości stanowiących aktywa Grupy może również negatywnie wpłynąć na zobowiązania Grupy do utrzymywania założonego współczynnika wartości kredytu do wartości nieruchomości (ang. *loan-to-value ratio – LTV*) w ramach umów finansowania projektów zawartych przez Grupę oraz może pogorszyć zdolność Grupy do pozyskiwania i obsługi finansowania zewnętrznego. Każde z tych zdarzeń może wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Wartości podane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej i skonsolidowanym rachunku zysków i strat Grupy mogą podlegać istotnym zmianom ze względu na wahania wartości godziwej nieruchomości Grupy na skutek aktualizacji ich wyceny

Nieruchomości Grupy generujące przychody z najmu oraz obiekty w budowie są poddawane przynajmniej co pół roku niezależnej wycenie, dokonywanej zgodnie z zasadami rachunkowości Grupy. Tym samym, zgodnie z zasadami opisanymi w MSR 40 „*Nieruchomości Inwestycyjne*", przyjętym przez UE, wszelki wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości ustalane przy zastosowaniu modelu wartości godziwej rozpoznawane są jako zysk lub strata z aktualizacji wyceny w skonsolidowanym rachunku zysków i strat Spółki za okres, w którym występuje aktualizacja. Ponadto nieruchomości inwestycyjne w budowie, których wartości godziwej nie można określić w sposób wiarygodny, są wyceniane według kosztu historycznego pomniejszonego o ewentualne skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości. Takie nieruchomości są testowane na utratę wartości przynajmniej raz na pół roku. Jeśli kryteria utraty wartości zostaną spełnione, strata jest ujmowana w skonsolidowanym rachunku zysków i strat Grupy.

W związku z powyższym Grupa może odnotowywać znaczące zyski lub straty niepieniężne w poszczególnych okresach w zależności od zmian wartości godziwej jej nieruchomości inwestycyjnych, bez względu na to, czy nieruchomości takie zostaną sprzedane, czy też nie. Przykładowo, Grupa może odnotowywać straty z tytułu aktualizacji wartości aktywów oraz utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych i projektów mieszkaniowych w jednym roku, a zysk z tytułu aktualizacji wartości aktywów oraz utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych i projektów mieszkaniowych w innym roku.

Jeżeli warunki rynkowe i ceny porównywalnych nieruchomości komercyjnych pozostaną niestabilne, Grupa może w dalszym ciągu odnotowywać znaczne zyski lub straty z aktualizacji wyceny istniejących nieruchomości Grupy w przyszłości. Jeśli wystąpi znaczne obniżenie wartości godziwej nieruchomości Grupy w dłuższym horyzoncie czasowym, może to mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Działalność Grupy uzależniona jest od jej zdolności do aktywnego zarządzania aktywami

Jedną z podstawowych części działalności Grupy jest aktywne zarządzanie majątkiem, co obejmuje zarządzanie współczynnikiem niewynajętych powierzchni i poziomem czynszu oraz warunkami zawartych umów najmu dla wszystkich nieruchomości komercyjnych, a także kompletowaniem pożądanej grupy najemców (ang. *tenant mix*) w przypadku nieruchomości handlowych. Wspomniane działania mają szczególne znaczenie w stosunku do dużych nieruchomości

komercyjnych Grupy. Oprócz ograniczeń prawnych zdolność Grupy do wynajęcia wolnej powierzchni, renegocjacji czynszu i tworzenia pożądanego składu najemców jest częściowo uzależniona od czynników rynkowych. Niektóre z tych czynników, takie jak ogólne otoczenie gospodarcze, zaufanie konsumentów, inflacja oraz stopy procentowe, są poza kontrolą Grupy. W okresach recesji lub spowolnienia gospodarczego z powodu konkurencji pomiędzy inwestorami i deweloperami trudniej jest utrzymać obecnych najemców i pozyskać nowych. Jeżeli Grupa nie będzie zdolna do wygenerowania lub wykorzystania popytu na swoje nieruchomości dzięki np. poprawie jakości usług świadczonych na rzecz swoich najemców lub właściwemu motywowaniu zewnętrznych przedstawicieli ds. sprzedaży, redukcja współczynnika niewynajętych powierzchni lub renegocjacje stawek czynszu w pożądany sposób mogą być niemożliwe.

Jeżeli współczynnik niewynajętych powierzchni będzie wysoki i utrzyma się przez dłuższy czas, może spowodować ogólne obniżenie stawek czynszu płaconych przez najemców i znacznie utrudnić wzrost średnich stawek czynszu planowanych przez Grupę. Wysokie współczynniki niewynajętej powierzchni powodują również wzrost ogólnych kosztów operacyjnych Grupy ze względu na konieczność pokrycia kosztów generowanych przez puste nieruchomości lub powierzchnie. Każdy taki spadek przychodów z wynajmu lub wzrost kosztów operacyjnych może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę akcji.

Rozwój i rentowność Grupy zależeć będą od zdolności Grupy do określenia i nabycia atrakcyjnych nieruchomości generujących przychody z najmu, efektywnego zarządzania Portfelem Nieruchomości Grupy oraz od realizacji wybranych projektów

Zgodnie ze swoją strategią Grupa zamierza rozwijać swoją działalność przez: (i) nabywanie nieruchomości generujących przychody z najmu, (ii) zarządzanie aktywami ukierunkowane na uwolnienie potencjału wzrostu wartości i korzystanie z wartości Portfela Nieruchomości Grupy oraz (iii) realizację wybranych projektów deweloperskich. Odpowiednio rozwój i rentowność Grupy, a także sukces jej planowanej strategii biznesowej zależą w znacznym stopniu od jej zdolności do lokalizacji i nabywania generujących przychody z najmu nieruchomości po atrakcyjnych cenach oraz na korzystnych warunkach.

Zdolność do określenia i pozyskania projektów generujących przychody z najmu w celu wykorzystania możliwości wykreowania wartości dodanej wiąże się z niewiadomymi oraz ryzykiem, włącznie z ryzykiem, że nabyta nieruchomość lub projekt po dokonaniu przez Grupę ich analizy pod względem biznesowym, technicznym, środowiskowym, księgowym i prawnym, nie będzie mimo wszystko generować przychodów. Grupa podlega także ryzyku, że konkurencja może przewidzieć niektóre możliwości inwestycyjne i rywalizować o ich nabycie. Dodatkowo każde ewentualne nabycie nieruchomości może wiązać się z koniecznością poniesienia kosztów wstępnych, które Grupa zobowiązana będzie ponieść, nawet jeżeli zakup nieruchomości nie zostanie sfinalizowany. Nie można zapewnić, że Grupa będzie zdolna do: (i) określenia i pozyskania inwestycji zaspokajających jej cele pod względem stopy zwrotu i realizacji wzrostu wartości oraz (ii) nabycia nieruchomości odpowiednich dla zarządzania w przyszłości po atrakcyjnych cenach i na korzystnych warunkach.

W ramach swojej strategii Grupa zamierza skoncentrować się na maksymalizacji wyników operacyjnych i skuteczności aktywnego zarządzania Portfelem Nieruchomości Grupy generujących przychody z najmu nieruchomości komercyjnych. Realizując ten cel, Grupa może ponieść znaczące koszty (obejmujące zarówno środki pieniężne, jak i czas zarządzających) w związku z zarządzaniem nieruchomościami, które nie generują oczekiwanych zwrotów, i utrzymywaniem oczekiwanych wskaźników na wymaganym poziomie z powodu, np. spadku popytu na lokale do wynajęcia lub poziomu czynszów, których nie można przewidzieć.

Jeżeli Grupa nie określi i nie nabędzie odpowiednich nieruchomości, nie będzie efektywnie zarządzać swoim portfelem nieruchomości i nie będzie realizować swoich projektów, może to mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Spółki.

Grupa może nie uzyskać odpowiednich informacji na temat ryzyk odnoszących się do zakupów nieruchomości w przyszłości lub może popełnić błędy w ich ocenie

Nabycie nieruchomości wymaga dokładnej analizy czynników wpływających na jej wartość, a w szczególności poziomu przyszłych wartości czynszów oraz potencjalnych możliwości dotyczących poprawy zysku operacyjnego netto (ang. *NOI*). Taka analiza składa się z wielu różnorodnych elementów, w tym i subiektywnej oceny, a także opiera się na różnych założeniach. Możliwe jest, że przy podejmowaniu decyzji o nabyciu Grupa lub jej usługodawcy niewłaściwie ocenią poszczególne aspekty

danego projektu lub że oceny, na których Grupa opiera swoją decyzję, są niedokładne lub powstały na podstawie założeń, które okażą się błędne. Takie błędy w osądzie mogą doprowadzić do niewłaściwej analizy i wyceny nieruchomości przez Grupę i mogą wyjść na jaw dopiero na późniejszym etapie realizacji inwestycji, co może spowodować konieczność obniżenia kwoty wyceny. Grupa nie może także zagwarantować, że usługodawca wybrany do przeprowadzenia analizy ekonomiczno-finansowej (ang. *due diligence*) przy zakupie nieruchomości zidentyfikuje wszystkie zagrożenia związane z daną nieruchomością. Ponadto Grupa nie może zagwarantować, że będzie miała roszczenie regresowe do sprzedawcy nieruchomości w związku z nieujawnieniem określonego ryzyka lub informacji. Jeżeli Grupa nie pozna tych ryzyk, może to doprowadzić Grupę do niekorzystnych skutków finansowych i gospodarczych. Grupa nie może zagwarantować, że będzie mogła dochodzić naprawienia szkód od danego sprzedawcy za nieujawnianie tego typu ryzyk. Występowanie jednego lub kilku takich czynników ryzyka może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Grupa nie może zagwarantować, że w dalszym ciągu będzie generować przychody z najmu na zakładanym poziomie

Poziom czynszów uzyskiwanych z nieruchomości Grupy zasadniczo podlega ogólnym warunkom gospodarczym, a także uwarunkowaniom samego Portfela Nieruchomości Grupy (w tym zmianom składu Portfela Nieruchomości Grupy wynikającym z przyszłych akwizycji oraz wynikom osiąganym przez istniejący Portfel Nieruchomości Grupy), takim jak rozwój wybranych istniejących projektów, ich uwarunkowania pod względem infrastruktury oraz wskaźnik powierzchni niewynajętych. Wszystkie powyższe elementy są uzależnione od czynników będących częściowo poza kontrolą Grupy. W szczególności ze względu na wyższą konkurencję oraz presję cenową dotyczącą czynszów najmu, a także pogarszającą się sytuację finansową najemców Grupa może nie być w stanie odnowić wygasających umów najmu dotyczących jej obecnych nieruchomości na korzystnych warunkach, jeżeli w ogóle uda się jej to zrobić, lub może nie pozyskać albo nie utrzymać najemców gotowych zawrzeć umowy najmu na warunkach, które będą przynajmniej tak korzystne, jak warunki, na jakich Grupa wynajmowała nieruchomości w przeszłości. Ponadto Portfel Nieruchomości Grupy zawierał i będzie nadal zawierać wiele nieruchomości, których czynsze nie są stałe, lecz są powiązane z obrotami uzyskiwanymi przez najemców. Odpowiednio, jeżeli obroty takich najemców spadną, czynsz należny od nich także będzie niższy. Dodatkowo Grupa nie ma wpływu na działalność swoich najemców i może nie mieć możliwości ciągłego monitorowania uzyskiwanych przez nich obrotów w celu zapewnienia, że poziom obrotu odzwierciedla najlepsze i faktyczne wysiłki najemców Grupy. W związku z tym kwoty przychodów z najmu uzyskiwane przez Grupę z nieruchomości biurowych i handlowych w przeszłości nie mogą być podstawą do przewidywania przyszłych przychodów i nie można zagwarantować, że przychody z najmu będą rosły w przyszłości.

Dodatkowo spadek wartości osiąganych przez Grupę z przychodów z najmu może nastąpić w wyniku sprzedaży nieruchomości lub nabycia nieruchomości o niezadowalających możliwościach generowania przychodów. W ramach swojej strategii Grupa zmienia strukturę swojego portfela nieruchomości i zamierza nabyć nieruchomości generujące przychody z najmu i posiadające potencjał wzrostu wartości i sprzedać aktywa, które nie są wykorzystywane w działalności podstawowej Grupy. Zgodnie z tą strategią planuje się zintegrować nowo nabyte nieruchomości z istniejącym Portfelem Nieruchomości Grupy i wynajmować je w celu generowania przychodów z najmu na rzecz Grupy. Jeżeli nieruchomości nie zostaną w pełni wynajęte lub stawki czynszów zostaną uzgodnione na poziomie niższym niż szacowane, Grupa może nie uzyskać oczekiwanej stopy zwrotu z nowych nieruchomości.

Mniej korzystny lub negatywny rozwój tendencji przychodów z najmu i zysków może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Rozwiązanie lub wygaśnięcie umów najmu lub niemożność wynajęcia obecnie niewynajętej powierzchni może mieć trwały, niekorzystny wpływ na rentowność Grupy i wartość jej portfela nieruchomości

Kluczowy dla rentowności Grupy w dłuższej perspektywie jest stan, w którym nieruchomości generujące przychody z najmu będące jej własnością oraz te, które zamierza nabyć w przyszłości są wynajmowane, o ile jest to tylko możliwe, w sposób nieprzerwany. To samo odnosi się do utrzymania wyceny nieruchomości posiadanych przez Grupę, a tym samym wyceny całego Portfela Nieruchomości Grupy. W zakresie rozwiązywanych i wygasających umów najmu, Grupa nie może zagwarantować, że dane nieruchomości zostaną natychmiast ponownie wynajęte. Wzrost wskaźnika niewynajętych powierzchni spowoduje obniżkę przychodów z wynajmu istniejących nieruchomości i niższą wycenę nieruchomości oraz całego Portfela Nieruchomości Grupy. Oczekiwany poziom niewynajętych powierzchni jest już odzwierciedlony w Raportach z wyceny na dzień 31 grudnia 2019 r. Stałe koszty utrzymania powierzchni niewynajętych, jak również brak dochodu z najmu takich powierzchni, mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Pełne odzyskanie przez Grupę kosztów eksploatacyjnych nieruchomości od najemców może być niemożliwe

Struktura większości umów najmu Grupy umożliwia przenoszenie niektórych kosztów związanych z wynajmowaną nieruchomością na najemcę, a w szczególności kosztów marketingowych, kosztów energii elektrycznej dla części wspólnych, podatku od nieruchomości, ubezpieczenia budynku, kosztów eksploatacyjnych i konserwacji. Jednakże Grupa nie może przenieść wszystkich takich kosztów na najemców, w szczególności w bardzo konkurencyjnym otoczeniu, w którym Grupa musi oferować atrakcyjne warunki aby konkurować z innymi budynkami biurowymi lub musi zaoferować lepsze warunki swoim najemcom, aby pozyskać nowych najemców dla swoich nieruchomości komercyjnych. Pogarszające się warunki rynkowe, wzrost konkurencji i wymagań najemców mogą dodatkowo ograniczyć możliwości Grupy do przenoszenia takich kosztów, w całości lub w części, na najemców. Opłaty eksploatacyjne nieruchomości mogą wzrosnąć z kilku powodów, a w szczególności z powodu wzrostu kosztów energii elektrycznej lub wzrostu kosztów konserwacji. Ponadto, jeżeli wzrośnie wskaźnik powierzchni niewynajętych, Spółka zobowiązana będzie do pokrycia części opłat eksploatacyjnych związanych z powierzchnią niewynajętą. Niektóre umowy najmu określają maksymalną wartość połączonego czynszu i opłat eksploatacyjnych płatnych przez najemcę. W takich przypadkach, jeżeli opłaty eksploatacyjne wzrosną, Grupa nie będzie mogła przenieść takich kosztów na najemców. Przykładowo, w przypadku Galerii Arad oraz Avenue Mall Osijek, ze względu na pogorszenie warunków makroekonomicznych oraz silną konkurencję, Grupa nie była w stanie przenieść całych kosztów eksploatacyjnych na najemców w okresie od ich ukończenia do momentu sprzedaż, co skutkowało wynajmowaniem powierzchni handlowych ze stratą po stronie Grupy.

Wszelkie istotne wzrosty kosztów nieruchomości, które nie mogą być skompensowane poprzez wzrost poziomu kosztów ponoszonych przez najemców, mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

Utrata kluczowych najemców może w istotny sposób wpłynąć na wyniki i działalność Grupy

Pozyskanie renomowanych najemców, a szczególnie najemców kluczowych (ang. *anchor tenants*), dla projektów handlowych Grupy jest niezwykle istotne dla zapewnienia sukcesu komercyjnego Grupy. Kluczowi najemcy odgrywają ważną rolę w generowaniu ruchu klientów oraz przyciąganiu innych, mniejszych najemców. Grupa może napotkać trudności w zakresie pozyskiwania najemców w okresach spadku aktywności konsumentów, wzrostu stawek czynszów albo w przypadku konkurowania o najemców z innymi obiektami. Ponadto rozwiązanie umowy najmu przez któregokolwiek z kluczowych najemców może negatywnie wpłynąć na atrakcyjność projektu. W przypadku gdy najemca nie wywiązuje się z zawartej umowy najmu, ogłosi upadłość lub bankructwo, może nastąpić (tymczasowo lub długoterminowo) opóźnienie w płatnościach czynszu lub spadek wysokości przychodów z wynajmu, których skutków Grupa może nie skompensować z powodu trudności w znalezieniu odpowiedniego najemcy zastępczego. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie przedłużyć obowiązujących umów najmu z kluczowymi najemcami lub szybko zastąpić ich nowymi, może ponosić istotne koszty dodatkowe lub utracić część przychodów, co z kolei może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Grupa konkuruje z innymi właścicielami, menedżerami nieruchomości i deweloperami nieruchomości komercyjnych

Grupa była i jest przedmiotem rosnącej konkurencji ze strony innych właścicieli, tak miejscowych, jak międzynarodowych, menedżerów nieruchomości i deweloperów nieruchomości komercyjnych. Powyższa konkurencja może wpłynąć na zdolność Grupy do pozyskiwania i utrzymywania najemców i może obniżyć stawki czynszu stosowane przez Grupę. W nieruchomościach konkurujących z nieruchomościami Grupy wskaźnik powierzchni niewynajętej może być wyższy niż w nieruchomościach Grupy, a tym samym ich właściciele mogą być bardziej skłonni do udostępniania powierzchni za czynsz, którego stawki są niższe niż stawki zwykle stosowane przez Grupę, a które Grupa zobowiązana będzie jednak zaoferować. Konkurencja na rynku nieruchomości może także doprowadzić do wzrostu kosztów marketingowych i deweloperskich.

Biorąc pod uwagę, że zadowalający rozwój i rentowność Grupy zależą od: (i) poziomu jej wskaźnika powierzchni niewynajętych; (ii) wzrostu i utrzymania wskaźnika powierzchni wynajętych na najlepszych warunkach rynkowych, jakie można uzyskać; (iii) poziomu stawek czynszu i ściągalności czynszu; (iv) optymalizacji kosztów utrzymania nieruchomości oraz (v) nabycia nieruchomości po najniższych możliwych cenach, wzrost konkurencji ze strony innych właścicieli, zarządców nieruchomości i deweloperów nieruchomości komercyjnych, a także związane z tym czynniki mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

Grupa może podlegać znaczącej konkurencji w związku z pozyskiwaniem inwestycji i może zwiększyć cenę zakupu nabywanych nieruchomości

Spółka konkuruje z wieloma spółkami nieruchomościowymi i deweloperami w zakresie nieruchomości, obiektów, wykonawców i klientów. Niektórzy konkurenci Grupy mogą działać na większą skalę lub posiadać większe zasoby finansowe, techniczne i marketingowe niż Grupa, a tym samym Grupa może nie mieć możliwości skutecznego konkurowania o inwestycje i obiekty.

Ponadto zrealizowanie transakcji nabycia istniejących nieruchomości, które generują przychody z najmu i które Spółka uważa za atrakcyjne może okazać się trudne. Odpowiednio realizacja strategii Spółki w zakresie posiadania inwestycji w kluczowych lokalizacjach może zostać opóźniona lub nawet być niemożliwa.

Konkurencja na rynku nieruchomości może także doprowadzić do znaczącego wzrostu cen nieruchomości dostępnych na sprzedaż, mogących być potencjalnymi przedmiotami zainteresowania Grupy. Każde z wymienionych powyżej ryzyk może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Grupa nie może zagwarantować rentowności swoich projektów

Grupa obecnie nie posiada projektów, które ponoszą straty, jednak w przeszłości Grupa posiadała projekty, które ponosiły straty przede wszystkim ze względu na niewystarczający poziom wynajętej powierzchni i wysokość płaconych stawek czynszu. Grupa nie może wykluczyć, że inne projekty Grupy mogą również zacząć generować straty w przyszłości. Każde z takich wydarzeń może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, kondycję finansową, wyniki działalności Grupy.

Grupa może nie mieć możliwości odpowiednio szybkiej sprzedaży swoich nieruchomości

Częścią strategii Grupy jest sprzedaż jej aktywów niewykorzystywanych w jej podstawowej działalności. Sprzedaż nieruchomości to zazwyczaj złożony i długotrwały proces. Jednakże w pewnych okolicznościach szybka sprzedaż jednej lub kilku nieruchomości przez Grupę może być dla niej korzystna. Przykładowo, Grupa może zdecydować się na sprzedaż w krótkim terminie, jeżeli uzna, że warunki rynkowe są optymalne lub jeżeli zwróci się do niej podmiot zainteresowany nabyciem określonej nieruchomości na warunkach atrakcyjnych finansowo. Jednakże możliwość szybkiej sprzedaży nieruchomości Grupy może zostać ograniczona przez szereg czynników leżących poza kontrolą Grupy.

Nieruchomości Grupy mogą stanowić zabezpieczenie udzielone podmiotom zapewniającym zewnętrzne finansowanie, co może dodatkowo ograniczać lub opóźniać ich zbywalność poprzez konieczność uzyskania uprzedniej zgody podmiotu udzielającego finansowania. Kilka projektów Grupy jest także przedmiotem współwłasności w ramach wspólnych przedsięwzięć z osobami trzecimi, a tym samym może podlegać prawnym lub umownym ograniczeniom zbywalności, takim jak prawo pierwokupu albo prawa do wspólnej sprzedaży (ang. *co-sale rights*) albo wymóg uzyskania łącznej zgody na taką sprzedaż. Ograniczenia te mogą negatywnie wpłynąć na zdolność Grupy do realizacji transakcji i generowania środków pieniężnych w miarę zapotrzebowania na nie, poprzez odpowiednio szybką sprzedaż swoich projektów po korzystnych cenach oraz do zróżnicowania Portfela Nieruchomości Grupy w odpowiedzi na warunki ekonomiczne lub inne warunki mogące mieć wpływ na wartość nieruchomości. Jeżeli Grupa nie będzie miała możliwości sprzedaży konkretnego obiektu w odpowiednim czasie, może nie zdołać zapewnić przepływów pieniężnych niezbędnych do finansowania bieżącej działalności, nie dokonać inwestycji w nowe projekty albo nie wykorzystać korzystnych warunków gospodarczych lub zredukować wpływu niekorzystnych warunków gospodarczych, gdyby takie powstały, co może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności.

Nieruchomości Grupy mogą ponieść szkody z powodu nieodkrytych usterek lub wpływu czynników zewnętrznych

Nieruchomości Grupy mogą ponieść szkody z powodu nieodkrytych usterek lub ze względu na wpływ czynników zewnętrznych (np. trzęsienia ziemi, powodzie, osuwiska lub szkody górnicze). Oprócz poważnego zagrożenia zdrowia i związanych z tym kosztów Grupa może być również zobowiązana do zapłaty za zbiórkę i utylizację niebezpiecznych substancji, jak również ponieść koszty powiązanych prac konserwacyjnych i remontowych bez możliwości przeniesienia tych kosztów na osoby trzecie. Wystąpienie takiego ryzyka może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Jeżeli dana nieruchomość jest w trakcie remontu lub modernizacji, nie ma pewności, że każda przestrzeń, która nie została uprzednio wynajęta, zostanie wynajęta lub w inny sposób wykorzystana w trakcie lub po fazie remontowej czy modernizacyjnej

na odpowiednich warunkach. Takie wydarzenia mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Jeżeli wymagane prawem decyzje o warunkach zabudowy, pozwolenie na budowę lub inne wymagane zgody nie zostaną uzyskane w terminie lub w ogóle, może to opóźnić lub uniemożliwić realizację niektórych projektów Grupy

Grupa nie może zagwarantować, że wszelkie pozwolenia, zgody lub decyzje wymagane od organów administracji publicznej w związku z istniejącymi lub nowymi projektami deweloperskimi zostaną uzyskane w terminie albo że zostaną uzyskane w ogóle, ani że posiadane obecnie lub otrzymane w przyszłości pozwolenia, zgody lub decyzje nie zostaną cofnięte. Przykładowo, w ramach swojej działalności, Grupa dokonuje zakupów gruntów, które wymagają nowych warunków zabudowy na nowo albo nowego lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego („**MPZP**"), albo decyzji o warunkach zabudowy. Wydanie wymaganego pozwolenia na budowę nie może zostać zagwarantowane, a Grupa miała już w przeszłości trudności w tym zakresie.

Jeżeli Grupa nie będzie w stanie uzyskać wymaganych pozwoleń i decyzji w odpowiednim czasie albo w ogóle, realizacja jej projektów zostanie opóźniona lub zaniechana, co może wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Grupa może ponosić wyższe koszty lub doświadczać opóźnień w realizacji swoich projektów lub wycofać się z nich całkowicie, jeżeli nie zdoła zatrudnić generalnych wykonawców budowy na warunkach uzasadnionych komercyjnie albo w ogóle, lub jeżeli zatrudnieni przez nią generalni wykonawcy nie zrealizują budowy projektów Grupy zgodnie z przyjętymi standardami, w terminie lub w ramach budżetu

Grupa zleca budowę swoich projektów generalnym wykonawcom. Powodzenie realizacji budowy projektów zależy od zdolności Grupy do zatrudnienia generalnych wykonawców, którzy realizują projekty zgodnie z przyjętymi standardami jakości i bezpieczeństwa, na komercyjnie uzasadnionych warunkach, w uzgodnionych terminach oraz w ramach zatwierdzonego budżetu. Brak możliwości zatrudnienia generalnych wykonawców na komercyjnie uzasadnionych warunkach może skutkować wzrostem kosztów. Całkowity brak możliwości zatrudnienia generalnych wykonawców może spowodować opóźnienia realizacji projektów lub ich zaniechanie. Z powodu niedotrzymania przez generalnych wykonawców przyjętych standardów jakości i bezpieczeństwa lub nieukończenia budowy w terminie lub w ramach uzgodnionego budżetu mogą wzrosnąć koszty realizacji przedsięwzięcia, wystąpić opóźnienia w jego realizacji, a także pojawić się roszczenia wobec Grupy. Ponadto wyżej wspomniane zdarzenia mogą negatywnie wpłynąć na wizerunek Grupy i możliwości sprzedaży ukończonych projektów. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie uzgodnić z generalnymi wykonawcami lub podwykonawcami postanowień umownych zapewniających uzasadnione komercyjnie warunki umowne lub wykonają oni pracę wadliwie, może to mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji.

Siła finansowa i płynność generalnych wykonawców Grupy może okazać się niewystarczająca w przypadku znacznego pogorszenia koniunktury na rynku nieruchomości, co z kolei mogłoby doprowadzić do ich upadłości. Chociaż większość umów zawieranych przez spółki zależne z generalnymi wykonawcami przewiduje odszkodowanie dla spółek zależnych w przypadku jakichkolwiek roszczeń wysuwanych przez podwykonawców zatrudnionych przez takich generalnych wykonawców, nie ma pewności, że takie postanowienia odszkodowawcze będą w pełni skuteczne, zwłaszcza jeśli takie odszkodowanie zostanie zakwestionowane na drodze procesowej. Grupa stara się wymagać od generalnych wykonawców zabezpieczenia wykonania zobowiązań wynikających z odpowiednich umów, w szczególności poprzez przedstawienie gwarancji bankowych. Jednak nie ma pewności, że takie gwarancje obejmą całość kosztów i szkód poniesionych przez Grupę w związku z niewywiązaniem się przez generalnych wykonawców z zawartych umów.

Uzależnienie Grupy od generalnych wykonawców i podwykonawców naraża Grupę na wszelkie ryzyka związane z niską jakością pracy takich wykonawców lub ich podwykonawców i pracowników oraz wadami konstrukcyjnymi budynków. Grupa może ponosić straty ze względu na konieczność zaangażowania wykonawców do naprawy wadliwych prac lub zapłaty odszkodowania na rzecz osób, które poniosły straty w związku z wadliwie przeprowadzonymi pracami. Ponadto istnieje możliwość, że takie straty lub koszty nie zostaną pokryte z ubezpieczenia Grupy, przez wykonawcę ani przez odpowiedniego podwykonawcę – w szczególności w przypadku architektów zatrudnionych przez generalnego wykonawcę, gdyż zarówno zakres ich odpowiedzialności, jak i siła finansowa są ograniczone w porównaniu z wartością projektów Grupy. Ewentualna niska jakość pracy generalnych wykonawców lub podwykonawców Grupy może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Grupa może być narażona na roszczenia z tytułu wad konstrukcyjnych, co może wpływać negatywnie na wizerunek Grupy i może mieć niekorzystny wpływ na jej sytuację konkurencyjną

Budowa, najem i sprzedaż nieruchomości mogą wiązać się z roszczeniami z tytułu wadliwych robót budowlanych, naprawczych lub innych oraz wpływać negatywnie na wizerunek Grupy. Grupa nie może zapewnić, że roszczenia tego typu nie zostaną zgłoszone wobec niej w przyszłości lub że prace naprawcze, czy też inne nie będą konieczne. Ponadto wszelkie roszczenia wniesione przeciwko Grupie, a także wiążąca się z nimi utrata wizerunku nieruchomości lub projektów Grupy, niezależnie od tego, czy roszczenie będzie skuteczne, może mieć również istotny, niekorzystny wpływ na postrzeganie jej działalności, nieruchomości i projektów przez docelowych klientów, najemców lub inwestorów. Powyższe czynniki mogą niekorzystnie wpłynąć na zdolność Grupy do korzystnego promowania, wynajmowania i sprzedaży jej nieruchomości i projektów w przyszłości, co mogłoby mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, kondycję finansową, wyniki działalności Grupy.

Czynniki, na które Grupa ma ograniczony wpływ albo nie ma żadnego wpływu, mogą opóźnić realizację projektów Grupy lub wywrzeć na nie inny niekorzystny wpływ

Realizacja projektów Grupy może zostać opóźniona lub w inny sposób utrudniona przez m.in. następujące czynniki, nad którymi Grupa nie ma żadnej kontroli albo jej kontrola w stosunku do nich jest ograniczona:

- wzrost kosztów materiałów, kosztów zatrudnienia lub pozostałych kosztów mogący spowodować, że ukończenie projektu będzie nieopłacalne;
- siły natury, takie jak złe warunki atmosferyczne, trzęsienia ziemi i powodzie, mogące uszkodzić albo opóźnić realizację projektów;
- wypadki przemysłowe, pogorszenie warunków ziemnych (np. obecność wód podziemnych) oraz potencjalna odpowiedzialność z tytułu przepisów ochrony środowiska i innych właściwych przepisów prawa, przykładowo, związanych z zanieczyszczeniem gleby, znaleziskami archeologicznymi lub niewybuchami;
- akty terroru lub zamieszki, bunty, strajki lub niepokoje społeczne;
- naruszenia prawa budowlanego lub dotychczas nieodkryte istniejące zanieczyszczenie gleby lub materiały budowlane, które zostaną uznane za szkodliwe dla zdrowia;
- zmiany obowiązujących przepisów prawa, regulaminów lub standardów, które wejdą w życie po rozpoczęciu przez Grupę etapu planowania lub budowy projektu, skutkujące poniesieniem przez Grupę dodatkowych kosztów lub powodujące opóźnienia w realizacji projektu; lub
- błędne metody realizacji budowy lub wadliwe materiały budowlane.

Niezdolność do zakończenia projektu budowlanego w terminie, w ramach budżetu lub w ogóle, z którejkolwiek z powyższych albo innych przyczyn może wpłynąć na wzrost kosztów lub opóźnić realizację projektu bądź spowodować zaniechanie jego realizacji, co może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności.

Grupa podlega ogólnym rodzajom ryzyka, które mogą zwiększyć koszty lub opóźnić bądź uniemożliwić realizację projektów deweloperskich

Realizacja części projektów Grupy nie została jeszcze rozpoczęta a projekty te na dzień przekazania niniejszego Raportu, nie generują żadnych przychodów. Powodzenie realizacji tych projektów stanowi ważny czynnik przyszłego sukcesu Grupy i obejmuje wiele, w znacznym stopniu zmiennych czynników, które z natury podlegają ryzyku. Grupa jest w szczególności narażona na następujące rodzaje ryzyka związane z realizacją projektów:

- dodatkowe koszty budowy związane z projektem budowlanym, poniesione ponad kwotę pierwotnie uzgodnioną z generalnym wykonawcą;
- odpowiedzialność wobec podwykonawców związana z upadłością generalnego wykonawcy;

- zmiana obowiązujących przepisów albo ich interpretacji lub praktyki stosowania (np. wzrost stawek podatku od towarów i usług, który wpływa na popyt na mieszkania);
- działania podejmowane przez organy administracji państwowej i samorządowej skutkujące nieprzewidzianymi zmianami w planach zagospodarowania przestrzennego i wymogach architektonicznych;
- ewentualne wady lub ograniczenia tytułu prawnego do działek lub budynków nabytych przez Grupę albo wady, ograniczenia lub warunki związane z decyzjami administracyjnymi dotyczącymi działek posiadanych przez Grupę;
- brak zdolności do pozyskania finansowania na korzystnych warunkach lub w ogóle dla poszczególnych projektów lub grupy projektów;
- potencjalne zobowiązania dotyczące nabytych gruntów, nieruchomości lub podmiotów posiadających nieruchomości, w stosunku do których Grupa może posiadać ograniczone roszczenia regresowe albo nie posiadać ich w ogóle;
- trudności związane z opuszczeniem działki przez jej dotychczasowych użytkowników;
- zobowiązania do zabudowy przylegających nieruchomości;
- brak możliwości uzyskania pozwolenia na budowę dla planowanego celu;
- fakt, że powierzchnia obiektów Grupy po zakończeniu budowy może różnić się od powierzchni planowanej; oraz
- zobowiązania dotyczące ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego w Polsce oraz w innych krajach, w których Grupa prowadzi działalność, jak również inne zobowiązania społeczne.

Powyższe czynniki oraz inne czynniki, nad którymi Grupa nie ma kontroli, mogą zwiększyć zobowiązania albo stworzyć trudności lub przeszkody w realizacji projektów Grupy. Jeżeli realizacja obiektu w terminie lub w ogóle nie będzie możliwa z którejkolwiek z powyższych przyczyn, może to spowodować wzrost kosztów lub opóźnienie realizacji albo zaniechanie projektu, co z kolei może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

W związku z brakiem wymaganej infrastruktury lokalnej i dostępu do mediów realizacja projektów Grupy może zostać opóźniona lub zaniechana lub też Grupa może nie uzyskać pełnej oczekiwanej wartości z ukończonych projektów

Projekty Grupy mogą być realizowane wyłącznie wtedy, gdy działki, na których są umiejscowione, mają zapewnioną wymaganą przez prawo infrastrukturę techniczną (np. dostęp do dróg wewnętrznych, możliwość podłączeń do mediów czy określone procedury ochrony przeciwpożarowej i odpowiednie instalacje zapewniające tę ochronę). Jeżeli działka nie zapewnia wymaganej infrastruktury, to pozwolenie na użytkowanie dla projektu może zostać wydane dopiero w momencie, gdy zostanie ona zapewniona. Możliwe jest także, że odpowiednie organy administracji publicznej zobowiążą Grupę do stworzenia takiej infrastruktury w ramach prac związanych z projektem, co może istotnie wpłynąć na koszty prac budowlanych. Organy publiczne mogą także uzależnić wydanie decyzji administracyjnych od wybudowania infrastruktury technicznej, która nie jest integralnie związana z samym projektem, lecz może być oczekiwana jako wkład inwestora w rozwój miejskiej lub gminnej infrastruktury.

Oprócz konieczności posiadania odpowiedniej infrastruktury w trakcie prac budowlanych, sukces i rentowność projektów Grupy po ich ukończeniu zależy od dostępności oraz jakości lokalnej infrastruktury i mediów. W niektórych przypadkach nakłady na budowę i konserwację infrastruktury mediów, sieci telekomunikacyjnych i systemów dróg lokalnych nie były ponoszone od dziesięcioleci, co skutkuje ich brakiem, przestarzałymi technologiami lub podatnością na awarie. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania istniejącej infrastruktury lokalnej i mediów niezbędne może być dokonanie ulepszeń, modernizacji lub wymiany. W związku ze wspomnianym wyżej brakiem konserwacji Grupa może np. okresowo borykać się z przerwami w dostawach energii elektrycznej i innych mediów. Nie można zapewnić, że poprawa infrastruktury w projektach Grupy oraz wokół nich albo infrastruktury zintegrowanej z takimi projektami nastąpi przed ukończeniem projektów lub że takie ulepszenia wystarczą do zapewnienia wsparcia dla ukończonych projektów. Powyższe czynniki mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności.

W przypadku części swoich projektów Grupa uzależniona jest od wspólników i umów o wspólnej inwestycji a tym samym podlega ryzyku dotyczącym jej wspólników

Spółka zależna może być stroną umowy wspólników, która nakłada określone ograniczenia na taką spółkę, a w szczególności w stosunku do rozporządzania udziałami oraz jej uprawnień w zakresie przychodów i podziału kapitału. Dodatkowo jako akcjonariusz, Grupa może być odpowiedzialna za koszty, podatki i zobowiązania solidarnie ze swoimi współinwestorami, a w przypadku niewywiązania się przez spółki zależne z wspomnianych wcześniej zobowiązań Grupa może być narażona na większy niż proporcjonalny udział w danych kosztach, podatkach lub zobowiązaniach. Może to mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności lub perspektywy Grupy.

Grupa narażona jest także na ryzyko kredytowe swoich kontrahentów we wspomnianych formach współpracy lub umowach wspólnej inwestycji i ich zdolności zaspokajania warunków umów zawartych z nimi przez spółki zależne. Może to mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy Grupy.

Grupa może być narażona na odpowiedzialność wobec nabywców i osób trzecich po sprzedaży inwestycji

Jeżeli Grupa dokona sprzedaży swoich projektów, może być zobowiązana do udzielenia oświadczeń, gwarancji i podjęcia zobowiązań, których naruszenie może skutkować odpowiedzialnością odszkodowawczą. Tym samym Grupa może stać się stroną sporów lub postępowań sądowych dotyczących powyższych postanowień i może zostać zobowiązana do dokonania płatności na rzecz osób trzecich, co mogłoby wywrzeć niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Grupa podlega przepisom dotyczącym ochrony środowiska

Przepisy prawa w zakresie ochrony środowiska w krajach CEE i SEE przewidują zobowiązania do rekultywacji działek zanieczyszczonych substancjami niebezpiecznymi lub toksycznymi. Wspomniane przepisy prawa często ustanawiają zobowiązania bez względu na to, czy właściciel danej działki wiedział o obecności takich substancji zanieczyszczających albo czy jest odpowiedzialny za dokonanie zanieczyszczenia. W takich okolicznościach odpowiedzialność właściciela, generalnie, nie jest ograniczona na mocy takich przepisów prawa, a koszty ewentualnego dochodzenia, usunięcia lub rekultywacji mogą okazać się znaczące. Występowanie takich substancji na lub w jakimkolwiek obiekcie Grupy albo odpowiedzialność z tytułu nieusunięcia zanieczyszczenia takimi substancjami mogą negatywnie wpłynąć na możliwości Grupy w zakresie sprzedaży lub wynajęcia takich obiektów albo zaciągnięcia kredytu przy wykorzystaniu takich nieruchomości jako zabezpieczenia. Ponadto obecność niebezpiecznych lub toksycznych substancji w obiekcie może uniemożliwić, opóźnić lub ograniczyć zabudowę lub przebudowę takiej nieruchomości, co może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Grupa może stać się stroną sporów prawnych i podlegać ryzyku z nich wynikającemu

Działalność Grupy związana jest z zakupem, wynajmem, sprzedażą i zarządzaniem nieruchomościami, w tym w ramach umów o współpracy, z którymi wiąże się ryzyko postępowań prawnych. Spory prawne, które indywidualnie są względnie mało istotne, mogą zostać połączone ze sporami opartymi na podobnych stanach faktycznych, w wyniku czego łączne zaangażowanie Grupy może stać się istotne dla jej działalności. Nieruchomości Grupy mogą być przedmiotem roszczeń, a Grupa może zostać uznana za odpowiedzialną za zdarzenia na placach budowy, takie jak wypadki, urazy lub zgony swoich pracowników, pracowników swoich wykonawców lub innych osób odwiedzających place budowy. W transakcjach na rynku nieruchomości przyjętą praktyką jest składanie przez sprzedającego oświadczeń i gwarancji w umowie sprzedaży dotyczącej niektórych aspektów nieruchomości. Zazwyczaj gwarancje składane przez sprzedawcę w umowie sprzedaży nie obejmują wszystkich ryzyk lub potencjalnych problemów, które mogą wyniknąć dla Grupy w związku z zakupem nieruchomości przez Grupę. Ponadto Grupa może nie być w stanie, z różnych powodów, w tym w szczególności w przypadku niewypłacalności sprzedającego, dochodzić swoich roszczeń na podstawie powyższych gwarancji. W takim przypadku Grupa może ponieść straty finansowe.

Ponadto jeśli nieruchomości Grupy staną się przedmiotem roszczeń ze strony osób trzecich i nie zostanie osiągnięte rozwiązanie czy porozumienie, roszczenia te mogą opóźnić, na dłuższy czas planowane działania Grupy. Sytuacje te mogą obejmować np. roszczenia ze strony osób trzecich dotyczące działek, na których Grupa wybudowała projekty, które następnie zamierza sprzedać, a także roszczenia ze strony osób trzecich dotyczące poszczególnych działek, które Grupa zamierza

nabyć w celu realizacji danego projektu (np. działki sąsiadujące z działkami, które na dzień przekazania niniejszego Raportu są jej własnością), co może opóźnić przejęcie tych działek przez Grupę.

Wystąpienie jednego lub kilku z wyżej wymienionych czynników ryzyka może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

W związku z wynajmem lub sprzedażą nieruchomości, Grupa może spotkać się z roszczeniami z tytułu wadliwości zapewnień, w odniesieniu do których Grupa nie ma odpowiednich roszczeń regresowych

Grupa udziela różnego rodzaju gwarancji lub zapewnień przy wynajmowaniu nieruchomości, zwłaszcza w odniesieniu do tytułu prawnego oraz braku wad jakościowych, jak również dotyczących istniejących zanieczyszczeń i umów najmu. To samo odnosi się do sprzedaży nieruchomości. Grupa może zostać pociągnięta do odpowiedzialności za naruszenie tych gwarancji. Wady, których istnienia Grupa nie była świadoma, ale o których powinna była wiedzieć przy zawieraniu transakcji, stanowią szczególne zagrożenie. Ewentualne prawa Grupy do wysunięcia roszczeń regresowych wobec sprzedawców nieruchomości mogą być nie do wyegzekwowania z powodu niemożności dowiedzenia, że osoby odpowiedzialne za sprzedaż wiedziały lub powinny były wiedzieć o tych wadach, z powodu upływu terminu przedawnienia, z powodu niewypłacalności stron, do których skierowano roszczenia, bądź z innych powodów. Występowanie jednego lub kilku z wyżej wymienionych czynników ryzyka może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Grupa może posiadać niewystarczającą ochronę ubezpieczeniową

Posiadane przez Grupę polisy ubezpieczeniowe mogą nie zabezpieczać Grupy przed wszystkimi stratami, jakie Grupa może ponieść w związku z prowadzeniem swojej działalności. Ponadto niektóre rodzaje ubezpieczenia mogą być niedostępne na uzasadnionych komercyjnie warunkach lub w ogóle. W związku z powyższym posiadana przez Grupę ochrona ubezpieczeniowa może nie być wystarczająca, aby w pełni zrekompensować poniesione straty związane z powstałymi szkodami na nieruchomościach. Ponadto istnieje wiele rodzajów ryzyka, ogólnie związanego z katastrofami, takimi jak powodzie, huragany, ataki terrorystyczne lub wojny, których ubezpieczenie może być niemożliwe lub komercyjnie nieuzasadnione. Inne czynniki, takie jak inflacja, zmiany w prawie budowlanym oraz kwestie związane z ochroną środowiska, także mogą spowodować, że wpływy z ubezpieczenia będą niewystarczające do naprawy lub odtworzenia nieruchomości w przypadku ich uszkodzenia lub zniszczenia. Grupa może ponieść znaczące straty lub szkody, za które może nie uzyskać pełnego odszkodowania lub nie uzyska go w ogóle. W wyniku powyższego Grupa może nie posiadać wystarczającej ochrony przed wszelkimi szkodami, które mogą zostać przez nią poniesione. W przypadku wystąpienia szkody nieobjętej ochroną ubezpieczeniową lub szkody przewyższającej sumę ubezpieczenia Grupa może stracić kapitał zainwestowany w dany projekt będący przedmiotem tych strat, a także zakładany przyszły przychód z tego projektu. Grupa może także być zobowiązana do naprawy szkód poniesionych w wyniku zdarzeń, które nie podlegały ubezpieczeniu. Ponadto Grupa może także ponosić odpowiedzialność z tytułu zadłużenia lub innych zobowiązań finansowych związanych z uszkodzoną nieruchomością. Nie można zapewnić, że w przyszłości nie powstaną istotne szkody przewyższające limity ochrony ubezpieczeniowej. Wszelkie szkody nieobjęte ochroną ubezpieczeniową lub szkody przewyższające wartość ochrony ubezpieczeniowej mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Grupa jest uzależniona od ograniczonej liczby kluczowych członków jej kierownictwa

Sukces Grupy jest uzależniony od działań i wiedzy członków jej kierownictwa. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie zatrzymać kluczowych członków swojego kierownictwa, może to mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Brak wykwalifikowanych pracowników i innych specjalistów może opóźnić realizację projektów Grupy lub podnieść ich koszty

Przy realizacji swoich projektów Grupa polega na wykwalifikowanym zespole pracowników, w tym na kluczowych członkach kadry zarządzającej i menedżerach poszczególnych projektów, menedżerach średniego szczebla, księgowych i innych specjalistach z zakresu finansów. Jeżeli Grupa nie zdoła pozyskać niezbędnych pracowników, braki w personelu mogą negatywnie wpłynąć na jej zdolność do prawidłowego zarządzania realizacją projektów i efektywnego zarządzania majątkiem lub zmusić Grupę do zapłaty wyższych wynagrodzeń w celu przyciągnięcia wykwalifikowanych specjalistów lub niezbędnych

pracowników. Ponadto osiągnięcie przez Grupę sukcesu w przyszłości zależy od jej zdolności do zatrudnienia personelu wyższego szczebla, takiego jak menedżerowie z wieloletnim doświadczeniem w zakresie identyfikacji, nabywania, finansowania, budowy i sprzedaży, jak również zarządzania projektami deweloperskimi oraz nieruchomościami inwestycyjnymi. Jeżeli Grupa nie zdoła pozyskać i utrzymać odpowiedniego personelu, może to wywrzeć istotny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Czynniki ryzyka związane z sytuacją finansową Grupy

Wysoki poziom zadłużenia Grupy i koszty jego obsługi mogą znacząco wzrosnąć, wywołując negatywne skutki dla jej działalności, sytuacji finansowej lub wyników działalności

Na dzień przekazania niniejszego Raportu Grupa posiada, istotny poziom zadłużenia i wysokie koszty obsługi długu. Ponadto Grupa może zaciągnąć dodatkowe zadłużenie w przyszłości. Zaciągnięcie dodatkowego zadłużenia zwiększyłoby opisane w niniejszym Raporcie ryzyko związane z poziomem zadłużenia Grupy. Może to wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy

Poziom zadłużenia Grupy może mieć istotne konsekwencje dla inwestorów, w tym w szczególności może wpłynąć na:

- zwiększenie podatności na spowolnienie w działalności Grupy lub na ogólne niekorzystne warunki panujące w gospodarce i w branży, w tym niekorzystne warunki gospodarcze w krajach, w których Grupa prowadzi swoją działalność, przy jednoczesnym zmniejszeniu elastyczności reakcji na takie spowolnienie;
- ograniczenie zdolności Grupy do pozyskania finansowania przyszłych przedsięwzięć, nakładów inwestycyjnych, wykorzystywania okazji, przejęć lub innych ogólnych celów korporacyjnych oraz wzrost kosztów przyszłego finansowania;
- Grupa może być zmuszona do zbycia nieruchomości w celu umożliwienia wypełnienia zobowiązań finansowych, w tym zobowiązań z umów kredytowych;
- konieczność przeznaczania znacznej części przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej Grupy do spłaty kapitału i odsetek, co oznacza, że przepływy te nie będą mogły zostać wykorzystane na finansowanie działalności, nakładów inwestycyjnych, przejęć lub innych celów korporacyjnych Grupy;
- ograniczenie elastyczności Grupy przy planowaniu lub reagowaniu na zmiany w jej działalności, otoczeniu konkurencyjnym i na rynku nieruchomości; oraz
- niekorzystna pozycja rynkowa Grupy w stosunku do jej konkurentów, którzy mają niższe zadłużenie.

Zarówno każde z powyższych, jak i inne zdarzenia mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na zdolność Grupy do realizacji jej zobowiązań.

Grupa może ponieść znaczne straty jeżeli naruszy zobowiązania wynikające z umów kredytowych a ponadto ograniczenia nałożone przez te umowy mogą uniemożliwić Grupie sprzedaż jej projektów

W celu zabezpieczenia swoich kredytów Grupa podejmowała i będzie podejmowała w przyszłości działania w celu obciążenia swoich aktywów hipoteką i ustanawiania zastawów na udziałach w swoich podmiotach zależnych, udzielania gwarancji i będzie zobowiązywała się względem wierzycieli do dalszego nieobciążania swego obecnego i przyszłego majątku hipotekami i zastawami bez ich zgody (tzw. *negative pledge*). Ponadto umowy kredytowe Grupy zawierają ograniczenia jej zdolności do rozporządzania niektórymi z jej kluczowych aktywów, co z kolei może być konieczne w celu zaspokojenia określonych zobowiązań finansowych. Grupa może nie być w stanie dokonać spłaty kwoty głównej lub odsetek lub naruszyć inne zobowiązania zawarte w umowach kredytowych Grupy. W niektórych przypadkach Grupa może naruszyć zobowiązania w wyniku okoliczności będących poza kontrolą Grupy. Zobowiązania te mogą dotyczyć wymogów w zakresie utrzymania określonych wskaźników wartości kredytu do wartości zabezpieczenia, pokrycia obsługi kredytu i wymogów kapitału obrotowego. Naruszenie takich zobowiązań przez Grupę może skutkować utratą obciążonych hipoteką aktywów lub uznaniem jej zobowiązań płatniczych za wymagalne, wymagalnością gwarancji, wykonaniem postanowień dotyczących naruszeń zobowiązań z tytułu innych umów (ang. *cross-default*), a efektem może być konieczność natychmiastowej spłaty kredytów albo utrudnienie lub uniemożliwienie zaciągnięcia kredytów w przyszłości. W takich okolicznościach Grupa może być także

zmuszona w dłuższym horyzoncie czasowym do sprzedaży niektórych aktywów w celu zaspokojenia swoich zobowiązań kredytowych oraz opóźnienia lub wstrzymania ukończenia projektów.

Każde z wyżej opisanych zdarzeń może wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Grupa może nie być w stanie odnowić lub zrefinansować kredytów w terminie ich zapadalności lub może być w stanie odnowić lub zrefinansować takie kredyty jedynie na mniej korzystnych warunkach

Wszystkie projekty Grupy są finansowane z kredytów udzielanych na określony okres. Grupa może nie być w stanie odnowić lub zrefinansować takich umów w części lub w całości lub może zostać zmuszona do zaakceptowania mniej korzystnych warunków refinansowania. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie odnowić kredytu lub zabezpieczyć sobie nowego finansowania, może zostać zmuszona do sprzedaży jednej lub większej liczby ze swoich nieruchomości biurowych w celu uzyskania niezbędnej płynności. Dodatkowo, jeżeli Grupa nie będzie zdolna do odnowienia niektórych kredytów, nieruchomości finansowane poprzez kredyty będą niedofinansowane, a tym samym nie będą generowały oczekiwanych zwrotów z kapitału. Każda kombinacja wyżej wymienionych okoliczności miałaby istotny, negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

Grupa ponosi ryzyko związane z wahaniami kursów wymiany walut

Sprawozdania finansowe Grupy sporządzane są w euro i euro jest walutą funkcjonalną Spółki. Większość przychodów Grupy, szczególnie przychodów z tytułu czynszu, wyrażona jest w euro. Pewna część kosztów Grupy, takich jak niektóre pozycje kosztów budowlanych, koszty robocizny i wynagrodzeń dla określonych generalnych wykonawców, ponoszona jest w walutach odpowiednich rynków geograficznych, w tym polski złoty, bułgarska lewa, czeska korona, chorwacka kuna, węgierski forint, rumuński lej lub serbski dinar.

W celu dokonania szacunkowych wyliczeń co do poziomu kapitału niezbędnego dla realizacji jej celów strategicznych Grupa wykorzystała euro jako walutę odniesienia. Ponadto większość inwestycji planowanych przez Grupę w ramach jej strategii biznesowej będzie wyrażana w euro. W związku z powyższym nie można zapewnić, że wpływy uzyskane i wyrażone w złotych będą wystarczające dla spełnienia wymogów inwestycyjnych projektów, które Grupa zamierza nabyć. Chociaż Spółki Zależne w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego (ang. *currency hedging*) i aby zmniejszyć niestabilność zwrotów z inwestycji spowodowanych wahaniami kursowymi, mogą zawierać umowy zabezpieczające takie ryzyko, m.in. poprzez transakcje na instrumentach pochodnych, pozyskiwać finansowanie dłużne denominowane w euro oraz zawierać umowy z wykonawcami określające wynagrodzenie wyrażone w euro, nie można jednak zapewnić, że takie transakcje hedgingowe będą w pełni skuteczne lub korzystne. Niektórzy wykonawcy Grupy zawierają umowy zabezpieczające ich ryzyko walutowe związane z faktem, że zawierają z Grupą umowy denominowane w euro, co np. może ograniczyć ich elastyczność dotyczącą rozwiązania kontraktu lub zmiany jego harmonogramu. Ponadto zważywszy że płatności należne z tytułu większości komercyjnych umów najmu Grupy są wyrażone jako równowartość kwoty w euro wyrażonej w lokalnej walucie, niektórzy najemcy Grupy, w szczególności najemcy powierzchni handlowych, mogą mieć trudności z wypełnieniem swoich zobowiązań płatniczych wynikających z takich umów najmu, jako że osiągają oni przychody w swoich walutach lokalnych. W związku z powyższym wszelka istotna aprecjacja walut lokalnych wobec euro może znacznie obniżyć przychody Grupy wyrażone w walutach lokalnych i może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności.

Grupa ponosi ryzyko związane z wahaniami stóp procentowych

Umowy kredytowe Grupy oprocentowane są w oparciu o zmienne stopy procentowe. Wysokość stóp procentowych jest w wysokim stopniu uzależniona od wielu czynników, włącznie z rządową polityką monetarną oraz krajowymi i międzynarodowymi warunkami gospodarczymi i politycznymi, a także innymi czynnikami poza kontrolą Grupy. Ekspozycja grupy na ryzyko związane ze stopami procentowymi i zakres, w jakim Grupa zabezpiecza to ryzyko, są zróżnicowane w podziale na obszary geograficzne, na których grupa prowadzi działalność, jednakże zmiany stóp procentowych mogą zwiększyć koszt finansowania Grupy z tytułu istniejących kredytów, a przez to wpłynąć na jej rentowność. Ewentualna konieczność zabezpieczenia ryzyka stóp procentowych jest rozpatrywana przez Grupę dla każdego przypadku indywidualnie, z wyłączeniem projektów, w których zabezpieczenie stosownego ryzyka stóp procentowych jest wymogiem kredytodawców. Zmiany stóp procentowych mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności.

Działalność Grupy jest kapitałochłonna i może dojść do sytuacji, w której dodatkowe finansowanie może być niedostępne na korzystnych warunkach

Grupa ponosi znaczące wydatki na zakup gruntów oraz pokrycie kosztów budowy infrastruktury oraz kosztów budowlanych i projektowych. Działalność Grupy wymaga znaczących kwot pieniężnych oraz finansowania zewnętrznego. Potrzeby kapitałowe Grupy zależą od wielu czynników, w szczególności od warunków rynkowych, które są poza kontrolą Grupy. Jeżeli parametry pozyskania niezbędnego jej kapitału będą znacząco odbiegały od obecnie zakładanych, konieczne może być pozyskanie przez Grupę dodatkowego finansowania. W przypadku wystąpienia trudności z pozyskaniem takiego dodatkowego finansowania skala rozwoju Grupy oraz tempo osiągania przez nią określonych celów strategicznych może być wolniejsze od pierwotnie zakładanego. Nie jest pewne, czy Grupa będzie zdolna do pozyskania wymaganego finansowania, jeżeli zajdzie taka konieczność, ani czy środki finansowe zostaną uzyskane na warunkach korzystnych dla Grupy.

Ponadto umowy kredytów deweloperskich generalnie umożliwiają wykorzystanie środków z kredytów po osiągnięciu z góry ustalonych etapów realizacji budowy, wynajęciu określonych powierzchni lub sprzedaży określonej liczby mieszkań. Jeżeli Grupa nie osiągnie zakładanych celów, dostępność środków z kredytu może być opóźniona i spowodować dalsze opóźnienia harmonogramu realizacji budowy. Ograniczenia dostępu do źródeł finansowania zewnętrznego, jego opóźnienia, jak również warunki finansowania odbiegające od zakładanych mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

<u>Czynniki ryzyka związane z otoczeniem makroekonomicznym, politycznym i prawnym na rynkach, na których działa Grupa</u>

Ryzyko polityczne, ekonomiczne i prawne związane z krajami rynków wschodzących, w tym krajami CEE i SEE

Wszystkie przychody Grupy pochodzą z działalności w krajach regionów CEE i SEE, a w szczególności z Polski, Rumunii Serbii, Chorwacji i Węgier. Rynki te są narażone na większe ryzyko niż bardziej rozwinięte rynki. Kraje regionów CEE i SEE nadal niosą ze sobą różnego rodzaju ryzyko dla inwestorów, takie jak niestabilność lub zmiany władz krajowych lub lokalnych, wywłaszczenia gruntów, zmiany w prawie podatkowym i przepisach wykonawczych, zmiany w praktykach i zwyczajach biznesowych, zmiany w ustawach i przepisach związanych z transferem środków pieniężnych i ograniczenia dotyczące poziomu inwestycji zagranicznych. W szczególności Grupa jest uzależniona od zasad i przepisów dotyczących zagranicznych właścicieli nieruchomości i innych dóbr majątkowych. Takie przepisy mogą zmieniać się szybko i w znacznym zakresie, a w rezultacie wpłynąć na własność Grupy i mogą spowodować utratę mienia lub aktywów bez prawa do odszkodowania.

Ponadto niektóre kraje mogą regulować lub wymagać zgody od rządu na transfer dochodów z inwestycji, przychodów, kapitału lub wpływów ze sprzedaży papierów wartościowych przez inwestorów zagranicznych. Ponadto w przypadku pogorszenia bilansu płatniczego kraju lub z innych powodów kraj może nałożyć tymczasowe ograniczenia na transfer kapitału za granicę. Wszelkie tego typu ograniczenia mogą niekorzystnie wpłynąć na możliwości transferu kredytów inwestycyjnych lub wypłaty dywidendy przez Grupę. Niektóre kraje regionów CEE i SEE odnotowywały wysokie a okresowo bardzo wysokie stopy inflacji. Inflacja i gwałtowne wahania wskaźnika inflacji miały i wciąż mogą mieć negatywny wpływ na gospodarkę i rynek papierów wartościowych niektórych krajów wschodzących.

Ponadto negatywne zdarzenia gospodarcze lub polityczne w krajach sąsiadujących mogą mieć znaczący wpływ, m.in., na Produkt Krajowy Brutto, handel zagraniczny lub ogólnie na gospodarkę poszczególnych krajów. Kraje i regiony, gdzie Grupa prowadzi działalność, doświadczyły w przeszłości i mogą doświadczać w przyszłości politycznej niestabilności spowodowanej zmianami rządów, politycznym impasem w procesie legislacyjnym, napięć i sporów pomiędzy władzami centralnymi a lokalnymi, korupcji wśród urzędników państwowych oraz niepokojów społecznych i etnicznych. W szczególności konflikt zbrojny na terytorium Ukrainy, a także brak pewności co do relacji z Rosją mogą wpłynąć na postrzeganie przez inwestorów regionalnego rynku nieruchomości oraz na ich gotowość do inwestowania w krajach sąsiadujących z Ukrainą i Rosją, gdzie Grupa prowadzi działalność.

Grupa może nie być w stanie osiągnąć oczekiwanych stóp zwrotu, jeśli rynki nieruchomości w krajach, w których Grupa prowadzi działalność osiągną stopień nasycenia i wzrośnie na nich konkurencja. Na każdym z rynków nieruchomości może dojść do sytuacji, w której podaż nieruchomości przewyższa popyt. Takie nasycenie rynku doprowadzi do wzrostu liczby niewynajętych powierzchni lub spadek stawek czynszów na rynku i cen sprzedaży. Ponieważ rynki nieruchomości komercyjnych w krajach CEE i SEE charakteryzują się głównie najmem krótkoterminowym, Grupa spodziewa się, że stawki

czynszu spadną natychmiast w reakcji na postrzeganą nadpodaż powierzchni komercyjnej na tych rynkach. Jeżeli współczynnik niewynajętych powierzchni wzrośnie lub obniżone zostaną stawki czynszów najmu, Grupa może nie zrealizować oczekiwanych stóp zwrotu ze swoich projektów lub w ogóle nie być w stanie wynająć bądź sprzedać swoich nieruchomości, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Urzeczywistnienie się któregoś z powyższych czynników ryzyka miałoby istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Cykliczność rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości jest rynkiem cyklicznym. W rezultacie liczba projektów ukończonych przez Grupę była różna w poszczególnych latach, w zależności od m.in. ogólnych czynników makroekonomicznych, zmian demograficznych dotyczących określonych obszarów miejskich, dostępności finansowania oraz cen rynkowych istniejących i nowych projektów. Co do zasady rosnący popyt przyczynia się do wzrostu oczekiwań co do realizowanego zysku oraz większej liczby nowych projektów, jak również do wzrostu aktywności ze strony konkurentów Grupy. Ze względu na znaczny czas pomiędzy podjęciem decyzji o rozpoczęciu budowy projektu a terminem jego faktycznej realizacji, częściowo wynikającym z długotrwałej procedury pozyskiwania wymaganych zezwoleń od administracji publicznej oraz czasu budowy, istnieje ryzyko, że z chwilą zakończenia projektu rynek będzie nasycony, a inwestor nie będzie mógł wynająć ani sprzedać projektu przy oczekiwanym poziomie zysku. Po okresie poprawy koniunktury na rynku przeważnie następuje pogorszenie koniunktury, a inwestorzy są zniechęcani do rozpoczynania nowych projektów z powodu spadku potencjalnych zysków. Nie ma pewności, że w czasie pogorszenia koniunktury na rynku Grupa będzie w stanie wybierać projekty, które wypełnią rzeczywisty popyt w okresie ożywienia na rynku. Ponadto organy korporacyjne odpowiednich Spółek Zależnych, od których oczekuje się, że podejmą określone decyzje inwestycyjne, mogą być niezdolne do prawidłowej oceny cyklu rynku nieruchomości, a więc prawidłowego zdefiniowania najbardziej korzystnego etapu dla zakończenia danej inwestycji.

Wszystkie te okoliczności mogą wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, sytuację finansową, wyniki działalności.

Miejsca, w których znajdują się nieruchomości Grupy, są narażone na ryzyko regionalne i mogą stracić na atrakcyjności

Lokalizacja każdej z nieruchomości podlega wpływom sytuacji makroekonomicznej panującej w regionach, w których działa Grupa, jak również szczególnych lokalnych uwarunkowań panujących na danym regionalnym rynku. Nieruchomości Grupy stanowią przede wszystkim nieruchomości komercyjne, co znacząco naraża Grupę na negatywne zjawiska w tych segmentach rynku nieruchomości w krajach, w których Grupa prowadzi działalność, a w szczególności na intensyfikację konkurencji i wyższe nasycenie.

Upadłości, zamknięcia lub wyprowadzki dużych spółek lub spółek z poszczególnych lub kilku sektorów na skutek niekorzystnych wydarzeń, lub z innych powodów, mogą mieć niekorzystny wpływ na rozwój gospodarczy danej lokalizacji, a tym samym na Portfel Nieruchomości Grupy jako całości. Grupa nie ma kontroli nad takimi czynnikami. Negatywne zmiany gospodarcze w jednej lub kilku lokalizacjach mogą obniżyć przychody Grupy z najmu lub doprowadzić do utraty przychodów z czynszu, które wynikają z braku możliwości zapłaty czynszu w całości lub w części przez część najemców, jak również spowodować spadek wartości rynkowej nieruchomości Grupy, co może wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności.

Zmiany w przepisach podatkowych lub ich interpretacji mogą wpłynąć na sytuację finansową Grupy i jej przepływy pieniężne

Przepisy prawa podatkowego w niektórych krajach, w których Grupa prowadzi działalność, z Polską włącznie, są skomplikowane i niejasne oraz podlegają częstym zmianom. Praktyka stosowania prawa podatkowego przez organy podatkowe nie jest jednolita, a w orzecznictwie sądów administracyjnych w zakresie prawa podatkowego występują istotne rozbieżności. Spółka nie może zapewnić, że organy podatkowe nie zastosują innej interpretacji przepisów podatkowych niż mające zastosowanie do Spółek Grupy, co może okazać się niekorzystne dla Grupy. Nie można wykluczyć ryzyka, że indywidualne interpretacje podatkowe uzyskane już i zastosowane przez Spółki Grupy zostaną zmienione lub zakwestionowane. Istnieje także ryzyko, że wraz ze zmianą lub wprowadzeniem nowych regulacji podatkowych Spółki Grupy

zobowiązane będą do podjęcia działań w celu dostosowania się do nich, co może skutkować wyższymi kosztami wymuszonymi okolicznościami związanymi z przestrzeganiem zmienionych lub nowych regulacji.

Z uwagi na powyższe nie można wykluczyć zakwestionowania przez organy podatkowe prawidłowości rozliczeń podatkowych podmiotów wchodzących w skład Grupy w zakresie nieprzedawnionych zobowiązań podatkowych oraz określenia zaległości podatkowych tych podmiotów, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy rozwoju lub wyniki Grupy.

Ponadto na działalność Grupy, z uwagi na transgraniczny charakter, mają również wpływ umowy międzynarodowe, w tym umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania zawarte przez Rzeczpospolitą Polską z innymi państwami. Odmienna interpretacja umów o unikaniu podwójnego opodatkowania dokonywana przez organy podatkowe, jak również zmiany tychże umów mogą mieć również istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Transakcje z podmiotami powiązanymi realizowane przez Spółki Grupy mogą zostać zakwestionowane przez organy podatkowe

Spółki z Grupy przeprowadzają transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu przepisów podatkowych. Zawierając i realizując transakcje z podmiotami powiązanymi, Spółki z Grupy starają się dbać w szczególności o zapewnienie, aby transakcje te były zgodne z obowiązującymi przepisami dotyczącymi cen transferowych. Niemniej jednak ze względu na szczególny charakter transakcji z podmiotami powiązanymi, złożoność i niejednoznaczność przepisów prawnych regulujących metody badania stosowanych cen, jak też trudności w zidentyfikowaniu porównywalnych transakcji do celów odniesień, nie można zapewnić, że poszczególne Spółki z Grupy nie zostaną poddane kontrolom lub innym czynnościom sprawdzającym podejmowanym przez organy podatkowe lub organy kontroli skarbowej. W przypadku zakwestionowania metod określenia warunków rynkowych do celów powyższych transakcji, może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy rozwoju lub wyniki Spółek z Grupy.

Zmiany w przepisach prawnych mogą negatywnie wpłynąć na Grupę

Działalność Grupy podlega różnym regulacjom w Polsce, Rumunii, na Węgrzech, w Chorwacji, Serbii, Bułgarii i w innych krajach, w których Grupa prowadzi działalność, takim jak wymogi przeciwpożarowe i bezpieczeństwa, przepisy prawa ochrony środowiska, przepisy prawa pracy oraz ograniczenia sposobu korzystania z gruntów. Jeżeli projekty i nieruchomości Grupy nie będą spełniały tych wymogów, Grupa może zostać zobowiązana do zapłaty ustawowych kar lub odszkodowania.

Ponadto jeżeli opłaty z tytułu prawa użytkowania wieczystego w Polsce zostaną podwyższone, nie można zapewnić, że Grupa będzie mogła przenieść takie koszty na najemców w postaci podwyżki opłaty eksploatacyjnej, ponieważ taki wzrost mógłby spowodować spadek konkurencyjności danej nieruchomości w porównaniu z nieruchomościami, które nie są położone na gruntach będących przedmiotem użytkowania wieczystego.

Co więcej, wejście w życie bardziej restrykcyjnych przepisów z zakresu ochrony środowiska, zdrowia i bezpieczeństwa albo procedur wykonawczych w krajach CEE i SEE może skutkować znaczącymi kosztami i zobowiązaniami Grupy, a obiekty będące własnością Grupy lub przez nią eksploatowane (albo obiekty, które były własnością lub były eksploatowane przez Grupę w przeszłości) mogą stać się przedmiotem nadzoru i kontroli bardziej rygorystycznych niż obecnie. W związku z powyższym przestrzeganie tych praw może przyczynić się do powstania znaczących kosztów wynikających z konieczności usunięcia, badania lub rekultywacji szkodliwych substancji, a obecność tych substancji na terenie nieruchomości Grupy może ograniczyć jej możliwości sprzedaży obiektów lub wykorzystania obiektów jako przedmiotu zabezpieczenia.

Przyjęcie nowych albo nowelizacje już istniejących ustaw, rozporządzeń, przepisów lub zarządzeń może wymagać znaczących, nieprzewidzianych wydatków lub ustanawiać ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości oraz może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Niezgodne z prawem, wybiórcze lub arbitralne działania administracji publicznej mogą wpłynąć na zdolność Grupy do pozyskania umów, kontraktów i pozwoleń, które są wymagane, aby Grupa mogła realizować swoje projekty

Organy państwowe na rynkach geograficznych, na których Grupa prowadzi działania, mają znaczny zakres uznaniowych upoważnień decyzyjnych i mogą nie podlegać nadzorowi innych organów, wymogom do wysłuchania stron lub dokonania uprzedniego zawiadomienia lub kontroli publicznej. Organy państwowe w takich krajach mogą korzystać z przyznanej

dyskrecjonalności w sposób arbitralny lub wybiórczy albo niezgodny z prawem oraz pod wpływem okoliczności politycznych lub gospodarczych. Grupa otrzymała już w przeszłości decyzje administracyjne, które zmusiły ją do nieplanowanej zmiany planów inwestycyjnych (w tym ograniczenia skali projektu). Wspomniana uznaniowość może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

System ksiąg wieczystych obowiązujący w niektórych krajach CEE i SEE nie jest przejrzysty i efektywny, a nieruchomości Grupy mogą podlegać roszczeniom reprywatyzacyjnym

System ksiąg wieczystych w niektórych krajach CEE i SEE jest nieprzejrzysty i nieefektywny, co może m.in. skutkować opóźnieniami procedury nabywania nieruchomości gruntowych i procedury scalenia wielu działek w jedną oraz ujawnienia scalonej działki w księgach wieczystych, co stanowi wymóg dla rozpoczęcia realizacji niektórych projektów. Wspomniana nieefektywność może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Ponadto Grupa może być narażona na nieuniknione ryzyko związane z inwestowaniem w krajach CEE i SEE wynikające z nieuregulowanego stanu prawnego części nieruchomości położonych w tych krajach. Po wejściu w życie przepisów o nacjonalizacji w niektórych krajach CEE i SEE, w tym w Polsce i na Węgrzech w okresie powojennym, wiele prywatnych nieruchomości i przedsiębiorstw zostało przejętych przez władze państwowe. W wielu przypadkach mienie zostało odebrane z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa. Po przejściu przez kraje CEE i SEE do systemu gospodarki rynkowej w latach 1989-1990 wielu byłych właścicieli nieruchomości albo ich następców prawnych podjęło starania o odzyskanie nieruchomości lub przedsiębiorstw utraconych po wojnie lub uzyskanie odszkodowania. Przez wiele lat podejmowano próby uregulowania kwestii roszczeń reprywatyzacyjnych w Polsce. Pomimo tego w Polsce nie uchwalono żadnej ustawy, która regulowałaby procedury reprywatyzacyjne. Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami byli właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni mogą składać wnioski do organów publicznych o uchylenie decyzji administracyjnych, na mocy których dokonano odebrania nieruchomości. Na dzień przekazania niniejszego Raportu nie toczą się żadne postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych wydanych przez organy publiczne w stosunku do nieruchomości będących własnością Grupy. Nie ma jednak gwarancji, że roszczenia reprywatyzacyjne nie zostaną wniesione przeciwko Grupie w przyszłości, co może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności Grupy.

Posiadany przez Grupę tytuł prawny do nieruchomości inwestycyjnych i projektów deweloperskich może być w niektórych przypadkach kwestionowany, a odpowiednie pozwolenia odnoszące się do tych nieruchomości mogły zostać uzyskane z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa

Grupa może mieć trudności, aby bezsprzecznie ustalić, że tytuł prawny do nieruchomości został przyznany odpowiedniej Spółce Zależnej, a w niektórych przypadkach ustalenie takie może być niemożliwe ze względu na fakt, że przepisy regulujące kwestie związane z nieruchomościami w Polsce i innych krajach, w których Grupa prowadzi działalność, są złożone, często wieloznaczne lub wewnętrznie sprzeczne, a dane zawarte w odpowiednich rejestrach mogą nie być wiarygodne. Np., zgodnie z przepisami obowiązującymi w Polsce, transakcje związane z nieruchomościami mogą być kwestionowane z wielu różnych powodów i w oparciu o wiele podstaw prawnych, a w szczególności w przypadkach, gdy sprzedający lub przekazujący nieruchomość nie posiadał prawa do rozporządzania daną nieruchomością, na podstawie naruszenia wymogów dotyczących uzyskania zezwoleń korporacyjnych przez drugą stronę transakcji lub jeżeli przeniesienie tytułu nie zostało wpisane do urzędowego rejestru w wymaganym terminie. Jednakże nawet jeżeli tytuł prawny do nieruchomości został zarejestrowany, może on być nadal zakwestionowany. W związku z powyższym nie można zapewnić, że Grupa zachowa przysługujący jej tytuł własności w przypadku, gdyby został on zakwestionowany. Ponadto istnieje możliwość, że zezwolenia, autoryzacje, decyzje o zmianie decyzji o warunkach zabudowy lub inne podobne wymogi zostały uzyskane z naruszeniem obowiązujących przepisów lub regulacji. Kwestie takie mogą podlegać późniejszemu podważeniu. Podobne problemy mogą powstać w kontekście zgodności z procedurami prywatyzacyjnymi oraz aukcjami związanymi z pozyskaniem dzierżawy gruntów i praw do zabudowy. Monitorowanie, ocena lub weryfikacja tych obaw może być trudna lub niemożliwa. Jeżeli takie zezwolenie, autoryzacja lub decyzja o zmianie decyzji o warunkach zabudowy albo podobne wymogi zostaną zakwestionowane, czynniki te mogą negatywnie wpłynąć na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Czynniki ryzyka dotyczące struktury akcjonariatu Spółki i ładu korporacyjnego

Pomiędzy Grupą a akcjonariuszem dominującym Grupy może istnieć potencjalny konflikt interesów

GTC Dutch Holdings B.V. ("GTC Dutch"), spółka w pełni kontrolowana przez LSREF III GTC Investments B.V., jest akcjonariuszem dominującym Grupy na dzień przekazania niniejszego Raportu. LSREF III GTC Investments B.V., fundusz specjalizujący się w inwestycjach w nieruchomości, jest zarządzany przez Lone Star Funds. Lone Star Funds („**Lone Star**") jest wiodącą firmą *private equity*, realizującą globalne inwestycje w nieruchomości, aktywa kapitałowe, dłużne i inne.

Przedstawiciele Lone Star mogą stanowić większość członków Rady Nadzorczej i tym samym kontrolować powoływanie Zarządu. W konsekwencji Lone Star może wpływać na procesy podejmowania decyzji w Spółce. Odpowiednio, rozważając jakąkolwiek inwestycję, działalność lub kwestie operacyjne Spółki, a także najlepsze sposoby wykorzystania dostępnych środków Spółki, interesy Lone Star oraz Lone Star Real Estate Fund III mogą nie być zgodne z interesami Spółki lub jej innych akcjonariuszy.

Ponadto Lone Star oraz Lone Star Real Estate Fund III prowadzą działalność na tym samym rynku co Grupa i mogą konkurować z Grupą w zakresie inwestycji będących przedmiotem zainteresowania Grupy.

Wszelkie takie konflikty interesów mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy Grupy.

Ponadto, w przypadku jakiegokolwiek znacznego akcjonariusza, akcje Spółki mogą zostać wystawione na sprzedaż bez jakichkolwiek ograniczeń i nie ma żadnej pewności co do tego czy zostaną one sprzedane na rynku czy nie i po jakiej cenie. Taka sprzedaż, albo nowa emisja akcji, mogą mieć niekorzystny wpływ na cenę akcji Spółki, albo ofertę akcji Spółki, gdyby miało do niej dojść.

Ponieważ Spółka jest spółką holdingową, jej zdolność do wypłaty dywidendy zależy od zdolności jej podmiotów zależnych do wypłaty dywidendy i przekazywania środków finansowych

Polityka dywidendy jest ściśle związana z ogólną strategią biznesową Grupy. Grupa w roku 2017 przedstawiła politykę dywidendy, jednak kwota jaka może zostać przeznaczona przez Spółkę do podziału zgodnie z przepisami prawa polskiego uzależniona jest od zysku netto oraz szeregu innych wartości odzwierciedlonych w jednostkowych sprawozdaniach finansowych Spółki. Wartości te mogą być odmienne od wartości przedstawionych w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Spółki sporządzanych zgodnie z MSSF.

Ponieważ Spółka jest spółką holdingową, jej zdolność do wypłaty dywidendy zależy od zdolności podmiotów zależnych do wypłaty dywidendy i przekazywania środków Spółce. W związku z powyższym nie można zapewnić, że Spółka ogłosi lub wypłaci dywidendę swoim akcjonariuszom w przyszłości. Wypłata oraz kwota jakiejkolwiek przyszłej dywidendy będzie zależała od oceny przez Zarząd takich czynników jak rozwój długoterminowy i wyniki finansowe osiągane w przyszłości, konieczność zapewnienia wystarczającej płynności, potrzeba inwestycji w istniejący Portfel Nieruchomości Grupy, istnienie alternatywnych możliwości inwestycyjnych oraz ogólnej sytuacji finansowej Spółki. Powyższe czynniki mogą mieć znaczący, negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową, wyniki działalności.

Przyszłe oferty dłużnych lub udziałowych papierów wartościowych oferowanych przez Spółkę mogą negatywnie wpłynąć na cenę rynkową Akcji i rozwodnić udziały akcjonariuszy

W celu finansowania przyszłych akwizycji Spółka może pozyskiwać dodatkowy kapitał poprzez oferowanie dłużnych papierów wartościowych albo dodatkowych udziałowych papierów wartościowych, w tym, obligacji zamiennych, obligacji średnioterminowych, obligacji nadrzędnych lub podporządkowanych oraz akcji zwykłych. Emisja udziałowych lub dłużnych papierów wartościowych zamiennych na akcje może rozwodnić prawa majątkowe i prawa głosu obecnych akcjonariuszy, jeżeli zostanie zrealizowana bez prawa poboru lub jakichkolwiek innych praw do subskrypcji albo obniżyć cenę Akcji lub spowodować wystąpienie obydwu tych zdarzeń jednocześnie. Udziały akcjonariuszy w kapitale zakładowym mogą zostać dodatkowo rozwodnione w wyniku wykonywania prawa do zamiany lub prawa opcji przez posiadaczy obligacji z warrantami, które Spółka może wyemitować w przyszłości. Posiadacze akcji zwykłych Spółki posiadają ustawowe prawo poboru uprawniające ich do nabywania określonego procentu akcji z każdej emisji akcji zwykłych Spółki. Tym samym posiadacze akcji zwykłych Spółki mogą w pewnych okolicznościach mieć prawo do nabycia akcji zwykłych, które mogą zostać wyemitowane przez Spółkę

w przyszłości, w celu utrzymania swojego procentowego udziału w kapitale Spółki, obniżając procent udziału w kapitale dostępnym dla pozostałych inwestorów. Ponieważ każda decyzja Spółki o emisji dodatkowych papierów wartościowych zależy od warunków rynkowych oraz innych czynników będących poza kontrolą Spółki, Spółka nie może przewidzieć kwoty, terminu ani charakteru takich przyszłych emisji. Tak więc przyszli inwestorzy ponoszą ryzyko obniżenia ceny rynkowej Akcji i rozwodnienia ich udziału w kapitale zakładowym Spółki w wyniku ofert realizowanych przez Spółkę w przyszłości.

Punkt 4. Prezentacja Grupy i Spółki

W związku z tym, iż działalność Spółki ograniczona jest do wykonywania swoich zadań poprzez podmioty zależne, w których Spółka posiada akcje i udziały wyceniane metoda praw własności, poniższa prezentacja jest opisem działalności tych podmiotów.

Punkt 4.1. Ogólne informacje na temat Grupy

Grupa GTC, której Spółka jest podmiotem dominującym jest wiodącym deweloperem i inwestorem w sektorze nieruchomości komercyjnych, koncentrującym swoje działania na rynku polskim oraz 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) projekty i grunty mieszkaniowe.

Od momentu powstania do dnia 31 grudnia 2019 r. Grupa (i) wybudowała ponad1,2 miliona m kw. powierzchni komercyjnej najmu brutto i ponad 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej, (ii) sprzedała ponad 570 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych i około 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej oraz (iii) nabyła ponad 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 grudnia 2019 r. portfel nieruchomości Grupy obejmował:

- 46 ukończone budynki komercyjne, w tym 41 budynków biurowych i 5 centrów handlowych o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 682 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 672 tysięcy m kw.;
- 4 budynki biurowe, o łącznej powierzchni najmu około 63 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 63 tysięcy m kw.;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną; oraz
- grunty pod zabudowę mieszkaniową przeznaczone na sprzedaż.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 9.625.990 zł, przy czym: (i) ukończone nieruchomości komercyjne Grupy stanowiły 89% tej wartości; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie 4%; (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną – 5%, (iv) prawo do użytkowania aktywów – 2%, oraz (v) grunty mieszkaniowe – mniej niż 1%. Na podstawie oceny Grupy około 99% portfela nieruchomości stanowią kluczowe projekty, a pozostałe 1% stanowią projekty niezwiązane z działalnością podstawową Grupy, w tym grunty przeznaczone na sprzedaż i projekty mieszkaniowe.

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

Siedziba Spółki Globe Trade Centre S.A. znajduje się w Warszawie, przy ulicy Komitetu Obrony Robotników 45A.

Punkt 4.2. Główne wydarzenia

Następujące wydarzenia dotyczące Spółki miały miejsce w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 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 70.000 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 dniu 27 stycznia 2020 r. agencja Midroog, przestała, na wniosek Spółki, utrzymywać ocenę kredytową („rating") dla Globe Trade Centre S.A, w związku z niezaciągnięciem zadłużenia w Izraelu.

W kwietniu 2019 r. Spółka wyemitowała 3-letnie obligacje denominowane w Euro o całkowitej wartości 40.400 zł (9.440 EUR), które mają zostać spłacone w kwietniu 2022. Obligacje dostały kod ISIN PLGTC0000292.

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. W wyniku czego w czerwcu 2019 r. Spółka wyemitowała 2.018.126 Akcji Serii N na rzecz akcjonariuszy Spółki, i wypłaciła dywidendę w wysokości 162.450 zł (37.700 EUR) w gotówce pozostałym akcjonariuszom.

W sierpniu 2019 roku Spółka otrzymała krótkoterminową pożyczkę od GTC Magyarorszag Zrt. („GTC Hungary") na łączną kwotę w wysokości 192.900 zł (44.000 EUR), która ma zostać spłacona w czerwcu 2020 r.

W listopadzie 2019 r. Spółka wyemitowała nowe obligacje, denominowane w złotych, na łączną kwotę 220.000 zł, które mają zostać spłacone w trzech równych transzach od listopada 2022 r. do listopada 2023 r. Spółka zabezpieczyła obligacje. Zobowiązanie zostało zamienione na euro o stałej stopie procentowej.

W listopadzie 2019 roku Spółka sprzedała 100 % udziałów w spółce GTC Neptune Gdańsk za 42.500 zł (9.900 EUR).

W grudniu 2019 r. Spółka otrzymała długoterminową pożyczkę od Euro Structor d.o.o. na kwotę w wysokości 4.300 zł (1.000 EUR), która ma zostać spłacona w listopadzie 2022 r.

Następujące wydarzenia dotyczące Grupy, której spółka jest podmiotem dominującym, miały miejsce w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 r.:

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.

W marcu 2019 r. Grupa i Raiffeisen Bank podpisały umowę pożyczki na refinansowanie kompleksu biurowego FortyOne w Belgradzie. Grupa zaciągnęła pożyczkę w wysokości 172.000 zł (40.000 EUR).

W kwietniu 2019 r. Grupa ukończyła jeden budynek biurowy w kompleksie Green Heart N2 w Belgradzie.

W maju 2019 r. Grupa zakończyła budowę centrum handlowego Ada Mall w Belgradzie.

W czerwcu 2019 r. Grupa zakończyła budowę biurowca Advance Business Center I w Sofii.

W czerwcu 2019 r. Grupa rozpoczęła budowę biurowca Pillar w Budapeszcie.

W lipcu 2019 r. Grupa i bank OTP podpisały umowę pożyczki, która refinansowała istniejącą umowę pożyczki Duna Tower i Center Point w Budapeszcie. Łączna pożyczka projektu wzrosła o kwotę 116.000 zł (27.000 EUR) do 400.000 zł (93.000 EUR).

W lipcu 2019 r. Grupa zakończyła budowę biurowca Matrix A w Zagrzebiu i Green Heart N1 w Belgradzie.

W sierpniu 2019 r. Grupa i Erste Bank podpisały umowę pożyczki w kwocie 50.300 zł (11.700 EUR) na budowę Matrix B. która wzrosła o 12.000 zł (2.800 EUR) w roku 2020.

We wrześniu 2019 r. Grupa sprzedała budynek biurowy GTC White House w Budapeszcie za łączną kwotę 304.000 zł (70.700 EUR) i w całości spłaciła pożyczkę bankową związaną z tą inwestycją.

We wrześniu 2019 r. Grupa i bank Santander podpisały umowę pożyczki, która refinansowała istniejącą umowę pożyczki Globis Poznań. Łączna pożyczka projektu wzrosła o kwotę 12.700 zł (3.000 EUR), do 75.000 zł (17.700 EUR).

W listopadzie 2019 r. Grupa i bank Erste podpisały umowę pożyczki, która refinansowała istniejącą umowę pożyczki GTC House. Łączna pożyczka projektu wzrosła o kwotę 17,000 zł (4.000 EUR) do 66,000 zł (15.600 EUR).

W listopadzie 2019 r. Grupa i bank Berlin Hyp podpisały umowę pożyczki, która refinansowała istniejącą umowę pożyczki University Business Park. Łączna pożyczka projektu wzrosła o kwotę 72.800 zł (17.100 EUR) do 185.000 zł (43.500 EUR).

Wydarzenia dotyczące Grupy mające miejsce po 31 grudnia 2019 r.:

W lutym 2020 r. Grupa oraz Erste bank i Raiffeisen bank podpisały umowę pożyczki, która zrefinansowała istniejącą pożyczkę Galerii Jurajskiej z dofinansowaniem w wysokości 195.000 zł (46.000 EUR), do łącznej kwoty 550.000 zł (130.000 EUR).

Punkt 4.3. Struktura organizacyjna Grupy

GTC S.A., poprzez swoje spółki zależne, stowarzyszone i współzależne pozyskuje i realizuje projekty w sektorze nieruchomości Struktura Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre na dzień 31 grudnia 2019 r. jest przedstawiona w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r. w *Nocie* 8 *Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych*.

W strukturze Grupy wystąpiły następujące zmiany w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 r.:

- spółki Spiral II Hungary. Kft. i Centre Point I Kft połączyły się;
- spółka Mablethompe Investitii S.R.L. została zlikwidowana;
- spółka CID Holding S.A.. została zlikwidowana;
- spółka River Loft Apartmanok Ltd została zlikwidowana;
- spółka Galleria Shopping Center S.R.L została sprzedana;
- spółka GTC Neptune Gdańsk Sp. z o.o została sprzedana;
- zostały nabyte mniejszościowe udziały w spółce Aurora Business Complex S.R.L.

Punkt 4.4. Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy

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

Punkt 4.5. Strategia Grupy

W związku z tym, iż działalność Spółki ograniczona jest do wykonywania swoich zadań poprzez podmioty zależne, w których Spółka posiada akcje i udziały wyceniane metoda praw własności, poniższa prezentacja jest opisem strategii tych podmiotów

Celem Grupy jest kreowanie wartości w wyniku:

- aktywnego zarządzania rosnącym portfelem nieruchomości komercyjnych w CEE i SEE, jak również realizacji wybranych projektów deweloperskich; oraz
- zwiększenia częstotliwości i wolumenu realizowanych transakcji, ograniczania ryzyka i optymalizacji realizacji transakcji poprzez platformę regionalną Grupy, poprzez inwestycję środków własnych, środków pochodzących z podwyższenia kapitału oraz reinwestycję potencjalnych wpływów ze sprzedaży nieruchomości.

W celu osiągnięcia swoich strategicznych celów Grupa wdraża m.in. następujące elementy.

Nabywanie nieruchomości generujących przychody z najmu w Polsce oraz w stolicach wybranych krajów CEE i SEE

Celem strategicznym Grupy jest rozwijanie Portfela Nieruchomości Grupy poprzez nabywanie nieruchomości generujących przychody z najmu w Polsce oraz stolicach wybranych krajów CEE i SEE, posiadających potencjał wykreowania wartości dodanej.

Zarząd uważa, że aktualne warunki rynkowe, a w szczególności atrakcyjne ceny nieruchomości generujących przychody z najmu, a także coraz szersze grono potencjalnych sprzedawców, zapewniają niezwykle atrakcyjne możliwości zakupu nieruchomości (zarówno pojedynczych projektów, jak i portfeli nieruchomości) po korzystnych cenach. Zarząd dokładnie rozważy i oceni atrakcyjność potencjalnych projektów inwestycyjnych, które spełniają kryteria Grupy, biorąc pod uwagę aktualnie obowiązujące na rynku stopy zwrotu z inwestycji oraz cele inwestycyjne Grupy.

Ponadto, realizując cele strategiczne rozwoju swojego portfela nieruchomości, Grupa ma doskonałą pozycję aby wykorzystać:

- nadzwyczaj wysoką różnicę pomiędzy poziomem stóp kapitalizacji (ang. *yield*) a niskim poziomem stóp procentowych, pozwalającą na istotny wzrost wartości;
- przyszły potencjał wzrostu w Polsce, oraz w innych stolicach krajów, w których Grupa prowadzi działalność pod warunkiem poprawy otoczenia makroekonomicznego;
- podejście selektywne w zakresie udzielania kredytów przez banki w regionach CEE i SEE, które ograniczają konkurencję ze strony innych potencjalnych nabywców;
- ograniczona oferta wysokiej kasy powierzchni biurowej i handlowej na niektórych rynkach, co z kolej powoduje wzrost popytu na wynajem powierzchni w budynkach klasy A.

Strategia Grupy obejmuje nabywanie nieruchomości generujących przychody z najmu, w których Grupa będzie mogła wykreować wartość dodaną i/lub wysoką stopę FFO na podstawie opisanych poniżej kryteriów:

- nieruchomości biurowe i handlowe;
- położone w Warszawie lub innych głównych miastach Polski lub w stolicach krajów CEE i SEE;
- generujące przychody z wynajmu;
- pozwalające na wzrost przychodów z działalności operacyjnej netto (NOI) poprzez m.in. wynajęcie powierzchni niewynajętych, optymalizację stawek czynszu, okresu wynajmu, i/lub repozycjonowanie;
- potencjał wzrostu zwrotu z kapitału dzięki aktywnemu zarządzaniu aktywami.

Ekspansja Grupy będzie selektywna, a możliwość jej realizacji będzie oparta o dostępne środki finansowe, wliczając potencjalne podwyższenie kapitału, warunki rynkowe, popyt i zwrotu z inwestycji. Grupa może inwestować samodzielnie lub łącznie z innymi podmiotami, co umożliwi większą dywersyfikację i zasięg portfela nieruchomości Grupy.

Od roku 2015 Grupa dodatkowo zakupiła:

- Duna Tower (budynek biurowy zlokalizowany w Budapeszcie, Węgry);
- Pixel (budynek biurowy zlokalizowany w Poznaniu, Polska);
- Premium Point (budynek biurowy zlokalizowany w Bukareszcie, Rumunia);
- Premium Plaza (budynek biurowy zlokalizowany w Bukareszcie, Rumunia);
- Neptun Office Center (budynek biurowy zlokalizowany w Gdańsku, Polska);
- Sterlinga Business Center (budynek biurowy zlokalizowany w Łodzi, Polska);
- Cascade Office (budynek biurowy zlokalizowany w Bukareszcie, Rumunia);
- Belgrade Business Centre (budynek biurowy zlokalizowany w Belgradzie, Serbia);
- Mall of Sofia (centrum handlowe zlokalizowane w Sofii, Bułgaria);

- Sofia Tower (budynek biurowy zlokalizowany w Sofii, Bułgaria).

Dodatkowo grupa nabyła działki budowalne zlokalizowaną przeważnie w Budapeszcie, jak również w Bukareszcie i Sofii.

Poprawa efektywności działań w zakresie zarządzania nieruchomościami i maksymalizacja wyników operacyjnych i efektywności

Grupa będzie nadal aktywnie zarządzać swoim bieżącym i przyszłym portfelem nieruchomości komercyjnych generujących przychody z najmu w celu zmaksymalizowania wydajności i efektywności operacyjnej, dywersyfikacji ryzyka najemców i zwiększenia przychodów z najmu.

Grupa zamierza co najmniej utrzymać wysoką wartość portfela nieruchomości poprzez zarządzanie swoimi aktywami. Działania te obejmują:

- poprawę i utrzymanie wskaźników powierzchni wynajętych, przy zachowaniu najlepszych możliwych do uzyskania na rynku warunków najmu;
- utrzymanie wysokiej efektywności windykacji poprzez ścisłe monitorowanie należności;
- podejmowanie starań w celu zapewnienia niskich i efektywnych kosztów poprzez zastosowanie energooszczędnych technologii i optymalizację kosztów napraw i konserwacji nieruchomości;
- optymalizację kosztów deweloperskich poprzez analizę i inżynierię kosztową jej projektów deweloperskich bez szkody dla konkurencyjnego charakteru jakiejkolwiek konkretnej nieruchomości;
- optymalizację kosztów administracyjnych, jeżeli tyko będzie to możliwe; oraz
- optymalizację kosztów finansowania poprzez jego refinansowanie, jeżeli będzie to tylko możliwe.

Zarząd uważa, że długoterminowo aktywne zarządzanie gotowymi nieruchomościami stanowi kluczowy element sukcesu strategii Grupy.

Realizacja wybranych projektów deweloperskich

Kolejnym obszarem wzrostu określonym w strategii Grupy jest realizacja projektów komercyjnych w lokalizacjach, w których istnieje popyt na powierzchnie komercyjne. Projekty te obejmują centra handlowe, a także projekty biurowe.

Grupa jest inwestorem na rynku nieruchomości i deweloper oraz dostosowuje swoją działalność deweloperską do warunków rynkowych. Zarząd uważa, że powyższe podejście umożliwi Grupie bardziej elastyczną reakcję na zmieniające się warunki na rynku nieruchomości oraz skoncentrowanie się na bardziej aktywnym i efektywnym zarządzaniu nieruchomościami w jej aktualnie istniejącym jak i potencjalnie rozbudowanym w przyszłości portfelu nieruchomości. Z zastrzeżeniem istniejących warunków rynkowych, w celu zapewnienia utrzymujących się dochodów operacyjnych, w średnim terminie Grupa zamierza kształtować swój portfel nieruchomości w taki sposób, aby ponad połowa jego wartości przypisywana była nieruchomościom generującym przychody z najmu, a pozostała część przypisana była obrotowi nieruchomościami i działalności deweloperskiej.

W roku 2019 Grupa ukończyła 4 budynki biurowe oraz centrum handlowe:

- Green Heart N1i N2 (2 budynki biurowe zlokalizowane w Belgradzie, Serbia);
- Advance Business Center I (budynek biurowy zlokalizowany w Sofii, Bułgaria);
- Matrix A (budynek biurowy zlokalizowany w Zagrzebiu, Chorwacja);
- Ada Mall (wielofunkcyjne centrum handlowo-rekreacyjne zlokalizowane w Belgradzie, Serbia).

Realizacja tych projektów, które na dzień przygotowania Sprawozdania były na etapie budowy stanowi istotny czynnik wzrostu wartości Grupy.

Obecnie Grupa posiada 4 projektów w budowie oferujących łącznie 62.900 m kw. powierzchni biurowej i handlowej:

- Green Heart N3 – budynek biurowy, w kompleksie 5 budynków biurowych Green Heart, o powierzchni najmu brutto do około 5.400 m kw., który zostanie wybudowany w Belgradzie, Serbii;
- Advance Business Center II - budynek biurowy o powierzchni najmu brutto do około 17.800 m kw., który zostanie wybudowany w Sofii, Bułgarii;
- Matrix B - budynek biurowy o powierzchni najmu brutto do około 10.700 m kw., który zostanie wybudowany w Zagrzebiu, Chorwacji;
- Pillar - budynek biurowy o powierzchni najmu brutto do około 29.000 m kw., który zostanie wybudowany w Budapeszcie, Węgry.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. nieruchomości komercyjne w budowie stanowiły 4% wartości portfela nieruchomości Grupy

Dodatkowo Grupa posiada 5 projektów oferujących łącznie 113.900 m kw. powierzchni biurowej i handlowej będących w fazie projektowania:

- GTC X – budynek biurowy o powierzchni najmu brutto do około 16.800 m kw., który zostanie wybudowany w Belgradzie, Serbii;
- Tower (Mall of Sofia) – budynek biurowy o powierzchni najmu brutto do około 7.700 m kw., który zostanie wybudowany w Sofii, Bułgarii;
- City Rose Park 1 - budynek biurowy, w kompleksie City Rose Park, o powierzchni najmu brutto do około 35.600 m kw., który zostanie wybudowany w Bukareszcie, Rumunii;
- Center Point 3 - budynek biurowy o powierzchni najmu brutto do około 35.500 m kw., który zostanie wybudowany w Budapeszcie, Węgry;
- Moderna - budynek biurowy o powierzchni najmu brutto do około 18.300 m kw., który zostanie wybudowany w Katowicach, Polsce.

Dodatkowo Grupa posiada bogaty bank ziemi przeznaczonej pod budowę komercyjną pozwala na rozszerzenie planowanych projektów na rynkach na których będzie popyt na budynki komercyjne.

Sprzedaż ustabilizowanych nieruchomości

Grupa może sprzedać niektóre ze swoich ustabilizowanych nieruchomości znajdujących się w jej portfelu nieruchomości Grupy (tj. zrealizowane nieruchomości komercyjne przynoszące stabilne przychody z czynszu, które, w ocenie Grupy, osiągnęły swoją długoterminową wartość). Ponadto po nabyciu istniejących nieruchomości generujących przychody z najmu i doprowadzeniu do wzrostu ich wartości Grupa może także sprzedawać takie nieruchomości.

Oceniając warunki panujące na rynkach, na których działa GTC oraz spełniając surowe kryteria Grupy w ciągu 2019 r. GTC sprzedało:

- GTC White House (budynek biurowy zlokalizowany w Budapeszcie, Węgry);
- Neptun Office Center (budynek biurowy zlokalizowany w Gdańsku, Polsce).

Utrzymanie zbilansowanej struktury inwestycji w regionach CEE i SEE oraz dostosowywanie się do zmian na rynku nieruchomości

Grupa zamierza kontynuować koncentrację swojej działalności gospodarczej na nieruchomościach położonych w Warszawie lub w innych dużych miastach w Polsce oraz w stolicach krajów CEE i SEE, które charakteryzują się stabilnością makroekonomiczną, perspektywą dalszego wzrostu PKB oraz popytem ze strony inwestorów i najemców. Grupa uważa, że niektóre rynki, na których prowadzi działalność, również oferują długoterminowy potencjał wzrostu ze względu na relatywnie słabo rozwinięty oraz relatywnie mało płynny rynek nieruchomości. Dalsze inwestycje na tym rynku będą realizowane przy

ścisłych ograniczeniach dotyczących niezbędnych stóp zwrotu skorygowanych o ryzyko. Jednocześnie nałożone zostaną konkretne wymogi co do wyników osiąganych ze wszystkich nieruchomości w portfelu nieruchomości Grupy.

Celem Grupy jest kreowanie i maksymalizacja wartości dla akcjonariuszy poprzez ciągłą adaptację do zmian na rynku, na którym Grupa prowadzi działalność, przy utrzymaniu maksymalnych wyników osiąganych z jej podstawowego portfela nieruchomości.

Punkt 4.6. Opis działalności

W związku z tym, iż działalność Spółki ograniczona jest do wykonywania swoich zadań poprzez podmioty zależne, w których Spółka posiada akcje i udziały wyceniane metoda praw własności, poniższy opis działalności jest opisem działalności tych podmiotów.

Grupa działa w sektorze nieruchomości komercyjnych, gdzie aktywnie zarządza rosnącym portfelem nieruchomości komercyjnych w regionie CEE i SEE, a ponadto realizuje wybrane projekty deweloperskie. Na dzień 31 grudnia 2019 r., wartość księgowa nieruchomości inwestycyjnych prawa do użytkowania gruntów oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną i mieszkaniową wyniosła 9.625.990 zł (2.260.418 EUR).

Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 31 grudnia 2019 r. Grupa zarządza projektami komercyjnymi o łącznej powierzchni brutto około 747 tys. m kw., obejmującymi 41 budynków biurowych i 5 centrów handlowych. Na dzień 31 grudnia 2019 r. jej portfel obejmuje nieruchomości inwestycyjne stanowiące 89% całego portfela (pod względem wartości).

Budynki biurowe Grupy zapewniają wygodę, elastyczne wnętrza i pełny komfort pracy. Położenie w samym sercu dzielnic biznesowych, w pobliżu najważniejszych szlaków komunikacyjnych, w tym międzynarodowych lotnisk, gwarantuje doskonałą komunikację nie tylko z resztą kraju, ale również z całym światem. Projekty Grupy zdobyły zaufanie znacznej liczby międzynarodowych korporacji i innych prestiżowych instytucji, w tym: BlackRock, Microsoft, Arvato Bertelsmann, Barry Callebaut, Jaguar Land Rover, IBM, KPMG, Fujitsu, Hitachi, Allegro Group, Huawei, Bosch, UniCredit, Philip Morris, Roche, State Street, ExxonMobil.

Centra handlowe Grupy znajdują się zarówno w stolicach, jak również w mniejszych miastach w Polsce, Bułgarii, Chorwacji. Zawsze towarzyszy im wysoka pozycja w miastach w których się znajdują. Ich najemcami są duże koncerny międzynarodowe, jak również marki lokalne, takie jak: Carrefour, LPP, TK Max, Zara, H&M, Cinema City, New Yorker i inne.

Projekty w trakcie budowy

Na dzień 31 grudnia 2019 r. Grupa posiada 4 budynki biurowe zaklasyfikowane jako projekty w trakcie budowy o łącznej wartości 490.907 zł (84.080 EUR), co stanowiło 4% całego portfela nieruchomości Grupy (pod względem wartości).

Grunty pod zabudowę komercyjną

Na dzień 31 grudnia 2019 r. Grupa posiada grunty zaklasyfikowane jako grunty pod zabudowę komercyjną o łącznej wartości 563.760 zł (115.277 EUR), co stanowiło 5% całego portfela nieruchomości Grupy (pod względem wartości). Grunty zawierają działki pod projekty, które Grupa planuje budować w nadchodzących lata, takie jak: GTC X, Tower – Sofia Mall, City Rose Park 1, Center Point 3 i Moderna, stanowią 1% wartości portfela (28% wartości gruntów komercyjnych).

Dodatkowo Grupa posiada bogaty bank ziemi przeznaczonej pod budowę komercyjną pozwala na rozszerzenie planowanych projektów na rynkach na których będzie popyt na budynki komercyjne.

Grunty pod zabudowę mieszkaniową

Przez ponad 25 lat Grupa realizowała również projekty mieszkaniowe na sprzedaż, jednak obecnie stopniowo wycofuje się z tego segmentu rynku. Na dzień 31 grudnia 2019 r. Grupa posiadała grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową o wartości 57.013 zł (13.388 EUR), co stanowiło mnie niż 1% całości portfela nieruchomości Grupy (pod względem wartości).

Prawo do użytkowania gruntów

W dniu 1 stycznia 2019 r. Grupa zaczęła stosować MSSF 16, w wyniku czego rozpoznała prawo do użytkowania gruntów w wysokości 194.536 zł (45,682 EUR) co stanowiło mnie niż 2% całości portfela nieruchomości Grupy (pod względem wartości).

Punkt 4.7. Przegląd sytuacji rynkowej w krajach działania Grupy

Przegląd sytuacji rynkowej został przygotowany przez Grupę i Spółkę w oparciu o publicznie dostępne informacje i dotyczy najistotniejszych rynków na których działa Spółka poprzez swoje spółki zależne lub stowarzyszone.

Poniższy opis rynku nieruchomości jest w pełni oparty o publicznie dostępne raporty firm JLL, CBRE i Colliers i przedstawia jej opinię według stanu na koniec roku. Opis ten nie uwzględnia żadnych wydarzeń, które miały miejsce po zakończeniu roku.

Punkt 4.7.1. Rynek powierzchni biurowych

Polska

Rynek biurowy w Warszawie

Rynek biurowy w stolicy nieustannie umacnia swoją pozycję, a w zeszłym roku zanotował spektakularny poziom popytu, co doprowadziło do spadku wskaźnika powierzchni niewynajętych i wzrostu wolumenu przednajmu. Te czynniki z kolei przełożyły się na wzrost czynszów.

Jednym z głównych wyróżników Warszawy jest zróżnicowanie źródeł popytu. Pochodzi on od nowych podmiotów wchodzących na stołeczny rynek; firm, które są obecne w Warszawie i poszukują wyższej jakości przestrzeni; korporacji, którym zależy na poprawie lokalizacji biura; spółek publicznych wynajmujących biura w komercyjnych budynkach; operatorów powierzchni elastycznych czy firm z sektora nowoczesnych usług biznesowych. Co więcej, to tylko kilka wybranych typów najemców szukających powierzchni. Jedną z transakcji najlepiej obrazujących dynamikę rynku biurowego jest decyzja JTI o zatrudnieniu dodatkowych 850 osób i umieszczeniu ich w WeWork'u w budynku Mennica Legacy. Struktura rynku wyraźnie się zmienia, a czynnikiem napędzającym ten rozwój jest rynek pracy. Pracownicy są świadomi swojej silnej pozycji negocjacyjnej, a lokalizacja i jakość biura pracodawcy gra coraz bardziej istotną rolę w pozyskiwaniu i utrzymaniu najlepszych kandydatów.

Takie silne podstawy rynkowe przekładają się na rekordowe transakcje zrealizowane przez dużych graczy rynkowych w zeszłym roku. Zawarto aż dwanaście umów przekraczających 10 000 m², z czego dwie opiewały na ponad 40 000 m². Największą umową tego roku, a jednocześnie historycznie największą na polskim rynku, był przednajem mBank w Mennica Legacy Tower na 45 600 m². Kolejną spektakularną transakcją było odnowienie najmu Orange Polska w Miasteczku Orange na 44 800 m². Pierwszą trójkę zamyka odnowienie najmu T-Mobile na 27 400 m² w budynku Marynarska 12 na Mokotowie.

2019 r. odznaczał się historycznie najwyższym popytem (wynajęto 880 000 m² biur). Co ciekawe, firmy z sektora finansowego odpowiadały za 23% całkowitego zapotrzebowania na biura w Warszawie, oraz za aż 42% popytu w szerokim centrum miasta. Wyróżnikiem tego roku jest dynamiczny wzrost wolumenu przednajmów. Coraz mniejsza dostępność opcji najmu w istniejących biurowcach skłania firmy do rozważenia obiektów w budowie. W zeszłym roku aż 225 000 m² popytu przypadło na przednajmy, co stanowi 60% wzrost w porównaniu z całym 2018 r.

Rok 2019 był również bardzo intensywny dla operatorów przestrzeni elastycznych. Otwarto 50 000 m² nowych centrów, w tym największą elastyczną przestrzeń w Polsce: WeWork w kompleksie Mennica Legacy. Co ważne, rynek flex jest coraz bardziej

atrakcyjny dla dużych korporacji. Coraz więcej firm decyduje się prowadzić tam swoją działalność, a do ostatnich przykładów należą chociażby JTI, EY oraz Nielsen.

Wysoki popyt na biura napędza aktywność deweloperów komercyjnych. W 2019 r. do użytku oddano 162 000 m² biur w siedemnastu budynkach.

Obecnie w budowie jest około 790 000 m² biur, które zostaną ukończone do 2022 roku. Co ważne, około 40% tego wolumenu jest już zabezpieczone umowami przednajmu. Dwie najbardziej spektakularne obecnie realizowane inwestycje to The Warsaw Hub (trzy wieże, jedna hotelowa oraz dwie biurowe, realizowane przez Ghelamco Poland) oraz Varso Place (z wieżą biurową, która będzie najwyższym budynkiem w Unii Europejskiej, realizowaną przez HB Reavis). Charakterystyczną cechą biurowej Warszawy jest silna koncentracja projektów budowanych w centralnych strefach stolicy, co w średniej perspektywie może doprowadzić do braku nowego produktu na rynku poza centrum miasta. Co więcej, Warszawa jest jednym z najbardziej chłonnych rynków biurowych w Europie, dzięki czemu ten wolumen nie zachwieje równowagi pomiędzy podażą a popytem.

Współczynnik powierzchni niewynajętej w Warszawie obniżył się do 7,8% (5,3% w strefach centralnych i 9,4% poza nimi), co jest spadkiem o 0,9 p.p. r-d-r. Tak niski wakat przekłada się na ograniczoną dostępność opcji najmu w istniejących budynkach, szczególnie w strefach centralnych, przez co wzrasta wolumen przednajmów. Firmom coraz trudniej jest znaleźć odpowiednią przestrzeń w gotowych inwestycjach.

Czynsze transakcyjne uległy największemu wzrostowi w centralnych częściach Warszawy ze względu na wysoki popyt, niski wskaźnik pustostanów oraz rosnące koszty budowy. Największą dynamiką wzrostu cechuje się rejon ronda Daszyńskiego. W szerokim centrum czynsze dla najlepszych nieruchomości wynoszą od 18 do 24 €/m²/miesiąc, a poza nim od 11€ do 16€/ m²/miesiąc.

Rynek biurowy rynków regionalnych

Rok 2019 charakteryzował się świetnymi wynikami rynków regionalnych w Polsce. Zarówno po stronie podaży jak i popytu wszystkie ważniejsze centra biznesowe leżące poza Warszawą odnotowały imponującą skalę wzrostu.

Regularnie zawierane są znaczące umowy najmu, a rosnące zapotrzebowanie firm na nowoczesne powierzchnie biurowe skutkuje coraz większą skalą nowych budynków. Wraz z powyższym trendem odnotowaliśmy jakościową zmianę w tych regionach.

Kraków zarejestrował historyczny wynik pod względem popytu, gdzie wynajęto 267 000 m² powierzchni biurowych, który to wynik znacząco przewyższył rezultaty wszystkich innych rynków. Jego dotychczasowa pozycja lidera wydaje się być niezagrożona, jednakże pozostałe miasta także odnotowały znaczące osiągnięcia. Zasoby Wrocławia wzrosły o 147 000 m², w dużej mierze dzięki ukończeniu drugiej fazy kompleksu Business Garden. Obecnie park ten oferuje 113 000 m² powierzchni biurowej, a do jego najemców należą m.in. Capgemini, Credit Agricole i Santander. W październiku, wraz z oddaniem czwartego budynku, zakończyła się budowa kompleksu biurowego Alchemia w Trójmieście, a już niebawem na tym rynku zostaną podpisane nowe, znaczące umowy najmu. Popyt w Katowicach wzrósł ponad dwukrotnie w porównaniu z 2018 r., co skłoniło deweloperów do realizacji nowych projektów, które zmienią panoramę miasta w nadchodzących latach. W Poznaniu odnotowano rekordowo wysoki poziom nowej podaży, przede wszystkim dzięki budynkom Business Garden oraz Nowy Rynek. Największą transakcję poprzedniego roku w Łodzi zawarł New Work w Hi Piotrkowska, co pokazuje zaufanie sektora flex do tego miasta. Tak dynamiczny rozwój rynków biurowych w całej Polsce potwierdza przewagę konkurencyjną Polski nad innymi krajami Europy Środkowo-Wschodniej.

Aktywność po stronie popytu jest niewątpliwie napędzana przez dynamicznie rozwijającą się gospodarkę (według Oxford Economics Polska jest jednym z europejskich liderów, z szacowanym wzrostem PKB w 2019 r. na poziomie 4,2%). Popyt nie tylko rośnie, ale zmienia się również jego struktura. Wolumen umów przednajmu w łącznym zapotrzebowaniu na biura wzrósł o 70% r-d-r. i w 2019 r. wyniósł łącznie 213 000 m² (co stanowi około jedną trzecią całkowitego popytu). Dynamicznie rozwija się również sektor elastycznych przestrzeni biurowych. Operatorzy takich powierzchni w ubiegłym roku wynajęli ponad 28 000

m² biur w największych miastach poza Warszawą, co stanowi 20% wzrost rok do roku. Jedną z ciekawszych transakcji była decyzja Spaces o wejściu na rynek katowicki i wynajmie historycznej siedziby Związku Powstańców Śląskich.

Popyt na powierzchnie biurowe na głównych rynkach regionalnych poza Warszawą w 2019 r. osiągnął rekordowe 693 000 m². Tak doskonały wynik jest w dużej mierze efektem znakomitego rezultatu w Krakowie, gdzie transakcje objęły 267 000 m² powierzchni. Silny popyt zintensyfikował działania deweloperów. W 2019 roku na rynek poza Warszawą trafiło ponad 60 projektów biurowych oferując 547 000 m² powierzchni. Dzięki tym nowym inwestycjom całkowity zasób nowoczesnej powierzchni biurowej w kraju (łączenie z Warszawą) przekroczył 11 mln m². Łączna powierzchnia w budowie na głównych rynkach regionalnych obejmuje 800 000 m² i koncentruje się głównie w Krakowie, Katowicach i Trójmieście. Katowice wyprzedzają tradycyjnie większe rynki w zakresie aktywności budowlanej ze względu na ostatni wzrost popytu na powierzchnie biurowe w tym regionie.

Średni poziom pustostanów dla ośmiu rynków regionalnych wynosi obecnie 9,6%. Najniższym współczynnikiem powierzchni niewynajętej cechuje się Trójmiasto (4,9%), co oznacza, że dostępność powierzchni biurowych w tym regionie jest niewielka. Najwyższy wskaźnik występuje we Wrocławiu (12,5%). Największe spadki współczynnika powierzchni niewynajętej odnotowano w Lublinie (6,2 p.p. r-d-r) i Katowicach (3,2 p.p. r-d-r).

W związku z rosnącymi kosztami budowy (zarówno materiałów jak i pracy) odnotowano wzrosty czynszów na niektórych rynkach biurowych w Polsce. W 2019 r. zmiany stawek najwyższego czynszu bazowego odnotowano w: Krakowie (obecnie 13,5-15,5 € / m² / miesiąc), w Trójmieście (13-14,5 € / m² / miesiąc), w Łodzi (12-14 € / m² / miesiąc), w Katowicach (13,6-14,5 € / m² / miesiąc), w Poznaniu (13,6-15 € / m² / miesiąc) i we Wrocławiu (13,5-14,8 € / m² / miesiąc). Obecnie najwyższe czynsze transakcyjne charakteryzują Kraków. W nadchodzących kwartałach w tym zakresie mogą nastąpić kolejne niewielkie zmiany.

Bukareszt

W 2019 r. w Bukareszcie wynajęto około 388 500 m² powierzchni biurowych, co stanowi wzrost o 16,3% wobec 2018 r., kiedy to wynajęto 344 000 m² powierzchni. JLL oczekuje porównywalnego poziomu transakcji w 2020 r. wraz ze wzrostem skali działania najemców i ich zwiększonego zainteresowania zarówno istniejącymi budynkami o wysokiej jakości jak i przyszłymi projektami.

W IV kw. odnotowano niewielki spadek poziomu wskaźnika powierzchni niewynajętej, z 8,2% w 3 kw. do 7,7%, wynikający z wysokiego popytu w tym okresie oraz w wyniku oddania do użytku nowych projektów.

Podczas roku 2019 całkowity zasób powierzchni biurowej w mieście wzrósł o 282 600 m². Oczekuje się oddania kolejnych 205 000 m² w 2020 r. Wzrost ten stanowi około 73% poziomu powierzchni biurowej dostarczonej w 2019 r. gdzie odnotowano jego rekordowy poziom.

Biorąc pod uwagę silny popyt w 2019 roku, który z dużym prawdopodobieństwem utrzyma się w 2020 r., oraz spadek liczby nowo oddawanych inwestycji biurowych planowanych na ten rok, wskaźniki powierzchni niewynajętych pozostanie na dość stabilnym poziomie około 8% w 2020 r.

Budapeszt

W 2019 r. oddano do użytku niezbyt znaczącą wielkość powierzchni biurowych, która wyniosła 70 500 m², co stanowiło jedynie jedną trzecią poziomu z poprzedniego roku, skutkując zwiększeniem całkowitej powierzchni w mieście do 3,7 mln m².

Popyt brutto w 2019 r. znalazł się na historycznie najwyższym, rekordowym poziomie i wyniósł 637 120 m², pomimo faktu iż popyt netto spadł o 6% do 361 980 m².

Średni poziom czynszu wywoławczego dla dostępnych powierzchni biurowych w Budapeszcie wzrósł nieznacznie i osiągnął poziom 13.00 euro / m² /miesiąc. Dostępność powierzchni klasy A w istniejącym zasobie biurowym uległa dalszemu zmniejszeniu, średnie czynsze wywoławcze uległy dalszemu wzrostowi o 3,6% a czynsze dla bieżących, nowych inwestycji nadal w większości notują trend wzrostowy. Największy wzrost średniego poziomu czynszów we wszystkich kategoriach

powierzchni ponownie odnotowano w Centralnym Peszcie i Korytarzu ulicy Vaci, podczas gdy dzielnica biznesowa i obszary poza Centralną Budą odnotowały pewien spadek poziomu czynszów wywoławczych ze względu na absorpcję dostępnych powierzchni o najwyższej jakości.

Według stanu na 4 kw. 2019 r. średni wskaźnik powierzchni niewynajętych dla całego miasta spadł o 30 pp. względem poprzedniego kwartału i o 1,7 pp. r-d-r., osiągając najniższy historycznie poziom wynoszący 5,6%. Jedynie Centralna Buda i rynki peryferyjne odnotowały wzrost tego wskaźnika, podczas gdy na pozostałych segmentach rynku sytuacja pozostała stabilna lub odnotowano spadek jego. Największe spadki wskaźnika powierzchni niewynajętych odnotowano w Centralnym Peszcie i poza jego Centrum.

Belgrad

Aktywność budowlana w mieście w dalszym ciągu była intensywna w 2019 r. i przyniosła zwiększenie całkowitego zasobu powierzchni do poziomu 845 000 m² – odnotowany wzrost wyniósł 7,8% r-d-r. Popyt był zdominowany przez nowe umowy najmu i przenosiny obecnych najemców. Wskaźnik powierzchni niewynajętych spadł do 3% według stanu na koniec roku a poziom czynszów dla najlepszych powierzchni był stabilny na poziomie 15,5-16,5 euro/m²/miesiąc.

Sofia

Rynek biurowy w Sofii odnotował wysoki poziom aktywności przynosząc 8% wzrost wielkości nowoczesnej powierzchni w skali r-d-r, gdzie łączny jej zasób wyniósł 2 084 000 m².

W drugiej połowie 2019 r. większość projektów została oddana w obszarach podmiejskich, a w drugiej kolejności w szerokim centrum. Pod koniec roku nadal notowano wysoki poziom aktywności wraz z oddaniem Sofia Office Centre oraz Mobi Art Building.

Według stanu na koniec 2019 r. w budowie pozostawało około 340 000 m² nowych projektów biurowych. Najwięcej inwestycji koncentruje się w okolicach Szosy Tsarigradskiej i dzielnicy Mladost.

Całkowity poziom wskaźnika powierzchni niewynajętych wzrósł i wyniósł 10% na koniec roku, podczas gdy czynsze dla najlepszych powierzchni pozostały na stałym poziomie 14-15.5 euro/m²/ miesiąc.

Punkt 4.7.2. Rynek nieruchomości handlowych

Polska

Trendem definiującym 2019 rok było bez wątpienia spowolnienie budowy powierzchni w centrach handlowych w połączeniu z silną i ciągle rosnącą aktywnością w segmencie centrów o mieszanym przeznaczeniu i pasażów handlowo – usługowych, jak również rosnące oczekiwania klientów wymuszające szybki postęp technologii jak również opracowanie nowych koncepcji handlowych.

W zeszłym roku deweloperzy w Polsce oddali do użytku 391 000 m² nowoczesnej powierzchni handlowej w projektach wielkopowierzchniowych (GLA> 5 000 m²), w tym 169 000 m² powierzchni w centrach handlowych. Ponad 100 000 m² tej powierzchni oddano w 4 kw. 2019 r. Jednakże w tym samym okresie odnotowano spadek łącznej powierzchni o 56 000 m² wraz z zamknięciem kilku centrów handlowych Tesco.

Chociaż centra handlowe pozostają najpopularniejszym formatem na rynku, aktywność deweloperów w tym segmencie systematycznie spada. W 2019 roku oddano do użytku 169 000 m² GLA w centrach handlowych, podczas gdy w roku poprzednim było to o 100 000 m² więcej.

Obecnie łączna wielkość powierzchni centrów handlowych w budowie, których realizacja nastąpi w 2020 lub 2021 roku, wynosi łącznie zaledwie 217 000 m², co dalej umocni wspomniany trend spadkowy. Co ciekawe, największe centrum handlowe

pozostające obecnie w budowie to Color Park w Nowym Targu, liczące jedynie 27 000 m² GLA. 79% bieżących projektów jest realizowane poza większymi aglomeracjami.

Dzięki ostatnio oddanym do użytku powierzchniom, całkowita nowoczesna powierzchnia handlowa w Polsce, w tym projekty wielkoformatowe, osiągnęła poziom 14,6 mln m² GLA według stanu na koniec 2019 r. Z tej powierzchni czterysta dwadzieścia dwa centra handlowe zajmują 10,2 mln m² co skutkuje całkowitym zagęszczeniem centrów handlowych wynoszącym 266 m²/1000 mieszkańców, który to wyniki jest nieco poniżej średniej dla Europy Zachodniej wynoszącej 279 m².

Rosnące zagęszczenie centrów handlowych skłoniło deweloperów do przeniesienia uwagi na inne formaty handlowe. W rezultacie zasoby powierzchni w parkach handlowych wzrosły łącznie o 209 000 m² w 2019 r., co stanowiło wzrost o 29% w porównaniu do 2018 roku. Rok 2019 był również ogromnym sukcesem dla mniejszych pasaży handlowo-usługowych (projekty o GLA pomiędzy 2 000 a 4 999 m²): w ubiegłym roku na rynek trafiło 137 500 m² w 43 nowych parkach i trzech projektach rozbudowy już istniejących powierzchni, co stanowiło najlepszy wynik w historii. Znaczące zmiany na polskim rynku handlowym są szczególnie widoczne w segmencie spożywczym. Najważniejszym wydarzeniem 4 kw. 2019 r. było przejęcie przez Spar Group większościowego pakietu delikatesów Piotr i Paweł. Rynek zmierza w kierunku mniejszych formatów, w których sklepy dyskontowe i pasaże handlowo-usługowe zacierają granice pomiędzy supermarketami, restauracjami i stacjami benzynowymi. Przejście na mniejsze formaty wiąże się z mniejszą ilością czasu wolnego wśród klientów, zapotrzebowaniem na świeże produkty wyższej jakości, świadomością zdrowotną, zwiększoną świadomością klientów, a także rosnącym znaczeniem technologii, digitalizacji i handlu elektronicznego. Wraz ze zmianą preferencji klientów operatorzy sklepów spożywczych w Polsce inwestują w nowatorskie rozwiązania. Obejmują one sklepy typu „kliknij i odbierz" oraz sklepy internetowe, sklepy z żywnością ekologiczną, kasy samoobsługowe i wysokiej jakości obsługę klienta. Sieć dyskontowa Biedronka testuje formaty premium po wejściu do niektórych lokalizacji opuszczonych przez sieć Piotr i Paweł oraz wprowadza kasy samoobsługowe.

Carrefour zdecydował się na współpracę z Media Markt i uruchomił strefy elektroniczne w swoich sklepach. Aby przeciwdziałać wadom niedzielnego zakazu handlu, Lidl otworzył sklep internetowy i przeprowadził udaną kampanię marketingową zachęcającą klientów do odwiedzania swoich sklepów w soboty. Żabka rozwija koncepcję „sklepu jutra", wykorzystując elementy sztucznej inteligencji i zaawansowane algorytmy, a Carrefour otworzył swój pierwszy samoobsługowy sklep „Carrefour Express" z całodobowym dostępem przez cały tydzień i obsługą w stylu automatu sprzedażowego, oraz zaczyna testy dwóch nowych formatów: Carrefour Bio i Supeco. Na wysoce konkurencyjnym rynku centra handlowe muszą być czymś więcej niż tylko punktami sprzedaży. Oczekuje się, że ulegną one integracji ze społecznościami lokalnymi i zaoferują przestrzeń, która naprawdę zmieni sposób korzystania z usług. Centra handlowe są teraz na dobrej drodze do wejścia na rynek handlu elektronicznego poprzez coraz bardziej wyrafinowane strony internetowe, cyfrowe interfejsy na miejscu oraz komunikację mobilną z klientami w centrum handlowym i poza jego granicami. Tak dzieje się na przykład w przypadku Unibail-Rodamco Labs, podmiotu zajmującego się innowacjami cyfrowymi, który z powodzeniem wdrożył szereg programów pilotażowych mających na celu ułatwienie zakupów i spożywanie posiłków w budynkach spółki.

Popyt na nowoczesną powierzchnię handlową w Polsce generowany jest przede wszystkim przez największe sieci handlowe poszukujące atrakcyjnych lokalizacji, podczas gdy mniejsze sieci wykazują większą ostrożność i koncentrują się na optymalizacji. Atrakcyjność polskiego rynku potwierdza szybko rosnąca sprzedaż detaliczna (134 mld euro w 2019 r.; 61% wzrost w ciągu ostatnich 10 lat), wspierana przez rządowe programy pomocy społecznej, takie jak Rodzina 500 Plus, oraz rosnącą płacę minimalną. Powyższy fakt znajduje również potwierdzenie w stabilnej liczbie nowych sieci wchodzących do Polski.

W ubiegłym roku 20 międzynarodowych marek otworzyło swoje pierwsze sklepy w Polsce, wśród nich kultowa, luksusowa marka Hermes z Francji, giganci modowi Monki i Weekday (Grupa H&M) ze Szwecji i Under Armour z USA, by wymienić tylko kilka przykładów. Ekspansja międzynarodowych marek zwykle rozpoczyna się w Warszawie lub w jednym z głównych miast Polski, takich jak Gdańsk, Kraków i Wrocław, a decyzja o otwarciu sklepów w innych miastach najczęściej zapada po okresie testowym. Większą odwagę w procesie ekspansji prezentują sprzedawcy dyskontowi.

Rosnąca gęstość handlu detalicznego w Polsce skutkuje optymalizacją i konsolidacją lokalizacji (maksymalizacja obrotów w sklepach stacjonarnych, unikanie kanibalizacji), co przekłada się na dłuższy proces negocjacji/ renegocjacji.

Pod względem warunków najmu w głównych aglomeracjach czynsze za najlepsze powierzchnie pozostawały na względnie stabilnym poziomie w ciągu roku. W Warszawie osiągają one najwyższe wartości na poziomie 135 euro/m2/miesiąc (oraz na poziomie 60 euro w przypadku czynszów za powierzchnie niższej jakości), podczas gdy w miastach regionalnych wynoszą one od 45 do 60 euro/m2/miesiąc. Różnica w poziomach czynszów między najlepszymi aktywami a tymi nieco słabszymi wynika ze wskaźników (odwiedzalności i obrotów) osiągalnych w centrach handlowych.

Szybki rozwój technologii i cyfryzacji stworzył nowe wyzwania i możliwości dla właścicieli centrów handlowych. Nowo pojawiające się wzorce zakupów hybrydowych, takie jak showrooming i webrooming, będą musiały zostać dostosowane do formuł wynajmu, z uwzględnieniem interesów zarówno deweloperów, jak i sprzedawców detalicznych.

Belgrad

W 2019 r. w Belgradzie odnotowano znacząca działalność deweloperską wraz z ukończeniem Ada Mall i BIG Fashion Park, które powiększyły całkowitą powierzchnię centrów handlowych do 284 000 m², co przekłada się na gęstość 168 m² /1 000 mieszkańców.

Przyszłe inwestycje obejmują 3 projekty o łącznej powierzchni 150 000 m², a mianowicie BW Galerija (część projektu Belgrade Waterfront), West 65 Mall i centrum handlowe Beo.

Średnie stawki czynszu za najlepsze powierzchnie pozostały praktycznie niezmienione na poziomie 26–28 euro/m²/miesiąc.

Sofia

W całym ubiegłym roku w Sofii nie odnotowano żadnych dużych realizacji powierzchni handlowej. Nowe projekty oddano w mniejszych miastach, z których najważniejszym było otwarcie Delta Planet w Warnie (wspólna inwestycja Delta Real Estate i AP Investments).

Obecnie całkowity zasób powierzchni handlowej w Sofii wynosi 421 000 m², co przekłada się na gęstość 320 m²/1000 mieszkańców. Średni czynsz najmu wynosił 19–21 euro/m²/miesiąc.

Punkt 4.7.3. Rynek nieruchomości inwestycyjnych

Polska

Łączna wartość transakcji wynosząca 7,75 miliarda euro w 2019 r. oznaczała dla polskiego rynku inwestycyjnego kolejny rekordowy rok, wyprzedzając poprzedni najlepszy wynik osiągnięty w 2018 r. o ponad 500 milionów euro.

Rok 2019 pokazał wzrost aktywności europejskich inwestorów, którzy odpowiadali za prawie 50% wszystkich transakcji (27% w 2018 r.). Zainteresowanie ze strony kapitału azjatyckiego pozostało na stabilnym poziomie i podobnie jak w 2018 r. osiągnęło poziom ok. 20% ogólnego wolumenu inwestycji.

Stopy kapitalizacji pozostały na względnie stabilnym poziomie we wszystkich klasach aktywów, przy czym w sektorze biurowym nastąpił spadek stóp z 4,5% do 4,25% w Warszawie i z 6,00% do 5,50% w głównych miastach regionalnych.

Wolumen inwestycji biurowych wzrósł o 37% w porównaniu do 2018 r. (2,79 mld euro), co oznacza najlepszy wynik w historii polskiego rynku inwestycji biurowych. Po raz pierwszy wolumen powierzchni biurowych w miastach regionalnych przekroczył 1 miliard euro. Zarejestrowano cały szereg transakcji dla wszystkich rodzajów aktywów inwestycyjnych (core, core+, value add i transakcje oportunistyczne).

JLL oczekuje, że zainteresowanie inwestorów produktami core i core+ [o niskim ryzyku inwestycyjnym] w sektorze biurowym w Polsce utrzyma się w 2020 roku. Jednak dynamika i przewidywane wolumeny transakcji będą wyraźnie określone przez dostępność tego rodzaju produktów inwestycyjnych na rynku.

Po imponującym, rekordowym wyniku 2,50 mld euro wartości transakcji dla powierzchni handlowych w Polsce który odnotowano w 2018 r., wynik za 2019 r. jest podobny do wolumenu obrotów w 2016 i 2017 r. Jednakże w przeciwieństwie do 2018 r., kiedy to 75% całkowitego wolumenu (1,86 mld euro) zostało zrealizowane w pierwszej połowie roku, druga połowa 2019 r. była znacznie bardziej intensywna pod tym względem. JLL szacuje, że w drugiej połowie 2019 r. łączna wartość transakcji dla aktywów handlowych wyniosła około 1,59 mld euro, co przyniosło wzrost wartości inwestycji w nieruchomości handlu detalicznego w 2019 r. do 2,02 mld euro.

Stopy kapitalizacji dla najlepszych powierzchni w centrach handlowych pozostają stabilne na poziomie 4,90%, a stopy dla najlepszych powierzchni w parkach handlowych szacowane są na 6,80%.

Bukareszt

Co do zasady, wolumen transakcji w 2019 r. spadł o prawie 25% w porównaniu do 2018 r. Ponadto średnia wartość transakcji spadła z 29,3 mln euro do ok. 23,6 miliona euro.

Prognoza makroekonomiczna dla Rumunii jest nadal pozytywna. Biorąc pod uwagę fakt, że kilka dużych transakcji oczekuje na zakończenie w pierwszej połowie 2020 r., szacuje się, że całkowity obrót na rynku w 2020 r. wyniesie co najmniej 1,2 mld euro.

Stopy kapitalizacji zarówno dla najlepszych nieruchomości biurowych jak i handlowych wyniosły 7% na koniec 2019 r., natomiast dla najlepszych nieruchomości przemysłowych wyniosła ona 8,00%. Najlepsze aktywa o znacznie dłuższym niż średnia rynkowa WAULT (średni ważony niewykorzystany okres najmu) mogą osiągnąć wyższe ceny niż średnia dla tego segmentu.

Wszystkie stopy kapitalizacji pozostały niezmienione w porównaniu z poprzednim kwartałem. W przypadku nieruchomości handlowych przewiduje się, że stopy kapitalizacji będą stabilne przez cały 2020 r., natomiast w przypadku biur i obiektów przemysłowych JLL nadal przewiduje łagodną presję na ich spadek.

Ponieważ rynek stał się bardziej złożony, istnieją duże różnice pomiędzy stopami kapitalizacji dla najlepszych i drugorzędowych nieruchomości.

Budapeszt

Lokalny rynek inwestycyjny wykazywał wysoką aktywność pod koniec 2019 r. W czwartym kwartale wartość inwestycji wyniosła 427 mln euro, by ostatecznie przekroczyć wcześniejsze oczekiwania dla całego roku. Wartość ta okazała się być drugą najwyższą w tym cyklu i wyniosła 1,72 mld euro, co oznacza wzrost o 5% r-d-r. W sumie CBRE zarejestrowało w tym roku 55 transakcji, przy średniej wielkości wynoszącej ok. 31 mln euro, co stanowiło wynik podobny do wyniku osiągniętego w 2018 r.

Największą aktywność na rynku wykazywali nabywcy węgierscy, odpowiadając za 75% wolumenu inwestycji w 2019 r. Większość inwestycji pochodziła od krajowych prywatnych firm inwestycyjnych i funduszy zamkniętych. Choć nastąpiło przesunięcie z krajowych funduszy otwartych na zamknięte jako źródło kapitału, pula inwestorów pozostała podobnie skoncentrowana.

Inwestycje w 2019 r. miały miejsce w tradycyjnych obszarach zainteresowania, gdzie powierzchnie biurowe zdominowały transakcje na poziomie 49%, a następnie powierzchnie handlowe przy poziomie 28%, jednak po raz pierwszy od pięciu lat hotele przyciągnęły większy udział (15%) niż aktywa przemysłowe (8%).

W oparciu o niedawno zamknięte i bieżące transakcje CBRE jest zdania, że wzorcowe stopy kapitalizacji utrzymały się na stałym poziomie w ostatnim kwartale 2019 r. i wynoszą 5,25% dla biur, 7,00% dla centrów logistycznych i 5,50% dla centrów handlowych. Nowe produkty oddane na rynek w 2020 r., mogą po raz kolejny wywrzeć presję na obniżenie stóp kapitalizacji dla biur i hoteli, ale ogólnie obecny ich poziom stanowi realny poziom odniesienia dla nadchodzących miesięcy.

Rynek Europy Południowo-Wschodniej

Zainteresowanie inwestorów pozostawało wysokie przez cały 2019 rok, ale całkowite wolumeny transakcji nie przekroczyły poprzedniego roku. W ujęciu rocznym całkowite obroty przekroczyły 855 mln euro, co stanowi 35% spadek r-d-r. W sektorze handlowym obroty w 2019 r. spadły o 12% do 600 mln euro. Rynek nieruchomości biurowych odnotował 45% spadek do 230 mln euro za cały rok 2019.

Obroty w 2019 r. obejmowały tradycyjne segmenty rynku, gdzie nieruchomości handlowe objęły 70%, a biurowe 27% (230 mln euro). Aktywa przemysłowe osiągnęły 2% udziałów.

W Słowenii udział transakcji portfelowych był znaczący, podczas gdy na innych rynkach w dużej mierze transakcje dotyczyły pojedynczych nieruchomości. Od początku roku inwestorzy koncentrowali się głównie na Słowenii i Bułgarii. Chorwacki rynek inwestycyjny jest względnie stabilny, a w Serbii odnotowano rosnące zainteresowanie aktywami.

W 2019 r. roczna wartość inwestycji osiągnęła poziom 544 mln euro (wzrost o 184% r-d-r) na Słowacji, 114 mln euro (spadek o 78% r-d-r) w Bułgarii, 113 mln euro (spadek o 42% r-d-r) w Serbii, 81 mln euro (75 % r-d-r) w Chorwacji i 3,6 mln euro (94% r-d-r) w Bośni i Hercegowinie.

Punkt 4.8. Informacja na temat polityki Spółki w zakresie działalności sponsorskiej, charytatywnej oraz podobnej działalności.

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

- poprawę lokalnej infrastruktury, w tym drogowej i komunikacyjnej. Infrastruktura tworzona w związku z realizowanymi inwestycjami lub na ich potrzeby jest przekazywana nieodpłatnie miastu do korzystania przez wszystkich mieszkańców. Ponadto przed przystąpieniem do realizacji projektów Grupy na działkach, które nie są zabudowane albo będą otaczały przyszłe inwestycje, tworzone są ogólnodostępne tereny zielone (skwery, parki etc.);
- sponsorowanie lokalnych inicjatyw – Grupa uczestniczy w lokalnych inicjatywach (np. „Bieg przez most", turniej siatkówki plażowej- „Puchar Śląska", Mistrzostwa Kadetów w siatkówce Plażowej, ufundowanie 10 bibliotek w 10 szpitalach, zbiórka książek, szkolenia dla 80 wolontariuszy w zakresie bajkoterapii, bezpłatne badania lekarskie dla mieszkańców Częstochowy, lokalny punkt urzędu dzielnicy – Budżet partycypacyjny, stoiska edukacyjne fundacji WWF, DKMS, organizacje publiczne finansowane z 1% podatku, punkt doradczy, w jaki sposób rozliczać roczne sprawozdanie PIT, mobilne punkty krwiodawstwa, lokalne zespoły WOŚP,) oraz je wspiera. Dodatkowo we współpracy z fundacją ZACZYTANI.ORG, Galeria Jurajska stworzyła 10 bibliotek w 10 szpitalach w regionie, aby ułatwić pobyt w szpitalu dla najmłodszych. Galeria Jurajska nie tylko zbierała książki ale również jako cześć projektu, zorganizowała szkolenia dla 80 wolontariuszy w zakresie bajkoterapii. W rezultacie na oddziałach pediatrycznych pojawią się wspaniali terapeuci, aby prowadzić specjalne zajęcia z dziećmi, oparte m.in. na czytaniu bajek. Galeria Jurajska sponsoruje również lokalną drużynę siatkówki.
- certyfikacja ekologiczna – w trosce o ekologię inwestycje Spółki i Grupy są realizowane zgodnie z wytycznymi ekologicznej certyfikacji budynków (LEED i BREEAM). Na koniec 2019 r. około 88% naszych nieruchomości posiadało zielony certyfikat, który świadczy o zrównoważonym rozwoju nieruchomości budowanych i zarządzanych przez GTC.

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, której Spółka jest podmiotem dominującym, 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 wpłynąłby 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 12 miesięcy zakończonych w dniu 31 grudnia 2019 r. oraz 2018 r. odpowiednio 75% i 72% przychodów Grupy pochodziło z wynajmu powierzchni, które zależą w dużym stopniu od stawek czynszu za m^2 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 12 miesięcy zakończonych w dniu 31 grudnia 2019 r. oraz 2018 r. odpowiednio 25% 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.

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 określane 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 i projektów mieszkaniowych w wysokości 69.779zł (16.190 EUR) i zysk w wysokości 171.830 zł (40.125 EUR) odpowiednio w okresie 12 miesięcy zakończonym w dniu 31 grudnia 2019 r. i w dniu 31 grudnia 2018 r.

Wpływ zmian stopy procentowej

Zasadniczo wszystkie kredyty i pożyczki Grupy są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, zazwyczaj powiązanej ze stopą EURIBOR. Obligacje wyemitowane przez Spółkę są wyrażone w złotych i oprocentowane w powiązaniu ze stopą WIBOR.. Na dzień 31 grudnia 2019 r. 95% pożyczek Grupy jest zabezpieczonych. Zmiana o 50 p.p. stopy Euribor doprowadziłaby do zmiany zysku/(straty) przed opodatkowaniem o 8.080 tysięcy zł (1.879 EUR).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., -0,3100 na dzień 2 stycznia 2019 r. oraz -0.379 % na dzień 2 stycznia 2020 r. (EURIBOR dla depozytów trzymiesięcznych).

Wpływ zmian kursów walut obcych

Za okresy 12 miesięcy zakończone w dniu 31 grudnia 2019 r. i 31 grudnia 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, czeskich koronach, 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 Spółki

W kwietniu 2019 r. Spółka wyemitowała 3-letnie obligacje denominowane w Euro o całkowitej wartości 40.400 zł (9.440 EUR), które mają zostać spłacone w kwietniu 2022. Obligacje dostały kod ISIN PLGTC0000292.

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. W wyniku czego w czerwcu 2019 r. Spółka wyemitowała 2.018.126 Akcji Serii N na rzecz akcjonariuszy Spółki, i wypłaciła dywidendę w wysokości 162.450 zł (37.700 EUR) w gotówce pozostałym akcjonariuszom.

W sierpniu 2019 roku Spółka otrzymała krótkoterminową pożyczkę od GTC Magyarorszag Zrt. („GTC Hungary") na łączną kwotę w wysokości 192.900 zł (44.000 EUR), która ma zostać spłacona w czerwcu 2020 r.

W listopadzie 2019 r. Spółka wyemitowała nowe obligacje, denominowane w złotych, na łączną kwotę 220.000 zł, które mają zostać spłacone w trzech równych transzach od listopada 2022 r. do listopada 2023 r. Spółka zabezpieczyła obligacje. Zobowiązanie zostało zamienione na euro o stałej stopie procentowej.

W listopadzie 2019 roku Spółka sprzedała 100 % udziałów w spółce GTC Neptune Gdańsk za 42.500 zł (9.900 EUR).

W grudniu 2019 r. Spółka otrzymała długoterminową pożyczkę od Euro Structor d.o.o. na kwotę w wysokości 4.300 zł (1.000 EUR), która ma zostać spłacona w listopadzie 2022 r.

W związku z tym, iż działalność Spółki ograniczona jest do wykonywania swoich zadań poprzez podmioty zależne, w których Spółka posiada akcje i udziały wyceniane metoda praw własności, poniższy informacja o czynnikach wpływających na wyniki Spółki jest informacją o czynnikach wpływających na wyniki finansowe i operacyjne tych podmiotów

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 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.

W marcu 2019 r. Grupa i Raiffeisen Bank podpisały umowę pożyczki na refinansowanie kompleksu biurowego FortyOne w Belgradzie. Grupa zaciągnęła pożyczkę w wysokości 172.000 zł (40.000 EUR).

W kwietniu 2019 r. Grupa ukończyła jeden budynek biurowy w kompleksie Green Heart N2 w Belgradzie.

W maju 2019 r. Grupa zakończyła budowę centrum handlowego Ada Mall w Belgradzie.

W czerwcu 2019 r. Grupa zakończyła budowę biurowca Advance Business Center I w Sofii.

W czerwcu 2019 r. Grupa rozpoczęła budowę biurowca Pillar w Budapeszcie.

W lipcu 2019 r. Grupa i bank OTP podpisały umowę pożyczki, która refinansowała istniejącą umowę pożyczki Duna Tower i Center Point w Budapeszcie. Łączna pożyczka projektu wzrosła o kwotę 116.000 zł (27.000 EUR) do 400.000 zł (93.000 EUR).

W lipcu 2019 r. Grupa zakończyła budowę biurowca Matrix A w Zagrzebiu i Green Heart N1 w Belgradzie.

W sierpniu 2019 r. Grupa i Erste Bank podpisały umowę pożyczki w kwocie 50.300 zł (11.700 EUR) na budowę Matrix B. która wzrosła o 12.000 zł (2.800 EUR) w roku 2020.

We wrześniu 2019 r. Grupa sprzedała budynek biurowy GTC White House w Budapeszcie za łączną kwotę 304.000 zł (70.700 EUR) i w całości spłaciła pożyczkę bankową związaną z tą inwestycją.

We wrześniu 2019 r. Grupa i bank Santander podpisały umowę pożyczki, która refinansowała istniejącą umowę pożyczki Globis Poznań. Łączna pożyczka projektu wzrosła o kwotę 12.700 zł (3.000 EUR), do 75.000 zł (17.700 EUR).

W listopadzie 2019 r. Grupa i bank Erste podpisały umowę pożyczki, która refinansowała istniejącą umowę pożyczki GTC House. Łączna pożyczka projektu wzrosła o kwotę 17,000 zł (4.000 EUR) do 66,000 zł (15.600 EUR).

W listopadzie 2019 r. Grupa i bank Berlin Hyp podpisały umowę pożyczki, która refinansowała istniejącą umowę pożyczki University Business Park. Łączna pożyczka projektu wzrosła o kwotę 72.800 zł (17.100 EUR) do 185.000 zł (43.500 EUR).

Punkt 5.3. Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami

Spółka ani Grupa nie publikowała prognoz na rok 2019.

Punkt 5.4. Przegląd sytuacji finansowej

Punkt 5.4.1. Porównanie sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2019 r. i 2018 r.

Wartość aktywów ogółem wzrosła o 283.318 zł do 5.540.992 zł na dzień 31 grudnia 2019 r. w porównaniu do 5.257.674 zł na dzień 31 grudnia 2018 r. głównie w wyniku wzrostu wartości środków pieniężnych o 390.212 zł, co zostało skompensowane spadkiem wartości inwestycji w jednostki zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych o 104.328 zł, głownie w wyniku sprzedaży spółek zależnych w Polsce i Rumunii.

Aktywa

Wartość inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych spadła o 104.328 zł do 5.012.496 zł na dzień 31 grudnia 2019 r. w porównaniu do 5.116.824 zł na dzień 31 grudnia 2018 r. głównie w wyniku sprzedaży udziałów w Spółce zależnej GTC Neptune Gdańsk, sprzedaży spółki zależnej w Rumunii, nabycia ujemnego udziału niekontrolującego w Spółce Aurora oraz spłatą pożyczek co zostało częściowo skomasowane dobrymi wynikami spółek zależnych. Dodatkowo, na zmianę salda w dużym stopniu wpłynęła aprecjacja złotego polskiego.

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wzrosła o 390.212 zł do 523.314 zł na dzień 31 grudnia 2019 r. w porównaniu do 133.102 zł na dzień 31 grudnia 2018 r., głównie w wyniku sprzedaży jednostek zależnych oraz emisji obligacji.

Pasywa

Wartość kredytów, pożyczek i obligacji wzrosła o 192.476 zł do 1.040.995 zł na dzień 31 grudnia 2019 r. w porównaniu do 848.519 zł na dzień 31 grudnia 2018 r. w wyniku emisji nowych obligacji oraz wzrostu wysokości pożyczek od jednostek zależnych, co zostało częściowo skompensowane spłatą części dotychczasowych obligacji.

Wartość rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wzrosła o 15.174 zł do 41.099 zł na dzień 31 grudnia 2018 r. w porównaniu do 25.925 zł na dzień 31 grudnia 2017 r., głównie w wyniku wzrostu salda niezrealizowanych różnic kursowych na pożyczkach udzielonych i otrzymanych.

Kapitał własny

Wartość kapitałów wzrosła o 80.794 zł do 4.448.523 zł na dzień 31 grudnia 2019 r. w porównaniu do 4.367.729 zł na dzień 31 grudnia 2018 r., głownie przez zysk wypracowany za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku w wysokości 321.756 zł, co zostało częściowo skompensowane wypłatą dywidendy w wysokości 162.455 zł, wynikiem na nabyciu udziału niekontrolującego w 30.302 zł i różnicami kursowymi z przeliczania w wysokości 46.262 zł.

Punkt 5.5. Rachunek zysków i strat

Punkt 5.5.1. Porównanie wyników finansowych za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r. z tym samym okresem roku 2018.

Przychody z tytułu zarządzania

Przychody z tytułu zarządzania za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r. spadły o 2.275 zł do 15.460 zł w porównaniu do 17.735 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r, głownie w wyniku rozwiązania umów na zarządzenie budynków, należących do podmiotów zewnętrznych.

Udział w zysku jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych

Udział w zysku jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych spadł o 86.735 zł i wyniósł 291.129 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r. wobec 377.864 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r. głownie w wyniku sprzedaży udziałów w spółkach zależnych i spłaty pożyczek.

Przychody finansowe

Przychody finansowe wzrosły o 2.626 zł i wyniosły 97.986 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r. wobec 95.360 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r.

Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych netto

Zysk z tytułu różnic kursowych netto wyniosła 6.292 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r. w porównaniu do straty z tytułu różnic kursowych netto w wysokości 16.887 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r.

Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej wzrosły o 15.748 zł i wyniosły 37.541 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r. wobec 21.793 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r. Wzrost jest głównie spowodowany wzrostem wynagrodzeń w związku z realizowaniem akcji fantomowych w ciągu 2019 roku.

Koszty finansowe

Koszty finansowe spadły o 3.688 zł i wyniosły 36.352 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r. wobec 40.040 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r. w wyniku spadku wartości odsetek od obligacji na skutek spadku finansowania z obligacji, co zostało częściowo skompensowane wzrostem wartości odsetek od pożyczek od jednostek powiązanych.

Zysk przed opodatkowaniem

Zysk przed opodatkowaniem w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 r. wyniósł 337.242 zł w porównaniu do 399.991 zł w okresie12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2018 r.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r. wyniósł 15.486 zł i zawierał tylko podatek odroczony.

Zysk netto

Zysk netto w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 r. wyniósł 321.756 zł w porównaniu do 389.399 zł w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2018 r. Zysk netto wynika głównie z rozpoznania zysku w jednostkach zależnych w wysokości 291.129 zł w porównaniu do 377.864 zł w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2018 r.

Punkt 5.6. Rachunek przepływów pieniężnych

Punkt 5.6.1. Analiza przepływów pieniężnych

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej wyniosły 97.742 zł w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 r. w porównaniu do 179.816 zł w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2018 r. Spadek wynikał głównie ze spadku wartości otrzymanych dywidend o 139.826, co zostało skompensowane zmniejszeniem wartości udziału w stracie jednostek zależnych.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej wyniosły 267.183 zł w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 r., w porównaniu do 283.431 zł przepływów pieniężnych wykorzystanych w działalności inwestycyjnej w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2018 r. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej wynikały głównie ze wzrostu wartości spłaty pożyczek o 290.274 zł, umorzeniem kapitału zakładowego w jednostce zależnej w wysokości 32.377 zł oraz sprzedaży udziałów w wysokości 42.860 zł.

Środki pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 32.395 zł w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 r., w porównaniu do 101.385 zł przepływów pieniężnych netto wykorzystanych działalności finansowej za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r. Zmiana ta wynikała głównie ze wzrostu wpływów z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 r. o 264.439 zł do 455.857 zł, co zostało częściowo skompensowane wzrostem wartości dywidendy wypłaconej o 120.521 zł.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia 2019 r. wyniosły 523.314 zł, w porównaniu do 133.102 zł na dzień 31 grudnia 2018 r.

Punkt 5.7. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe

Na dzień 31 grudnia 2019 r. Grupa, której Spółka jest podmiotem dominującym, posiada środki pieniężne i ich ekwiwalenty w wysokości 764.980 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, której Spółka jest podmiotem dominującym 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 grudnia 2019 r. zobowiązania długoterminowe Grupy której Spółka jest podmiotem dominującym, wyniosły 5.076.847 zł, w porównaniu do 4.957.710 zł na dzień 31 grudnia 2018 r.

Całkowite zadłużenie Grupy której Spółka jest podmiotem dominującym, wynikające z długo- i krótkoterminowych kredytów i pożyczek na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosiło 5.136.696 zł, w porównaniu do 4.795.998 zł na dzień 31 grudnia 2018 r.

Kredyty i pożyczki Grupy której Spółka jest podmiotem dominującym, są denominowane głównie w euro (98%). Inna waluta obejmuje obligacje korporacyjne denominowane w złotych oraz kredyt dla projektu denominowany w HUF.

Wskaźnik zadłużenia do wartości nieruchomości (LTV) Grupy której Spółka jest podmiotem dominującym, wyniósł 44% na dzień 31 grudnia 2019 r., w porównaniu do 45% na dzień 31 grudnia 2018 r. Strategia Grupy zakłada utrzymanie tego wskaźnika w okolicach 50%.

W pierwszym kwartale 2020 r., Grupa której Spółka jest podmiotem dominującym, podpisała umowę pożyczki na refinansowanie istniejącego kredytu dla Galerii Jurajskiej. Łączna pożyczka projektu wzrosła o 195.000 zł (46.000 EUR) do 550.000 zł (130.000 EUR).

Grupa której Spółka jest podmiotem dominującym, negocjuje obecnie szereg umów refinansujących obecne umowy pożyczek, co zapewni dodatkowe środki pieniężne i odroczy spłatę zadłużenia.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. 95% całkowitego zadłużenia Grupy której Spółka jest podmiotem dominującym, według wartości było zabezpieczone lub częściowo zabezpieczone. Wykorzystywane instrumenty pochodne obejmują SWAP na stopę procentową i CAP.

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 developerskiej i zysk netto Grupy.

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

W nawiązaniu do wybuchu epidemii Covid-19, Zarząd przygotował oraz przeanalizował prognozowane przepływy pieniężne oparte na pewnych hipotetycznych, ostrożnych założeniach, aby dokonać oceny zasadności założenia o kontynuacji działalności w obliczu obecnej sytuacji na rynku. Wspomniana analiza zakłada przyspieszenie spłat pewnych pożyczek, negatywny wpływ na NOI (net operating income – przychód operacyjny netto), a także inne zrównoważone środki działania, które Zarząd może powziąć w celu zmniejszenia ryzyka, włączając w to działalność inwestycyjną jak i wypłatę dywidendy.

Opierając się na swojej analizie, bieżącej płynności Spółki i przygotowanych założeniach odnośnie prognozowanych przepływów pieniężnych, Zarząd doszedł do wniosku, że nie istnieje istotna niepewność w odniesieniu do założenia kontynuacji działalności Spółki w dającej się przewidzieć przyszłości, to jest minimum kolejnych 12 miesięcy. Zarząd wskazuje, że trudno jest przewidzieć krótko-, średnio oraz długoterminowy wpływ na warunki makroekonomiczne, rynki finansowe oraz działalność Spółki, jednakże spodziewany wpływ może być istotny.

Punkt 6. Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności

Spółka wyemitowała w kwietniu 2019 r. 3 letnie obligacje denominowane w euro na łączną kwotę w wysokości 40.400 zł (9.440 EUR oraz w listopadzie 2019 r. nowe obligacje, denominowane w złotych, na łączną kwotę 220.000 zł. Wpływy netto z emisji obligacji wyniosły 256.875 zł (60.328 EUR) Grupa przeznaczyła spłatę istniejących obligacji oraz zadłużenia jak również na ogólną działalność biznesową.

W maju 2019 r. udziałowcy Spółki podjęli uchwałę dotyczącą wypłaty dywidendy w wysokości 178.900 zł (41,600 EUR) 0,37 zł na akcje. Spółka umożliwiła akcjonariuszom Spółki wybór pomiędzy otrzymaniem dywidendy w formie objęcia nowych akcji lub otrzymania gotówki. W rezultacie, w czerwcu 2019 r. Spółka wyemitowała 2.018.126 Akcji Serii N na rzecz akcjonariuszy Spółki, którzy wybrali dywidendę na akcje oraz wypłaciła dywidendę w wysokości 16.450 zł (4.000 EUR) pozostałym akcjonariuszom.

Punkt 7. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych

Na dzień 31 grudnia 2019 r. Spółka nie posiadała żadnych długoterminowych kredytów udzielonych spółkom stowarzyszonym i współzależnym.

Punkt 8. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym

Spółka nie udzielała gwarancji na rzecz osób trzecich, za wyjątkiem spółek zależnych opisanych niżej.

Spółka udziela gwarancje na rzecz spółek zależnych dla banków, finansujących projekty budowlane w Polsce, Bułgarii, Chorwacji, Serbii i na Węgrach. Spółka jest głównie gwarantem ukończenia projektów budowlanych oraz pokrycia kosztów przekraczających kosztorys budowy. Ryzyko wiążące się z powyższymi poręczeniami i gwarancjami jest bardzo niskie.

W związku ze sprzedażą swoich aktywów, Spółka udzieliła typowych gwarancji, które mają ograniczony czas trwania oraz wartość. Ryzyko wiążące się z powyższymi poręczeniami jest bardzo niskie.

Punkt 9. Zobowiązania pozabilansowe

Na dzień 31 grudnia 2019 r. Spółka nie posiadała żadnych zobowiązań pozabilansowych.

W związku ze sprzedażą swoich aktywów, Spółka udzieliła typowych gwarancji, które mają ograniczony czas trwania oraz wartość. Ryzyko wiążące się z powyższymi poręczeniami jest bardzo niskie.

Punkt 10. Znaczące inwestycje, krajowe i zagraniczne (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne, nieruchomości), w tym inwestycje kapitałowe poza Spółką i ich metody finansowania

Grupa i Spółka nie posiada żadnych znaczących krajowych lub zagranicznych inwestycji innych niż inwestycje bezpośrednie w nieruchomości przeznaczone do budowy lub przez firmy, które posiadają przedmiotowe nieruchomości.

Punkt 11. Informacje na temat zarzadzania ryzykiem

Na główne instrumenty finansowe Spółki składają się obligacje, kredyty bankowe, pożyczki od jednostek powiązanych, instrumenty pochodne, zobowiązania z tytułu dostaw i inne zobowiązania finansowe długoterminowe. Głównym powodem korzystania z powyższych instrumentów finansowych jest finansowanie działań Spółki. Spółka jest w posiadaniu różnych aktywów finansowych, takich jak należności handlowe, udzielone pożyczki, instrumenty pochodne, gotówka i krótkoterminowe depozyty.

Główne ryzyka wynikające z posiadanych przez spółkę instrumentów finansowych związane są z ryzykiem stóp procentowych, ryzykiem płynności, ryzykiem walutowym i kredytowym.

Ryzyko stóp procentowych
Narażenie Spółki na zmiany stóp procentowych, które nie są zabezpieczane za pomocą instrumentów pochodnych związane jest przede wszystkim z długoterminowymi zobowiązaniami Spółki oraz udzielonymi pożyczkami.

Polityka Spółki polega na uzyskiwaniu finansowania oprocentowanego zmienną stopą.

Większość pożyczek grupy jest denominowana w euro lub sprowadzana do tej waluty poprzez wykorzystanie instrumentów pochodnych. Zmiana o 50 punktów bazowych stopy EURIBOR/WIBOR doprowadziłaby do zmiany zysku/(straty) przed opodatkowaniem o 3.117 zł (732 EUR).

Ryzyko walutowe
Spółka zawiera niekiedy transakcje w walutach innych niż jej waluta funkcjonalna. W związku z tym zabezpiecza się przed ryzykiem walutowym poprzez powiązanie waluty wpływów i wypływów oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów do waluty, w jakiej dokonano wydatku.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
PLN/EUR	4,2585	4,3000

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na wahania kursów walut:

	2019				2018			
	PLN/EUR				PLN/EUR			
Kurs / procent zmiany	**4,6844 (+10%)**	**4.4714 (+5%)**	**4.0456 (-5%)**	**3.8327 (-10%)**	**4.7300 (+10%)**	**4.515 (+5%)**	**4.085 (-5%)**	**3.8700 (-10%)**
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	22.684	11.882	(11.882)	(22.684)	4.099	2.147	(2.147)	(4.099)
Zobowiązania z tytułu dostaw i inne zobowiązania	(311)	(163)	163	311	(626)	(328)	328	626
Obligacje	(20.185)	(10.573)	10.573	20.185	(6.061)	(3.175)	3.175	6.061
Pożyczki wewnątrzgrupowe	61.590	32.261	(32.261)	(61.590)	75.745	39.676	(39.676)	(75.745)

Wpływ wahań kursów innych walut oraz wpływ wymienionych walut na inne niż wskazane wyżej pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej jest nieistotny.

Ryzyko kredytowe

Istotą ryzyka kredytowego jest sytuacja, w której jedna ze stron umowy, której przedmiotem jest dany instrument finansowy, nie wywiąże się ze swojego zobowiązania. W celu zarządzania tym ryzykiem Spółka systematycznie dokonuje oceny sytuacji finansowej swoich klientów. Spółka nie spodziewa się sytuacji, w której jeden z jej klientów nie wywiązałby się ze swoich zobowiązań. W stosunku do żadnego z klientów Spółki nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego.

Przy zachowaniu zasady ostrożności w stosunku do kwoty należności handlowych oraz pozostałych, które nie są objęte odpisem aktualizującym ani nie są przeterminowane, na dzień sporządzenia sprawozdania nie występują żadne przesłanki świadczące o braku możliwości ich realizacji.

W odniesieniu do ryzyka kredytowego wynikającego z innych aktywów finansowych Spółki, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz zablokowane depozyty, ekspozycja Spółki na ryzyko kredytowe równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

Kwota zaprezentowana w bilansie w pełni odzwierciedla maksymalny stopień narażenia Spółki na ryzyko kredytowe na dzień bilansowy. Spółka współpracuje z bankami o uznanej reputacji.

Ryzyko płynności

Na dzień 31 grudnia 2019 r. Spółka posiada środki pieniężne i ich ekwiwalenty (według definicji zawartej w MSSF) w kwocie 523.000 zł (123.000 EUR). Jak opisano powyżej, Spółka stara się efektywnie zarządzać wszystkimi zobowiązaniami i obecnie analizuje plany finansowania związane z: (i) obsługą finansowania istniejącego portfolio aktywów; (ii) nakładami inwestycyjnymi oraz (iii) rozbudową nieruchomości komercyjnych. Finansowanie odbywać się będzie przez dostępne środki pieniężne, zysk z działalności operacyjnej, sprzedaż aktywów oraz refinansowanie. W obliczu występowania niepewności związanych z płynnością finansową Zarząd uważa, że na bazie bieżących założeń, Spółka będzie w stanie regulować wszystkie swoje zobowiązania przez okres, co najmniej następnych 12 miesięcy.

Zgodnie z harmonogramami spodziewana spłata długoterminowego zadłużenia będzie kształtować się następująco (w milionach złotych):

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Pierwszy rok	506	286
Drugi rok	103	357
Trzeci rok	125	92
Czwarty rok	152	104
Piąty rok	6	1
Kolejne okresy	217	38
	1.109	**878**

Zarząd zamierza zrefinansować część transz przypadających do spłaty w latach przyszłych.
Wszystkie instrumenty pochodne zapadają w okresie od 2 do 5 lat od daty bilansowej.

Daty zapadalności bieżących zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2019 r. były następujące:

	Razem	Zaległe	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 miesiąca do 1 roku
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	**486.602**	-	-	80.545	406.057
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy	**8.694**	-	2.532	2.981	3.181
Zobowiązania z tytułu podatku VAT	**192**	-	192	-	-
	495.488	**-**	**2.724**	**83.526**	**409.238**

Daty zapadalności bieżących zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2018 r. były następujące:

	Razem	Zaległe	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 miesiąca do 1 roku
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy	**265.981**	-	-	73.113	192.868
Krótkoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	**6.970**	-	1.465	3.010	2.495
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	**576**	-	576	-	-
	273.527	**-**	**2.041**	**76.123**	**195.363**

Wartość godziwa

Na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz 31 grudnia 2018 r. wszystkie kredyty i pożyczki oprocentowane były przy użyciu zmiennej stopy procentowej.

W związku z tym wartość godziwa kredytów i pożyczek oraz wartość bilansowa są zbliżone.

Wartość godziwa wszystkich pozostałych aktywów/zobowiązań finansowych jest równa wartości bilansowej.

Hierarchia wartości godziwej

Na 31 grudnia 2019 r. jednostki zależne Spółki utrzymywały szereg instrumentów zabezpieczających wykazywanych w wartości godziwej w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Grupa stosuje poniższą hierarchię dla określania i wykazywania wartości godziwej instrumentów finansowych według metody wyceny:

Poziom 1: ceny rynkowe (niekorygowane), stosowane na aktywnym rynku dla identycznych aktywów oraz zobowiązań,

Poziom 2: pozostałe metody, dla których pośrednio bądź bezpośrednio są uwzględniane wszystkie czynniki mające istotny wpływ na wykazywaną wartość godziwą,

Poziom 3: metody oparte na czynnikach mających istotny wpływ na wykazywaną wartość godziwą, które nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych.

Wycena instrumentów zabezpieczających traktowana jest, jako poziom 2 hierarchii określania i wykazywania w wartości godziwej. W ciągu lat zakończonych 31 grudnia 2019 r. oraz 31 grudnia 2018 r. nie miały miejsca przesunięcia pomiędzy poziomem 1 a poziomem 3 hierarchii wartości godziwej.

Ryzyko cen

Spółka jest narażona na możliwe fluktuacje występujące na rynkach, na których działa. To z kolei może mieć wpływ na wyniki z jej działalności.

Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Spółki jest zabezpieczenie kapitału i utrzymywanie bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Spółki i maksymalizowały jej wartość dla akcjonariuszy.

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej Spółka podejmuje decyzje na temat polityki dźwigni finansowej, spłaty kredytów i pożyczek, inwestycji i dezinwestycji w aktywa, polityki dywidendowej oraz, jeśli wystąpi taka możliwość, emisji nowych akcji.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 r. oraz w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2018 r. nie wprowadzono żadnych zmian do zasad, polityk i procesów.

Koronawirus

Tuż przed podpisaniem sprawozdania finansowego stało się ewidentne, że zakłócenia gospodarcze spowodowane przez wirusa Covid-19 oraz zwiększona niepewność mogą w przyszłości znaleźć odzwierciedlenie w niższych wycenach aktywów i zwiększonej zmienności na rynkach finansowych, a także wpłynąć na spełnianie przez spółki warunków umów kredytowych. Chociaż dokładny efekt koronawirusa jest nieznany i niewiadomy, jasne jest, że stwarza on znaczne ryzyko. Spółka ocenia sytuację i podejmuje działania łagodzące w celu ograniczenia potencjalnego wpływu spowodowanego przez niekorzystną sytuację rynkową.

Punkt 12. Polityka wynagrodzeń i zarzadzanie zasobami ludzkimi

Punkt 12.1. Polityka wynagrodzeń

Pracownikom Spółki przysługują następujące składniki wynagrodzeń: wynagrodzenie zasadnicze, premie za szczególne osiągnięcia oraz płatności za prawa do akcji fantomowych w ramach udziału w programie akcji fantomowych.

Punkt 12.2. Liczba pracowników

Średnioroczna liczba pracowników (pełne etaty) zatrudnionych w Spółce wynosiła 74 na dzień 31 grudnia 2019 r. i 73 na dzień 31 grudnia 2018 r. Liczba pracowników zatrudnionych na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosiła 76.

Punkt 12.3. System motywacyjny

Spółka posiada system motywacyjny, który składa się z premii za spełnienie określonych celów lub celów określonych przez Zarząd lub Radę Nadzorczą (jeżeli takie się zdarzą) lub realizację szczególnych osiągnięć. Kluczowa kadra kierownicza jest również motywowana poprzez możliwość uczestnictwa w programie akcji fantomowych, zgodnie z którym, raz w roku, pracownik jest uprawniony do pewnej liczby akcji fantomowych.

Punkt 12.4. Polityka szkoleniowa

Spółka oferuje pracownikom różnorodne formy podnoszenia kwalifikacji zawodowych. Kluczowe strategiczne szkolenia i warsztaty są prowadzone przez zewnętrzne spółki. Zakres takich szkoleń koncentruje się głównie na wiedzy rynkowej i produktowej, marketingu, procesach i aplikacjach IT, zarządzaniu aktywami, wiedzy prawnej, podatkowej i księgowej. Spółka uważa, że takie szkolenia zwiększają zaangażowanie pracownika w wykonywanych zadaniach biznesowych, poprawiając jego umiejętności i utrzymują wysoką jakości obsługi klienta.

Punkt 12.5. Świadczenia na rzecz członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Zasady wynagradzania członków Zarządu

Zgodnie z zasadami polityki wynagrodzeń członków Zarządu Spółki, która sporządzona została przez Radę Nadzorczą, członkowie Zarządu Spółki są uprawnieni do: wynagrodzenia zasadniczego w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą Spółki dla każdego członka Zarządu, zmiennych składników wynagrodzenia, które są zależne od spełnienia określonych celów i osiągnięć, wypłaty odprawy z tytułu rozwiązania stosunku pracy oraz uczestnictwa w programie akcji fantomowych, zgodnie z którym co roku pewna ilość akcji fantomowych przysługuje członkowi Zarządu.

Kontrakty menedżerskie członków Zarządu określają wypłaty odpraw na skutek zwolnienia ich z zajmowanego stanowiska bez istotnej przyczyny. Taka wypłata jest objęta 6-miesięcznyjm okresem wypowiedzenia i odszkodowaniem zgodnie z polskim prawem. Umowy z członkami Zarządu Spółki zawierają przepisy dotyczące wypłaty odprawy w wyniku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez istotnej przyczyny.

Zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej

Członkowie rady nadzorczej są uprawnieni do ustalonego przez walne zgromadzenie miesięcznego stałego wynagrodzenia.

Punkt 12.6. Umowy zawarte pomiędzy GTC a osobami zarządzającymi

Spółka zawarła umowy z dwoma członkami Zarządu, przewidujące wynagrodzenie podstawowe, premię za osiągnięcia, udział w programie akcji fantomowych, opcje wypłaty odprawy w wyniku ich rezygnacji lub zwolnienia. Ponadto umowy zawierają klauzulę o zakazie konkurencji oraz klauzulę poufności.

Punkt 12.7. Ocena funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu realizacji celów

Polityka wynagrodzeń jest spójna z celami stawianymi przez akcjonariuszy, które obejmują osiągnięcie długoterminowego wzrostu wartości. Ponadto ma na celu zapewnienie stabilności w zarzadzaniu Spółką oraz prowadzenie polityki tak by przyciągnąć i zatrzymać wysoko wykwalifikowanych pracowników w krajach działalności Grupy. Cele te gwarantują programy motywacyjne i system zatrzymywania pracowników zapewniających osiągniecie w długim horyzoncie czasowym jak najlepszych, stabilnych wyników finansowych, wspieranie prawidłowego i skutecznego zarządzania ryzykiem, wspieranie realizacji strategii działalności oraz ograniczanie konfliktu interesów.

Punkt 12.8. Wynagrodzenia Członków Zarządu i Członków Rady Nadzorczej

Zarząd

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie członków Zarządu za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r.:

Imię i nazwisko	Okres	Wynagrodzenie stałe[1] (EUR) (nie w tysiącach)	Wynagrodzenie zmienne[1] (EUR) (nie w tysiącach)	Liczba przyznanych akcji fantomowych (nie w tys.)
Thomas Kurzmann	1 styczeń - 31 grudzień 2019 r.	400.000	300.000	500.000
Erez Boniel	1 styczeń - 31 grudzień 2019 r.	360.000	150.000	300.000

[1]Wynagrodzenie (oraz opłaty dla jednostek, w których dysponent jest kluczowym członkiem kadry) składa się z wynagrodzenia podstawowego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 i premii wypłaconej za obecny i poprzedni rok ponad program akcji fantomowych Grupy nabytych w 2019 r., zgodnie z opisem w Punkt 12.9. Program motywacyjny. Żadne akcje fantomowe nie były nabyte w trakcie 2019 r.

Rada Nadzorcza

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r.:

Imię i nazwisko	Okres	Wynagrodzenie[1] (EUR) (nie w tysiącach)	Liczba przyznanych akcji fantomowych (nie w tys.)
Alexander Hesse	1 styczeń - 31 grudzień 2019 r.	0	0
Olivier Brahin	1 styczeń - 31 grudzień 2019 r.	0	0
Jan-Christoph Düdden	1 styczeń - 31 grudzień 2019 r.	0	0
Mariusz Grendowicz	1 styczeń - 31 grudzień 2019 r.	27.875	0
Patrick Haerle	1 styczeń - 31 grudzień 2019 r.	0	0
Ryszard Koper	1 styczeń - 31 grudzień 2019 r.	25.087	0
Marcin Murawski	1 styczeń - 31 grudzień 2019 r.	29.268	0
Katharina Schade	1 styczeń - 31 grudzień 2019 r.	0	0
Ryszard Wawryniewicz	1 styczeń - 31 grudzień 2019 r.	22.300	0

[1]Wynagrodzenie (oraz opłaty dla jednostek, w których dysponent jest kluczowym członkiem kadry) składa się z wynagrodzenia podstawowego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 i premii wypłaconej za obecny i poprzedni rok ponad program akcji fantomowych Grupy nabytych w 2018 r., zgodnie z opisem w Punkt 12.9. Program motywacyjny. Żadne akcje fantomowe nie były nabyte w trakcie 2019 r.

W 2019 r. skład rady nadzorczej uległ następującym zmianom:

- w dniu 8 maja 2019 r. spółka Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander powołał pana Marcina Murawskiego na członka Rady Nadzorczej Spółki ze skutkiem na dzień 14 maja 2019 r. (patrz: raport bieżący nr 6/2019);
- w dniu 14 maja 2019 r. Otwarty Fundusz Emerytalny PZU „Złota Jesień" powołał pana Ryszarda Kopra na członka Rady Nadzorczej Spółki (patrz: raport bieżący nr 10/2019);
- w dniu 14 maja 2019 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy wybrało pana Mariusza Grendowicza jako niezależnego członka Rady Nadzorczej Spółki (patrz: raport bieżący nr 10/2019);
- w dniu 20 grudnia 2019 r. wygasł zgodnie z art. 9.2 Statutu Spółki, mandat pana Ryszarda Kopra (patrz: raport bieżący nr 18/2019).

Punkt 12.9. Program motywacyjny

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

Akcje fantomowe gwarantują upoważnionej osobie prawo do rozliczenia ze Spółką w wysokości równej różnicy pomiędzy średnim kursem ceny zamknięcia dla akcji Spółki na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych w okresie 30 dni przed datą zawiadomienia Spółki o wykorzystaniu prawa a ceną rozliczenia („strike") za akcję (po uwzględnieniu dywidendy). Akcje fantomowe mogą być realizowane po ich przydzieleniu. Akcje fantomowe są jedynie środkiem do obliczania przyszłego zmiennego wynagrodzenia osób uprawnionych do jego otrzymania, które zależy od przyszłej ceny rynkowej akcji na rynku regulowanym.

Akcje fantomowe (jak przedstawiono w poniższej tabeli) zostały ujęte w oparciu o przyszłe rozliczenie gotówkowe.

Wartość akcji (PLN)	Zablokowane	Nabyte	RAZEM
6,11	500.000	-	500.000
7,02	50.000	-	50.000
Razem	**550.000**	**-**	**550.000**

Do dnia 31 grudnia 2019 roku miały miejsce poniższe emisje akcji fantomowych:

Termin wykonania	Liczba wyemitowanych akcji
31/12/2020	50.000
15/08/2021	500.000
Razem	**550.000**

Do dnia 31 grudnia 2018 roku miały miejsce poniższe emisje akcji fantomowych:

Termin wykonania	Liczba wyemitowanych akcji
30/06/2019	460.800
31/12/2020	150.000
15/08/2021	3.036.000
Razem	**3.646.800**

Liczba akcji fantomowych została zmieniona w następujący sposób:

Liczba akcji fantomowych na dzień 1 stycznia 2019 roku	**3.646.800**
Udzielone w okresie	-
Zrealizowane w ciągu roku	(3.096.800)
Liczba akcji fantomowych na dzień 31 grudnia 2019 roku	**550.000**

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

Punkt 12.9.1. System kontroli programu motywacyjnego

Każde przyznanie praw do akcji fantomowych dla członków Zarządu w ramach programu akcji fantomowych oraz ustalenie ich warunków jest sprawdzane i zatwierdzane przez komitet ds. Wynagrodzeń i Radę Nadzorczą. Wynagrodzenie dla kluczowej kadry kierowniczej Spółki ustalane są przez Zarząd.

Punkt 12.10. Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących

Nie ma żadnych zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących.

Punkt 13. 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 19 marca 2020 r., będący dniem publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu okresowego za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 r.) w dniu 14 listopada 2019 r.

Informacje przedstawione w tabeli zostały ujawnione na podstawie informacji uzyskanych od członków Zarządu.

Imię i nazwisko	*Liczba akcji na dzień 19 marca 2020 r.* (nie w tys.)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)	Zmiana od 14 listopada 2019 r. (nie w tys.)
Thomas Kurzmann	55.000	5.500	Bez zmian
Erez Boniel	143.500	14.350	Bez zmian
Razem	**198.500**	**19.850**	

Akcje posiadane przez członków Rady Nadzorczej

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków Rady Nadzorczej na dzień 19 marca 2020 r., będący dniem publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu okresowego za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2019 r.) w dniu 14 listopada 2019 r.

Informacje przedstawione w tabeli zostały ujawnione na podstawie informacji uzyskanych od członków Rady Nadzorczej.

Członek Rady Nadzorczej	*Liczba akcji na dzień 19 marca 2020 r.* (nie w tys.)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)	Zmiana od 14 listopada 2019 r. (nie w tys.)
Alexander Hesse	-	-	Bez zmian
Olivier Brahin	-	-	Bez zmian
Jan-Christoph Düdden	-	-	Bez zmian
Mariusz Grendowicz	10.158	1.016	Bez zmian
Patrick Haerle[1]	-	-	Bez zmian
Ryszard Koper[1]	-	-	Bez zmian
Marcin Murawski	-	-	Bez zmian
Katharina Schade	-	-	Bez zmian
Ryszard Wawryniewicz	-	-	Bez zmian
Razem	**10.158**	**1.016**	

[1] Stan na dzień 20 grudnia 2019 r.

Punkt 14. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe

Spółka prezentuje informacje na temat znaczących transakcji Spółki lub jej podmiotów zależnych, zawartych z podmiotem powiązanym w sprawozdaniu finansowym za rok kończący się 31 grudnia 2019 r. Nota 21 *Informacje o podmiotach powiązanych*.

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

Transakcje z podmiotami powiązanymi są zawierane na warunkach rynkowych.

Punkt 15. Informacje o podpisanych i zakończonych w danym roku umowach kredytowych

W dniu 11 marca 2019 r., Spółka spłaciła 1/3 wartości nominalnej obligacji wyemitowanych pod kodem ISIN PLGTC0000177 Była to spłata całkowita tych obligacji. Wartość nominalna całej emisji wynosiła 200,000 zł.

W kwietniu 2019 r. Spółka wyemitowała 3-letnie obligacje denominowane w Euro o całkowitej wartości 40.400 zł (9.440 EUR), które mają zostać w pełni spłacone w dniu 18 kwietnia 2022 r. Oprocentowanie obligacji jest stałe a przydzielony kod ISIN to PLGTC0000292.

W lipcu 2019 r. Spółka spłaciła pożyczkę w banku OTP w wysokości 6.764 zł (1.573 EUR).

W dniu 30 października 2019 r., Spółka spłaciła 20.000 EUR wartości nominalnej obligacji wyemitowanych pod kodem ISIN PLGTC0000219 Była to spłata całkowita tych obligacji.

W sierpniu 2019 roku Spółka otrzymała krótkoterminową pożyczkę od GTC Magyarorszag Zrt. („GTC Hungary") na łączną kwotę w wysokości 192.900 zł (44.000 EUR), która ma zostać spłacona w czerwcu 2020 r.

W listopadzie 2019 r. Spółka wyemitowała nowe obligacje, denominowane w złotych, na łączną kwotę 220.000 zł, które mają zostać spłacone w trzech równych transzach od listopada 2022 r. do listopada 2023 r. Spółka zabezpieczyła obligacje. Zobowiązanie zostało zamienione na euro o stałej stopie procentowej.

W listopadzie 2019 roku Spółka sprzedała 100 % udziałów w spółce GTC Neptune Gdańsk za 42.500 zł (9.900 EUR).

W listopadzie i grudniu 2019 r., Spółka spłaciła trzyletnie pożyczko korporacyjne Schuldschein w wysokości 64.500 zł (15.000 EUR).

W grudniu 2019 r. Spółka otrzymała długoterminową pożyczkę od Euro Structor d.o.o. na kwotę w wysokości 4.300 zł (1.000 EUR), która ma zostać spłacona w listopadzie 2022 r.

W związku z tym, iż działalność Spółki ograniczona jest do wykonywania swoich zadań poprzez podmioty zależne, w których Spółka posiada akcje i udziały wyceniane metodą praw własności, poniższa informacja o kredytach jest informacją o kredytach tych podmiotów.

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. Kredyt wygasa 31 grudnia 2024 r.

W marcu 2019 r. Grupa i Raiffeisen Bank podpisały umowę pożyczki na refinansowanie kompleksu biurowego FortyOne w Belgradzie. Grupa zaciągnęła pożyczkę w wysokości 172.000 zł (40.000 EUR). Kredyt Wygasa 31 grudnia 2023 r. Grupa spłaciła refinansowana pożyczkę w wysokości 114.064 zł (26.539 EUR).

W lipcu 2019 r. Grupa i bank OTP podpisały umowę pożyczki, która refinansowała istniejącą umowę pożyczki Duna Tower i Center Point w Budapeszcie. Łączna pożyczka projektu wzrosła o kwotę 116.000 zł (27.000 EUR) do 400.000 zł (93.000 EUR). Kredyt wygasa 30 czerwca 2031 r. Grupa spłaciła refinansowana pożyczkę w wysokości 283.100 zł (66.000 EUR).

W sierpniu 2019 r. Grupa i Erste Bank podpisały umowę pożyczki w kwocie 50.300 zł (11.700 EUR) na budowę Matrix B. Kredyt wygasa 31 marca 2026 r.

W sierpniu 2019 r. Grupa spłaciła pożyczkę w banku ING w wysokości 40.128 zł (9.332 EUR).

We wrześniu 2019 r. Grupa sprzedała budynek biurowy GTC White House w Budapeszcie za łączną kwotę 304.000 zł (70.700 EUR) i w całości spłaciła pożyczkę bankową związaną z tą inwestycją. Suma pożyczki wynosiła 33.987 zł (7.904 EUR).

We wrześniu 2019 r. Grupa i bank Santander podpisały umowę pożyczki, która refinansowała istniejącą umowę pożyczki Globis Poznań. Łączna pożyczka projektu wzrosła o kwotę 12.700 zł (3.000 EUR), do 75.000 zł (17.700 EUR). Kredyt wygasa 30 czerwca 2022 r.

W listopadzie 2019 r. Grupa i bank Erste podpisały umowę pożyczki, która refinansowała istniejącą umowę pożyczki GTC House. Łączna pożyczka projektu wzrosła o kwotę 17.000 zł (4.000 EUR) do 66.000 zł (15.600 EUR). Kredyt wygasa 31 grudnia 2024 r. Grupa spłaciła refinansowana pożyczkę w wysokości 49.857 zł (11.600 EUR).

W listopadzie 2019 r. Grupa i bank Berlin Hyp podpisały umowę pożyczki, która refinansowała istniejącą umowę pożyczki University Business Park. Łączna pożyczka projektu wzrosła o kwotę 72.800 zł (17.100 EUR) do 185.00 zł (43.500 EUR). Kredyt wygasa 30 czerwca 2026 r. Grupa spłaciła refinansowana pożyczkę w wysokości 122.244 zł (28.442 EUR).

W listopadzie 2019 r., Grupa sprzedała Neptun Office Center, budynek biurowy w Gdańsku i spłaciła w pełni pożyczkę dla tego projektu przed sprzedażą. Suma pożyczki wyniosła 85.000 zł (19.900 EUR).

W grudniu 2019 r. Grupa i bank UniCredit podpisały umowę pożyczki w kwocie 242.735 zł (57.000 EUR) na budowę budynku biurowego Pillar. Kredyt wygasa 30 czerwca 2026 r.

Wszystkie podpisane w roku 2019 umowy kredytowe były denominowane w euro a oprocentowanie bazowało na marży powiększonej o wskaźnik Euribor. Średniej efektywnej stopy procentowej dla kredytów Grupy wynosi 2,6%w skali roku.

Punkt 16. Informacje na temat umów, o których Spółka posiada wiedzę (w tym zawartych po dniu bilansowym), które mogą skutkować zmianami struktury akcjonariatu w przyszłości

Nie ma żadnych umów, o których Spółka posiada wiedzę (w tym zawartych po dniu bilansowym), które mogą skutkować zmianami struktury akcjonariatu w przyszłości.

Niemniej jednak, w dniu 2 kwietnia 2018 r. Spółka otrzymała od większościowego akcjonariusza Spółki, LSREF III GTC Investments BV ("Lone Star"), z siedzibą w Amsterdamie, Holandia, zawiadomienia o tym, że Lone Star postanowiła dokonać przeglądu swoich opcji w odniesieniu do inwestycji w Globe Trade Centre SA i wyznaczyła J.P. Morgan i UBS, aby pomogli im w tym strategicznym przeglądzie.

Punkt 17. Trwające przed sądem lub organem publicznym istotne postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych

Nie ma żadnego istotnego postępowania ani postępowań zbiorowych przed sądem lub organem administracji publicznej z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych.

Punkt 18. Znaczące umowy podpisane w danym roku w tym umowy ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji

Spółka nie podpisała żadnych umów znaczących w roku 2019.

Punkt 19. Umowy z podmiotem uprawnionym do wykonania audytu sprawozdań finansowych

W sierpniu 2017 r. Spółka zawarła umowę z Ernst & Young Audyt Polska Sp. z o.o. Sp. komandytowa („Ernst & Young") na wykonanie audytu jednostkowego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. i 2019 r. Dodatkowo do tej umowy Grupa zawarła kilkadziesiąt umów z Ernst & Young w różnych krajach w celu zbadania spółek zależnych Grupy.

Firma audytorska została wybrana uchwałą Rady Nadzorcza Spółki z dnia 17 sierpnia 2017 r. W latach 2002 – 2018 Spółka korzystała z usług Ernst & Young w zakresie przeglądu i badania sprawozdań finansowych Spółki i Grupy.

Poniższe zestawienie przedstawia listę usług świadczonych dla Spółki przez E&Y oraz wynagrodzenie za usługi w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 r. i 31 grudnia 2018 r.

	Za rok zakończony	
	31 grudnia 2019 r.	**31 grudnia 2018 r.**
	PLN	PLN
Za audyt i przegląd sprawozdań finansowych	1.056	1.066
Usługi doradztwa podatkowego i inne usługi doradcze	-	-
Razem	**1.056**	**1.066**

Thomas Kurzmann Digitally signed by Thomas Kurzmann Date: 2020.03.18 16:20:32 +01'00'

Erez Boniel Digitally signed by Erez Boniel Date: 2020.03.18 16:18:14 +01'00'

Globe Trade Centre S.A.

Sprawozdanie w sprawie stosowania zasad ładu korporacyjnego

za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2019 roku

Spis treści

Część 1. Zasady ładu korporacyjnego, którym podlega emitent i miejsce, w którym ten zbiór zasad jest dostępny publicznie 3

Część 2. Zasady ładu korporacyjnego, od stosowania których emitent odstąpił, w tym powody odstąpienia 3

Część 3. Główne cechy systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych 3

Część 4. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów w walnym zgromadzeniu 4

Część 5. Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne wraz z opisem tych uprawnień 5

Część 6. Ograniczenia odnośnie wykonywania praw głosu, takich jak ograniczenie wykonywania praw głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych. 5

Część 7. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Globe Trade Centre S.A. 5

Część 8. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji 5

Część 9. Opis zasad zmian statutu Spółki 6

Część 10. Regulamin walnego zgromadzenia akcjonariuszy i jego praw podstawowych oraz opis praw akcjonariuszy i ich wykonywania, w szczególności zasady wynikające z regulaminu walnego zgromadzenia, chyba że informacje w tym zakresie wynika bezpośrednio z przepisów prawa 6

Część 11. Skład osobowy organów Spółki i zmiany w poprzednim roku obrotowym oraz opis funkcjonowania organów zarządczych, nadzorczych lub administracyjnych Spółki i jej komitetów 7

Część 12. Firma audytorska 11

Część 13. Polityka różnorodności stosowana do organów administrujących, zarządzających i nadzorujących 12

Część 1. Zasady ładu korporacyjnego, którym podlega emitent i miejsce, w którym ten zbiór zasad jest dostępny publicznie

W lipcu 2007 r. Rada Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie przyjęła zbiór zasad ładu korporacyjnego dla spółek akcyjnych emitujących akcje, obligacje zamienne lub obligacje z prawem pierwszeństwa, które zostały dopuszczone do obrotu giełdowego. („**Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW**"). Dobre Praktyki Spółek notowanych na GPW zostały zmienione kilka razy od tamtego czasu i były dostosowane do ostatnich zmian prawnych, aktualnych trendów międzynarodowych ładu korporacyjnego i oczekiwaniami uczestników rynku. Ostatnia zmiana miała miejsce w dniu 13 października 2015 r., Rada GPW podjęła uchwałę zatwierdzającą przyjęcia nowego zbioru zasad ładu korporacyjnego pod nazwą „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016". Nowe zasady weszły w życie 1 stycznia 2016 roku i stanowią podstawę zgodnie z którą Spółka przygotował sprawozdanie w sprawie stosowania zasad ładu korporacyjnego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2019 r.

Treść Kodeksu Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW jest publicznie dostępna na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie poświęconej tej tematyce: https://www.gpw.pl/dobre-praktyki.

Część 2. Zasady ładu korporacyjnego, od stosowania których emitent odstąpił, w tym powody odstąpienia

Spółka stara się dołożyć wszelkich możliwych starań aby stosować zasady ładu korporacyjnego zawarte w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW, starając się wypełnić wszystkie zalecenia z nich wynikające i wszystkich zaleceń skierowanych do zarządów spółek, rad nadzorczych i akcjonariuszy we wszystkich obszarach naszej działalności.

Ponadto, w celu realizacji przejrzystej i efektywnej polityki informacyjnej, Spółka zapewnia szybki i bezpieczny dostęp do informacji akcjonariuszom, analitykom i inwestorom za pomocą zarówno tradycyjnych jak i nowoczesnych technologii publikowania informacji o Spółce w możliwie najszerszym stopniu.

W roku zakończonym 31 grudnia 2019, Spółka przestrzegała wszystkie zasady Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW, jednak 20 grudnia 2019 r. Spółka otrzymała zawiadomienie iż w dniu 19 grudnia 2019 r. Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień" zmniejszył swój poniżej 10% ogólnej liczby głosów i akcji Spółki. Na skutek czego zgodnie z art. 9 pkt 2 statutu Spółki wygasa mandat pana Ryszarda Koper jako członka rady nadzorczej Spółki. Pan Ryszard Koper był jednym z dwóch członków rady Nadzorczej, którzy spełniali kryteria niezależności. Na skute czego od dnia 20 grudnia 2019 r. Spółka przestała przestrzegać zasady IIZ.3. („Przynajmniej dwóch członków rady nadzorczej spełnia kryteria niezależności, o których mowa w zasadzie II.Z.4.").

Część 3. Główne cechy systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych

Zarząd jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej Spółki i jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych przygotowywanych i publikowanych zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków przyjmowania za równoważne informacji wymaganych przepisami państwa niebędącego państwem członkowskim.

Spółka korzysta z szerokiego doświadczenia swoich „pracowników" w zakresie identyfikacji, dokumentacji, ewidencji i kontroli operacji gospodarczych, w tym z licznych procedur kontroli wspieranych przez nowoczesne technologie informatyczne służące do rejestrowania, przetwarzania i prezentacji danych operacyjnych i finansowych.

W celu zapewnienia dokładności i wiarygodności sprawozdań finansowych spółki dominującej i podmiotów zależnych, Spółka stosuje szereg procedur wewnętrznych w zakresie systemów kontroli transakcji i procesów wynikających z działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej.

Ważnym elementem zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sprawozdawczości finansowej jest ciągła kontrola wewnętrzna sprawowana przez głównych księgowych na poziomie podmiotu dominującego jak i na poziomie spółek zależnych.

System kontroli budżetowej opiera się na miesięcznych i rocznych sprawozdaniach finansowych i operacyjnych. Wyniki finansowe są regularnie monitorowane.

Jednym z podstawowych elementów kontroli w procesie przygotowywania sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej jest weryfikacja przeprowadzana przez niezależnych audytorów. Audytor jest wybierany z grona renomowanych firm, które gwarantują wysoki standard usług i niezależność. rada nadzorcza zatwierdza wybór niezależnego audytora. Zadania niezależnego audytora obejmują w szczególności: przegląd półrocznych jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych i badanie rocznych jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

Niezależność biegłego audytora ma fundamentalne znaczenie dla zapewnienia dokładności badania ksiąg. Komitet audytu, powołany w ramach rady nadzorczej Spółki, sprawuje nadzór nad procesem sprawozdawczości finansowej Spółki, we współpracy z niezależnym biegłym audytorem, który uczestniczy w posiedzeniach komitetu ds. audytu. Komitet ds. audytu nadzoruje proces sprawozdawczości finansowej, w celu zapewnienia stabilności, przejrzystości i integralności informacji finansowych. W skład komitetu audytu wchodzi jeden członek rady nadzorczej, który spełnia kryteria niezależności wymienione w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW. Komitet ds. audytu podlega radzie nadzorczej.

Ponadto, zgodnie z Artykułem 4a ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, do obowiązków rady nadzorczej należy zapewnienie aby sprawozdania finansowe oraz sprawozdanie z działalności Spółki spełniały wymogi prawa, a rada nadzorcza wykonuje ten obowiązek korzystając z uprawnień na mocy prawa i statutu Spółki. Jest to kolejny poziom kontroli sprawowanej przez niezależny organ w celu zapewnienia dokładności i wiarygodności informacji zawartych w jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

Część 4. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów w walnym zgromadzeniu

Poniższa tabela przedstawia akcjonariuszy Spółki posiadających co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki na dzień 31 grudnia 2019 r. Tabela została sporządzona na podstawie informacji uzyskanych bezpośrednio od akcjonariuszy.

Akcjonariusz	Liczba akcji (nie w tys.)	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów (nie w tys.)	% głosów
GTC Dutch Holdings B.V.[1]	298.575.091	61,49%	298.575.091	61,49%
OFE PZU Złota Jesień	48.555.169	10,00%	48.555.169	10,00%
AVIVA OFE Aviva BZ WBK	37.739.793	7,77%	37.739.793	7,77%
Other shareholders	100.685.069	20,74%	100.685.069	20,74%
Total	485.555.122	100,00%	485.555.122	100,00%

[1] 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.

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. W wyniku czego w czerwcu 2019 r. Spółka wyemitowała 2.018.126 Akcji Serii N na rzecz akcjonariuszy Spółki, którzy wybrali wypłatę dywidendy w formie akcji.

W dniu 20 grudnia 2019 r. Spółka otrzymał zawiadomienie od Powszechnego Towarzystwa Emerytalnego PZU S.A. (PTE PZU S.A.) występującego w imieniu Otwartego Funduszu Emerytalnego PZU "Złota Jesień" (OFE PZU) o tym iż w dniu 19

grudnia 2019 r. w wyniku rozliczenia transakcji sprzedaży 5 500 akcji Spółki (ISIN PLGTC000037), zawartej w dniu 17 grudnia br. na GPW w Warszawie, OFE PZU zmniejszył swój udział i osiągnął mniej niż 10% ogólnej liczby głosów.

Część 5. Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne wraz z opisem tych uprawnień

Dla posiadaczy papierów wartościowych Globe Trade Centre S.A. nie wynikają z tych papierów jakiekolwiek specjalne uprawnienia kontrolne.

Część 6. Ograniczenia odnośnie wykonywania praw głosu, takich jak ograniczenie wykonywania praw głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.

W Globe Trade Centre S.A. nie funkcjonują ograniczenia odnośnie wykonywania praw głosu, takie jak, ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy Globe Trade Centre S.A., prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.

Część 7. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Globe Trade Centre S.A.

Nie istnieją przepisy ograniczające prawo przeniesienia własności papierów wartościowych, z wyjątkiem ograniczeń, które wynikają z ogólnych przepisów prawa, w szczególności ograniczenia umowne dotyczące przeniesienia praw własności papierów wartościowych emitowanych przez Spółkę.

Część 8. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji

Zgodnie z Art. 10 statutu zarząd składa liczy od 1 do 7 członków, powoływanych przez radę nadzorczą na trzyletnią kadencję.

Ponadto, rada nadzorcza wyznacza prezesa zarządu i jego zastępcę.

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za bieżące zarządzanie Spółką oraz jej reprezentowanie wobec osób trzecich. Wszystkie kwestie związane z działalnością Spółki wchodzą w zakres działalności zarządu, chyba że należą do kompetencji rady nadzorczej lub walnego zgromadzenia z mocy przepisów prawa lub statutu.

Członkowie zarządu uczestniczą w szczególności w walnym zgromadzeniu akcjonariuszy i udzielają odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia. Ponadto, członkowie zarządu są zapraszani na posiedzenia rady nadzorczej Spółki przez przewodniczącego rady nadzorczej oraz uczestniczą w jej posiedzeniach z prawem do wyrażania swoich opinii na temat spraw znajdujących się w porządku obrad.

Walne zgromadzenie akcjonariuszy podejmuje decyzje w sprawie emisji lub wykupie akcji Spółki. Kompetencje zarządu w tym zakresie ograniczają się do wykonywania wszelkich uchwał powziętych przez walne zgromadzenie.

Część 9. Opis zasad zmian statutu Spółki

Zmiana statutu Spółki wymaga uchwały walnego zgromadzenia akcjonariuszy i wpisu do KRS. Procedura podejmowania uchwał w sprawie zmian statutu podlega ogólnym przepisom prawa i statutu ją regulującym.

Część 10. Regulamin walnego zgromadzenia akcjonariuszy i jego praw podstawowych oraz opis praw akcjonariuszy i ich wykonywania, w szczególności zasady wynikające z regulaminu walnego zgromadzenia, chyba że informacje w tym zakresie wynika bezpośrednio z przepisów prawa

Walne zgromadzenie akcjonariuszy działa na podstawie polskich przepisów kodeksu spółek handlowych i statutu.

Walne zgromadzenie akcjonariuszy podejmuje uchwały dotyczące w szczególności następujących kwestii:

a) omawianie i zatwierdzanie sprawozdań zarządu i sprawozdania finansowego za ubiegły rok,

b) decyzja o podziale zysku lub pokryciu straty,

c) udzielenie absolutorium członkom zarządu i rady nadzorczej z wykonywania swoich obowiązków,

d) ustalenia wynagrodzenia rady nadzorczej,

e) zmiany statutu Spółki,

f) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego,

g) połączenie lub przekształcenie Spółki,

h) rozwiązanie i likwidacja Spółki,

i) emisja obligacji,

j) zbycie lub wydzierżawienie Spółki oraz ustanowienie prawa użytkowania lub sprzedaży zakładu Spółki,

k) wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody przy zawiązywaniu Spółki lub wykonywaniu zarządu albo nadzoru.

W walnym zgromadzeniu uczestniczą osoby, które były akcjonariuszami Spółki na szesnaście dni przed datą walnego zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu).

Akcjonariusz, będący osobą fizyczną, ma prawo do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu akcjonariuszy i wykonywania prawa głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Akcjonariusz, będący osobą prawną, ma prawo do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu akcjonariuszy i wykonywania prawa głosu przez osobę uprawnioną do przekazania oświadczeń woli w jego imieniu lub przez pełnomocnika.

Pełnomocnictwo do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu i wykonywania prawa głosu wymaga formy pisemnej lub elektronicznej. W celu identyfikacji akcjonariusza, który udzielił pełnomocnictwa, zawiadomienie o przyznanie takiego pełnomocnictwa w postaci elektronicznej powinno zawierać (w załączeniu):

- w przypadku akcjonariusza będącego osobą fizyczną - kopię dowodu osobistego, paszportu lub innego urzędowego dokumentu tożsamości potwierdzającego tożsamość akcjonariusza; lub

- w przypadku akcjonariusza niebędącego osobą fizyczną - kopię odpisu z właściwego rejestru lub innego dokumentu potwierdzającego upoważnienie osoby fizycznej (osób fizycznych) do reprezentowania akcjonariusza na nadzwyczajnym walnym zgromadzeniu (np. nieprzerwany ciąg pełnomocnictw).

Na walnym zgromadzeniu mogą być obecni członkowie zarządu i rady nadzorczej - w składzie, który pozwala na udzielanie merytorycznych odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia - oraz audytor Spółki, jeśli walne zgromadzenie odbywa się w celu omówienia kwestii finansowych.

Każdy uczestnik walnego zgromadzenia ma prawo być wybranym na przewodniczącego walnego zgromadzenia, a także wyznaczyć jedną osobę jako kandydata na stanowisko przewodniczącego walnego zgromadzenia. Do wyboru przewodniczącego walne zgromadzenie nie podejmuje żadnych decyzji.

Przewodniczący walnego zgromadzenia prowadzi obrady zgodnie z ustalonym porządkiem obrad, przepisami prawa, statutem, a w szczególności: udziela głosu, zarządza głosowania i ogłaszania ich wyniki. Przewodniczący zapewnia sprawne prowadzenie obrad i poszanowanie praw i interesów wszystkich akcjonariuszy.

Po utworzeniu i podpisaniu listy obecności przewodniczący potwierdza, że walne zgromadzenie akcjonariuszy Spółki zostało zwołanie w sposób prawidłowy i jest upoważnione do podejmowania uchwał.

Przewodniczący walnego zgromadzenia zamyka walne zgromadzenie po wyczerpaniu porządku obrad.

Część 11. Skład osobowy organów Spółki i zmiany w poprzednim roku obrotowym oraz opis funkcjonowania organów zarządczych, nadzorczych lub administracyjnych Spółki i jej komitetów.

Zarząd

Obecnie zarząd Spółki składa się z dwóch członków. Skład zarządu nie uległ zmianom w roku 2019.

Skład zarządu

W poniższej tabeli przedstawiono imiona, nazwiska, stanowiska, daty powołania i daty wygaśnięcia obecnej kadencji poszczególnych członków zarządu na dzień 31 grudnia 2019 r.:

Imię i nazwisko	Stanowisko	Rok pierwszego powołania	Rok powołania na obecną kadencję	Rok wygaśnięcia kadencji
Thomas Kurzmann	Prezes zarządu	2014	2017	2020
Erez Boniel	Członek zarządu	1997	2018	2021

Opis działania zarządu

Zarząd prowadzi sprawy Spółki w sposób przejrzysty i efektywny zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa, jej przepisami wewnętrznymi oraz "Dobrymi Praktykami Spółek Notowanych na GPW". Przy podejmowaniu decyzji związanych ze sprawami Spółki członkowie zarządu działają w uzasadnionych granicach ryzyka gospodarczego.

Dwóch członków zarządu działających łącznie jest uprawnionych do składania oświadczeń w imieniu Spółki.

Wszelkie kwestie związane z zarządzaniem Spółką, a nie ograniczone przez przepisy prawa czy statutu do kompetencji rady nadzorczej lub walnego zgromadzenia, należą do zakresu działania zarządu.

Członkowie zarządu uczestniczą w posiedzeniach walnego zgromadzenia i udzielają merytorycznych odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia. Członkowie zarządu zaproszeni na posiedzenie rady nadzorczej przez przewodniczącego rady nadzorczej uczestniczą w spotkaniu z prawem do zabrania głosu w kwestiach dotyczących porządku obrad. Członkowie zarządu, w zakresie ich kompetencji i w zakresie niezbędnym dla rozstrzygnięcia spraw omawianych przez radę nadzorczą, przedstawiają wyjaśnienia i informacje dotyczące spraw Spółki uczestnikom posiedzenia rady nadzorczej.

Zarząd podejmuje wszelkie decyzje uważane (przez zarząd) za istotne dla Spółki przez podejmowanie uchwał na swoim posiedzeniu. Uchwały są głosowane zwykłą większością głosów.

Ponadto, zarząd może podejmować uchwały w formie pisemnej lub w sposób umożliwiający natychmiastową komunikację członków zarządu za pomocą komunikacji audio-video (np. telekonferencje, wideokonferencje, itp).

Rada nadzorcza

Skład rady nadzorczej

Na dzień 31 grudnia 2019 r. rada nadzorcza składa się z ośmiu członków.

W poniższej tabeli przedstawiono imiona, nazwiska, stanowisko, daty powołania i daty wygaśnięcia obecnej kadencji poszczególnych członków rady nadzorczej na dzień 31 grudnia 2019 r.:

Imię i nazwisko	Stanowisko	Rok pierwszego powołania	Rok powołania na obecną kadencję	Rok wygaśnięcia kadencji
Alexander Hesse	Przewodniczący Rady Nadzorczej	2013	2018	2021
Olivier Brahin	Członek Rady Nadzorczej	2013	2018	2021
Jan-Christoph Düdden	Członek Rady Nadzorczej	2014	2018	2021
Mariusz Grendowicz	Członek Rady Nadzorczej	2000	2019	2022
Patrick Haerle	Członek Rady Nadzorczej	2018	2018	2021
Marcin Murawski [1]	Niezależny Członek Rady Nadzorczej	2013	2019	2022
Katharina Schade	Członek Rady Nadzorczej	2013	2018	2021
Ryszard Wawryniewicz	Niezależny Członek Rady Nadzorczej	2017	2018	2021

[1] spełnia kryteria niezależności wskazane w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW.

Olivier Brahin nie był członkiem rady nadzorczej Spółki w okresie 16 maj 2014 r. - 22 luty 2018 r..

Ryszard Wawryniewicz nie był członkiem rady nadzorczej Spółki w okresie 11 lipiec 2018 r. - 28 październik 2018 r.

W 2019 r. skład rady nadzorczej uległ następującym zmianom:

- w dniu 8 maja 2019 r. spółka Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander powołał pana Marcina Murawskiego na członka Rady Nadzorczej Spółki ze skutkiem na dzień 14 maja 2019 r. (patrz: raport bieżący nr 6/2019);
- w dniu 14 maja 2019 r. Otwarty Fundusz Emerytalny PZU „Złota Jesień" powołał pana Ryszarda Kopra na członka Rady Nadzorczej Spółki (patrz: raport bieżący nr 10/2019);
- w dniu 14 maja 2019 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy wybrało pana Mariusza Grendowicza jako niezależnego członka Rady Nadzorczej Spółki (patrz: raport bieżący nr 10/2019);
- w dniu 20 grudnia 2019 r wygasł zgodnie z art. 9.2 Statutu Spółki, mandat pana Ryszarda Kopra (patrz: raport bieżący nr 18/2019).

Opis działalności rady nadzorczej

Rada nadzorcza działa na podstawie polskiego kodeksu spółek handlowych oraz na podstawie statutu Spółki jak również regulaminu rady nadzorczej z dnia 16 maja 2017 r.

Zgodnie z postanowieniami statutu Spółki rada nadzorcza wykonuje stały nadzór nad działalnością przedsiębiorstwa.
W ramach wykonywania nadzoru rada nadzorczej może żądać od zarządu wszelkich informacji i dokumentów dotyczących działalności Spółki.

Członkowie rady nadzorczej podejmują niezbędne kroki, aby otrzymywać regularne i wyczerpujące informacje od zarządu w istotnych sprawach dotyczących działalności i ryzyka Spółki oraz strategii zarządzania ryzykiem. Rada nadzorcza może (bez

naruszania kompetencji innych organów Spółki) wyrażać opinię na temat wszystkich spraw związanych z działalnością spółki, w tym przekazywać wnioski i propozycje do zarządu.

Dodatkowo, oprócz kwestii określonych w kodeksie spółek handlowych, kompetencje rady nadzorczej są następujące:

a) ustalenie wysokości wynagrodzenia oraz premii dla członków Zarządu S półki oraz reprezentowanie Spółki przy zawieraniu umów z członkami Zarządu i w przypadku sporów z członkami Zarządu;

b) wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę lub jeden z Podmiotów Zależnych, umowy lub umów z Podmiotem Powiązanym lub członkiem zarządu Spółki lub członkiem rady nadzorczej Spółki lub z członkiem władz zarządzających lub nadzorczych Podmiotu Powiązanego. Taka zgoda nie jest wymagana dla transakcji ze spółkami w których Spółka posiada bezpośrednio lub pośrednio akcje uprawniające do co najmniej 50% głosów na zgromadzeniach akcjonariuszy, jeżeli transakcja przewiduje zobowiązania pozostałych akcjonariuszy tych spółek proporcjonalny do ich udziałów w tej spółce, lub jeżeli różnica między zobowiązaniami finansowymi Spółki i pozostałych akcjonariuszy nie przekracza 5 mln EUR. Własność pośrednia akcji uprawniających do co najmniej 50% głosów na zgromadzeniu wspólników oznacza posiadanie takiej liczby akcji, które uprawnia do co najmniej 50% głosów w każdej z firm posiadanych pośrednio, w łańcuchu spółek zależnych;

c) zatwierdzenia zmiany biegłego rewidenta wybranego przez zarząd Spółki do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki;

d) wyrażanie zgody na realizację przez Spółkę lub jeden z Podmiotów Zależnych: (i) transakcji obejmującej nabycie lub zbycie aktywów inwestycyjnych każdego rodzaju, których wartość przekracza 30 milionów EUR; (ii) udzielenia gwarancji na kwotę przekraczającą 20 mln EUR; lub (iii) dowolnej transakcji (w formie jednego aktu prawnego lub kilku aktów prawnych), innej niż określone w poprzednich punktach (i) lub (ii), jeżeli wartość takiej transakcji przekracza 20 mln EUR . W celu usunięcia wątpliwości, wymagana jest zgoda udzielona zarządowi Spółki do głosowania w imieniu Spółki na zgromadzeniu akcjonariuszy spółki zależnej w sprawie akceptacji transakcji spełniającej powyższe kryteria.

W rozumieniu statutu i powyższych kompetencji:

a) dany podmiot jest “Podmiotem Powiązanym”, jeżeli jest: (i) Podmiotem Dominującym wobec Spółki, lub (ii) Podmiotem Zależnym wobec Spółki, lub (iii) innym niż Spółka, Podmiotem Zależnym wobec Podmiotu Dominującego wobec Spółki, lub (iv) Podmiotem Zależnym wobec, innego niż Spółka, Podmiotu Zależnego od Podmiotu Dominującego wobec Spółki, lub (v) Podmiotem Zależnym od członka władz zarządzających lub nadzorujących Spółki lub jakikolwiek z podmiotów wskazanych w punktach od (i) do (iii);

b) dany podmiot jest “Podmiotem Zależnym” wobec innego podmiotu (“Podmiotu Dominującego”), jeżeli Podmiot Dominujący: (i) posiada większość głosów w organach Podmiotu Zależnego, także na podstawie porozumień z innymi uprawnionymi, lub (ii) jest uprawniony do podejmowania decyzji o polityce finansowej i bieżącej działalności gospodarczej Podmiotu Zależnego na podstawie ustawy, statutu lub umowy, lub (iii) jest uprawniony do powoływania lub odwoływania większości członków organów zarządzających Podmiotu Zależnego, lub (iv) więcej niż połowa członków zarządu Podmiotu Zależnego jest jednocześnie członkami zarządu lub osobami pełniącymi funkcje kierownicze Podmiotu Dominującego bądź innego Podmiotu Zależnego.

Rada nadzorcza liczy od pięciu do dwudziestu członków, w tym przewodniczący rady nadzorczej. Każdy akcjonariusz, który posiada indywidualnie więcej niż 5% udziałów w kapitale zakładowym Spółki ("Próg Pierwotny") ma prawo do powołania jednego członka rady nadzorczej. Akcjonariusze mają ponadto prawo do powołania jednego członka rady nadzorczej z każdego posiadanego pakietu akcji stanowiących 5% kapitału zakładowego Spółki powyżej Progu Pierwotnego. Członkowie rady nadzorczej są powoływani przez pisemne zawiadomienie dokonane przez uprawnionych akcjonariuszy przekazane przewodniczącemu walnego zgromadzenia akcjonariuszy na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy lub poza walnym zgromadzeniem akcjonariuszy, dostarczone do zarządu wraz z pisemnym oświadczeniem wybranej osoby, że wyraża on/ona zgodę na powołanie do rady nadzorczej.

Liczba członków rady nadzorczej będzie równa liczbie członków powołanych przez uprawnionych akcjonariuszy, powiększona o jednego członka niezależnego, pod warunkiem że w żadnym przypadku liczba ta nie będzie niższa niż pięć.

Zgodnie ze statutem Spółki w skład rady nadzorczej wchodzi niezależny członek rady nadzorczej powołany uchwałą walnego zgromadzenia akcjonariuszy i spełniający kryteria określone w statucie oraz w przepisach ładu korporacyjnego zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW.

Przewodniczący rady nadzorczej zwołuje posiedzenia rady nadzorczej. Przewodniczący zwołuje posiedzenie rady nadzorczej także na wniosek członka zarządu lub członka rady nadzorczej. Posiedzenie rady nadzorczej odbywają się w ciągu co najmniej 14 dni od daty złożenia pisemnego wniosku do Przewodniczącego.

Rada nadzorcza może zwoływać posiedzenia zarówno na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej jak i za granicą. Posiedzenia rady nadzorczej mogą się odbywać za pośrednictwem telefonu, pod warunkiem że wszyscy jego uczestnicy są w stanie komunikować się jednocześnie. Wszystkie uchwały podjęte na takich posiedzeniach będą ważne pod warunkiem, że na liście obecności podpiszą się członkowie rady nadzorczej którzy brali udział w posiedzeniu. Miejsce, w którym uczestniczy Przewodniczący takiego posiedzenia będzie uważane za miejsce, w którym odbyło się posiedzenie.

O ile Statut nie stanowi inaczej, uchwały rady nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów w obecności co najmniej 5 członków rady nadzorczej. W przypadku równej ilości głosów, Przewodniczący ma głos decydujący.

Członkowie rady nadzorczej wykonują swoje prawa i wypełniają swoje obowiązki osobiście. Członkowie rady nadzorczej uczestniczą w walnym zgromadzeniu.

Ponadto, w ramach wykonywania swoich obowiązków, rada nadzorcza:

a) raz w roku sporządza i przedstawia przed walnym zgromadzeniem zwięzłą ocenę sytuacji Spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania obszarami ryzyka, które są istotne dla Spółki,

b) raz w roku sporządza i przedstawia przed zwyczajnym walnym zgromadzeniem ocenę własnej działalności,

c) omawia i wydaje opinię o sprawach, które będą tematami uchwał walnego zgromadzenia.

Komitety rady nadzorczej

Komitet ds. Audytu

Rada Nadzorcza może powoływać komitety w celu zbadania niektórych kwestii pozostających w kompetencji rady nadzorczej lub działające jako organy doradcze i opiniotwórcze rady nadzorczej.

Rada nadzorcza powołała Komitet ds. Audytu, którego głównym zadaniem jest dokonywanie oceny administracyjnej kontroli finansowej, sprawozdawczości finansowej oraz audytu wewnętrznego i zewnętrznego Spółki oraz spółek należących do jej grupy kapitałowej oraz w razie konieczności zapewnianie radzie nadzorczej porad w tym zakresie.

W poniższej tabeli przedstawiono szczegółowo skład Komitetu ds. Audytu na dzień 31 grudnia 2019 r.

Członek	Funkcja	Spełnia kryteria niezależności	Wiedza i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych	Wiedza i umiejętności w zakresie branży deweloperskiej
Mariusz Grendowicz	Członek komitetu ds. audytu	nie	tak [1]	tak[1]
Marcin Murawski	Przewodniczący kometu ds. audytu	tak	tak [2]	tak

[1] Mariusz Grendowicz studiował na Uniwersytecie Gdańskim oraz uzyskał dyplom z bankowości w Wielkiej Brytanii latach 2013-2014 był prezesem Polskich Inwestycji Rozwojowych SA. W latach 2008-2010, był Prezesem Zarządu BRE Bank SA, a wcześniej, w latach 2001 -

2006 był wiceprezesem Bank BPH SA, odpowiedzialnym za bankowość korporacyjną i finansowanie nieruchomości. Podczas jego kariery, był również prezesem i wiceprezesem ABN AMRO w Polsce (1997-2001), wiceprezesem ING Bank na Węgrzech (1995-1997) i stał na czele pionu finansowania strukturalnego i rynków kapitałowych w ING Bank w Warszawie (1992-1995). W 1983-1992 Mariusz Grendowicz pracował w bankach w Londynie, w tym w Australia and New Zealand Banking Group Ltd i Citibank.

.[2] Marcin Murawski Marcin Murawski ukończył Wydział Zarządzania na Uniwersytecie Warszawskim w 1997 roku. Posiada również następujące certyfikaty: ACCA, ACCA Practicing Certificate, uprawnienie KIBR , CIA. Od 2012 roku jest członkiem Rady nadzorczej CCC S.A. W latach 2005-2012 zajmował stanowisko dyrektora Departamentu Audytu Wewnętrznego i Inspekcji w grupie WARTA, sekretarza Komitetów Audytu w TUIR WARTA S.A. oraz TUNŻ WARTA S.A. Wcześniej w latach 1997-2005 pracował w PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o., gdzie zajmował stanowisko menedżera w Departamencie Audytu (lata 2002-2005), starszego asystenta w Departamencie Audytu (lata 1999-2001), asystenta w Departamencie Audytu (lata 1997-1999).

Dodatkowo pan Ryszard Koper by członkiem Komitety ds. Audytu w okresie od 31 stycznia do 20 grudnia 2019 r. W dniu 19 grudnia 2019 r. Otwartego Funduszu Emerytalnego PZU "Złota Jesień" zmniejszył swój udział i osiągnął mniej niż 10% ogólnej liczby głosów. . Na skutek czego zgodnie z art. 9 pkt 2 statutu Spółki wygasa mandat pana Ryszarda Koper jako członka rady nadzorczej Spółki. Pan Ryszard Koper był jednym z dwóch członków rady Nadzorczej, którzy spełniali kryteria niezależności.

W roku 2019 odbyły się 4 posiedzenia Komitetu ds. Audytu.

Komitet ds. Wynagrodzeń

Rada nadzorcza powołała Komitet ds. Wynagrodzeń, który nie posiada uprawnień do podejmowania decyzji, a odpowiada za przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji w sprawie wynagrodzeń członków Zarządu oraz zasad ustalania takich wynagrodzeń. Na dzień 31 grudnia 2019 r., w skład Komitetu ds. Wynagrodzeń wchodzili Alexander Hesse, Marcin Murawski i Mariusz Grendowicz.

Część 12. Firma audytorska

Rekomendacja wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych spełnia wszystkie obowiązujące kryteria prawne wymagane w procedurach wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdań finansowych.

Firma audytorska badającą sprawozdania finansowe nie świadczyła żadnych innych usług niebędących badaniem dla Spółki w roku 2019.

Główne założenia polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych GTC SA oraz polityki świadczenia przez firmę audytorską dozwolonych usług niebędących badaniem.

W dniu 20 października 2017 r. Rada Nadzorcza zatwierdziła zasady wyboru niezależnego audytora zgodnie z ustawą o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym z dnia 11 maja 2017 r., które zostały przyjęte przez Komitet ds. Audytu w dniu 19 października 2017 r.

Wybór firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania i przeglądu sprawozdań finansowych Spółki należy do obowiązków Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza podejmuje decyzje w formie oficjalnej uchwały, z uwzględnieniem wcześniejszych zaleceń Komitetu ds. Audytu.

Komitet ds. Audytu ocenia niezależność biegłego rewidenta i wyraża zgodę na świadczenie Spółce uzgodnionych usług niezwiązanych z badaniem. Zgoda wskazana w zdaniu poprzednim może zostać udzielona po dokonaniu oceny niezależności biegłego rewidenta i po uzyskaniu od biegłego rewidenta potwierdzenia, że świadczenie usług niezwiązanych z audytem zostanie zrealizowane zgodnie z wymaganiami niezależności wymaganymi dla takich usług w ramach zasad etyki zawodowej i standardów wykonywania takich usług.

Główne założenia polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania:

a) Rada Nadzorcza wybiera firmę audytorską do przeprowadzenia badania sprawozdań finansowych na podstawie uprzedniej rekomendacji Komitetu ds. Audytu. Rada Nadzorcza podejmuje powyższą decyzję w formie uchwały.

b) Komitet ds. Audytu w swoim zaleceniu:

- rekomenduje preferowaną firmę audytorską wraz z uzasadnieniem preferencji Komitetu ds. Audytu;
- stwierdza, że zalecenie jest wolne od wpływów stron trzecich;
- oświadcza, że Spółka nie zawarła umów zawierających zapisy ograniczające zdolność Rady Nadzorczej do wyboru firmy audytorskiej do celów badania sprawozdań finansowych Spółki do określonych kategorii lub wykazów firm audytorskich; oraz
- wskazuje proponowane wynagrodzenie za przeprowadzenie badania.

c) w przypadku, gdy wybór przeprowadzany przez Komitet ds. Audytu nie dotyczy przedłużenia umowy w zakresie badania sprawozdań finansowych Spółki, rekomendacja Komitetu ds. Audytu musi zawierać co najmniej dwie propozycje firm audytorskich, wraz z uzasadnieniem dla każdej z nich, a także wyjaśnienie powodów preferencji Komitetu ds. Audytu.

d) Komitet ds. Audytu współpracuje z Zarządem w zakresie pozyskiwania, analizy i oceny ofert audytu, a Zarząd udzieli Komitetowi wsparcia przy opracowaniu odpowiedniego zalecenia.

e) w trakcie procedury wyboru Rada Nadzorcza i Komitet ds. Audytu biorą pod uwagę następujące elementy:

- bezstronność i niezależność firmy audytorskiej. Powyższy zakres obejmuje analizę innych prac wykonanych przez firmę audytorską w Spółce, które wykraczają poza zakres badania sprawozdań finansowych w celu uniknięcia konfliktu interesów;
- doświadczenie i osiągnięcia zespołu audytu w zakresie badania sprawozdań finansowych podobnych spółek, jego kompetencje i kryteria finansowe;
- maksymalny dopuszczalny przepisami obowiązującego prawa okres trwania stałych zleceń w zakresie ustawowych badań przeprowadzanych przez tę samą firmę audytorską;
- proponowane wynagrodzenie za przeprowadzenie badania; oraz
- ocenę związku między kryteriami wskazanymi w pkt 2 i 3 powyżej.

Część 13. Polityka różnorodności stosowana do organów administrujących, zarządzających i nadzorujących

Celem strategicznym naszej polityki różnorodności jest zapewnienie optymalnego zatrudnienia dostosowanego do realizacji celów biznesowych Grupy. Priorytetem jest budowanie zaufania między kadrą kierowniczą i pracownikami, oraz sprawiedliwe traktowanie wszystkich osób, bez względu na zajmowane stanowisko.

Spółka stosuje politykę różnorodności poprzez zatrudnianie pracowników zróżnicowanych pod kątem płci, wieku, doświadczenia zawodowego, wykształcenia, pochodzenia kulturowego oraz zapewnienie wszystkim pracownikom równego traktowania w miejscu pracy, z uwzględnieniem ich zróżnicowanych potrzeb oraz wykorzystaniem różnic między nimi do osiągnięcia celów stawianych przez Spółkę. W ramach polityki różnorodności Spółka przywiązuje wagę do okazywania szacunku wobec pracowników, będącego elementem kultury zorientowanej na różnorodność m.in. poprzez integrację pracowników z firmą. Ponadto Spółka wspiera inicjatywy społeczne na rzecz równości szans oraz przyłącza się do akcji charytatywnych inicjowanych przez pracowników. Zasady równego traktowania w miejscu pracy zostały zapisane w wewnętrznych dokumentach spółki, ogólnie dostępnych dla każdego z pracowników.

Thomas Kurzmann
Digitally signed by Thomas Kurzmann
Date: 2020.03.18 15:46:42 +01'00'

Erez Boniel
Digitally signed by Erez Boniel
Date: 2020.03.18 15:38:22 +01'00'

Oświadczenie Zarządu

Zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, Globe Trade Centre S.A. reprezentowany przez:

Thomas Kurzmann, Prezes Zarządu

Erez Boniel, Członek Zarządu

niniejszym oświadcza, że:

- wedle jego najlepszej wiedzy, sprawozdanie finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie Zarządu z działalności Globe Trade Centre S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć Spółki oraz jej sytuacji, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń;

- podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania sprawozdania finansowego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 roku został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegły rewident dokonujący tego badania, spełniali warunki do sporządzenia raportu z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 roku, zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości oraz normami zawodowymi.

Warszawa, 18 marca 2020 roku

Thomas Kurzmann
Prezes Zarządu

Erez Boniel
Członek Zarządu

Informacja Zarządu Globe Trade Centre S.A. sporządzona na podstawie oświadczenia Rady Nadzorczej o dokonaniu wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego

(zgodnie z wymogiem § 70 ust. 1 pkt 7 oraz § 71 ust. 1 pkt 7 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)

Zarząd Globe Trade Centre S.A. („Spółka"), na podstawie oświadczenia Rady Nadzorczej Spółki o dokonaniu wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego z dnia 17 sierpnia 2017 roku informuje, że w Spółce dokonano wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2019 zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz z poszanowaniem wewnętrznych regulacji Globe Trade Centre S.A. w zakresie procedury wyboru firmy audytorskiej.

Nadto, Zarząd Spółki wskazuje, że:

— firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie rocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej;

— w Spółce są przestrzegane obowiązujące przepisy prawa związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji;

— Spółka posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz emitenta przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

Warszawa, 18 marca 2020 roku

Thomas Kurzmann
Prezes Zarządu

Erez Boniel
Członek Zarządu

Oświadczenie Rady Nadzorczej Globe Trade Centre S.A.
w zakresie powołania, składu i funkcjonowania komitetu audytu

(zgodnie z wymogiem § 70 ust. 1 pkt 8 oraz § 71 ust. 1 pkt 8 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)

Rada Nadzorcza oświadcza, iż w Globe Trade Centre S.A.:

a) są przestrzegane przepisy dotyczące powołania, składu i funkcjonowania komitetu audytu, w tym dotyczące spełnienia przez jego członków kryteriów niezależności oraz wymagań odnośnie do posiadania wiedzy i umiejętności z zakresu branży, w której działa emitent, oraz w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych,
b) komitet audytu wykonywał zadania komitetu audytu przewidziane w obowiązujących przepisach.

Warszawa, 18 marca 2020 roku

Alexander Hesse
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Oświadczenie Rady Nadzorczej Globe Trade Centre S.A. dotyczące oceny sprawozdań z działalności emitenta i sprawozdania finansowego emitenta w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami i ze stanem faktycznym

(zgodnie z wymogiem § 70 ust. 1 pkt 14 oraz § 71 ust. 1 pkt 12 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)

Rada Nadzorcza, jako organ nadzorczy Globe Trade Centre S.A. („**Spółka**" lub „**GTC**") dokonała oceny sprawozdania z działalności emitenta i sprawozdań finansowych emitenta w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami oraz ze stanem faktycznym. W szczególności Rada Nadzorcza zweryfikowała:

- sprawozdanie z działalności emitenta za rok 2019,

- jednostkowe sprawozdanie finansowe emitenta za rok 2019,

- skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej emitenta za rok 2019.

W wyniku przeprowadzonej oceny, Rada Nadzorcza stwierdziła, iż sprawozdanie z działalności Spółki i grupy kapitałowej Spółki za rok 2019 we wszystkich istotnych aspektach odpowiada wymogom określonym w art. 49 i art. 55 ust 2a Ustawy o rachunkowości oraz w Rozporządzeniu 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 państw niebędących państwem członkowskim, a zawarte w nim informacje są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanych przez biegłego rewidenta jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki oraz skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym grupy kapitałowej Spółki za rok 2019.

Ponadto Rada Nadzorcza ocenia, że przedstawione przez Zarząd Spółki jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2019, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2019 oraz sprawozdanie z działalności Spółki i grupy kapitałowej Spółki za rok 2019 przedstawiają rzetelnie i jasno wszystkie informacje niezbędne i istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki oraz grupy kapitałowej Spółki na dzień 31 grudnia 2019 roku, jak też są zgodne z księgami, dokumentami oraz ze stanem faktycznym.

Rada Nadzorcza dokonała pozytywnej oceny jednostkowego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2019, skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2019 oraz sprawozdania z działalności Spółki i grupy kapitałowej Spółki za rok 2019 na podstawie:

- treści ww. sprawozdań, przedłożonych przez Zarząd Spółki;

- sprawozdań niezależnego biegłego rewidenta, tj. Ernst & Young Audyt Polska sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie z badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Spółki na dzień 31.12.2019 r., a także sprawozdania dodatkowego dla Komitetu Audytu sporządzonego na podstawie art. 11 Rozporządzenie parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylające decyzję komisji 2005/909 oraz stosownie do przepisów Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym;

- spotkań z przedstawicielami ww. firmy audytorskiej, w tym z kluczowym biegłym rewidentem;

- informacji Komitetu Audytu o przebiegu, wynikach i znaczeniu badania dla rzetelności sprawozdawczości finansowej w Spółce oraz roli Komitetu w procesie badania sprawozdania finansowego;

- wyników innych czynności sprawdzających wykonanych w wybranych obszarach finansowych i operacyjnych.

Warszawa, 18 marca 2020 roku

Alexander Hesse
Przewodniczący Rady Nadzorczej

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2019 ROKU
WRAZ ZE SPRAWOZDANIEM NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Warszawa, 18 marca 2020

Rachunek zysków i strat ... 3
Sprawozdanie z całkowitych dochodów ... 4
Sprawozdanie z sytuacji finansowej ... 5
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych ... 6
Zestawienie zmian w kapitale własnym ... 8
Zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające ... 9
1. Informacje ogólne ... 9
2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego ... 10
   2.1. Oświadczenie o zgodności ... 10
   2.2. Waluty funkcjonalne i sprawozdawcze ... 10
3. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego ... 11
4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego ... 11
5. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki ... 12
6. Standardy opublikowane, mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później ... 21
7. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie ... 21
8. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych ... 23
9. Przychody z tytułu zarządzania ... 27
10. Przychody finansowe ... 27
11. Koszty działalności operacyjnej ... 27
12. Koszty finansowe ... 27
13. Podatek dochodowy ... 28
   13.1. Obciążenie podatkowe ... 28
   13.2. Odroczony podatek dochodowy ... 29
14. Zysk przypadający na jedną akcję ... 29
15. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych ... 30
16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ... 31
17. Kapitał podstawowy ... 31
18. Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych ... 32
19. Kredyty, pożyczki oraz obligacje ... 33
20. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy ... 34
21. Informacje o podmiotach powiązanych ... 35
22. Zobowiązania inwestycyjne, warunkowe i udzielone gwarancje ... 35
23. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym ... 36
24. Zmiana prezentacji ... 40
25. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym ... 40

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

	Nota	*rok zakończony 31 grudnia 2019*	*rok zakończony 31 grudnia 2018*
Przychody z tytułu zarządzania	9	15.460	17.735
Przychody finansowe	10	97.986	95.360
Udział w zysku jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	15	291.129	377.864
Zysk z tytułu różnic kursowych netto		6.292	-
Pozostałe przychody		3.404	102
Przychody operacyjne razem		**414.271**	**491.061**
Koszty działalności operacyjnej	11	(37.541)	(21.793)
Koszty finansowe	12	(36.352)	(40.040)
Strata z tytułu różnic kursowych netto		-	(16.887)
Strata ze sprzedaży spółki zależnej netto		(317)	-
Pozostałe koszty		(2.819)	(12.350)
Koszty operacyjne razem		**(77.029)**	**(91.070)**
Zysk przed opodatkowaniem		**337.242**	**399.991**
Podatek dochodowy	13	(15.486)	(10.592)
Zysk netto za rok		**321.756**	**389.399**
Zysk na jedną akcję (w PLN)	14	0,66	0,82

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

	Nota	*rok zakończony 31 grudnia 2019*	*rok zakończony 31 grudnia 2018*
Zysk netto za okres		**321.756**	**389.399**
Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku/ (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych		-	-
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających		(1.986)	(11.184)
Podatek dochodowy		43	1.905
Zysk/(strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających		(1.943)	(9.279)
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		(46.262)	120.983
Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/ (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych		***(48.205)***	***111.704***
CAŁKOWITY DOCHÓD ZA ROK		**273.551**	**501.103**

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
na dzień 31 grudnia 2019 roku

	Nota	*31 grudnia 2019*	*31 grudnia 2018*
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	8,15	5.012.496	5.116.824
Instrumenty pochodne		417	-
Rzeczowe aktywa trwałe		1.056	1.806
		5.013.969	**5.118.630**
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe		579	1.380
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		3.130	950
Depozyty krótkoterminowe		-	3.612
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16	523.314	133.102
		527.023	**139.044**
SUMA AKTYWÓW		**5.540.992**	**5.257.674**
PASYWA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	17	48.556	48.354
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		2.448.771	2.432.519
Inne kapitały rezerwowe		(154.854)	(154.854)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(19.893)	(17.950)
Różnice kursowe z przeliczenia		532.530	578.792
Zyski zatrzymane		1.593.413	1.480.868
		4.448.523	**4.367.729**
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	19	554.393	582.538
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych	18	1.489	7.955
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13.2	41.099	25.925
		596.981	**616.418**
Zobowiązania krótkoterminowe			
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	19	486.602	265.981
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy	20	8.694	6.970
Zobowiązania z tytułu podatku VAT		192	576
		495.488	**273.527**
PASYWA RAZEM		**5.540.992**	**5.257.674**

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

	Nota	*rok zakończony 31 grudnia 2019*	*rok zakończony 31 grudnia 2018*
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk przed opodatkowaniem		337.242	399.991
Korekty o pozycje:			
Udział w stracie/(zysku) jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych		(291.129)	(377.864)
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto		(6.292)	16.887
Przychody finansowe		(97.986)	(95.360)
Koszty finansowe		36.352	40.040
Strata/(zysk) z płatności w formie akcji własnych		(1.279)	(5.161)
Amortyzacja		658	520
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego i odsetkami		**(22.434)**	**(20.947)**
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych		(1.414)	1.276
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		1.148	601
Otrzymane dywidendy		54.434	194.260
Odsetki otrzymane		90.863	38.248
Odsetki zapłacone		(24.855)	(33.622)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		**97.742**	**179.816**
Podatek dochodowy zapłacony w okresie		-	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		**97.742**	**179.816**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na środki trwałe		(168)	(527)
Inwestycje w jednostkach zależnych		-	(42.497)
Umorzenie kapitału zakładowego w jednostce zależnej		32.377	-
Nabycie jednostek zależnych		-	(131.686)
Sprzedaż udziałów		42.860	-
Pożyczki udzielone		(281.853)	(292.414)
Spłaty pożyczek		473.967	183.693
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej		**267.183**	**(283.431)**

	rok zakończony 31 grudnia 2019	*rok zakończony 31 grudnia 2018*
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Dywidendy wypłacone	(162.178)	(41.657)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	455.857	191.418
Spłata pożyczek i kredytów długoterminowych	(261.331)	(249.703)
Koszty pozyskania kredytów i pożyczek	(3.559)	(1.288)
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	3.606	(155)
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej	**32.395**	**(101.385)**
Różnice kursowe netto na środkach pieniężnych i ekwiwalentach	(7.108)	8.021
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	**390.212**	**(196.979)**
Środki pieniężne na początek okresu	**133.102**	**330.081**
Środki pieniężne na koniec okresu	**523.314**	**133.102**

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Inne kapitały rezerwowe	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na 1 stycznia 2019	**48.354**	**2.432.519**	**(154.854)**	**(17.950)**	**578.792**	**1.480.868**	**4.367.729**
Inne całkowite dochody	-	-	-	(1.943)	(46.262)	-	(48.205)
Zysk/(strata) za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	-	-	-	-	-	321.756	321.756
Całkowity dochód / (strata) za okres	**-**	**-**	**-**	**(1.943)**	**(46.262)**	**321.756**	**273.551**
Inne	-	-	-	-	-	(30.302)	(30.302)
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	(178.909)	(178.909)
Emisja akcji	202	16.252	-	-	-	-	16.454
Saldo na 31 grudnia 2019	**48.556**	**2.448.771**	**(154.854)**	**(19.893)**	**532.530**	**1.593.413**	**4.448.523**

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Inne kapitały rezerwowe	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na 1 stycznia 2018	**47.031**	**2.320.299**	**(154.854)**	**(8.671)**	**457.809**	**1.246.669**	**3.908.283**
Inne całkowite dochody	-	-	-	(9.279)	120.983	-	111.704
Zysk/(strata) za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	-	-	-	-	-	389.399	389.399
Całkowity dochód / (strata) za okres	**-**	**-**	**-**	**(9.279)**	**120.983**	**389.399**	**501.103**
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	(155.200)	(155.200)
Emisja akcji	1.323	112.220	-	-	-	-	113.543
Saldo na 31 grudnia 2018	**48.354**	**2.432.519**	**(154.854)**	**(17.950)**	**578.792**	**1.480.868**	**4.367.729**

ZASADY (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI ORAZ DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Informacje ogólne

Globe Trade Centre S.A. („Spółka", „GTC") jest międzynarodową grupą działającą na rynku nieruchomości. Spółka została zarejestrowana w Warszawie 19 grudnia 1996 roku. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, przy ul. Komitetu Obrony Robotników 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 Globalny fundusz Lone Star, który jest w posiadaniu 298.575.091 akcji stanowiących 61,49% kapitału akcyjnego Spółki według stanu na 31 grudnia 2019 roku.

Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym:

Pożyczki i obligacje

W kwietniu 2019 roku Spółka wyemitowała nowe obligacje, denominowane w euro, na łączną kwotę w wysokości 40,4 mln PLN (9,4 mln EUR), które mają zostać spłacone w kwietniu 2022 r.

W sierpniu 2019 roku Spółka otrzymała krótkoterminową pożyczkę od GTC Magyarorszag Zrt. („GTC Hungary") na łączną kwotę w wysokości 192,9 milionów złotych (44 milionów euro), która ma zostać spłacona w czerwcu 2020 roku.

W listopadzie 2019 roku Spółka wyemitowała nowe obligacje, denominowane w złotych, na łączną kwotę w wysokości 220 mln PLN, które mają zostać spłacone w trzech równych transzach od listopada 2022 roku do listopada 2023 roku. Spółka zabezpieczyła obligacje. Zobowiązanie zostało zamienione na euro o stałej stopie procentowej.

W grudniu 2019 roku Spółka otrzymała długoterminową pożyczkę od Euro Structor d.o.o. na kwotę w wysokości 4,3 milionów złotych (1 milion euro), która ma zostać spłacona w listopadzie 2022 roku.

Sprzedaż

W listopadzie 2019 roku Spółka sprzedała 100 % udziałów w spółce GTC Neptune Gdańsk za 42,5 milionów złotych (9,9 milionów euro).

1. Informacje ogólne (ciąg dalszy)

Wypłata dywidendy

W maju 2019 r. Akcjonariusze Spółki podjęli uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy w wysokości 178,9 mln zł (41,6 mln euro) i umożliwienia akcjonariuszom Spółki wyboru dywidendy w postaci nowo wyemitowanych akcji zamiast gotówki.

W czerwcu 2019 r. Spółka wyemitowała 2.018.126 akcji serii N na rzecz akcjonariuszy Spółki, którzy wybrali dywidendę na akcje w kwocie 16,45 mln zł (4 mln euro), a wypłacili dywidendę w wysokości 162,45 mln zł (37,6 mln euro) pozostałym akcjonariuszom.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

W nawiązaniu do wybuchu epidemii Covid-19, Zarząd przygotował oraz przeanalizował prognozowane przepływy pieniężne Spółki oraz jednostek zależnych oparte na pewnych hipotetycznych, ostrożnych założeniach, w celu dokonania oceny zasadności założenia o kontynuacji działalności w obliczu obecnej sytuacji na rynku. Wspomniana analiza zakłada przyspieszenie spłat przez jednostki zależne pewnych kredytów, negatywny wpływ na wysokość przychodu operacyjnego netto (NOI - net operating income), a także inne zrównoważone działania, które Zarząd może podjąć w celu zmniejszenia ryzyka, włączając w to działalność inwestycyjną jak i wypłatę dywidendy.

Opierając się na swojej analizie, bieżącej płynności Spółki oraz jednostek zależnych i przygotowanych założeniach odnośnie prognozowanych przepływów pieniężnych, Zarząd doszedł do wniosku, że nie występuje istotna niepewność w odniesieniu do założenia kontynuacji działalności Spółki w dającej się przewidzieć przyszłości, to jest w okresie co najmniej kolejnych 12 miesięcy. Zarząd wskazuje, że trudności związane z przewidywaniem krótko-, średnio oraz długoterminowego wpływu na warunki makroekonomiczne, rynki finansowe oraz działalność Spółki i jej spółek zależnych, jednakże spodziewany wpływ może być istotny

Dalsze informacje opisano w nocie 23.

2.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF") zatwierdzonymi przez UE („MSSF 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 zastosowane dla tego sprawozdania finansowego nie różnią się od MSSF UE.

2.2. Waluty funkcjonalne i sprawozdawcze

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych („PLN"), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN. Walutą funkcjonalną GTC jest waluta EUR.

Aktywa oraz pasywa, poza składnikami kapitałów własnych, zostały przeliczone kursem z dnia bilansowego, natomiast pozycje rachunku zysków i strat – średnim kursem za okres. Powstałe z przeliczenia różnice kursowe są odnoszone na kapitał i wykazywane oddzielnie, jako „Różnice kursowe z przeliczenia" bez wpływu na wynik za bieżący okres.

3. Identyfikacja skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 18 marca 2020 roku.

4. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 18 marca 2020 roku.

5. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki

(a) Podstawowe zasady księgowe

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem pożyczek (prezentowanych w linii *Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych*), które są wyceniane w wartości godziwej według nowego standardu MSSF 9 *Instrumenty finansowe*. Ponadto płatności w formie akcji własnych oraz pochodne instrumenty finansowe są wyceniane w wartości godziwej.

(b) Rzeczowe aktywa trwałe

Na rzeczowe aktywa trwałe składają się środki transportu oraz maszyny i urządzenia. Rzeczowe aktywa trwałe są wykazywane według kosztu pomniejszonego o amortyzację w ciągu roku oraz odpis z tytułu utraty wartości. Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów. Ponowna weryfikacja okresu użytkowania oraz przesłanek utraty wartości przeprowadzana jest kwartalnie.

(b) Rzeczowe aktywa trwałe (ciąg dalszy)

Stosowane roczne stawki amortyzacyjne kształtują się w następujący sposób:

	Stawki amortyzacji
Maszyny i urządzenia	7-20 %
Budynki	2 %
Środki transportu	20 %

Środki trwałe w budowie, z wyłączeniem nieruchomości inwestycyjnych, wykazywane są według kosztu ich wytworzenia. Bezpośrednie koszty wypłacone podwykonawcom za budowę środków trwałych są kapitalizowane w wartości środków trwałych w budowie. Skapitalizowane koszty obejmują również koszty finansowe, koszty planowania i projektu, koszty pośrednie inwestycji oraz pozostałe koszty dotyczące danej inwestycji. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane.

(c) Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych

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 MSSF 9 *Instrumenty finansowe*. W sprawozdaniu z sytuacji finansowej są one prezentowane w cenie nabycia skorygowanej o późniejsze zmiany udziału Spółki w aktywach netto w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych.
Dla każdej jednostki Spółka oddzielnie ustala walutę funkcjonalną, a wszelkie pozycje w sprawozdaniu finansowym dla każdej jednostki są wykazywane przy użyciu waluty funkcjonalnej. W wyniku przeliczenia danych finansowych jednostek zależnych na walutę prezentacji Spółki, przy użyciu kursu wybranego zgodnie z MSR 21 *Skutki zmian kursów wymiany walut obcych*, powstają Rożnice kursowe z przeliczenia, ujmowane w kapitale własnym Spółki. Aktywa i zobowiązania są przeliczane po kursie obowiązującym na ostatni dzień okresu, a do przeliczenia przychodów i kosztów ma zastosowanie średni kurs za okres.

Za jednostki zależne w sprawozdaniu finansowym Spółki uznaje się te jednostki, nad którymi Spółka sprawuje kontrolę. Spółka posiada udziały we wspólnych przedsięwzięciach będących wspólnymi ustaleniami umownymi, w których strony sprawujące współkontrolę mają prawa do aktywów netto tej jednostki.

5. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki (ciąg dalszy)

Spółka sprawuje kontrolę nad jednostką, jeśli podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub ma prawo do zmiennych wyników finansowych wynikających z jej zaangażowana w jednostkę i posiada możliwość wpływania na te wyniki poprzez wykorzystanie sprawowanej władzy nad jednostką.

W związku z powyższym, Spółka sprawuje kontrolę nad jednostką wyłącznie w przypadku spełnienia wszystkich poniższych warunków:

- sprawuje władzę nad jednostką;
- podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiada prawa do zmiennych wyników finansowych, posiada możliwość wykorzystania sprawowanej władzy nad jednostką, w której dokonano inwestycji, do wywierania wpływu na wysokość swoich wyników finansowych.

W wyniku przeprowadzonej analizy, na podstawie zidentyfikowanych charakterystyk umownych przepływów pieniężnych dla pożyczek udzielonych jednostkom zależnym, prezentowanych jako część inwestycji netto w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w linii „Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych", Spółka będzie je klasyfikować do kategorii aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy zgodnie z nowym standardem MSSF 9 *Instrumenty finansowe*.

Pożyczki do jednostek zależnych są ujmowane w pozycji „Inwestycje w jednostach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych", ponieważ dane pożyczki nie mają określonych terminów płatności i są wymagane do spłaty, tylko w momencie kiedy Spółka będzie potrzebowała zwrotu pieniędzy oraz dana jednostka zależna będzie mogła dokonać spłaty, biorąc pod uwagę jej stan finansowy.

(d) Przychody

Przychody z tytułu zarządzania
Przychody z tytułu zarządzania są przychodami z tytułu zarządzania aktywami Spółki. Wyliczone są na podstawie wartości godziwej zarządzanej nieruchomości oraz wynajętej powierzchni. Spółka ujmuje przychody w momencie spełnienia (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego dobra lub usługi klientowi.

Przychody finansowe
Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane zgodnie z zasadą memoriałową przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej.

(e) Koszty finansowe

Wszystkie koszty finansowe są odnoszone w ciężar kosztów w momencie ich naliczenia. W skład kosztów finansowych wchodzą odsetki oraz pozostałe koszty, jakie ponosi Spółka w związku z kredytami i pożyczkami.
Koszty pozyskania finansowania są odejmowane od kwoty finansowania pierwotnie rozpoznanej. Koszty te są amortyzowane i odnoszone w rachunek zysków i strat przez okres szacowanego okresu kredytowania. Koszty pozyskania finansowania stanowią korektę efektywnej stopy procentowej.

(f) Koszty emisji akcji

Koszty emisji akcji w wartości netto (tzn. skorygowane o ewentualne korzyści podatkowe) pomniejszają kapitał własny (nadwyżkę ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej).

5. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki (ciąg dalszy)

(g) Podatek dochodowy

Bieżący podatek dochodowy Spółki wyliczany jest zgodnie z przepisami podatkowymi obowiązującymi w Polsce. Wyliczenie to oparte jest na zysku lub stracie wykazywanym zgodnie z odpowiednimi przepisami podatkowymi.

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego są rozpoznawane dla wszystkich dodatnich różnic przejściowych za wyjątkiem sytuacji, gdy:

i. rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji niestanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania niemającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową,

ii. w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty, za wyjątkiem sytuacji, gdy:

i. aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji niestanowiącej połączenia jednostek i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową, w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych;

ii. aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

Wycena aktywów oraz rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego odzwierciedla konsekwencje podatkowe wynikające ze sposobu, w jaki Spółka spodziewa się odzyskać bądź rozliczyć wartość księgową aktywa lub rezerwy.

Na każdy dzień bilansowy, Spółka dokonuje ponownego oszacowania nieujętych aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rzeczywistej wartości aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Spółka rozpoznaje nierozpoznane wcześniej aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego do wysokości, w jakiej przyszły dochód do opodatkowania umożliwi realizację tych aktywów.

5. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki (ciąg dalszy)

(g) Podatek dochodowy (ciąg dalszy)

Analogicznie, Spółka koryguje wartość aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w zakresie, w jakim przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego.

Podatek odroczony odnoszący się do pozycji ujmowanych poza rachunkiem zysków i strat jest również ujmowany poza rachunkiem zysków i strat: w przypadku, gdy odnosi się do pozycji ujętych w innych całkowitych dochodach, w innych całkowitych dochodach, lub jeśli dotyczy pozycji ujętych w kapitale własnym wówczas w kapitale własnym.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego są kompensowane tylko wtedy, kiedy istnieje prawo do kompensaty aktywów podatkowych z bieżących zobowiązań podatkowych oraz, gdy aktywa z tytułu podatku odroczonego i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczą podatków dochodowych, które są pobierane przez ten sam organ podatkowy.

(h) Różnice kursowe z przeliczenia

Transakcje w walutach obcych (w tym również w polskich złotych) ujmowane są w euro po przeliczeniu według kursu z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania pieniężne denominowane w walutach obcych są przeszacowywane na koniec okresu po kursie obowiązującym w ostatnim dniu danego okresu. Powstałe różnice kursowe są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2019	*31 grudnia 2018*
PLN/EUR	4,2585	4,3000

5. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki (ciąg dalszy)

(i) Instrumenty finansowe

Instrument finansowy to każdy kontrakt, który daje prawo do aktywa finansowego jednostki oraz zobowiązania finansowego bądź instrumenty kapitałowego innej jednostki.

Aktywa finansowe – początkowe ujęcie oraz wycena

Zgodnie z MSSF 9 w momencie początkowego ujęcia jednostka wycenia składnik aktywów finansowych w jego wartości godziwej, którą w przypadku aktywów finansowych niewycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy powiększa się o koszty transakcyjne, które można bezpośrednio przypisać do nabycia tych aktywów finansowych.

Po początkowym ujęciu jednostka wycenia składnik aktywów finansowych w zamortyzowanym koszcie, w wartości godziwej przez inne całkowite dochody lub w wartości godziwej przez wynik finansowy. Jednostka klasyfikuje składnik aktywów finansowych na podstawie modelu biznesowego jednostki w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla składnika aktywów finansowych (tzw. „kryterium SPPI").

Klasyfikacja i wycena aktywów finansowych Spółki zgodnie z MSSF 9 przedstawia się następująco:

i. Instrumenty dłużne wyceniane w zamortyzowanym koszcie, utrzymywane zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, będących jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

ii. Instrumenty dłużne wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, dla których skumulowane zyski lub straty poprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku finansowego na moment zaprzestania ujmowania.

iii. Instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, dla których skumulowane zyski lub straty poprzednio ujęte w innych całkowitych dochodach nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku finansowego na moment zaprzestania ujmowania.

iv. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Składniki aktywów finansowych, które nie spełniają kryteriów wyceny według zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy. Zysk lub stratę z wyceny inwestycji dłużnych do wartości godziwej ujmuje się w wyniku finansowym. Dywidendy ujmowane są w rachunku zysków i strat wtedy, gdy powstaje uprawnienie jednostki do otrzymania dywidendy. Do kategorii instrumentów kapitałowych wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy Spółka klasyfikuje pożyczki udzielone jednostkom zależnym, stowarzyszonym oraz współzależnym.

Utrata wartości

W przypadku należności z tytułu dostaw i usług, Spółka stosuje uproszczone podejście i wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia przy użyciu macierzy rezerw. Spółka wykorzystuje swoje dane historyczne dotyczące strat kredytowych, skorygowane w stosownych przypadkach o wpływ informacji dotyczących przyszłości.

W przypadku pozostałych aktywów finansowych, Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej 12-miesięcznym oczekiwanym stratom kredytowym. Jeżeli ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od momentu początkowego ujęcia, Spółka wycenia odpis na oczekiwane straty kredytowe z tytułu instrumentu finansowego w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia.

Poniższa tabela prezentuje kategoryzację wyceny aktywów i pasywów finansowych:

Pozycja	**Kategoria**	**Wycena**
	Aktywa/zobowiązania finansowe	
Depozyty krótkoterminowe	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Zamortyzowany koszt
Należności	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Zamortyzowany koszt
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym, stowarzyszonym oraz współzależnym	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Wartość godziwa
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Zamortyzowany koszt
Kredyty, obligacje i pożyczki długo- i krótkoterminowe	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Zamortyzowany koszt

Spółka wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa i zobowiązanie finansowe w bilansie wtedy i tylko wtedy, gdy staje się ona stroną umowy, której przedmiotem jest dany instrument. Spółka powinna wyłączać składniki aktywów finansowych ze sprawozdania z sytuacji finansowej, wtedy i tylko wtedy, gdy wygasły prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych wynikające z umowy lub Spółka przenosi składnik aktywów finansowych, a przeniesienie spełnia warunki wyłączeni ze sprawozdania z sytuacji finansowej. Spółka wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygasło – to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

(j) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, krótkoterminowe depozyty

Środki pieniężne obejmują środki pieniężne w kasie i depozyty na żądanie. Ekwiwalenty środków pieniężnych obejmują krótkoterminowe, płynne instrumenty, które mogą być łatwo zamienione na przewidywalną ilość gotówki i które są przedmiotem jedynie nieznacznego ryzyka utraty wartości.

Depozyty krótkoterminowe obejmują depozyty związane z umowami kredytowymi, instrumentami pochodnymi oraz innymi zobowiązaniami umownymi i mogą być przeznaczone wyłącznie na działalność operacyjną zgodnie z odpowiednimi umowami.

(k) Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na oczekiwane straty kredytowe w całym okresie życia.. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

5. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki (ciąg dalszy)

(l) Utrata wartości aktywów

Zarząd dokonuje okresowego przeglądu wartości bilansowej aktywów w celu określenia ewentualnej utraty wartości. W szczególności Zarząd ocenia, czy przesłanki utraty wartości występują.

(m) Instrumenty pochodne i rachunkowość zabezpieczeń

Jednostki zależne wykorzystują transakcje wymiany stóp procentowych oraz transakcje collar celem zabezpieczenia się przed zmiennością stóp procentowych („zabezpieczenie przepływów pieniężnych").

W odniesieniu do instrumentów spełniających warunki zabezpieczeń przepływów pieniężnych, część zysku lub straty na instrumencie finansowym, którą uznano za skuteczne zabezpieczenie, jest ujmowana bezpośrednio w innych całkowitych dochodach, natomiast część uznana za nieskuteczne zabezpieczenie jest ujmowana w rachunku zysków i strat. Klasyfikacja instrumentów zabezpieczających w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jest zależna od terminu ich zapadalności.

Warunki zabezpieczeń przepływów pieniężnych są następujące:

- W momencie ustanowienia zabezpieczenia istnieje sformalizowana dokumentacja obrazująca powiązanie zabezpieczenia oraz celów i strategii zarządzania ryzykiem jednostki. Dokumentacja powinna zawierać identyfikację instrumentu zabezpieczającego, zabezpieczanej pozycji lub transakcji, rodzaj zabezpieczanego ryzyka oraz sposób, w jaki jednostka zamierza oceniać efektywność instrumentu zabezpieczającego w równoważeniu ekspozycji na zmiany w wartości godziwej zabezpieczanej pozycji lub przepływów pieniężnych związanych z zabezpieczanym ryzykiem.
- Oczekuje się, że zabezpieczenie będzie wysoce efektywne w równoważeniu zmian w wartości godziwej lub przepływach pieniężnych związanych z zabezpieczanym ryzykiem, zgodnie z pierwotnie udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem dla tego konkretnego zabezpieczenia.
- W przypadku zabezpieczeń przepływów pieniężnych, przewidywana transakcja, która jest przedmiotem zabezpieczenia musi być wysoce prawdopodobna i musi nieść ze sobą zagrożenie zmian przepływów pieniężnych, które mogą mieć wpływ na rachunek zysków i strat.
- Efektywność zabezpieczenia może być ustalona w wiarygodny sposób, tj. wartość godziwa lub przepływy pieniężne zabezpieczanej pozycji, które są związane z zabezpieczanym ryzykiem oraz wartość godziwa instrumenty zabezpieczającego mogą być wiarygodnie ustalone.
- Zabezpieczenie jest oceniane na bieżąco i stwierdza się, że jest wysoce efektywne we wszystkich okresach sprawozdawczych, na które zabezpieczenie zostało ustanowione.

Spółka zaprzestaje stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń w momencie, gdy dany instrument zabezpieczający wygasa, zostaje sprzedany lub zrealizowany, jak również, gdy zabezpieczenie przestaje spełniać warunki rachunkowości zabezpieczeń. W tej sytuacji łączna wartość zysku lub straty na instrumencie zabezpieczającym wykazywana w kapitale własnym odnoszona jest do rachunku zysków i strat za dany rok.

W przypadku instrumentów pochodnych, które nie spełniają wymogów rachunkowości zabezpieczeń, zyski lub straty z tytułu zmiany w ich wartości godziwej wykazywane są w całości bezpośrednio w rachunku zysków i strat za dany rok.

5. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki (ciąg dalszy)

(m) Instrumenty pochodne i rachunkowość zabezpieczeń (ciąg dalszy)

Wartość godziwa transakcji wymiany stopy procentowej jest ustalana poprzez odniesienie do wartości rynkowej podobnych instrumentów.

(n) Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Sporządzenie sprawozdania finansowego Spółki wymaga od Zarządu dokonania osądów, szacunków oraz założeń, które mają wpływ na prezentowane przychody, koszty, aktywa i zobowiązania i powiązane z nimi noty oraz ujawnienia dotyczące zobowiązań warunkowych. Niepewność, co do tych założeń i szacunków może spowodować istotne korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w przyszłości.

Spółka wykorzystuje szacunki w celu ustalenia stawek amortyzacyjnych, wyceny inwestycji, ustalenia podatku odroczonego oraz odpisu aktualizującego należności.

Wartość godziwą instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek ustala się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Spółka kieruje się profesjonalnym osądem.

Spółka rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

W procesie stosowania jednostkowych zasad (polityki) rachunkowości Zarząd Spółki dokonał następujących osądów:
Podatek odroczony dotyczący zewnętrznych różnic przejściowych odnoszących się do jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych został obliczony w oparciu o oszacowane prawdopodobieństwo, że te różnice przejściowe zostaną zrealizowane w dającej się przewidzieć przyszłości.

Spółka przeprowadza również ocenę prawdopodobieństwa realizacji aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Spółka polega na szacunkach w odniesieniu do rozliczenia płatności w formie akcji własnych w środkach pieniężnych.

5. Zasady rachunkowości, wyceny i szacunki (ciąg dalszy)

(n) Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach (ciąg dalszy)

GAAR
Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania, jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji.
Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

(o) Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

(p) Zysk netto na akcję

Zysk netto na akcję dla każdego okresu jest obliczony poprzez podzielenie zysku netto za dany okres przez średnią ważoną liczbę akcji w danym okresie sprawozdawczym.

(r) Płatności w formie akcji własnych

Spółka wypłaca wynagrodzenie w polskich złotych dla kluczowych pracowników w zamian za świadczone przez nich usługi, poprzez przyznanie im praw do płatności na podstawie notowań akcji GTC („akcje fantomowe").
Koszt akcji fantomowych rozpoznaje się początkowo w wartości godziwej na dzień przyznania. Wartość zobowiązania jest ponownie wyliczana w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy oraz w dniu rozliczenia. Zmiany w wartości godziwej ujmowane są w kosztach administracyjnych.

(s) Pożyczki do jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych

Pożyczki do jednostek zależnych są ujmowane w pozycji „Inwestycje w jednostach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych", ponieważ dane pożyczki nie mają określonych terminów płatności i są wymagane do spłaty, tylko w momencie kiedy Spółka będzie potrzebowała zwrotu pieniędzy oraz dana jednostka zależna będzie mogła dokonać spłaty, biorąc pod uwagę jej stan finansowy.

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku.

6. 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;
- 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.

W ocenie Spółki wpływ powyższych standardów na sprawozdanie finansowe nie jest istotny.

7. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a 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;

7. Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, a nie weszły jeszcze w życie (ciąg dalszy)

- Zmiany do Odniesień do Założeń Koncepcyjnych 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;
- Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7: *Reforma wskaźników referencyjnych stóp procentowych* (opublikowano dnia 26 września 2019 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku lub później;
- Zmiany do MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych: Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe* (opublikowano dnia 23 stycznia 2020 roku) – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2022 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.

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.

8. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych

Bezpośredni i pośredni udział Spółki w kapitale oraz równych mu prawach głosu w tych jednostkach na koniec poszczególnych okresów został przedstawiony poniżej (tabela przedstawia udział efektywny):

Jednostki zależne

Nazwa	Holding	Siedziba	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
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 Gdańsk Sp. z o.o. (2)	GTC S.A.	Polska	-	100%
GTC Sterlinga Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Karkonoska Sp. z o.o. (1)	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
(2) Sprzedane

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

Nazwa	Holding	Siedziba	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
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. (3)	GTC Hungary	Węgry	-	100%
River Loft Apartmanok Ltd. (2)	GTC Hungary	Węgry	-	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%

(1) W trakcie likwidacji
(2) Zlikwidowane
(3) Połączone z Centre Point I. Kft.

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

Nazwa	Holding	Siedziba	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
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. (3)	GTC S.A.	Rumunia	100%	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. (2)	GTC S.A.	Rumunia	-	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 (previously 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
(2) Zlikwidowane
(3) Nabyto udziały niekontrolujące

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

Nazwa	Holding	Siedziba	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
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. Beograd	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 oraz współzależnych

Nazwa	Holding	Siedziba	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
CID Holding S.A. ("CID") (1)	GTC S.A.	Luxemburg	-	35%

(1) Zlikwidowane

9. Przychody z tytułu zarządzania

Przychody z tytułu zarządzania są przychodami uzyskiwanymi z tytułu zarządzania aktywami Spółki, które są fakturowane na rzecz spółek powiązanych i wyliczone na podstawie wartości godziwej zarządzanej nieruchomości oraz wynajętej powierzchni. Nieruchomości są wycenione przez niezależnego rzeczoznawcę w oparciu o dane rynkowe na dzień 31 grudnia 2019 roku.

Wszystkie przychody są generowane w Polsce. Faktury są wystawiane co kwartał.

10. Przychody finansowe

	rok zakończony 31 grudnia 2019	*rok zakończony 31 grudnia 2018*
Odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom zależnym, stowarzyszonym oraz współzależnym	97.274	94.605
Odsetki od depozytów	27	75
Inne przychody finansowe	685	680
Przychody finansowe	**97.986**	**95.360**

11. Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej składają się z następujących pozycji:

	rok zakończony 31 grudnia 2019	*rok zakończony 31 grudnia 2018*
Wynagrodzenia	28.628	18.439
Koszty utrzymania biura	1.423	1.138
Koszty audytu oraz usługi księgowe	1.170	1.119
Koszty relacji inwestorskich	1.190	1.081
Koszty doradztwa prawnego oraz podatkowego	2.442	859
Koszty podróży	522	679
Amortyzacja	658	520
Usługi rekrutacyjne	163	241
Reklama i marketing	108	150
Refakturowane koszty	2.194	2.420
Płatności w formie akcji własnych	(1.279)	(5.161)
Inne	322	308
Koszty działalności operacyjnej	**37.541**	**21.793**

12. Koszty finansowe

	rok zakończony 31 grudnia 2019	*rok zakończony 31 grudnia 2018*
Odsetki od obligacji	22.034	27.736
Odsetki od kredytów bankowych	2.235	2.563
Odsetki od pożyczek od jednostek powiązanych	8.307	5.128
Koszt z tytułu zdyskontowania opłat za udzielenie finansowania	3.189	4.057
Inne koszty finansowe	587	556
Koszty finansowe	**36.352**	**40.040**

13. Podatek dochodowy

13.1. Obciążenie podatkowe

Główne składniki obciążenia podatkowego za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku i za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku przedstawiają się następująco:

	rok zakończony 31 grudnia 2019	*rok zakończony 31 grudnia 2018*
Ujęte w zysku lub stracie		
Bieżący podatek dochodowy		
Bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	-	1.066
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	-	-
Odroczony podatek dochodowy		
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	15.486	9.526
Obciążenie podatkowe wykazane w zysku lub stracie	**15.486**	**10.592**

Uzgodnienie podatku dochodowego od zysku brutto przed opodatkowaniem według ustawowej stawki podatkowej, z podatkiem dochodowym liczonym według efektywnej stawki podatkowej Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku przedstawia się następująco:

	rok zakończony 31 grudnia 2019	*rok zakończony 31 grudnia 2018*
Zysk/(strata) brutto przed opodatkowaniem	337.242	399.991
Podatek według ustawowej stawki podatkowej obowiązującej w Polsce, wynoszącej 19% (2018: 19%)	(64.076)	(75.998)
Udział w zysku jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych skorygowany o dywidendy podlegające opodatkowaniu oraz wynik na sprzedaży jednostek zależnych	52.220	67.764
Podatkowy efekt różnic kursowych	3.464	(13.785)
Zmiana na nierozpoznanym aktywie z tytułu podatku odroczonego na stratach podatkowych	4.157	2.370
Utrata wartości aktywów / (odwrócenie utraty wartości aktywów)	(19.663)	9.974
Niepodatkowe przychody (netto) z tytułu sprzedaży i likwidacji spółek zależnych	10.712	-
Pozostałe	(2.300)	(917)
Podatek dochodowy (obciążenie) ujęty w zysku lub stracie	**(15.486)**	**(10.592)**

13.2. Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji:

	Sprawozdanie z sytuacji finansowej		*Rachunek zysków i strat za rok zakończony*	
	31 grudnia 2019	*31 grudnia 2018*	*31 grudnia 2019*	*31 grudnia 2018*
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego				
Niezrealizowane różnice kursowe na pożyczkach udzielonych i otrzymanych	(55.439)	(41.278)	(14.161)	(9.143)
Instrumenty pochodne	(79)	-	-	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	**(55.518)**	**(41.278)**		
Aktywa z tytułu podatku odroczonego				
Instrumenty finansowe	853	816	37	(463)
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	11.796	9.804	1.992	29
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych	1.170	3.704	(2.534)	(849)
Rezerwy	600	1.029	(429)	324
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	**14.419**	**15.353**		
Różnice kursowe			(391)	576
Obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego			(15.486)	(9.526)
Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego	**(41.099)**	**(25.925)**		

Spółka posiada straty podatkowe do rozliczenia, które na dzień 31 grudnia 2019 roku wynoszą 185 mln PLN. Terminy przedawnienia strat podatkowych podlegających rozliczeniu na dzień 31 grudnia 2019 kształtują się następująco: w ciągu jednego roku - 24 mln PLN, w okresie 2-5 lat – 161 mln PLN.

14. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk na jedną akcję przedstawiał się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	**Rok zakończony 31 grudnia 2018**
Zysk netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	321.756.000	389.399.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję	484.659.406	477.554.732
Zysk na jedną akcję (PLN)	0,66	0,82

Zarówno na dzień 31 grudnia 2019 roku jak i na dzień 31 grudnia 2018 roku, nie występowały instrumenty potencjalnie rozwadniające.

15. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych

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

31 grudnia 2019	**Udziały**	**Pożyczki**	**Razem**
Polska (1)	1.426.474	436.675	1.863.149
Bułgaria (2)	315.157	83.066	398.223
Węgry (3)	486.227	578.228	1.064.455
Serbia (4)	422.311	336.660	758.971
Chorwacja (5)	241.558	212.179	453.737
Rumunia (6)	354.509	115.886	470.395
Ukraina/Słowacja/Rosja	-	3.566	3.566
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	**3.246.236**	**1.766.260**	**5.012.496**

31 grudnia 2018	**Udziały**	**Pożyczki**	**Razem**
Polska (1)	1.469.005	598.285	2.067.290
Bułgaria (2)	236.836	62.419	299.255
Węgry (3)	408.729	593.563	1.002.292
Serbia (4)	442.059	414.825	856.884
Chorwacja (5)	233.458	146.779	380.237
Rumunia (6)	381.175	125.161	506.336
Ukraina/Słowacja/Rosja	-	4.530	4.530
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	**3.171.262**	**1.945.562**	**5.116.824**

Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych składają się z udzielonych pożyczek oraz udziałów w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych.

(1) Spadek salda spowodowany jest głównie sprzedazą udziałów w Spółce zależnej GTC Neptune Gdańsk (wartość udziałów spadła o 43 miliony złotych, a wartość pożyczek spadła o 61 miliony złotych), spłatą innych pożyczek przez Spółki zależne (ponad 102 milionów złotych netto)oraz aprecjacją złotego polskiego.

(2) Wzrost salda spowodowany jest przede wynikami Spółek zależnych (78 milionów złotych) oraz udzieleniem pożyczek (ponad 25 milionów złotych wzrostu netto). Dodatkowo, na zmianę salda w dużym stopniu wpłynęła aprecjacja złotego polskiego.

(3) Wzrost salda spowodowany jest głównie wynikami Spółek zależnych (ponad 138 milionów złotych zysków) skompensowane o spłatę pożyczek (ponad 76 milionów złotych zmiany netto). Dodatkowo, na zmianę salda w dużym stopniu wpłynęła aprecjacja złotego polskiego.

(4) Spadek salda spowodowany w największym stopniu wynikami Spółek zależnych (niecałe 13 milionów złotych straty) oraz spłatą pożyczek (zmiana netto o ponad 75 milionów złotych). Dodatkowo, na zmianę salda w dużym stopniu wpłynęła aprecjacja złotego polskiego.

(5) Wzrost salda spowodowany jest wynikami Spółek zależnych (ponad 20 milionów złotych zysków) oraz udzieleniem pożyczek Spółkom zależnym (ponad 54 milionów złotych), skompensowane o wypłatę dywidend (ponad 4,3 milionów złotych). Dodatkowo, na zmianę salda w dużym stopniu wpłynęła aprecjacja złotego polskiego.

(6) Spadek salda w największym stopniu spowodowany jest sprzedażą spółki zależnej (ponad 10 milionów złotych), nabyciem ujemnego udziału niekontrolującego w Spółce Aurora (ponad 30 milionów złotych) oraz wynikami Spółek zależnych (ok. 7 milionów złotych straty), skompensowane o zwiększenie salda pożyczek (ponad 15 milionów złotych zmiany netto). Dodatkowo, na zmianę salda w dużym stopniu wpłynęła aprecjacja złotego polskiego.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku saldo odpisów na pożyczki do jednostek zależnych zmniejszyło się o 7 milionów złotych.

16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne stanowią środki zgromadzone na rachunkach bankowych. Gotówka zdeponowana w banku jest oprocentowana oprocentowaniem zmiennym bazującym na oprocentowaniu depozytów bankowych. Poza nieistotnymi kwotami środki pieniężne są zdeponowane w bankach.

Wszystkie środki pieniężne są dostępne do wykorzystania przez Spółkę.

17. Kapitał podstawowy

Na dzień 31 grudnia 2019 roku struktura akcji Spółki przedstawia się następująco:

Liczba akcji	Seria	Łączna wartość nominalna	Łączna wartość nominalna
		w PLN	w EUR
139.286.210	A	13.928.621	3.153.995
1.152.240	B	115.224	20.253
235.440	B1	23.544	4.443
8.356.540	C	835.654	139.648
9.961.620	D	996.162	187.998
39.689.150	E	3.968.915	749.022
3.571.790	F	357.179	86.949
17.120.000	G	1.712.000	398.742
100.000.000	I	10.000.000	2.341.372
31.937.298	J	3.193.729	766.525
108.906.190	K	10.890.619	2.561.293
10.087.026	L	1.008.703	240.855
13.233.492	M	1.323.349	309.049
2.018.126	N	201.813	47.329
485.555.122		**48.555.512**	**11.007.473**

17. Kapitał podstawowy (ciąg dalszy)

Wszystkie akcje mają przypisane jednakowe prawa.

Inne kapitały rezerwowe

Inne kapitały rezerwowe reprezentują stratę przypisaną partnerom Grupy bez udziałów kontrolujących, która powstała kiedy Grupa nabyła niekontrolujące udziały w jednostkach zależnych.

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

- GTC Dutch Holdings B.V. (61,49%)
- OFE PZU Złota Jesień (10%)
- AVIVA OFE AVIVA Santander (7,77%)

18. Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych

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.

Wartość akcji (PLN)	Zablokowane	Nabyte	RAZEM
6,11	500.000	-	500.000
7,02	50.000	-	50.000
Razem	**550.000**	**-**	**550.000**

Do dnia 31 grudnia 2019 roku miały miejsce poniższe emisje akcji fantomowych:

Termin wykonania	Liczba wyemitowanych akcji
31/12/2020	50.000
15/08/2021	500.000
Razem	**550.000**

Do dnia 31 grudnia 2018 roku miały miejsce poniższe emisje akcji fantomowych:

Termin wykonania	Liczba wyemitowanych akcji
30/06/2019	460.800
31/12/2020	150.000
15/08/2021	3.036.000
Razem	**3.646.800**

18. Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych (ciąg dalszy)

Liczba akcji fantomowych została zmieniona w następujący sposób:

Liczba akcji fantomowych na dzień 1 stycznia 2019 roku	**3.646.800**
Udzielone w okresie	-
Zrealizowane w ciągu roku	(3.096.800)
Liczba akcji fantomowych na dzień 31 grudnia 2019 roku	**550.000**

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

19. Kredyty, pożyczki oraz obligacje

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Obligacje PLN 2018-2019	-	67.936
Obligacje 1019	-	124.525
Schuldschein 1219	-	64.597
Obligacje PLN 2022-2023	222.038	-
Obligacje 0320	79.510	80.293
Obligacje 0620	170.638	172.300
Obligacje 1220	43.083	43.503
Obligacje 0321	88.309	89.169
Obligacje 0422	40.520	-
Pożyczki od jednostek zależnych i od jednostek współzależnych	401.412	203.513
Pożyczka od OTP (GTC)	-	6.764
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(4.515)	(4.081)
	1.040.995	**848.519**

19. Kredyty, pożyczki oraz obligacje (ciąg dalszy)

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

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji:		
Obligacje PLN 2018-2019	-	67.936
Obligacje 1019	-	124.525
Schuldschein 1219	-	64.597
Obligacje PLN 2022-2023	2.040	-
Obligacje 0320	79.510	752
Obligacje 0620	170.638	300
Obligacje 1220	43.083	62
Obligacje 0321	1.035	1.045
Obligacje 0422	320	-
Pożyczki od jednostek zależnych i od jednostek współzależnych	189.976	-
Pożyczka od OTP (GTC)	-	6.764
	486.602	**265.981**

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
Długoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji:		
Obligacje 0320	-	79.541
Obligacje 0620	-	172.000
Obligacje 1220	-	43.447
Obligacje PLN 2022-2023	219.998	-
Obligacje 0321	87.274	88.118
Obligacje 0422	40.200	
Pożyczki od jednostek zależnych i od jednostek współzależnych	211.436	203.513
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(4.515)	(4.081)
	554.393	**582.538**

20. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy

Zobowiązania dotyczą operacyjnej działalności Spółki.

21. Informacje o podmiotach powiązanych

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

Transakcje z podmiotami powiązanymi są zawierane na warunkach rynkowych.

Transakcje i salda z podmiotami zależnymi, stowarzyszonymi oraz współzależnymi zostały przedstawione poniżej:

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Transakcje		
Przychody z tytułu zarządzania	15.369	15.306
Przychody finansowe	97.986	95.360
Udział w zysku jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	291.129	377.864
Salda		
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	5.012.496	5.128.356
Należności handlowe od jednostek powiązanych	430	1.262
Pożyczki od jednostek zależnych	(401.412)	(203.513)

Transakcje i salda z podmiotami kontrolowanymi przez Lone Star, głównego udziałowca Spółki zostały przedstawione poniżej:

	Rok zakończony 31 grudnia 2019	Rok zakończony 31 grudnia 2018
Transakcje		
Przychody z tytułu zarządzania	91	2.429
Salda		
Należności handlowe od jednostek powiązanych	-	118
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych	(1.489)	(19.487)

Wynagrodzenie Zarządu oraz Rady Nadzorczej za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku wyniosło 5,5 mln złotych (1,3 mln euro) oraz wydano 800.000 akcji fantomowych. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku wyniosło 5,1 mln złotych (1,2 mln euro) oraz wydano 800.000 akcji fantomowych.

22. Zobowiązania inwestycyjne, warunkowe i udzielone gwarancje

Gwarancje

Spółka nie udzielała gwarancji na rzecz osób trzecich, za wyjątkiem spółek zależnych opisanych niżej.

Spółka udziela gwarancje na rzecz spółek zależnych dla banków, finansujących projekty budowlane w Polsce, Bulgarii, Chorwacji, Serbii i na Węgrach. Spółka jest głównie gwarantem ukończenia projektów budowlanych oraz pokrycia kosztów przekraczających kosztorys budowy. Ryzyko wiążące się z powyższymi poręczeniami i gwarancjami jest bardzo niskie.

W związku ze sprzedażą swoich aktywów, Spółka udzieliła typowych gwarancji, które mają ograniczony czas trwania oraz wartość. Ryzyko wiążące się z powyższymi poręczeniami jest bardzo niskie.

23. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym

Na główne instrumenty finansowe Spółki składają się obligacje, kredyty bankowe, pożyczki od jednostek powiązanych, instrumenty pochodne, zobowiązania z tytułu dostaw i inne zobowiązania finansowe długoterminowe. Głównym powodem korzystania z powyższych instrumentów finansowych jest finansowanie działań Spółki. Spółka jest w posiadaniu różnych aktywów finansowych, takich jak należności handlowe, udzielone pożyczki, instrumenty pochodne, gotówka i krótkoterminowe depozyty.

Główne ryzyka wynikające z posiadanych przez spółkę instrumentów finansowych związane są z ryzykiem stóp procentowych, ryzykiem płynności, ryzykiem walutowym i kredytowym.

Ryzyko stóp procentowych

Narażenie Spółki na zmiany stóp procentowych, które nie są zabezpieczane za pomocą instrumentów pochodnych związane jest przede wszystkim z długoterminowymi zobowiązaniami Spółki oraz udzielonymi pożyczkami.

Polityka Spółki polega na uzyskiwaniu finansowania oprocentowanego zmienną stopą.

Większość pożyczek grupy jest denominowana w euro lub sprowadzana do tej waluty poprzez wykorzystanie instrumentów pochodnych.

Zmiana o 50 punktów bazowych stopy EURIBOR / WIBOR doprowadziłaby do zmiany zysku/(straty) przed opodatkowaniem o 3.117 tysięcy złotych (732 tysięcy euro).

Ryzyko walutowe

Spółka zawiera niekiedy transakcje w walutach innych niż jej waluta funkcjonalna. W związku z tym zabezpiecza się przed ryzykiem walutowym poprzez powiązanie waluty wpływów i wypływów oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów do waluty, w jakiej dokonano wydatku.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	31 grudnia 2019	*31 grudnia 2018*
PLN/EUR	4,2585	4,3000

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na wahania kursów walut:

	2019				**2018**			
	PLN/Euro				**PLN/Euro**			
Kurs / procent zmiany	**4,6844 (+10%)**	**4.4714 (+5%)**	**4.0456 (-5%)**	**3.8327 (-10%)**	**4.7300 (+10%)**	**4.515 (+5%)**	**4.085 (-5%)**	**3.8700 (-10%)**
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	22.684	11.882	(11.882)	(22.684)	4.099	2.147	(2.147)	(4.099)
Zobowiązania z tytułu dostaw i inne zobowiązania	(311)	(163)	163	311	(626)	(328)	328	626
Obligacje	(20.185)	(10.573)	10.573	20.185	(6.061)	(3.175)	3.175	6.061
Pożyczki wewnątrzgrupowe	61.590	32.261	(32.261)	(61.590)	75.745	39.676	(39.676)	(75.745)

Wpływ wahań kursów innych walut oraz wpływ wymienionych walut na inne niż wskazane wyżej pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej jest nieistotny.

23. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym (ciąg dalszy)

Ryzyko kredytowe

Istotą ryzyka kredytowego jest sytuacja, w której jedna ze stron umowy, której przedmiotem jest dany instrument finansowy, nie wywiąże się ze swojego zobowiązania. W celu zarządzania tym ryzykiem Spółka systematycznie dokonuje oceny sytuacji finansowej swoich klientów. Spółka nie spodziewa się sytuacji, w której jeden z jej klientów nie wywiązałby się ze swoich zobowiązań. W stosunku do żadnego z klientów Spółki nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego.

Przy zachowaniu zasady ostrożności w stosunku do kwoty należności handlowych oraz pozostałych, które nie są objęte odpisem aktualizującym ani nie są przeterminowane, na dzień sporządzenia sprawozdania nie występują żadne przesłanki świadczące o braku możliwości ich realizacji.

W odniesieniu do ryzyka kredytowego wynikającego z innych aktywów finansowych Spółki, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz zablokowane depozyty, ekspozycja Spółki na ryzyko kredytowe równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

Kwota zaprezentowana w bilansie w pełni odzwierciedla maksymalny stopień narażenia Spółki na ryzyko kredytowe na dzień bilansowy. Spółka współpracuje z bankami o uznanej reputacji.

Ryzyko płynności

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka posiada środki pieniężne i ich ekwiwalenty (według definicji zawartej w MSSF) w kwocie 523 mln złotych (123 mln euro). Jak opisano powyżej, Spółka stara się efektywnie zarządzać wszystkimi zobowiązaniami i obecnie analizuje plany finansowania związane z: (i) obsługą finansowania istniejącego portfolio aktywów; (ii) nakładami inwestycyjnymi oraz (iii) rozbudową nieruchomości komercyjnych. Finansowanie odbywać się będzie przez dostępne środki pieniężne, zysk z działalności operacyjnej, sprzedaż aktywów oraz refinansowanie. W obliczu występowania niepewności związanych z płynnością finansową Zarząd uważa, że na bazie bieżących założeń, Spółka będzie w stanie regulować wszystkie swoje zobowiązania przez okres, co najmniej następnych 12 miesięcy.

Zgodnie z harmonogramami spodziewana spłata długoterminowego zadłużenia będzie kształtować się następująco (w milionach złotych):

	31 grudnia 2019	**31 grudnia 2018**
Pierwszy rok	506	286
Drugi rok	103	357
Trzeci rok	125	92
Czwarty rok	152	104
Piąty rok	6	1
Kolejne okresy	217	38
	1.109	**878**

Zarząd zamierza zrefinansować część transz przypadających do spłaty w latach przyszłych.

Wszystkie instrumenty pochodne zapadają w okresie od 2 do 5 lat od daty bilansowej.

23. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym (ciąg dalszy)

Daty zapadalności bieżących zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2019 roku były następujące:

	Razem	Zaległe	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 miesiąca do 1 roku
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	**486.602**	-	-	80.545	406.057
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy	**8.694**	-	2.532	2.981	3.181
Zobowiązania z tytułu podatku VAT	**192**	-	192	-	-
	495.488	-	**2.724**	**83.526**	**409.238**

Daty zapadalności bieżących zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2018 roku były następujące:

	Razem	Zaległe	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 miesiąca do 1 roku
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy	**265.981**	-	-	73.113	192.868
Krótkoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	**6.970**	-	1.465	3.010	2.495
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	**576**	-	576	-	-
	273.527	-	**2.041**	**76.123**	**195.363**

Wartość godziwa

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku wszystkie kredyty i pożyczki oprocentowane były przy użyciu zmiennej stopy procentowej.

W związku z tym wartość godziwa kredytów i pożyczek oraz wartość bilansowa są zbliżone.

Wartość godziwa wszystkich pozostałych aktywów/zobowiązań finansowych jest równa wartości bilansowej.

Hierarchia wartości godziwej

Na 31 grudnia 2019 roku jednostki zależne Spółki utrzymywały szereg instrumentów zabezpieczających wykazywanych w wartości godziwej w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Grupa stosuje poniższą hierarchię dla określania i wykazywania wartości godziwej instrumentów finansowych według metody wyceny:

Poziom 1: ceny rynkowe (niekorygowane), stosowane na aktywnym rynku dla identycznych aktywów oraz zobowiązań,

Poziom 2: pozostałe metody, dla których pośrednio bądź bezpośrednio są uwzględniane wszystkie czynniki mające istotny wpływ na wykazywaną wartość godziwą,

23. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym (ciąg dalszy)

Poziom 3: metody oparte na czynnikach mających istotny wpływ na wykazywaną wartość godziwą, które nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych.

Wycena instrumentów zabezpieczających traktowana jest, jako poziom 2 hierarchii określania i wykazywania w wartości godziwej. W ciągu lat zakończonych 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku nie miały miejsca przesunięcia pomiędzy poziomem 1 a poziomem 3 hierarchii wartości godziwej.

Ryzyko cen

Spółka jest narażona na możliwe fluktuacje występujące na rynkach, na których działa. To z kolei może mieć wpływ na wyniki z jej działalności.

Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Spółki jest zabezpieczenie kapitału i utrzymywanie bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Spółki i maksymalizowały jej wartość dla akcjonariuszy.

Spółka zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej Spółka podejmuje decyzje na temat polityki dźwigni finansowej, spłaty kredytów i pożyczek, inwestycji i dezinwestycji w aktywa, polityki dywidendowej oraz, jeśli wystąpi taka możliwość, emisji nowych akcji.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku oraz w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2018 roku nie wprowadzono żadnych zmian do zasad, polityk i procesów.

Koronawirus

Tuż przed podpisaniem sprawozdania finansowego stało się ewidentne, że zakłócenia gospodarcze spowodowane przez wirusa Covid-19 oraz zwiększona niepewność mogą w przyszłości znaleźć odzwierciedlenie w niższych wycenach aktywów i zwiększonej zmienności na rynkach finansowych, a także wpłynąć na spełnianie przez Spółki zależne warunków umów kredytowych. Chociaż dokładny efekt koronawirusa jest nieznany i niewiadomy, jasne jest, że stwarza on znaczne ryzyko. Spółka ocenia sytuację i podejmuje działania łagodzące w celu ograniczenia potencjalnego wpływu spowodowanego przez niekorzystną sytuację rynkową.

24. Zmiana prezentacji

Spółka zmieniła prezentację zobowiązań z tytułu płatności w formie akcji własnych oraz inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i współzależnych w swoim sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2018 r. w następujący sposób:

	31 grudnia 2018 (przekształcone)	**31 grudnia 2018** (zatwierdzone)
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	5.116.824	5.128.356
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych	7.955	19.487

25. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Po dacie bilansowej, do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie wystąpiły istotne zdarzenia .

Erez Boniel
Digitally signed by Erez Boniel
Date: 2020.03.18 17:14:54 +01'00'

Thomas Kurzmann
Digitally signed by Thomas Kurzmann
Date: 2020.03.18 17:13:16 +01'00'

Ernst & Young Audyt Polska
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
Rondo ONZ 1
00-124 Warszawa

+48 (0) 22 557 70 00
+48 (0) 22 557 70 01
warszawa@pl.ey.com
www.ey.com/pl

Building a better working world

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Walnego Zgromadzenia oraz dla Rady Nadzorczej Globe Trade Centre S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. („Spółka") z siedzibą w Warszawie, ul. Komitetu Obrony Robotników 45A, na które składają się: rachunek zysków i strat, sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019, sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2019 roku, sprawozdanie z przepływów pieniężnych, zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku oraz zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające („sprawozdanie finansowe").

Naszym zdaniem, sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,

- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz jej statutem,

- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („ustawa o rachunkowości").

Niniejsza opinia jest spójna ze sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu, które wydaliśmy dnia 18 marca 2020 roku.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB") oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („ustawa o biegłych rewidentach") oraz Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylające decyzję Komisji 2005/909/WE („rozporządzenie UE"). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *„Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego"*.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC") przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach oraz w rozporządzeniu UE.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania sprawozdania finansowego jako całości i przy formułowaniu naszej opinii oraz podsumowaliśmy naszą reakcję na te rodzaje ryzyka, a w przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne przedstawiliśmy najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

Kluczowa sprawa badania	**Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy**
Wycena inwestycji w jednostkach zależnych oraz pożyczek udzielonych jednostkom zależnym	
Na dzień 31 grudnia 2019 roku, w sprawozdaniu finansowym Globe Trade Centre S.A. ("GTC") inwestycje w jednostkach zależnych oraz wartość	W ramach badania zapoznaliśmy się z procesami funkcjonującymi w Spółce, a także zasadami rachunkowości dotyczącymi ujmowania inwestycji w spółkach zależnych.

pożyczek udzielonych jednostkom zależnym wynosiły 5 012 496 tysięcy PLN, co stanowiło 90,46% wartości sumy bilansowej na dzień 31 grudnia 2019 roku. Ponadto, udział w zyskach jednostek zależnych w relacji do całkowitego zysku netto GTC za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 wyniósł 90,48%. Inwestycje kapitałowe w jednostkach zależnych są wyceniane przy użyciu metody praw własności, początkowo ujmowane są po koszcie, a następnie korygowane o zmiany w udziale GTC w aktywach netto jednostek zależnych, które wystąpiły po dacie nabycia. Pożyczki udzielone wyceniane są w wartości godziwej. Sposób ujmowania w księgach inwestycji w jednostkach zależnych oraz udzielonych im pożyczek jest istotny dla naszego badania, gdyż wartość księgowa inwestycji w jednostkach zależnych oraz udział w ich wynikach stanowią główne elementy sprawozdania finansowego Spółki. Ponadto, przy ustalaniu wyniku finansowego jednostek zależnych oraz zmian w udziale w aktywach netto tychże jednostek wykorzystywane są pewne szacunki, opisane poniżej. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych, które stanowią główne aktywa jednostek zależnych, uwarunkowana jest w dużym stopniu zewnętrzną wyceną, która uwzględnia profesjonalny osąd Zarządu, oraz przyjęte założenia i szacunki, takie jak obecne i przyszłe czynsze, poziom wynajmu, okresy bezczynszowe oraz stopy dyskontowe (yields). Dane bazowe wykorzystywane do określenia wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. („Grupa", „Grupa GTC")	Omówiliśmy oraz udokumentowaliśmy metody wykorzystywane przez Spółkę dla celów identyfikacji przesłanek utraty wartości inwestycji oraz metodologię wyceny do wartości godziwej pożyczek udzielonych jednostkom zależnym, a także ocenę oraz sposób kalkulacji ich wartości bilansowej. Uzyskaliśmy oraz przedyskutowaliśmy ze Spółką kalkulację wartości inwestycji metodą praw własności oraz oceniliśmy sposób dokonywania przez GTC identyfikacji istnienia przesłanek utraty wartości dla celów wyliczenia wartości netto inwestycji w jednostkach zależnych na dzień 31 grudnia 2019 roku. Biorąc pod uwagę charakter inwestycji, wartość godziwa aktywów jednostek zależnych, którym udzielono pożyczek, była podstawą do ustalenia wartości godziwej pożyczek. Dokonaliśmy oceny przyjętych założeń oraz wykorzystanych szacunków do oceny utraty wartości. Dla poszczególnych spółek uzgodniliśmy dane wsadowe, takie jak wynik netto oraz wartość aktywów netto, do danych finansowych jednostek zależnych będących w zakresie naszych procedur audytowych. Ponadto, sprawdziliśmy poprawność rachunkową oraz dokonaliśmy samodzielnego przeliczenia wyceny metodą praw własności dokonanej przez Spółkę. Porównaliśmy także strukturę oraz udział GTC w aktywach netto jednostek zależnych do danych z poprzedniego roku. Przedyskutowaliśmy istotne zmiany z przedstawicielami Spółki i uzgodniliśmy je do dokumentacji źródłowej. Nasze procedury badania obejmowały między innymi przeprowadzenie opisu procesu oraz mechanizmów kontrolnych związanych z wyceną nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie. W odniesieniu do wycen wybranych nieruchomości inwestycyjnych będących własnością jednostek zależnych GTC, omówiliśmy z Zarządem aktualną sytuację

zaklasyfikowano do poziomu drugiego i trzeciego hierarchii wartości godziwej. Wyceny są przeprowadzane przez niezależnych rzeczoznawców. Rzeczoznawcy są angażowani przez Grupę do przeprowadzenia wycen zgodnie z obowiązującymi standardami wycen oraz standardami zawodowymi. Biorąc pod uwagę znaczący wpływ na bilans Spółki, a także dużą zależność od szacunków i osądów, traktujemy tę kwestię jako kluczową sprawę badania. Ujawnienia dotyczące inwestycji w jednostkach zależnych prezentowane są w nocie 5c, 8 oraz 15 sprawozdania finansowego.	rynkową w różnych obszarach geograficznych, w których Grupa prowadzi działalność i zapoznaliśmy się z opinią Zarządu w tym zakresie. Analizę nieruchomości przeprowadziliśmy dla próby wybranych aktywów, w tym m.in. aktywów o najwyższej wartości, niedawno nabytych oraz wykazujących istotną zmianę wartości. Ponadto, przeprowadziliśmy także szereg procedur, opisanych poniżej, w zakresie wycen nieruchomości inwestycyjnych będących własnością jednostek zależnych GTC. Przeanalizowaliśmy raporty z wycen nieruchomości oraz modele wyceny i oceniliśmy czy zastosowana metoda wyceny na potrzeby ustalenia wartości bilansowej była odpowiednia i stosowna do okoliczności. Ponadto przeprowadziliśmy procedury wiarygodności oceniając na wybranej próbie prawidłowość informacji o nieruchomościach przekazywanych rzeczoznawcom przez Zarząd oraz oceniliśmy poprawność matematyczną modeli wyceny. Oceniliśmy obiektywizm i kompetencje oraz niezależność rzeczoznawców, a także adekwatność danych dotyczących wybranych nieruchomości, w tym szacunków wykorzystywanych przez zewnętrznych rzeczoznawców. W szczególności porównaliśmy zastosowane stopy zwrotu z inwestycji (investment yields) z oczekiwanym rynkowym zakresem tych wskaźników, w tym poprzez odniesienie do publikowanych wielkości wzorcowych (benchmarków). Rozważyliśmy również zasadność innych założeń, dla których nie są publikowane wielkości wzorcowe, takich jak Szacowana Wartość Najmu (Estimated Rental Value), tzw. void ratio (wolumen niezagospodarowanej przestrzeni nieruchomości do wolumenu przestrzeni zagospodarowanej) oraz okresy bezczynszowe. W przypadkach, w których założenia

	wykraczały poza spodziewany zakres, były nietypowe, jak również tam gdzie wyceny wykazywały nieoczekiwane zmiany wartości, podjęliśmy dalsze czynności wyjaśniające oraz, w razie potrzeby, przeprowadziliśmy dalsze rozmowy z niezależnymi rzeczoznawcami i Zarządem. Przeprowadziliśmy przegląd analityczny zmian wartości godziwej w korespondencji z oczekiwaniami, które zbudowaliśmy w oparciu o bieżące benchmarki rynkowe oraz wiedzę uzyskaną podczas badania. Zaangażowaliśmy również naszych wewnętrznych ekspertów ds. nieruchomości i wycen do analizy przeprowadzonych wycen nieruchomości. Oceniliśmy również adekwatność ujawnień w zakresie inwestycji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych zaprezentowanych w notach 5c, 8 i 15 sprawozdania finansowego GTC.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Spółki zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości, obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz statutem Spółki, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.

Building a better working world

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności, czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zgodnie z § 5 Międzynarodowego Standardu Badania 320, koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania, jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym, wszystkie opinie i stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu z badania są wyrażane z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i zawodowym osądem biegłego rewidenta.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmowy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej,

- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki,

- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki,

- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności,

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Komitetowi Audytu informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Składamy Komitetowi Audytu oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz że będziemy informować ich o wszystkich powiązaniach i innych sprawach, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o zastosowanych zabezpieczeniach.

Spośród spraw przekazywanych Komitetowi Audytu ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ich ujawnienia lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być przedstawiona w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważyłyby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Inne informacje obejmują sprawozdanie z działalności Spółki za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku („Sprawozdanie z działalności") wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego (razem „Inne informacje").

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Innych informacji zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki wraz z wyodrębnionymi częściami spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Innych informacji. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z Innymi informacjami, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy Inne informacje nie są istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydają się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Innych informacjach, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem, zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach, jest również wydanie opinii, czy Sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto jesteśmy zobowiązani do wydania opinii, czy Spółka w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółki:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości oraz § 70 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim („rozporządzenie o informacjach bieżących"),

- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Spółki istotnych zniekształceń.

Opinia o oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego

Naszym zdaniem, w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Spółka zawarła informacje określone w § 70 ust. 6 punkt 5 rozporządzenia o informacjach bieżących.

Ponadto, naszym zdaniem, informacje wskazane w § 70 ust. 6 punkt 5 lit. c-f, h oraz i tego rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Oświadczenie na temat świadczonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że nie świadczyliśmy na rzecz Spółki i jej spółek zależnych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych, które są zakazane na mocy art. 5 ust. 1 rozporządzenia UE oraz art. 136 ustawy o biegłych rewidentach.

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani do badania sprawozdania finansowego Spółki po raz pierwszy uchwałą z dnia 19 grudnia 2002 roku oraz ponownie uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 17 sierpnia 2017 roku. Sprawozdania finansowe Spółki badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2002 roku; to jest przez okres 18 kolejnych lat.

Warszawa, dnia 18 marca 2020 roku

Kluczowy biegły rewident

Podpisany certyfikatem wystawionym dla Jarosław Dac (Certyfikat kwalifikowany).
Utworzony w dniu: 2020-03-18 20:40:34 +0100

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