

**SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY
GRUPY KAPITAŁOWEJ 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 Grupy Kapitałowej 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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 r.

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego 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 rozwój 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
Prezes Zarządu

Erez Boniel
Dyrektor Finansowy
Członek Zarządu

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ 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	8
Punkt 4. Prezentacja Grupy i Spółki.....	26
Punkt 4.1. Ogólne informacje na temat Grupy	26
Punkt 4.2. Główne wydarzenia	27
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 4.6.1. Analiza segmentowa nieruchomości inwestycyjnych	33
Punkt 4.6.1.1. Nieruchomości inwestycyjne generujące przychody	33
Punkt 4.6.1.1.1. Portfel nieruchomości biurowych.....	34
Punkt 4.6.1.1.1.1. Portfel nieruchomości biurowych w Polsce	34
Punkt 4.6.1.1.1.2. Portfel nieruchomości biurowych w Belgradzie	35
Punkt 4.6.1.1.1.3. Portfel nieruchomości biurowych w Budapeszcie	35
Punkt 4.6.1.1.1.4. Portfel nieruchomości biurowych w Bukareszcie	36
Punkt 4.6.1.1.1.5. Portfel nieruchomości biurowych w Sofii	36
Punkt 4.6.1.1.1.6. Portfel nieruchomości biurowych w Zagrzebiu	37
Punkt 4.6.1.1.2. Portfel nieruchomości handlowych	37
Punkt 4.6.1.1.2.1. Portfel nieruchomości handlowych w Polsce	38
Punkt 4.6.1.1.2.2. Portfel nieruchomości handlowych w Belgradzie	38
Punkt 4.6.1.1.2.3. Portfel nieruchomości handlowych w Sofii	39
Punkt 4.6.1.1.2.4. Portfel nieruchomości handlowych w Zagrzebiu	39
Punkt 4.6.1.2. Nieruchomości w budowie.....	39
Punkt 4.6.1.3. Działki pod zabudowę komercyjną.....	40
Punkt 4.6.2. Grunty pod zabudowę mieszkaniową.....	40
Punkt 4.7. Przegląd sytuacji rynkowej w krajach działania Grupy	40
Punkt 4.7.1. Rynek powierzchni biurowych	41
Punkt 4.7.2. Rynek nieruchomości handlowych	44
Punkt 4.7.3. Rynek nieruchomości inwestycyjnych	46
Punkt 4.8. Informacja na temat polityki Spółki w zakresie działalności sponsorskiej, charytatywnej oraz podobnej działalności	48
Punkt 5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych	48
Punkt 5.1. Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne	48
Punkt 5.2. Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne.....	50
Punkt 5.3. Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami	51
Punkt 5.4. Przegląd sytuacji finansowej	51
Punkt 5.4.1. Główne pozycje przeglądu sytuacji finansowej	51
Punkt 5.4.2. Porównanie sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2019 r. i 2018 r.....	52
Punkt 5.5. Skonsolidowany rachunek zysków i strat	53
Punkt 5.5.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat	53
Punkt 5.5.2. Porównanie wyników finansowych za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r. z tym samym okresem roku 2018.....	55
Punkt 5.6. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	58
Punkt 5.6.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych	58
Punkt 5.6.2. Analiza przepływów pieniężnych	59
Punkt 5.7. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe	60
Punkt 6. Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji do chwili sporządzenia sprawozdania z działalności	60
Punkt 7. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych.....	61

Punkt 8. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązany	61
Punkt 9. Zobowiązania pozabilansowe	61
Punkt 10. Znaczące inwestycje, krajowe i zagraniczne (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne, nieruchomości), w tym inwestycje kapitałowe poza Grupą i ich metody finansowania	62
Punkt 11. Informacje na temat zarządzania ryzykiem	62
Punkt 12. Polityka wynagrodzeń i zarządzanie zasobami ludzkimi	65
Punkt 12.1. Polityka wynagrodzeń	66
Punkt 12.2. Liczba pracowników na dzień 31 grudnia 2019 roku	66
Punkt 12.3. System motywacyjny	66
Punkt 12.4. Polityka szkoleniowa	66
Punkt 12.5. Świadczenia na rzecz członków Zarządu i Rady Nadzorczej	67
Punkt 12.6. Umowy zawarte pomiędzy GTC a osobami zarządzającymi	67
Punkt 12.7. Ocena funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu realizacji celów	67
Punkt 12.8. Wynagrodzenia Członków Zarządu i Członków Rady Nadzorczej	67
Punkt 12.9. Program motywacyjny	68
Punkt 12.9.1. System kontroli programu motywacyjnego	69
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	70
Punkt 13. Akcje GTC w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej	70
Punkt 14. Znaczące transakcje z podmiotami powiązany na warunkach innych niż warunki rynkowe	71
Punkt 15. Informacje o podpisanych i zakończonych w danym roku umowach kredytowych	71
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	72
Punkt 17. Trwające przed sądem lub organem publicznym istotne postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych	72
Punkt 18. Znaczące umowy podpisane w danym roku w tym umowy ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji	72
Punkt 19. Umowy z podmiotem uprawnionym do wykonania audytu sprawozdań finansowych	73

Punkt 1. Wprowadzenie

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 wchodzi 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 Grupy Kapitałowej przygotowanego zgodnie z art. 71 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim; „CEE” odnosi się do grupy krajów leżących w regionie Europy Środkowo-Wschodniej (tj. Polski i Węgier); „SEE” odnosi się do grupy krajów leżących w regionie Europy Południowo-Wschodniej (tj. Bułgarii, Chorwacji, Rumunii i Serbii); „NRA” „NLA”, „powierzchnia najmu netto” odnosi się do miary powierzchni będącej podstawą dla określenia wartości nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych w wycenach. Dla nieruchomości komercyjnych, powierzchnia najmu netto to cała powierzchnia nieruchomości, za którą najemcy danej nieruchomości płacą czynsz, lub przeznaczona pod wynajem. Szczegółowe zasady obliczania NRA mogą się różnić pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami ze względu na różną metodologię i standardy na poszczególnych rynkach geograficznych, w których Grupa prowadzi działalność; „GLA” lub powierzchnia najmu brutto” odnosi się do miary całkowitej powierzchni najmu powiększonej o współczynnik udziału w powierzchniach wspólnych; „Nieruchomości komercyjne” odnoszą się do nieruchomości biurowych oraz handlowych, tzn. nieruchomości, które generują przychody z czynszu; „FFO”, „FFO I” to zysk przed opodatkowaniem pomniejszony o podatek

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

Prezentacja informacji finansowych

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

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

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

Zastrzeżenia

Sprawozdanie to może zawierać stwierdzenia odnoszące się do przyszłych oczekiwań dotyczących działalności Grupy, jej sytuacji finansowej i wyników działalności. Można znaleźć te stwierdzenia poprzez odniesienie do słów takich jak "może", "będzie", "oczekiwać", "przewidywać", "wierzyć", "szacować" oraz podobnych, w niniejszym Sprawozdaniu. Ze swojej natury stwierdzenia wybiegające w przyszłość są przedmiotem wielu założeń, ryzyka i niepewności. W związku z tym rzeczywiste wyniki mogą się znacznie różnić od tych, które są sugerowane lub wnioskowane w wypowiedziach prognozujących. Grupa ostrzega czytelników, żeby nie polegali na takich stwierdzeniach, które są aktualne tylko na dzień niniejszego Sprawozdania. Powyższe zastrzeżenia powinny być rozpatrywane w związku z wszelkimi późniejszymi pisemnymi lub ustnymi wypowiedziami prognozującymi, które mogą zostać ogłoszone przez Grupę lub osoby występujące w jej imieniu. Grupa nie podejmuje zobowiązań do przeglądu lub potwierdzenia oczekiwań analityków lub oszacowań lub do publikacji jakichkolwiek zmian wszelkich wypowiedzi prognozujących w celu odzwierciedlenia zdarzeń lub okoliczności występujących po dacie niniejszego Sprawozdania.

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

Punkt 2. Wybrane dane finansowe

Poniższe tabele przedstawiają wybrane historyczne dane finansowe Grupy za okres 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 pozycje sprawozdań finansowych wyrażone w Euro zostały zaczerpnięte ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. przygotowanego w Euro zgodnie z MSSF.

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

(w tys.)	Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia			
	2019 r.		2018 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowany rachunek wyników				
Przychody operacyjne	729.637	169.762	656.040	153.961
Koszty operacyjne	(179.983)	(41.876)	(180.469)	(42.378)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	549.654	127.886	475.571	111.583
Koszty sprzedaży	(8.669)	(2.017)	(9.155)	(2.148)
Koszty administracyjne	(61.934)	(14.410)	(43.629)	(10.236)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów / utrata wartości nieruchomości inwestycyjnych i mieszkaniowych netto	69.779	16.190	171.830	40.125
Koszty finansowe netto	(147.224)	(34.254)	(127.050)	(29.808)
Zysk/(strata) netto	324.319	75.421	392.892	92.020
Rozwodniony zysk na jedną akcję (nie w tys.)	0,66	0,15	0,82	0,19
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (nie w tys.)	484.659.406	484.659.406	477.554.732	477.554.732
Skonsolidowane przepływy środków pieniężnych				
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	435.849	101.407	375.982	88.298
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(42.447)	(9.882)	(560.101)	(131.690)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	32.910	7.549	(98.352)	(23.169)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	764.980	179.636	345.961	80.456
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Nieruchomości inwestycyjne (ukończone i w budowie)	8.888.631	2.087.268	8.522.432	1.981.961
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	490.907	115.277	563.760	131.107
Prawo do użytkowania aktywów	189.439	44.485	-	-
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	57.013	13.388	54.601	12.698
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-	327.643	76.196
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	764.980	179.636	345.961	80.456
Pozostałe	352.127	62.688	320.378	74.506
Aktywa łącznie	10.743.097	2.522.742	10.134.775	2.356.924
Zobowiązania długoterminowe	5.076.847	1.192.168	4.957.710	1.152.995
Zobowiązania krótkoterminowe	1.157.938	271.912	787.646	183.174
Kapitał własny	4.508.312	1.058.662	4.389.419	1.020.795
Kapitał podstawowy	48.556	11.007	48.354	10.960

Punkt 3. Główne czynniki ryzyka

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 zarządzania aktywami i maksymalizować swoje wyniki i efektywność operacyjną oraz (iii) sprzedawać 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 ustalone 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, renegotjacji 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 renegotjacja stawek czynszu w pożądanym 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 zależą 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 osiągniętych 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 sprzedaży, 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 ponieść 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, powódzie, 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 wyrzucić 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 odpowiednie 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 wyrzucić 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 powódzie, 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 wspólnymi inwestorami, 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 perspektywę 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 perspektywę 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

Grupa 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 wynikać 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 uzyskać 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 wyrzucić 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 wyrzucić 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 rozporządzenia 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 wyrzucić 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 wykorzystwała 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.

Czynniki ryzyka związane z otoczeniem makroekonomicznym, politycznym i prawnym na rynkach, na których działa Grupa

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 wzrosnie 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 wzrosnie 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 miałyby 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 zniechęceni 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 wyrzucić 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. Odmienne interpretacje 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 powiązanimi realizowane przez Spółki Grupy mogą zostać zakwestionowane przez organy podatkowe

Spółki z Grupy przeprowadzają transakcje z podmiotami powiązanimi w rozumieniu przepisów podatkowych. Zawierając i realizując transakcje z podmiotami powiązanimi, 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 szczególnie charakter transakcji z podmiotami powiązanimi, 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 reprivatyzacyjnym

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 reprivatyzacyjnych w Polsce. Pomimo tego w Polsce nie uchwalono żadnej ustawy, która regulowałaby procedury reprivatyzacyjne. 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 reprivatyzacyjne 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 jakiegokolwiek przyszłej dywidendy będzie zależała od oceny przez Zarząd takich czynników jak rozwój długoterminowy i wyniki finansowe osiągnięte 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 rozwinąć 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 rozwinione 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 rozwinienia ich udziału w kapitale zakładowym Spółki w wyniku ofert realizowanych przez Spółkę w przyszłości.

Punkt 4. Prezentacja Grupy i Spółki

Punkt 4.1. Ogólne informacje na temat Grupy

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

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 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).

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 r. Spółka podpisała umowę sprzedaży spółki, która posiada Neptun Office Center, Gdańsk. Wartość budynku na potrzeby transakcji wyniosła 188.000 zł (44.200 EUR). Pożyczka bankowa w wysokości 85.000 zł (19.900 EUR) została w całości spłacona przed sprzedażą.

Wydarzenia 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

Struktura Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre na dzień 31 grudnia 2019 r. jest przedstawiona w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 12 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 Investiti 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 Spółką i Grupą

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

Punkt 4.5. Strategia Grupy

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 klasy powierzchni biurowej i handlowej na niektórych rynkach, co z kolei 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 budowlane 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 jakiegokolwiek konkretnej nieruchomości;
- optymalizację kosztów administracyjnych, jeżeli tylko 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 N1 i 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 pozwalającą na rozszerzenie planowanych projektów na rynkach na których będzie popyt na budynki komercyjne.

Sprzedż 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

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 księgową 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 latach, takie jak: GTC X, Tower - Mall of Sofia, 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 mniej 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 mniej niż 2% całości portfela nieruchomości Grupy (pod względem wartości).

Punkt 4.6.1. Analiza segmentowa nieruchomości inwestycyjnych

Grupa działa w sektorze nieruchomości komercyjnych, gdzie aktywnie zarządza rosnącym portfelem nieruchomości komercyjnych w regionie CEE i SEE, a ponadto realizuje wybrane projekty deweloperskie. Grupa prowadzi działalność w Polsce, Belgradzie, Budapeszcie, Bukareszcie, Zagrzebiu i Sofii. Portfel Grupy obejmuje w szczególności nieruchomości komercyjne, głównie budynki biurowe i parki biurowe, oraz centra handlowo-rozrywkowe. Nieruchomości inwestycyjne obejmują nieruchomości generujące przychody z wynajmu (ukończone projekty), nieruchomości w trakcie budowy oraz grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną.

Punkt 4.6.1.1. Nieruchomości inwestycyjne generujące przychody

Na dzień 31 grudnia 2019 r. Grupa posiadała w swoim portfelu 46 nieruchomości wykazane jako nieruchomości inwestycyjne o łącznej powierzchni brutto 747 tys. m kw. i wartości 8.530.576 zł (2.003.188 EUR). Poziom najmu na dzień 31 grudnia 2019 r. sięgał 95%. Wartość portfela została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 6.9%. Średni okres najmu dla nieruchomości komercyjnych wynosił 3,3 lata, a średnia stawka czynszu wynosiła 17,0 EUR/m kw./miesiąc.

Okolo 45% ukończonych nieruchomości inwestycyjnych znajduje się w Polsce, 19% znajduje się w Belgradzie, 13% w Budapeszcie, 10% w Bukareszcie, 7% w Sofii, a pozostałe 6% znajduje się w Zagrzebiu.

Poniższa tabela przedstawia nieruchomości inwestycyjne generujące przychody na dzień 31 grudnia 2019 r. według krajów, w których działa Grupa:

Lokalizacja	Całkowita pow. najmu brutto (m kw.)	Udział według pow. najmu (%)	Średni poziom najmu (%)	Wartość księgową (EUR)	Udział według wartości księgowej (%)
Polska	309.100	41%	93%	896.258	45%
Belgrad	151.300	20%	98%	382.381	19%
Budapeszt	125.500	17%	97%	259.419	13%
Bukareszt	66.700	9%	96%	190.418	10%
Sofia	49.000	7%	99%	145.400	7%
Zagrzeb	45.500	6%	97%	129.312	6%
Razem	747.100	100%	95%	2.003.188	100%

Na dzień 31 grudnia 2019 r. nieruchomości biurowe stanowiły okolo 59% wartości portfela nieruchomości inwestycyjnych, a nieruchomości handlowe pozostałe 41%.

Poniższa tabela przedstawia nieruchomości inwestycyjne generujące przychody na dzień 31 grudnia 2019 r. według typu powierzchni:

Typ powierzchni	Całkowita pow. najmu brutto (m kw.)	Udział według pow. najmu (%)	Średni poziom najmu (%)	Wartość księgową (EUR)	Udział według wartości księgowej (%)
Biurowe	531.300	71%	95%	1.173.106	59%
Handlowe ¹	215.800	29%	96%	830.082	41%
Razem	747.100	100%	95%	2.003.188	100%

¹ Zawiera powierzchnię Avenue Center w Chorwacji oraz Sofia Tower w Bułgarii.

Punkt 4.6.1.1.1. Portfel nieruchomości biurowych

Na dzień 31 grudnia 2019 r. portfel nieruchomości biurowych Grupy składał się z 41 budynków biurowych. Powierzchnia najmu brutto wynosiła 531 tys. m kw. w porównaniu do 501 m kw. w 2018 r. Łączna wartość portfela nieruchomości biurowych na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosiła 1.073.106 EUR wobec 1.072.168 EUR na dzień 31 grudnia 2018 r. Wzrost wartości wynika głównie z ukończenia dwóch budynków Green Heart w Belgradzie, budynku Advance Business Center I w Sofii i budynku Matrix A w Zagrzebiu, co zostało częściowo skompensowane sprzedażą budynków GTC White House w Budapeszcie i Neptun Office Center w Gdańsku. Budynki biurowe Grupy zlokalizowane są w Polsce, oraz stolicach państw z rejonu SEE i CEE: Budapeszt, Belgrad, Zagrzeb, Bukareszt i Sofia. (Avenue Center które stanowi część biurową Avenue Mall Zagreb jest zaprezentowane razem z Avenue Mall Zagreb w części opisującej centra handlowe, podobnie jak Sofia Tower zaprezentowana jest razem z Mall of Sofia).

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości biurowych na dzień 31 grudnia 2019 r. według krajów w których działa Grupa:

Lokalizacja	Całkowita pow. najmu brutto (m kw.)	Udział według pow. najmu (%)	Średni poziom najmu (%)	Wartość księgową (EUR)	Udział według wartości księgowej (%)
Polska	195.600	37%	92%	398.888	34%
Belgrad	116.700	22%	98%	263.081	23%
Budapeszt	125.500	24%	97%	259.419	22%
Bukareszt	66.700	12%	96%	190.418	16%
Sofia	16.000	3%	99%	36.800	3%
Zagrzeb	10.800	2%	89%	24.500	2%
Razem	531.300	100%	95%	1.173.106	100%

Punkt 4.6.1.1.1.1. Portfel nieruchomości biurowych w Polsce

Całkowita powierzchnia najmu brutto w 16 budynkach biurowych w Polsce wynosiła 196 tys. m kw. Biurowce zlokalizowane są w Warszawie, Krakowie, Łodzi, Katowicach, Poznaniu i Wrocławiu. Poziom najmu wynosił 92%. Średni okres najmu nieruchomości biurowych wynosił 2,8 lat, a średnia stawka czynszu wynosiła 14,4 EUR/m. kw./miesiąc. Wartość portfela nieruchomości biurowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 7,4% i wynosiła 398.888 EUR na dzień 31 grudnia 2019 r., w porównaniu do 432.610 EUR na dzień 31 grudnia 2018 r. Spadek wartości portfela wynikał ze sprzedaży budynku Neptun Office Center w listopadzie 2019 r.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości biurowych w Polsce:

Nieruchomość	Lokalizacja	Udział GTC	Całkowita pow. najmu brutto	Rok ukończenia
		(%)	(m kw.)	
Galileo	Kraków	100%	10.600	2003
Globis Poznań	Poznań	100%	13.800	2003
Newton	Kraków	100%	10.800	2007
Edison	Kraków	100%	10.900	2007
Nothus	Warszawa	100%	9.600	2007
Zephirus	Warszawa	100%	9.600	2008
Globis Wrocław	Wrocław	100%	16.100	2008
Sterlinga Business Center	Łódź	100%	13.400	2010
University Business Park	Łódź	100%	20.200	2010
Francuska Office Centre	Katowice	100%	23.000	2010
Corius	Warszawa	100%	9.600	2011
Pixel	Poznań	100%	14.300	2013
Pascal	Kraków	100%	5.900	2014
University Business Park	Łódź	100%	20.200	2016
Artico	Warszawa	100%	7.600	2017
		Razem	195,600	

Punkt 4.6.1.1.1.2. Portfel nieruchomości biurowych w Belgradzie

Łączna powierzchnia najmu netto w 10 budynkach biurowych Grupy w Belgradzie obejmuje 117 tys. m kw. Poziom najmu wyniósł 98%. Średni okres najmu nieruchomości biurowych wyniósł 2,4 lat, a średnia stawka czynszu wynosiła 16,9 EUR/m kw./miesiąc. Wartość portfela nieruchomości biurowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 8,1% i wynosiła 263.081 EUR na dzień 31 grudnia 2019 r., w porównaniu do 211.782 EUR na dzień 31 grudnia 2018 r. Wzrost wynika głównie z ukończenia 2 budynków biurowych w ramach projektu Green Heart.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości biurowych w Belgradzie:

Nieruchomość	udział GTC	Całkowita pow. najmu brutto	Rok ukończenia
	(%)	(m kw.)	
GTC House	100%	13.300	2005
Avenue 19	100%	16.700	2008
Belgrade Business Center	100%	17.800	2009
FortyOne faza I	100%	10.100	2015
FortyOne faza II	100%	7.200	2016
FortyOne faza III	100%	10.700	2017
Green Heart E1	100%	10.400	2018
Green Heart E2	100%	11.300	2018
Green Heart N1	100%	13.100	2019
Green Heart N2	100%	6.100	2019
		Razem	116.700

Punkt 4.6.1.1.1.3. Portfel nieruchomości biurowych w Budapeszcie

Łączna powierzchnia najmu brutto w 6 budynkach biurowych Grupy w Budapeszcie obejmuje 125 tys. m kw. Poziom najmu wyniósł 97%. Średni okres najmu nieruchomości biurowych wyniósł 3.4 lat, a średnia stawka czynszu wynosiła 12,9 EUR/m kw./miesiąc. Wartość portfela nieruchomości biurowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie

7,3% i wynosiła 259.419 EUR na dzień 31 grudnia 2019 r. w porównaniu do 237.740 EUR na dzień 31 grudnia 2018 r. Różnica wynika głównie z zakupu budynku biurowego (istniejącego na zakupionej działce przeznaczonej pod budynek Center Point 3) oraz wzrostu wartości budynku biurowego Spiral, Duna Tower i GTC Metro w następstwie wzrostu stawek czynszu. Wzrost został częściowo skompensowany przez sprzedaż GTC White House we wrześniu 2019 r.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości biurowych w Budapeszcie:

Nieruchomość	udział GTC	Całkowita pow.	Rok ukończenia
		najmu brutto	
	(%)	(m kw.)	
Center Point I&II	100%	40.900	2004/2006
Duna Tower	100%	31.300	2006
Spiral	100%	30.600	2009
GTC Metro	100%	16.200	2010
Center Point 3 ¹	100%	6.500	-
	Razem	125.500	

¹ Nieruchomość nabyta jako działka pod zabudowę z istniejącym małym budynkiem biurowym.

Punkt 4.6.1.1.4. Portfel nieruchomości biurowych w Bukareszcie

Łączna powierzchnia najmu brutto w 5 budynkach biurowych w Bukareszcie obejmuje 67 tys. m kw. Poziom najmu wynosił 96%. Średni okres najmu nieruchomości biurowych wynosił 2,8 lat, a średnia stawka czynszu wynosiła 19,0 EUR/m kw./miesiąc. Wartość portfela nieruchomości biurowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 7,4% i wynosiła 190.418 EUR na dzień 31 grudnia 2019 r., w porównaniu do 190.036 EUR na dzień 31 grudnia 2018 r.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości biurowych w Bukareszcie:

Nieruchomość	udział GTC	Całkowita pow.	Rok ukończenia
		najmu brutto	
	(%)	(m kw.)	
Cascade Office	100%	4.200	2005
Premium Plaza	100%	8.500	2008
City Gate	100%	47.600	2009
Premium Point	100%	6.400	2009
	Razem	66.700	

Punkt 4.6.1.1.5. Portfel nieruchomości biurowych w Sofii

Łączna powierzchnia najmu projektów biurowych w Sofii obejmuje 26 tys. m kw. w dwóch projektach biurowych. Poziom najmu oraz wartość księgowa portfela nieruchomości biurowych w Sofii zostały uwzględnione w danych dotyczących Mall of Sofia.

Poziom najmu projektów biurowych w Sofii wynosił 99%. Średni okres najmu nieruchomości biurowych wynosił 3,3 lat, a średnia stawka czynszu wynosiła 14,0 EUR/m kw./miesiąc. Wartość portfela nieruchomości biurowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 7,3% i wynosiła 36,800 EUR na dzień 31 grudnia 2019 r., w wyniku ukończenia jednego budynku w kompleksie Advance Business Center.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości biurowych w Sofii:

Nieruchomość	udział GTC	Całkowita pow. najmu brutto	Rok ukończenia
	(%)	(m kw.)	
Sofia Tower ¹	100%	10.300	2006
Advance Business Center I	100%	16.000	2019
	Razem	26.300	

¹ Nieruchomość nabyta w 2018 r.

Punkt 4.6.1.1.1.6. Portfel nieruchomości biurowych w Zagrzebiu

Łączna powierzchnia najmu projektów biurowych w Zagrzebiu obejmuje 18 tys. m kw. w dwóch projektach biurowych. Poziom najmu oraz wartość księgową portfela nieruchomości biurowych w Zagrzebiu zostały uwzględnione w danych dotyczących Avenue Mall Zagreb.

Poziom najmu projektów biurowych w Zagrzebiu wynosił 89%. Średni okres najmu nieruchomości biurowych wynosił 4,3 lat, a średnia stawka czynszu wynosiła 13,3 EUR/m kw./miesiąc. Wartość portfela nieruchomości biurowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 7,5% i wynosiła 24.500 EUR na dzień 31 grudnia 2019 r., w wyniku ukończenia jednego budynku w kompleksie Matrix.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości biurowych w Zagrzebiu:

Nieruchomość	udział GTC	Całkowita pow. najmu brutto	Rok ukończenia
	(%)	(m kw.)	
Avenue Center	70%	7.000	2007
Matrix A	100%	10.800	2019
	Razem	17.800	

Punkt 4.6.1.1.2. Portfel nieruchomości handlowych

Na dzień 31 grudnia 2019 r. portfel nieruchomości handlowych Grupy składał się z 5 centrów handlowych o łącznej powierzchni najmu brutto wynoszącej 216 tys. m kw. w porównaniu do 181 tys. m kw. na dzień 31 grudnia 2018 r. Łączna wartość portfela nieruchomości handlowych na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosiła 830.082 EUR w porównaniu do 719.742 EUR na dzień 31 grudnia 2018 r. Wzrost wartości wynika głównie z ukończenia budowy Ada Mall i wzrostu wartości Galerii Jurajskiej na skutek poprawy wyników operacyjnych.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości handlowych na dzień 31 grudnia 2019 r. według krajów w których działa Grupa:

Lokalizacja	Całkowita pow. najmu brutto (m kw.)	Udział według pow. najmu %	Średni poziom najmu (%)	Wartość księgowa (EUR)	Udział według wartości księgowej (%)
Polska	113.500	53%	94%	499.137	60%
Belgrad	34.600	16%	97%	119.300	14%
Sofia ¹	33.000	15%	98%	108.600	13%
Zagreb ¹	34.700	16%	99%	104.812	13%
Razem	215.800	100%	96%	831.849	100%

¹ Zawiera powierzchnię Avenue Center w Chorwacji i Sofia Tower w Bułgarii.

Punkt 4.6.1.1.2.1. Portfel nieruchomości handlowych w Polsce

Całkowita powierzchnia najmu brutto w 2 centrach handlowych w Polsce, w Warszawie i Częstochowie, wynosiła 113 tys. m kw. Poziom najmu wynosił 94%. Średni okres najmu nieruchomości handlowych wynosił 4,4 lat, a średnia stawka czynszu wynosiła 21,7 EUR/m kw./miesiąc. Wartość portfela nieruchomości handlowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 5,6% i wynosiła 497.370 EUR na dzień 31 grudnia 2019 r., w porównaniu do 516.930 EUR na dzień 31 grudnia 2018 r. Spadek wartości wynikał głównie z spadku wartości Galerii Północnej na skutek dłuższego okresu stabilizacji stawek czynszu co zostało częściowo skompensowane wzrostem wartości Galerii Jurajskiej na skutek poprawy jej wyników.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości handlowych w Polsce:

Nieruchomość	Lokalizacja	udział GTC (%)	Całkowita pow. najmu brutto (m kw.)	Rok ukończenia
Galeria Jurajska	Częstochowa	100%	48.700	2009
Galeria Północna	Warszawa	100%	64.800	2017
Razem			113.500	

Punkt 4.6.1.1.2.2. Portfel nieruchomości handlowych w Belgradzie

Łączna powierzchnia najmu netto w 1 centrum handlowym w Belgradzie, obejmuje 35 tys. m kw. Poziom najmu wynosił 97%. Średni okres najmu nieruchomości handlowych wynosił 4,8 lat, a średnia stawka czynszu wynosiła 20,8 EUR/m kw./miesiąc. Wartość portfela nieruchomości handlowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 7,1% i wynosiła 119.300 EUR na dzień 31 grudnia 2019 r., w wyniku ukończenia w II kwartale 2019 r. centrum handlowego Ada Mall.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości handlowych w Belgradzie:

Nieruchomość	udział GTC (%)	Całkowita pow. najmu brutto (m kw.)	Rok ukończenia
Ada Mall	100%	34.600	2019
Total		34.600	

Punkt 4.6.1.1.2.3. Portfel nieruchomości handlowych w Sofii

Łączna powierzchnia najmu netto w 1 centrum handlowym w Sofii, obejmuje 33 tys. m kw. (uwzględnia Sofia Tower). Poziom najmu wynosił 98%. Średni okres najmu nieruchomości handlowych wynosił 3,6 lat, a średnia stawka czynszu wynosiła 21,3 EUR/m kw./miesiąc. Wartość portfela nieruchomości handlowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 7,6% i wynosiła 108.600 EUR na dzień 31 grudnia 2019 r. w porównaniu do 98.000 EUR na dzień 31 grudnia 2018 r. (uwzględnia Sofia Tower). Wzrost ten wynika z poprawy wyników operacyjnych.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości handlowych w Sofii:

Nieruchomość	udział GTC	Całkowita pow. najmu brutto	Rok ukończenia
	(%)	(m kw.)	
Mall of Sofia ¹	100%	33.000	2006
	Razem	33.300	

¹ Zawiera powierzchnię Sofia Tower w Bułgarii.

Punkt 4.6.1.1.2.4. Portfel nieruchomości handlowych w Zagrzebiu

Łączna powierzchnia najmu netto w 1 centrum handlowym w Zagrzebiu, obejmuje 35 tys. m kw. (uwzględnia Avenue Center). Poziom najmu wynosił 99%. Średni okres najmu nieruchomości handlowych wynosił 2,7 lat, a średnia stawka czynszu wynosiła 20,7 EUR/m kw./miesiąc. Wartość portfela nieruchomości handlowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 6,7% i wynosiła 104.812 EUR na dzień 31 grudnia 2019 r. (uwzględnia Avenue Center), w porównaniu do 104.812 EUR na dzień 31 grudnia 2018 r.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości handlowych w Zagrzebiu:

Nieruchomość	udział GTC	Całkowita pow. najmu brutto	Rok ukończenia
	(%)	(m kw.)	
Avenue Mall Zagreb ¹	70%	34.700	2007
	Razem	34.700	

¹ Zawiera powierzchnię Avenue Center w Chorwacji.

Punkt 4.6.1.2. Nieruchomości w budowie

Na dzień 31 grudnia 2019 r. portfel nieruchomości w budowie składał się z 4 budynków biurowych o łącznej powierzchni najmu brutto wynoszącej 63 tys. m kw. Łączna wartość nieruchomości inwestycyjnych w budowie na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosiła 358.055 zł (84.080 EUR).

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości w budowie:

Projekt	Segment	Lokalizacja	Udział GTC	Całkowita pow. najmu	Planowane ukończenie
				brutto (m kw.)	
Green Heart N3	biuro	Belgrad, Serbia	100%	5.400	Q2 2020
Advance Business Center II	biuro	Bukareszt, Rumunia	100%	17.800	Q4 2020
Matrix B	biuro	Zagrzeb, Chorwacja	100%	10.700	Q4 2020
Pillar	biuro	Budapeszt, Węgry	100%	29.000	Q4 2021
Razem				62.900	

Punkt 4.6.1.3. Działki pod zabudowę komercyjną

Zarząd przeprowadził dogłębną analizę całego portfela aktywów, równolegle podejmując decyzję o skoncentrowaniu wysiłków Grupy na projektach deweloperskich wyłącznie na najsilniejszych rynkach, przy równoczesnym wsparciu jedynie dla tych projektów w jej portfelu, które dają najsilniejszy średniookresowy potencjał wzrostu. Jednocześnie Zarząd zdecydował o ograniczeniu przydziału środków na projekty, które wykazują długoterminowy horyzont inwestycyjny. Powyższa decyzja skutkuje zmianą harmonogramu niektórych z projektów znajdujących się w portfelu gruntów GTC, odsunięciem ich w czasie lub przeznaczenie ich na sprzedaż.

Dodatkowo, w niektórych przypadkach, ze względu na spadek poziomu konsumpcji i osłabianie się siły nabywczej, harmonogram osiągnięcia stabilizacji niektórych ukończonych i przynoszących przychody nieruchomości w regionie SEE musiał zostać poddany weryfikacji a tym samym oczekiwania związane z ustabilizowaniem się przychodów zostały odroczone.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. Grupa posiadała grunty zaklasyfikowane jako grunty pod zabudowę komercyjną lub na sprzedaż o łącznej wartości 490.907 zł (115.277 EUR). Grunty pod zabudowę komercyjną zawierają projekty, których realizację Grupa planuje rozpocząć w najbliższych latach.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości planowanych do rozpoczęcia budowy:

Projekt	Segment	Lokalizacja	Udział GTC	Całkowita pow. najmu netto (m kw.)
GTC X	biura	Belgrad, Serbia	100%	16.800
City Rose Park 1	biura	Bukareszt, Rumunia	100%	35.600
Tower- Mall of Sofia	biura	Sofia, Bułgaria	100%	7.700
Center Point 3	biura	Budapeszt, Węgry	100%	35.500
Moderna	biura	Katowice, Polska	100%	18.300
Razem				113.900

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

Punkt 4.6.2. Grunty pod zabudowę mieszkaniową

Na dzień 31 grudnia 2019 r. Grupa posiadała projekt mieszkaniowy oraz grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową o wartości 57.013 zł (13.388 EUR), co stanowiło mniej niż 1% całości portfela nieruchomości. Segment mieszkaniowy nie jest kluczowym segmentem dla Grupy i pozostałe grunty przeznaczone są na sprzedaż.

Punkt 4.7. Przegląd sytuacji rynkowej w krajach działania Grupy

Przegląd sytuacji rynkowej został przygotowany przez Grupę w oparciu o publicznie dostępne informacje i dotyczy najistotniejszych rynków na których działa Grupa.

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 zmieniają panoramę miasta w nadchodzących latach. W Poznaniu odnotowano rekordowo wysoki poziom nowej podaży, przede wszystkim dzięki budynkom Business Garden oraz Nowy Rynek. Największą transakcją 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 (łącznie 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 wynik 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 pasażów 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 pasáže 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 znaczącą 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 wyrzucić 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.

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 część projektu, zorganizowała szkolenia dla 80 wolontariuszy w zakresie bajkoterapii. W rezultacie na oddziałach pediatrycznych pojawiają 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 omówiono poniżej. Zarząd uważa, że od zakończenia okresu objętego ostatnimi opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi na wyniki działalności Grupy wpłynęły czynniki i trendy rynkowe wymienione poniżej oraz przewiduje, że te czynniki i trendy będą nadal istotnie wpływać na wyniki działalności Grupy w przyszłości.

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

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

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

Rynek nieruchomości w CEE i SEE

Większość przychodów Grupy pochodzi z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i z tytułu usług. W okresie 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 m² 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

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

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 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).

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 r. Spółka podpisała umowę sprzedaży spółki, która posiada Neptun Office Center, Gdańsk. Wartość budynku na potrzeby transakcji wyniosła 188.000 zł (44.200 EUR). Pożyczka bankowa w wysokości 85.000 zł (19.900 EUR) została w całości spłacona przed sprzedażą.

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

Grupa nie publikowała prognoz na rok 2019.

Punkt 5.4. Przegląd sytuacji finansowej

Punkt 5.4.1. Główne pozycje przeglądu sytuacji finansowej

Nieruchomości inwestycyjne

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

Zasób działek mieszkaniowych

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

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

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

Aktywa przeznaczone do sprzedaży

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

Lokaty krótkoterminowe

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

Instrumenty pochodne

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

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

Wartość aktywów ogółem wzrosła o 608.322 zł (6%) i wynosiła 10.743.097 zł na dzień 31 grudnia 2019 r. w porównaniu do 10.134.775 zł na dzień 31 grudnia 2018 r. Wzrost ten wynikał z działalności deweloperskiej (włączając zysk z aktualizacji wyceny aktywów) w kwocie 614.593 zł, głównie w wyniku inwestycji w Ada Mall, Green Heart, Advance Business Center (I i II), Matrix (A i B) i Pillar. Dodatkowo w dniu 1 stycznia 2019 r. Grupa zaimplementowała MSSF 16, w wyniku czego rozpoznała prawo do użytkowania aktywów w wysokości 195.596 zł oraz zobowiązanie z tytułu leasingu.

Aktywa

Wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosła o 482.785 zł (5%) do 9.568.977 zł na dzień 31 grudnia 2019 r. w porównaniu do 9.086.192 zł na dzień 31 grudnia 2018 r. głównie w wyniku inwestycji (włączając zysk z aktualizacji wyceny aktywów) w wysokości 614.593 zł, szczególnie w nieruchomości w budowie: Ada Mall, Green Heart, Advance Business Center (I i II), Matrix (A i B) i Pillar. Dodatkowo w dniu 1 stycznia 2019 r. Grupa zaimplementowała MSSF 16, w wyniku czego rozpoznała prawo do użytkowania aktywów w wysokości 194.966 zł. Wzrost ten został częściowo skompensowany sprzedażą budynku Neptun Office Center oraz gruntów w Polsce niezwiązanych z główną działalnością Grupy w wysokości 222.357 zł

Wartość aktywów przeznaczonych na sprzedaż spadła do 0 zł na dzień 31 grudnia 2019 r. w porównaniu do 327.643 zł na dzień 31 grudnia 2018 r. w wyniku sprzedaży GTC White House i gruntów niezwiązanych z główną działalnością Grupy.

Wartość depozytów krótkoterminowych wzrosła o 11.485 zł (9%) do 140.662 zł na dzień 31 grudnia 2019 r. w porównaniu do 129.177 zł na dzień 31 grudnia 2018 r. głównie w wyniku wypłaty 120.883 zł z kredytu dla Ada Mall i zdeponowania całej kwoty w celu uregulowania zobowiązań umownych związanych z budową tego projektu. Kwota 97.745 zł tych depozytów została już wykorzystana do uregulowania zobowiązań umownych.

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wzrosła o 419.019 zł (121%) do 764.980 zł na dzień 31 grudnia 2019 r. w porównaniu do 345.961 zł na dzień 31 grudnia 2018 r., głównie w wyniku sprzedaży aktywów (włączając wpływy z wyłączenia i sprzedaży spółki zależnej) w wysokości 551.266 zł, co zostało częściowo skompensowane spłatą kredytów związanych ze sprzedanymi projektami w kwocie 116.647 zł.

Pasywa

Wartość kredytów i obligacji (włączając zobowiązania związane z aktywami na sprzedaż) wzrosła o 340.698 zł (7%) do 5.136.696 zł na dzień 31 grudnia 2019 r. w porównaniu do 4.795.998 zł na dzień 31 grudnia 2018 r. Wzrost ten wynikał z refinansowania pożyczek dla niektórych budynków w wysokości 619.780 zł netto, dodatkowego ciągnięcia kredytów w wysokości 376.922 zł dla projektów w budowie. Wzrost został częściowo skompensowany spłatą refinansowanych kredytów w wysokości 458.549 zł, spłatą obligacji w wysokości 262.449 zł i standardową amortyzacją kredytów w wysokości 150.426 zł.

Wartość zobowiązania z tytułu leasingu wzrosła do 196.836 zł na dzień 31 grudnia 2019 r. z 0 zł na dzień 31 grudnia 2018 r. w wyniku implementacji MSSF 16.

Wartość rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wzrosła o 28.771 zł (5%) do 626.987 zł na dzień 31 grudnia 2019 r. w porównaniu do 598.216 zł na dzień 31 grudnia 2018 r., głównie w wyniku rozpoznania zysku z aktualizacji wyceny aktywów.

Kapitał własny

Wartość kapitałów wzrosła o 118.893 zł (3%) do 4.508.312 zł na dzień 31 grudnia 2019 r. w porównaniu do 4.389.419 zł na dzień 31 grudnia 2018 r. głównie w wyniku rozpoznania zysków zatrzymanych w wysokości 321.756 zł, co zostało częściowo skompensowane wypłatą dywidendy w wysokości 178.909 zł.

Wartość zysków zatrzymanych wzrosła o 142.847 zł (10%) do 1.623.715 zł na dzień 31 grudnia 2019 r. w porównaniu do 1.480.868 zł na dzień 31 grudnia 2018 r., głównie w wyniku rozpoznania zysku za okres w wysokości 324.319 zł, co zostało częściowo skompensowane wypłatą dywidendy w wysokości 178.909 zł.

Punkt 5.5. Skonsolidowany rachunek zysków i strat

Punkt 5.5.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat

Przychody z działalności operacyjnej

Przychody z działalności operacyjnej obejmują:

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

Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej obejmują:

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

Marża brutto na działalności operacyjnej

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

Koszty sprzedaży

Koszty sprzedaży obejmują:

- prowizje brokerskie i podobne opłaty poniesione na wynajem lub sprzedaż powierzchni;
- koszty reklamy; oraz
- wynagrodzenia i związane z nimi.

Koszty administracyjne

Koszty administracyjne obejmują:

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

Zysk/(strata) z aktualizacji wyceny/utruty wartości aktywów

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

Przychody/(koszty) finansowe netto

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

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

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

Opodatkowanie

Podatek dochodowy od zysku lub straty za rok obrotowy obejmuje podatek bieżący oraz podatek odroczony. Podatek bieżący to spodziewany podatek od dochodu do opodatkowania za dany rok przy zastosowaniu obowiązujących na dzień bilansowy stawek podatkowych oraz wszelkie zmiany należnego podatku w odniesieniu do lat poprzednich. W większości przypadków

Grupa sprzedaje spółki będące właścicielami nieruchomości zamiast samych nieruchomości po części dlatego, że w niektórych krajach sprzedaż nieruchomości zazwyczaj podlega podatkowi od przekazania nieruchomości i/lub VAT.

Punkt 5.5.2. Porównanie wyników finansowych za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r. z tym samym okresem roku 2018.

Przychody z wynajmu i usług

Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r. wzrosły o 92.922 zł i wyniosły 729.637 zł. W ciągu tego okresu Grupa zwiększyła przychody z tytułu wynajmu dzięki ukończeniu i wynajęciu GTC White House ukończonego w 2018 r. (budynek został sprzedany w III kwartale 2019 r.), nabyciu w II kwartale 2018 r. centrum handlowego Mall of Sofia oraz ukończeniu i wynajmu czterech budynków w kompleksie biurowym Green Heart, otwarciu centrum handlowego Ada Mall oraz biurowców Advance Business Center I i Matrix A. Dodatkowo Grupa sprzedała budynek GTC White House i w III kwartale 2019 r. i Neptun Office Center w IV kwartale 2019 r.

Koszty usług

Koszty z tytułu usług wzrosły o 15.842 zł i wyniosły 179.983 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r. w wyniku wzrostu portfela aktywów generujących przychody na skutek zakupu i ukończenia aktywów.

Zysk brutto z działalności operacyjnej

Zysk brutto z działalności operacyjnej wzrósł o 74.083 zł i wyniósł 549.654 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r. Zysk brutto z wynajmu i usług wzrósł o 77.080 zł i wyniósł 549.654 zł w porównaniu do 472.574 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r., głównie w wyniku ukończenia projektów i nabycia nieruchomości co zostało częściowo skompensowane sprzedażą aktywów Grupy.

Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r. wynosiła 75% w porównaniu do 74% marży za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r.

Koszty administracyjne

Koszty administracyjne, po wyłączeniu kosztów programu motywacyjnego, wzrosły o 26.411 zł i wyniosły 75.202 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r. w wyniku realizacji akcji fantomowych w III kwartale 2019 r. Wycena rynkowa płatności w formie akcji własnych pozwoliła na rozpoznanie rezerw na płatności w formie akcji własnych w wysokości 13.268 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r. wobec 5.162 zł rezerw za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r. Łączne koszty administracyjne wzrosły o 18.305 zł do 61.934 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r. w porównaniu 43.629 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r.

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

Zysk netto z tytułu aktualizacji wyceny wartości aktywów, utraty wartości aktywów za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r. wyniósł 69.779 zł w porównaniu do 171.830 zł za 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r. i wynikał z rozpoznania zysku z aktualizacji wartości budynków Spiral, Mall of Sofia, Neptun Office Center, Duna Tower, GTC Metro i Galeria Jurajska, w wyniku poprawy stawek czynszu i długości umów najmu, projektów w budowie: Pillar, Advance Business Center II jak również Green Heart N3 w wyniku postępu w najmie i budowie. Zysk ten został częściowo skompensowany spadkiem wartości Galerii Północnej i Ada Mall na skutek spadku wartości oczekiwanych stawek czynszowych.

Pozostałe koszty netto

Pozostałe koszty netto (pomniejszone o pozostałe przychody) związane z due dilligence i rozwojem oraz gruntami, wyniosły 3.318 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r. w porównaniu z kosztami netto w wysokości 14.142 zł w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2018 r. Spadek kosztów nastąpił w wyniku spadku kosztów związanych z due dilligence oraz zmiany prezentacji opłaty za użytkowanie wieczyste, które prezentowane były do tej pory jako pozostałe koszty, a obecnie zgodnie z IFRS16 jako koszty finansowe i zysk z aktualizacji wartości.

Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych

Strata z tytułu różnic kursowych wyniosła 1.878 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r. w porównaniu do straty z tytułu różnic kursowych w wysokości 1.023 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r.

Przychody finansowe

Przychody finansowe wyniosły 1.633 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r. w porównaniu z przychodami w wysokości 1.603 zł w okresie 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r.

Koszty finansowe

Koszty finansowe wzrosły o 20.204 zł i wyniosły 148.857 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r. wobec 128.653 zł za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r. Wzrost ten nastąpił głównie na skutek wzrostu sumy bilansowej kredytów w połączeniu z przejściem na MSSF 16 zgodnie z którym część kosztów związanych z amortyzacją i zobowiązaniami z tytułu leasingu w kwocie 9.026 zł została zaklasyfikowana do kosztów finansowych oraz ukończenia inwestycji.

Zysk przed opodatkowaniem

Zysk przed opodatkowaniem w okresie 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r. spadł o 55.992 zł do 396.410 zł w porównaniu do 452.402 zł w okresie 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r. Zysk przed opodatkowaniem spadł głównie w wyniku mniejszego zysku z aktualizacji wartości aktywów, co zostało częściowo skompensowane wzrostem zysku z działalności operacyjnej i finansowej innej niż aktualizacja wartości aktywów o 46.059 zł.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r. wyniósł 72.091 zł i zawierał w szczególności bieżący podatek dochodowy w wysokości 30.710 zł oraz podatek odroczony w wysokości 41.381 zł

Zysk netto

Zysk netto w okresie 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r. wyniósł 324.319 zł w porównaniu do 392.892 zł w 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r. Spadek nastąpił głównie w wyniku spadku zysku z aktualizacji wartości aktywów o 102.051 zł w połączeniu z wzrostem podatku dochodowego o 12.581 zł, co zostało częściowo skompensowane wzrostem zysku z działalności operacyjnej i finansowej innej niż aktualizacja wartości aktywów o 46.059 zł na skutek zakupu jak również ukończenia nieruchomości.

Analiza segmentowa

Segmenty operacyjne są agregowane do segmentów sprawozdawczych, biorąc pod uwagę charakter działalności, rynki operacyjne i inne czynniki. GTC działa na sześciu kluczowych rynkach: w Polsce, Budapeszcie, Bukareszcie, Belgradzie, w Sofii oraz w Zagrzebiu.

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

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

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową przychodów i kosztów z tytułu wynajmu za lata zakończone dnia 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 r.:

Portfolio	Rok zakończony 31 grudnia 2019 r.			Rok zakończony 31 grudnia 2018 r.		
	Przychody	Koszty	Marża brutto	Przychody	Koszty	Marża brutto
Polska	325.758	(88.105)	237.653	334.535	(104.395)	230.140
Belgrad	126.972	(28.616)	98.356	83.622	(18.119)	65.503
Budapeszt	103.990	(24.894)	79.096	93.033	(22.019)	71.014
Bukareszt	75.202	(13.337)	61.865	73.951	(15.319)	58.632
Zagrzeb	49.960	(16.732)	33.228	46.843	(15.924)	30.919
Sofia	47.755	(8.299)	39.456	24.056	(4.693)	19.363
Razem	729.637	(179.983)	549.654	656.040	(180.469)	475.571

Analiza segmentowa aktywów i zobowiązań za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 r. została przedstawiona w tabeli poniżej:

	Nieruchomości	Środki pieniężne i depozyty		Aktywa razem	Kredyty, obligacje i leasingu	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		Zobowiązania razem
		Inne				Inne		
Polska	4.166.508	163.522	21.557	4.351.587	2.199.681	300.650	44.740	2.545.071
Belgrad	1.721.367	78.471	23.954	1.823.792	923.264	57.788	83.232	1.064.284
Budapeszt	1.391.814	86.720	20.036	1.498.570	538.802	60.002	24.512	623.316
Bukareszt	933.766	45.046	8.266	987.078	469.593	54.696	20.411	544.700
Zagrzeb	682.919	18.333	52.490	753.742	250.017	74.686	30.495	355.198
Sofia	707.209	37.581	7.380	752.170	337.788	38.071	22.826	398.685
Inne (*)	51.225	85	64	51.374	-	-	5.042	5.042
Nie przydzielono	-	523.311	1.473	524.784	644.095	41.094	13.300	698.489
	9.654.808	953.069	135.220	10.743.097	5.363.240	626.987	244.558	6.234.785

Analiza segmentowa aktywów i zobowiązań za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 r. została przedstawiona w tabeli poniżej:

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

Punkt 5.6. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Punkt 5.6.1. Główne pozycje skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.

Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności operacyjnej.

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

Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej.

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

Przepływy pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej.

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

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

Punkt 5.6.2. Analiza przepływów pieniężnych

Poniższa tabela przedstawia rachunek przepływów pieniężnych za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019 r. i 2018 r.:

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2019	Okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2018
PRZEPLÝWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Przeplýwy pieniężne netto z działalności operacyjnej	435.849	375.982
PRZEPLÝWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne	(621.869)	(479.347)
Zmniejszenie stanu depozytów krótkoterminowych	23.979	76.483
Otrzymane wpływy z wyłączenia gruntu	21.159	-
Nabycia udziałów w spółkach zależnych, nieruchomości oraz ziemi	-	(229.667)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	349.006	57.465
Sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	184.101	4
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	3.683	5.554
Odsetki otrzymane	494	554
Splata pożyczek udzielonych jednostkom stowarzyszonym i współzależnym	-	5.541
Środki pieniężne netto z / (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	(42.447)	(560.101)
PRZEPLÝWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Dystrybucja dywidendy	(162.832)	(41.165)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów oraz emisji obligacji	1.259.151	815.054
Splata pożyczek i kredytów oraz obligacji	(863.541)	(690.936)
Odsetki zapłacone	(130.788)	(119.741)
Splata zobowiązania z tytułu leasingu	(7.474)	-
Koszty pozyskania pożyczek, kredytów oraz obligacji	(10.272)	(9.087)
Wypłata dywidendy udziałowcowi niekontrolującemu	(1.842)	-
Pożyczka udzielona udziałowcowi niekontrolującemu	(1.844)	(42.776)
Zmniejszenie/ (zwiększenie) depozytów krótkoterminowych	(47.648)	(9.701)
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej	32.910	(98.352)
Różnice kursowe z przeliczenia	(7.293)	8.027
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	419.019	(274.444)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu/roku	345.961	620.405
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu/roku	764.980	345.961

Przeplýwy pieniężne netto z działalności operacyjnej wyniosły 435.849 zł w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 r. w porównaniu do 375.982 zł w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2018 r. głównie w wyniku wzmocnienia wyników operacyjnych na skutek ukończenia i nabycia nieruchomości.

Przeplýwy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej wyniosły 42.447 zł w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 r. w porównaniu do 560.101 zł przepływów pieniężnych wykorzystanych w działalności inwestycyjnej w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2018 r. Przeplýwy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej wynikały głównie z (i) inwestycji w budynki biurowe i komercyjne w wysokości 621.869 zł, głównie na centrum handlowe Ada Mall (Belgrad), Green Heart (Belgrade), Advance Business Center (Sofia) Matrix (Zagrzeb) i Pillar (Budapeszt) co zostało częściowo skompensowane wpływami ze sprzedaży aktywów (w szczególności GTC White House) w wysokości 346.006 zł, wpływami

ze sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych w wysokości 184.101 zł, w wyniku sprzedaży budynku Neptun Office Center oraz wpływami z wyłączenia działki w Bukareszcie w wysokości 21.159 zł.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 32.910 zł w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 r., w porównaniu do 98.352 zł przepływów pieniężnych wykorzystanych w działalności finansowej za okres 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2018 r. Przepływy pieniężne z działalności finansowej wynikały głównie z (i) wpływów z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2019 r., w wysokości 1.259.151 zł, głównie związanych z kredytami na projekty w budowie w wysokości 376.922 zł, refinansowaniem pożyczki dla kilku ukończonych projektów w wysokości 619.780 zł, jak również wpływami z emisji obligacji w wysokości 262.449 zł, (ii) dystrybucji dywidendy w wysokości 162.832 zł, (iii) spłaty pożyczek i kredytów oraz obligacji w wysokości 863.541 zł, głównie związanej z refinansowaniem i pełną spłatą pożyczek w wysokości 458.549 zł, spłatą obligacji w wysokości 254.571 zł jak również standardową amortyzacją kredytów w wysokości 150.426 zł, (iv) zapłaconych odsetek w wysokości 130.488 zł.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia 2019 r. wyniosły 764.980 zł, w porównaniu do 446.378 zł na dzień 31 grudnia 2018 r. wyniosły 345.961 zł. Grupa utrzymuje swoje środki pieniężne w formie lokat bankowych, głównie w walucie euro, w różnych międzynarodowych bankach.

Punkt 5.7. Przyszła płynność i zasoby kapitałowe

Na dzień 31 grudnia 2019 r. Grupa 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 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 wyniosły 5.076.847 zł, w porównaniu do 4.957.710 zł na dzień 31 grudnia 2018 r.

Całkowite zadłużenie Grupy wynikające z długo- i krótkoterminowych i pożyczek kredytów oraz zobowiązań związanych z aktywami na sprzedaż na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosiło 5.246.539 zł, w porównaniu do 4.795.998 zł na dzień 31 grudnia 2018 r.

Kredyty i pożyczki Grupy są denominowane głównie w euro (98%), inna waluta obejmuje obligacje w PLN i kredyt denominowany w HUF.

Wskaźnik zadłużenia do wartości nieruchomości (LTV) Grupy 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 I kwartale 2020 r., Grupa podpisała umowę kredytu inwestycyjnego w wysokości 130.000 EUR (550.000 zł), która zrefinansowała istniejącą pożyczkę Galerii Jurajskiej. Grupa negocjuje obecnie szereg umów refinansujących obecne umowy pożyczek, co zapewni dodatkowe środki pieniężne i wydłuży średni termin zapadalności zadłużenia.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. 95% całkowitego zadłużenia Grupy 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 deweloperskiej i zysk netto Grupy.

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

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 otrzymaniu gotówki. W rezultacie, w czerwcu 2019 r. Spółka wyemitowała 2.018.126 Akcji Serii N na rzecz akcjonariuszy Spółki, którzy wybrali dywidendę na akcje 16.450 zł (3.858 EUR) oraz wypłaciła dywidendę w wysokości 162.450 zł (37.721 EUR) pozostałym akcjonariuszom.

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

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

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

Grupa udzieliła gwarancji na rzecz osób trzecich, które na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosiły 2.000 EUR.

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

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

Punkt 9. Zobowiązania pozabilansowe

Zobowiązania warunkowe

Na dzień 31 grudnia 2019 r. (31 grudnia 2018 r.), Grupa posiadała zobowiązania związane z przyszłymi pracami budowlanym w kwocie 328.000 zł (77.000 EUR) (396.000 zł (92.000 EUR)). Grupa zakłada, że zobowiązania te będą finansowane z dostępnych środków pieniężnych, bieżących instrumentów finansowania, innych zewnętrznych źródeł oraz przyszłych płatności wynikających z istniejących umów sprzedaży oraz umów sprzedaży, które zostaną zawarte w przyszłości.

Gwarancje

Grupa udzieliła gwarancji na rzecz osób trzecich. Na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz 31 grudnia 2018 r. gwarancje zostały wydane na kwotę 2.000 EUR.

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

Chorwacja

W odniesieniu do projektu Marlera Golf w Chorwacji, część gruntu jest dzierżawiona od Ministerstwa Turystyki Republiki Chorwacji („Ministerstwo”), a umowa z Ministerstwem w zakresie nabycia gruntów zawiera warunek określający termin ukończenia budowy pola golfowego, który minął w 2014 r. Grupa podjęła kroki w celu wydłużenia terminu ukończenia projektu. W lutym 2014 r., Grupa otrzymała projekt umowy z Ministerstwa, potwierdzający planowane przesunięcie wyżej wymienionego terminu. Negocjacje w tym zakresie są w toku, jednakże przedłużenie umowy dzierżawy nie zależy wyłącznie od Grupy. W rezultacie, Zarząd zdecydował o przeszacowaniu gruntów będących własnością Grupy zakładając brak rozwoju projektu pola golfowego. Pod koniec 2016 roku doszło do nawiązania kontaktów z nowo utworzonym rządem, który poprosił o zmianę sformułowania poprawki, która jest obecnie analizowana przez odpowiednie ministerstwa. Ze względu na fakt, iż uprawomocnienie poprawki nie zależy tylko i wyłącznie od Grupy, Zarząd zdecydował o aktualizacji wyceny aktywa przy założeniu braku rozwoju projektu pola golfowego. Ponadto, w ramach ostrożności, Zarząd odpisał również związane z tym zabezpieczenie w wysokości 1 miliona euro przekazane Ministerstwu jako gwarancję ukończenia pola golfowego. Na dzień 31 grudnia 2019 r. wartość księgowa inwestycji w projekt Marlera Golf została wyceniona przez niezależnego rzeczoznawcę na 28.800 zł (6.900 EUR).

W odniesieniu do Marlera Golf LD d.o.o. z projektem Marlera Golf - GTC SA jest zarejestrowana jako 80% udziałowiec, a udziałowiec niekontrolujący jest zarejestrowany jako 20% udziałowiec. Relacje między udziałowcami są napięte i trwają spory prawne. W 2018 r. obie strony wniosły przeciwko sobie roszczenia prawne. Udziałowiec niekontrolujący żąda 3.300 EUR tytułem odszkodowania, odsetek ustawowych i opłat prawnych. Doradcy prawni GTC ocenili, że szanse na przejęcie roszczenia przez udziałowca niekontrolującego są odległe. W związku z tym Spółka nie zawiązała żadnej rezerwy związanej z tym roszczeniem.

Punkt 10. Znaczące inwestycje, krajowe i zagraniczne (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne, nieruchomości), w tym inwestycje kapitałowe poza Grupą 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 zarządzania ryzykiem

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

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

Ryzyko stóp procentowych

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

Polityka Grupy polega na uzyskiwaniu finansowania oprocentowanego zmienną stopą. Następnie w celu zarządzania ryzykiem stóp procentowych w sposób efektywny kosztowo, Grupa zawiera transakcje wymiany stóp procentowych oraz transakcje cap.

Większość pożyczek Grupy jest denominowana w euro lub sprowadzana do tej waluty poprzez wykorzystanie instrumentów pochodnych. Na dzień 31 grudnia 2019 r. 95% pożyczek Grupy jest zabezpieczonych. Zmiana o 50 p.p. stopy Euribor doprowadziłaby do zmiany straty przed opodatkowaniem o 8.080 zł (1.879 EUR).

Ryzyko walutowe

Grupa zawiera także 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.

Kursy walut na dzień 31 grudnia 2019 i 2018 r. były następujące:

	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
PLN / EUR	4,2585	4,300

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

Kurs / procent zmiany	2019 PLN/Euro					2018 PLN/Euro			
	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 depozyty zablokowane	34.515	17.260	(17.260)	(34.515)	13.450	6.725	(6.725)	(13.450)	
Należności z tytułu dostaw i inne należności	2.210	1.103	(1.103)	(2.210)	2.735	1.367	(1.367)	(2.735)	
Zobowiązania z tytułu dostaw i inne zobowiązania	(3.483)	(1.742)	1.742	3.483	(5.994)	(2.997)	2.997	5.994	
Leasing gruntów	(14.845)	(7.423)	7.423	14.845	-	-	-	-	
Obligacje	(22.204)	(11.102)	11.102	22.204	(6.794)	(3.397)	3.397	6.794	

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 Grupa systematycznie dokonuje oceny sytuacji finansowej swoich klientów. Grupa nie spodziewa się sytuacji, w której jeden z jej klientów nie wywiązałby się ze swoich zobowiązań. W stosunku do żadnego z klientów Grupy 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 datę bilansową nie występują żadne przesłanki świadczące o braku możliwości realizacji tych należności.

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.

Na dzień bilansowy nie występują materialne aktywa finansowe, które byłyby przeterminowane i na które nie byłby dokonany odpis. Grupa nie wykazuje istotnych aktywów finansowych o obniżonej wartości.

Ryzyko płynności

Na dzień 31 grudnia 2019 r. Grupa posiada środki pieniężne i ich ekwiwalenty (według definicji zawartej w MSSF) w kwocie 772.000 zł (181.400 EUR). Jak opisano powyżej, Grupa 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, Grupa będzie w stanie regulować wszystkie swoje zobowiązania przez okres co najmniej następujących 12 miesięcy.

Splata długoterminowego zadłużenia kształtuje się następująco (w milionach złotych) (kwoty nie są dyskontowane):

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Pierwszy rok	1.069	636
Drugi rok	805	1,152
Trzeci rok	847	942
Czwarty rok	843	611
Piąty rok	1.150	572
Kolejne okresy	835	1,290
	5.549	5.203

Powyższa tabela nie zawiera płatności dotyczących wartości rynkowych instrumentów pochodnych. Grupa zabezpiecza w znacznym stopniu ryzyko związane ze zmienną stopą odsetkową za pomocą instrumentów pochodnych. Zarząd zamierza zrefinansować część transz przypadających do spłaty w latach przyszłych.

Wszystkie instrumenty pochodne zapadają w okresie do 1-5 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 miesięcy do 1 roku
Zobowiązania inwestycyjne z tytułu dostaw i usług oraz rezerwy	158.799	-	28.425	61.212	69.162
Krótkoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	959.653	-	8.368	473.426	477.859
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	7.738	-	7.738	-	-
Depozyty od najemców	6.835	-	498	1.844	4.493
Zobowiązania z tytułu leasingu	886	-	-	222	664
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	6.567	-	1.746	-	4.821
Instrumenty pochodne	15.923	-	282	3.696	11.945
	1.156.401	-	47.057	540.400	568.944

Niektóre pożyczki, które mają być refinansowane, zostały tymczasowo sklasyfikowane jako zobowiązania krótkoterminowe. W lutym 2020 r. Grupa podpisała z bankami Erste i Raiffeisen 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). Na dzień 31 grudnia 2019 r. pełną kwotę bieżącej pożyczki w wysokości 358.000 zł (84.100 EUR) klasyfikuje się jako zobowiązanie krótkoterminowe.

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

	Razem	Zaległe	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesiący	Od 1 miesiąca do 1 roku
Zobowiązania inwestycyjne z tytułu dostaw i usług oraz rezerwy	217.140	-	40.887	54.537	121.716
Krótkoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	524.147	-	4.548	173.750	345.849
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	7.035	-	7.035	-	-
Depozyty od najemców	5.621	-	409	1.514	3.698
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	4.790	-	2.429	555	1.806
Instrumenty pochodne	8.114	-	258	1.767	6.089
	766.847	-	55.566	232.123	479.158

Wartość godziwa

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 r. wszystkie kredyty i pożyczki oprocentowane były przy użyciu zmiennej stopy procentowej (jednakże na dzień 31 grudnia 2019 r. i 31 grudnia 2018 r., 95% i 92% wartości kredytów i pożyczek jest zabezpieczone za pomocą instrumentów pochodnych). W związku z tym wartość godziwa kredytów i pożyczek w części odpowiadającej zmiennemu komponentowi oprocentowania równa jest rynkowej stopie procentowej.

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

W odniesieniu do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej szczegóły zostały zaprezentowane w nocie 17 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2019 r.

Hierarchia wartości godziwej

Na 31 grudnia 2019 r. Grupa utrzymywała 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 (nie korygowane), 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 roku oraz 31 grudnia 2018 roku nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 3 hierarchii wartości godziwej.

Ryzyko cen

Grupa jest narażona na możliwe fluktuacje cen występujące na rynkach, na których działa. To z kolei może mieć wpływ na wyniki z jej działalności. Dalsze ryzyka zostały szczegółowo opisane w Sprawozdaniu Zarządu z dnia 31 grudnia 2019 r.

Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest zapewnienie operacyjnego i wartościowego wzrostu przez ostrożne zarządzanie kapitałem i utrzymywanie bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Grupy i maksymalizowały jej wartość dla akcjonariuszy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i dostosowuje ją do dynamicznych warunków ekonomicznych. Obserwując strukturę kapitału, Grupa podejmuje decyzje na temat polityki dźwigni finansowej, pozyskiwania i spłaty pożyczek, inwestycji lub umorzeniu inwestycji w aktywa, polityki dywidendowej i podwyższaniu kapitału, w razie potrzeby.

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

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia brutto pomniejszonego o środki pieniężne oraz depozyty (zgodnie z definicją MSSF) do wartości inwestycji w nieruchomości. Zgodnie z polityką Grupy wskaźnik dźwigni powinien być utrzymywany na poziomie nie wyższym niż 50%.

	31 grudnia 2019 r.	31 grudnia 2018 r.
(1) Kredyty, po potrąceniu środków pieniężnych i depozytów (*)	4.177.175	4.267.256
(2) Nieruchomości inwestycyjne (z wyłączeniem leasingu gruntów), gruntów, aktywów przeznaczonych do sprzedaży oraz budynki na własny użytek	9.458.103	9.492.757
Wskaźnik zadłużenia [(1)/(2)]	44,20%	45,0%

(*) Z wyłączeniem pożyczek od udziałowców niekontrolujących oraz odroczonej emisji obligacji.

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 nieznan 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 zarządzanie zasobami ludzkimi

Punkt 12.1. Polityka wynagrodzeń

Pracownikom Grupy 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

Liczba pracowników (pełne etaty) zatrudnionych w spółkach Grupy wynosiła 197 na dzień 31 grudnia 2019 r. i 192 na dzień 31 grudnia 2018 r.

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 utrzymując wysoką jakość 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-miesięcznym 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 zarządzaniu 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 osiągnięcie 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 stałe¹ (EUR) (nie w tysiącach)	Wynagrodzenie zmiennie¹ (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

¹Wynagrodzenie (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

¹Wynagrodzenie (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. wygaś 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 Grupy są uprawnieni do otrzymania akcji fantomowych („phantom shares”).

Akcje fantomowe gwarantują upoważnionej osobie prawo do rozliczenia z Grupą 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.

Cena wykonania (PLN)	Zablokowane	Nabyte	Razem
6,11	1.751.200	351.200	2.102.400
7,02	-	50.000	50.000
8,96	20.000	45.000	65.000
Total	1.771.200	446.200	2.217.400

Na dzień 31 grudnia 2019 r. wyemitowane akcje fantomowe prezentowały się następująco:

Ostatni rok wykonania	Liczba akcji fantomowych
2020	50.000
2021	1.837.400
2022	330.000
Razem	2.217.400

Na dzień 31 grudnia 2018 r. wyemitowane akcje fantomowe prezentowały się następująco:

Ostatni rok wykonania	Liczba akcji fantomowych
2019	460.800
2020	150.000
2021	7.547.400
2022	1.248.000
Razem	9.406.200

Liczba akcji fantomowych została zmieniona w następujący sposób:

Liczba akcji fantomowych na dzień 1 stycznia 2019 r.	9,406,200
Zrealizowane w ciągu roku	(7,188,800)
Liczba akcji fantomowych na dzień 31 grudnia 2019 r.	2,217,400

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 zatwierdzone 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 powiązаныmi na warunkach innych niż warunki rynkowe

Grupa prezentuje informacje na temat znaczących transakcji Spółki lub jej podmiotów zależnych, zawartych z podmiotem powiązanym w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok kończący się 31 grudnia 2019 r. Nota 35 *Transakcje z Jednostkami Powiązanymi*.

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 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 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. 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 lipcu 2019 r. Spółka spłaciła pożyczkę w banku OTP w wysokości 6.764 zł (1.573 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 refinansowaną pożyczkę w wysokości 49.857 zł (11.600 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 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 refinansowaną pożyczkę w wysokości 122.244 zł (28.442 EUR).

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 r., Grupa sprzedała Neptun Office Center, budynek biurowy w Gdańsku. Pożyczka dla tego projektu została w pełni spłacona przed sprzedażą. Suma pożyczki wyniosła 85.000 zł (19.900 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. 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

Grupa 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 Grupy 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	2.427	2.451
Usługi doradztwa podatkowego i inne usługi doradcze	-	-
Razem	2.427	2.451

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 skutek czego od dnia 20 grudnia 2019 r. Spółka przestała przestrzegać zasady II.Z.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 otrzymała 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 jakiegokolwiek 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 wchodzi 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 przyznaniu 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 Spółki 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 jakiegokolwiek 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 komitetu 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 był członkiem Komitetu 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 wchodził 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 badająca 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.

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, skonsolidowane 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 Grupy oraz jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć Grupy oraz jej sytuacji, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń;

- podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania skonsolidowanego 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 Audit 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.

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

Globe Trade Centre S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	17	9.568.977	9.086.192
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	18	57.013	54.601
Rzeczowe aktywa trwałe	16	34.745	28.862
Depozyty zablokowane	22	47.427	38.992
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	-	224
Instrumenty pochodne		1.129	-
Pozostałe aktywa trwałe		464	555
		9.709.755	9.209.426
Pożyczki udzielone udziałowcowi niekontrolującemu	29	46.741	44.213
Aktywa trwałe razem		9.756.496	9.253.639
Aktywa przeznaczone do sprzedaży		-	327.643
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług		43.731	19.131
Należności związane z wywłaszczeniem ziemi	28	-	21.143
Naliczone przychody		9.284	4.584
Należności z tytułu podatku VAT	27	14.036	22.171
Należności z tytułu podatku dochodowego		4.595	5.302
Przedpłaty oraz czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		9.313	6.024
Depozyty krótkoterminowe	22	140.662	129.177
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23	764.980	345.961
		986.601	553.493
AKTYWA RAZEM		10.743.097	10.134.775

Globe Trade Centre S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
PASYWA			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej			
Kapitał podstawowy	32,9	48.556	48.354
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	9	2.448.771	2.432.519
Kapitał zapasowy	32	(185.156)	(154.854)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(19.893)	(17.950)
Różnice kursowe z przeliczenia		532.530	578.792
Zyski zatrzymane		1.623.715	1.480.868
		4.448.523	4.367.729
Udziały niekontrolujące	29	59.789	21.690
Kapitał własny razem		4.508.312	4.389.419
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	30	4.177.043	4.271.851
Depozyty od najemców	25	47.427	38.992
Inne zobowiązania długoterminowe	26	11.277	13.094
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych	33	6.158	19.492
Zobowiązania z tytułu leasingu	31	196.836	-
Instrumenty pochodne	20	11.119	16.065
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	626.987	598.216
		5.076.847	4.957.710
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu dostaw i usług oraz rezerwy	21	158.799	217.140
Depozyty od najemców	25	6.835	5.621
Krótkoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	30	959.653	524.147
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków		7.738	7.035
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		6.567	4.790
Instrumenty pochodne	20	15.923	8.114
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu	31	886	-
Otrzymane zaliczki	19	1.537	20.799
		1.157.938	787.646
PASYWA RAZEM		10.743.097	10.134.775

Globe Trade Centre S.A.
Skonsolidowany rachunek zysków i strat
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Przychody z tytułu wynajmu	10,14	549.332	471.112
Przychody z tytułu usług	10	180.305	165.603
Przychody ze sprzedaży domów i mieszkań	10,14	-	19.325
Koszty usług	14	(179.983)	(164.141)
Koszty sprzedaży domów i mieszkań	14	-	(16.328)
Marża brutto z działalności operacyjnej		549.654	475.571
Koszty sprzedaży	11	(8.669)	(9.155)
Koszty administracyjne	12	(61.934)	(43.629)
Zysk z aktualizacji wartości aktywów / utrata wartości aktywów	17	69.779	171.830
Pozostałe przychody		4.986	6.679
Pozostałe koszty	24	(8.304)	(20.821)
Zysk/(strata) z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych		545.512	580.475
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto		(1.878)	(1.023)
Przychody finansowe	13	1.633	1.603
Koszty finansowe	13	(148.857)	(128.653)
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		396.410	452.402
Podatek dochodowy	15	(72.091)	(59.510)
Zysk/(strata) za rok		324.319	392.892
Przypadający/a:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		321.756	389.399
Akcjonariuszom niekontrolującym	29	2.563	3.493
Zysk na jedną akcję (w PLN)	34	0,66	0,82

Globe Trade Centre S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Zysk za rok	324.319	392.892
<i>Inne całkowite dochody netto nie podlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-
Zysk (strata) z wyceny transakcji zabezpieczających	(1.986)	(11.184)
Podatek dochodowy	43	1.905
Zysk netto z wyceny transakcji zabezpieczających	(1.943)	(9.279)
Różnice kursowe z przeliczenia	(46.867)	121.553
<i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	(48.810)	112.274
Całkowity dochód netto za rok	275.509	505.166
Przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	273.551	501.103
Akcjonariuszom niekontrolującym	1.958	4.063

Globe Trade Centre S.A.
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem
Saldo na 1 stycznia 2019 roku	48.354	2.432.519	(154.854)	(17.950)	578.792	1.480.868	4.367.729	21.690	4.389.419
Inne całkowite dochody	-	-	-	(1.943)	(46.262)	-	(48.205)	(605)	(48.810)
Zysk/(strata) za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	-	-	-	-	-	321.756	321.756	2.563	324.319
Całkowity dochód / (strata) za rok	-	-	-	(1.943)	(46.262)	321.756	273.551	1.958	275.509
Nabycie udziałów niekontrolujących	-	-	(30.302)	-	-	-	(30.302)	37.983	7.681
Wypłata dywidendy dla udziałów niekontrolujących	-	-	-	-	-	-	-	(1.842)	(1.842)
Wypłata dywidendy	202	16.252	-	-	-	(178.909)	(162.455)	-	(162.455)
Saldo na 31 grudnia 2019 roku	48.556	2.448.771	(185.156)	(19.893)	532.530	1.623.715	4.448.523	59.789	4.508.312
	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem
Saldo na 1 stycznia 2018 roku	47.031	2.320.299	(154.854)	(8.671)	457.809	1.246.669	3.908.283	17.627	3.925.910
Inne całkowite dochody /(straty)	-	-	-	(9.279)	120.983	-	111.704	570	112.274
Zysk / (strata) za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku	-	-	-	-	-	389.399	389.399	3.493	392.892
Całkowity dochód / (strata) za rok	-	-	-	(9.279)	120.983	389.399	501.103	4.063	505.166
Wypłata dywidendy	1.323	112.220	-	-	-	(155.200)	(41.657)	-	(41.657)
Saldo na 31 grudnia 2018 roku	48.354	2.432.519	(154.854)	(17.950)	578.792	1.480.868	4.367.729	21.690	4.389.419

Globe Trade Centre S.A.
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

		Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
PRZEPLÝW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:			
Zysk brutto		396.410	452.402
Korekty o pozycje:			
Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów/utrata wartości aktywów i nieruchomości mieszkalnych		(69.779)	(171.830)
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto		1.878	1.023
Przychody finansowe	13	(1.633)	(1.603)
Koszty finansowe	13	148.857	128.653
Strata/(zysk) dotyczący rezerwy z tytułu płatności w formie akcji własnych	12	(13.268)	(5.162)
Amortyzacja	16	2.837	2.383
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego		465.302	405.866
(Zwiększenie) / zmniejszenie stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych		(14.458)	2.869
Zmniejszenie stanu zapasów dotyczących projektów mieszkaniowych		-	15.662
Zwiększenie stanu zaliczek otrzymanych		(3.911)	(11.883)
Zwiększenie stanu depozytów od najemców		12.086	3.090
Zwiększenie (zmniejszenie) stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług		3.619	(5.963)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		462.638	409.641
Podatek dochodowy zapłacony w bieżącym okresie		(26.789)	(33.659)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		435.849	375.982
PRZEPLÝW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:			
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne	17	(621.869)	(479.347)
Zakup ukończonych aktywów oraz ziemi		-	(69.908)
Zmniejszenie stanu krótkoterminowych depozytów przeznaczonych na inwestycje		23.979	76.483
Zwiększenia (zmniejszenia) na rachunkach powierniczych na rzecz zakupu aktywów		-	3.312
Sprzedaż (włącznie z zaliczkami) nieruchomości inwestycyjnych		346.006	57.465
Otrzymane wpływy z wywłaszczenia gruntu		21.159	-
Podatek VAT/podatek od zakupu/ sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		3.683	5.554
Sprzedaż udziałów w jednostkach zależnych		184.101	-
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych		-	(159.759)
Sprzedaż udziałów w jednostkach stowarzyszonych		-	4
Odsetki otrzymane		494	554
Splata pożyczek udzielonych jednostkom stowarzyszonym		-	5.541
Środki pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej netto		(42.447)	(560.101)
PRZEPLÝW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:			
Wypłata dywidendy		(162.832)	(41.165)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia długoterminowych pożyczek i kredytów oraz emisji obligacji	30	1.259.151	815.054
Splata długoterminowych pożyczek i kredytów oraz obligacji	30	(863.541)	(690.936)
Odsetki zapłacone		(130.788)	(119.741)
Splata zobowiązania z tytułu leasingu		(7.474)	-
Koszty pozyskania pożyczek, kredytów oraz obligacji		(10.272)	(9.087)
Wypłata dywidendy akcjonariuszom niekontrolującym		(1.842)	-
Pożyczka udzielona udziałowcowi niekontrolującemu		(1.844)	(42.776)
Zmniejszenie/ (zwiększenie) depozytów krótkoterminowych		(47.648)	(9.701)
Środki pieniężne netto z / (wykorzystane w) działalności finansowej		32.910	(98.352)
Różnice kursowe netto		(7.293)	8.027
Zwiększenie/ (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		419.019	(274.444)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		345.961	620.405
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		764.980	345.961

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

1. Działalność podstawowa

Globe Trade Centre S.A. („Spółka”, „GTC S.A.” lub „GTC”) i jej spółki zależne („Grupa GTC” lub „Grupa”) są międzynarodową korporacją zajmującą się nieruchomościami. Spółka została zarejestrowana 19 grudnia 1996 roku w Warszawie. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, przy ul. Komitetu Obrony Robotników (poprzednio 17 Stycznia) 45A. Spółka poprzez swoje jednostki zależne posiada udziały w spółkach nieruchomościowych o charakterze komercyjnym w Polsce, Budapeszcie, Bukareszcie, Belgradzie, Sofii oraz w Zagrzebiu.

Działalność Grupy obejmuje głównie budowę oraz wynajem powierzchni biurowej i handlowej.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz 2018 roku Grupa zatrudniała odpowiednio 197 oraz 192 pracowników w przeliczeniu na pełne etaty.

W działalności spółek należących do Grupy nie występuje sezonowość.

Akcje Spółki są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych oraz na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu.

Największym udziałowcem Spółki jest spółka GTC Dutch Holdings B.V., kontrolowana przez Lone Star, globalną spółkę z sektora private equity, która na dzień 31 grudnia 2019 roku była w posiadaniu 298.575.091 akcji (61.49% wszystkich akcji na dzień 31 grudnia 2019 roku).

2. Waluty funkcjonalne i waluta sprawozdań finansowych

Walutą funkcjonalną GTC S.A. i większości jej spółek zależnych jest Euro. Walutą funkcjonalną niektórych spółek zależnych GTC jest waluta inna niż Euro (Spiral/Węgry/HUF, Europort/Ukraina/USD).

Sprawozdania finansowe tych spółek, sporządzone w ich walutach funkcjonalnych, są włączane do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego po przeliczeniu na walutę prezentacyjną PLN zgodnie z MSR 21 *Skutki zmian kursów wymiany walut obcych*. 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. Podstawa sporządzania sprawozdań finansowych

Spółka prowadzi swoje księgi rachunkowe zgodnie z zasadami i praktykami wypracowanymi przez przedsiębiorstwa w Polsce, a także z wymogami polskich przepisów z zakresu rachunkowości. Spółki spoza Polski prowadzą księgi rachunkowe zgodnie z lokalnymi zasadami rachunkowości. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty nie uwzględnione w księgach rachunkowych jednostek Grupy, które zostały wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE („MSSF UE”). Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF, a także prowadzoną przez Grupę działalność, MSSF mające zastosowanie do tego sprawozdania finansowego nie różnią się od MSSF UE.

4. Kontynuacja działalności

Polityki i działalność operacyjna Grupy mają na celu, oparte na solidnych podstawach, zarządzanie ryzykiem kapitałowym, finansowym oraz ryzykiem płynności. Grupa spełnia wymogi dotyczące kapitału obrotowego przez generowanie przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej poprzez przychody z najmu. Dalsze szczegóły dotyczące ryzyka płynności oraz procesów zarządzania kapitałem zostały opisane w nocie 37.

Na dzień 31 grudnia 2019 kapitał obrotowy netto Grupy (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) był ujemny i wyniósł 171,3 milionów złotych, ponieważ niektóre kredyty, które mają być refinansowane, zostały tymczasowo zaklasyfikowane jako zobowiązania krótkoterminowe. W lutym 2020 roku GTC CTWA oraz Erste i Raiffeisen bank podpisały umowę pożyczki, która zrefinansowała bieżącą pożyczkę Galerii Jurajskiej z dofinansowaniem w wysokości 195 milionów złotych (46 milionów euro), do łącznej kwoty 550 milionów złotych (130 milionów euro). Na dzień 31 grudnia 2019 cała pożyczka w kwocie 358 milionów złotych (84,1 milionów euro) została zaprezentowana jako zobowiązanie krótkoterminowe.

Zarząd przeanalizował ramy czasowe, charakter i skalę potencjalnych potrzeb finansowych poszczególnych spółek zależnych i uważa, że dostępne środki pieniężne, jak również spodziewane przepływy pieniężne będą wystarczające do sfinansowania przewidywanych potrzeb gotówkowych Grupy dla celów obrotowych, przez okres co najmniej kolejnych 12 miesięcy od daty bilansowej. W rezultacie skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, w okresie co najmniej 12 miesięcy od daty bilansowej.

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.

Dalsze informacje opisano w nocie 37.

5. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku, z wyjątkiem wdrożenia nowych standardów, które weszły w życie 1 stycznia 2019. Grupa nie przyjęła wcześniej niż to wymagane żadnych innych standardów, interpretacji, ani nowelizacji, które zostały wydane, lecz nie weszły w życie. Nie dokonano zmian danych porównawczych ani korekt błędów, za wyjątkiem informacji opisanej w nocie 38.

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

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

5. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

- Zmiany do MSR 19 Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu (opublikowano dnia 7 lutego 2018 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później;
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015-2017 (opublikowano dnia 12 grudnia 2017 roku) – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później.

W ocenie Spółki powyższe zmiany (nowe standardy/zmiany) nie mają istotnego wpływu, poza wpływem MSSF 16 *Leasing*, opisanym poniżej.

MSSF 16 Leasing

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

- MSSF 16 wymaga od leasingobiorców ujmowania długoterminowych umów leasingu w swoich bilansach. Księgowość leasingodawcy pozostaje zasadniczo niezmieniona w stosunku do istniejącej rachunkowości zgodnie z MSR 17 Leasing.
- Leasingobiorcy mają jeden model księgowy dla wszystkich umów leasingu, z pewnymi wyjątkami.
- MSSF 16 wymaga ujawnienia nowych informacji o leasingach, które wcześniej nie były wymagane (patrz nota 31).

W Grupie GTC Istnieją dwa rodzaje leasingu, które podlegają zakresowi MSSF 16 i mają wpływ na sprawozdanie finansowe:

- Leasing nieruchomości wynajmowanych najemcom - podstawowa działalność Grupy GTC.

W przypadku tej działalności leasingowej Grupa GTC działa jako leasingodawca. Jak zostało wspomniano wcześniej, rachunkowość leasingodawcy zgodnie z MSSF 16 zasadniczo nie uległa zmianie, dlatego to nie wpływa na Grupę.

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

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

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

5. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

Na dzień 1 stycznia 2019 roku w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupa rozpoznała prawo do użytkowania oraz zobowiązania z tytułu leasingu w kwocie 202 milionów złotych (47 milionów euro) w następujący sposób:

Prawo do wieczystego użytkowania gruntów w kwocie 198 milionów złotych (46 milionów euro), prezentowane jako część nieruchomości inwestycyjnych, z odrębnym ujawnieniem w notcie.

Prawo wieczystego użytkowania gruntów o wartości 4 milionów złotych (1 miliona euro) jest prezentowane jako część gruntów pod zabudowę mieszkaniową.

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

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

Prawo wieczystego użytkowania gruntów jest amortyzowane przez okres leasingu (metodą kosztu historycznego) lub wyceniane przy zastosowaniu metody wyceny do wartości godziwej (dla nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej).

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

Grupa zawarła kilka innych umów leasingu (krótkoterminowe, o małej wartości), które nie są rozpatrywane zgodnie z MSSF 16. Ponadto, Grupa postanowiła nie stosować nowych wytycznych do umów leasingu, dla których okres obowiązywania upłynie w ciągu dwunastu miesięcy od daty pierwszego zastosowania standardu. W takich przypadkach leasing jest rozliczony jako leasing krótkoterminowy.

6. Nowe standardy i interpretacje, które zostały wydane, ale jeszcze nie weszły w życie

Standardy opublikowane, które 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;

6. Nowe standardy i interpretacje, które zostały wydane, ale jeszcze nie weszły w życie (ciąg dalszy)

- 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 odroczone przez RMSR na czas nieokreślony;
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub później;
- Zmiany do Odniesień do Założeń Konceptyjnych zawartych w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej (opublikowano dnia 29 marca 2018 roku) – 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) – 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.

Grupa planuje przyjęcie wszystkich nowych standardów na wymaganą datę wejścia w życie i nie będzie zmieniać informacji porównawczej. Grupa nie spodziewa się znaczącego wpływu na sprawozdanie z sytuacji finansowej oraz kapitały.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości

(a) Podstawowe zasady księgowe

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z konwencją kosztu historycznego, z wyjątkiem ukończonych nieruchomości inwestycyjnych, nieruchomości inwestycyjnych w budowie, jeżeli spełnione są warunki określone w nocie 7(c) ii, płatności w formie akcji własnych oraz pochodnych instrumentów finansowych, które zostały wycenione 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 zakumulowaną amortyzację oraz odpisy 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.

Stosowane roczne stawki amortyzacyjne kształtują się w następujący sposób:

	Stawka 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 finansowania, koszty planowania i projektu, koszty pośrednie inwestycji oraz pozostałe koszty powiązane z daną inwestycją. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane.

(c) Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się grunty bądź budynki lub części budynków posiadane w celu uzyskiwania przychodów z wynajmu i/lub ze wzrostu ich wartości, oraz nieruchomości w trakcie budowy lub dostosowywania, które mają być w przyszłości traktowane jako nieruchomości inwestycyjne (nieruchomość inwestycyjna w budowie).

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia, z uwzględnieniem kosztów transakcyjnych. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obejmuje koszt wymiany części składowej nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości inwestycyjnych.

Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym powstały, z uwzględnieniem powiązanego wpływu na podatek odroczoney.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

(i) Ukończone nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są w wartości godziwej zgodnie z modelem wartości godziwej, która odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy.

Ukończone nieruchomości inwestycyjne zostały wycenione przez zewnętrznego, niezależnego rzeczoznawcę w oparciu o dane rynkowe na dzień 31 grudnia 2019 roku. Ukończone nieruchomości inwestycyjne są wyceniane w oparciu o metodę DCF („Discounted cash flow”) - zdyskontowanych przepływów pieniężnych albo, jeżeli to bardziej odpowiednie, przy użyciu metody dochodowej („Income capitalisation method”) lub metody stopy zysku („Yield method”).

Nieruchomości inwestycyjne są wyłączone ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku, gdy zostaną sprzedane lub w sytuacji, gdy nieruchomość inwestycyjna jest na stałe wyłączona z użycia oraz nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści z jej sprzedaży. Jakiegokolwiek zyski lub straty z wyłączenia lub sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej są prezentowane w rachunku zysków i strat w roku likwidacji bądź sprzedaży.

Transfery do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana ich wykorzystania, potwierdzona przez zakończenie użytkowania nieruchomości przez jej właściciela albo przez oddanie nieruchomości stronie trzeciej w leasing operacyjny. Przeniesienia poszczególnych nieruchomości z nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana ich wykorzystania, potwierdzona przez rozpoczęcie użytkowania nieruchomości przez właściciela albo rozpoczęcie dostosowywania nieruchomości do sprzedaży.

(ii) Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Grupa wycenia tylko te nieruchomości inwestycyjne w budowie, dla których istotna część ryzyka, związanego z realizacją procesu budowy, została wyeliminowana. Nieruchomości inwestycyjne w budowie, które nie spełniają tego warunku są prezentowane w niższej z dwóch wartości: kosztu lub wartości odzyskiwalnej.

Grunty są zreklasyfikowane do nieruchomości inwestycyjnych w budowie w momencie rozpoczęcia aktywnych prac na ich obszarze.

Grupa przyjęła następujące kryteria w celu oceny czy wyeliminowane zostały istotne ryzyka dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie:

- umowa z generalnym wykonawcą została podpisana;
- otrzymano pozwolenie na budowę;
- co najmniej 20% powierzchni przeznaczonych do wynajmu zostało wynajęte (w oparciu o podpisane umowy najmu lub listy intencyjne).

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych w budowie została określona na podstawie stopnia ich zaawansowania na koniec okresu sprawozdawczego. Wyceny zostały przeprowadzone zgodnie ze standardami wyceny RICS oraz IVSC w oparciu o metodę wartości rezydualnej, metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych lub metodę transakcji porównywalnych, zgodnie z profesjonalnym osądem rzeczoznawcy. Każda nieruchomość inwestycyjna w budowie jest analizowana indywidualnie.

Przyszła wartość aktywów jest szacowana w oparciu o oczekiwane przyszłe przychody z projektu, przy użyciu stóp zysku, które są wyższe niż obecne stopy zysku podobnych, ukończonych nieruchomości. Oczekiwane, pozostałe koszty do poniesienia pomniejszają oszacowaną przyszłą wartość aktywów.

W przypadku projektów, których ukończenie jest spodziewane w przyszłości, marża dotycząca zysku z niewykonanych prac dewelopera została odliczona od wartości inwestycji w budowie.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

(d) Hierarchia nieruchomości inwestycyjnych

Hierarchia wartości godziwej opiera się na źródłach wykorzystywanych do oszacowania wartości godziwej:

Poziom 1: ceny notowane (nieskorygowane) na aktywnych rynkach dla identycznych aktywów lub zobowiązań,

Poziom 2: inne techniki, dla których wszystkie dane wejściowe mające znaczący wpływ na wartość godziwą są obserwowalne, bezpośrednio lub pośrednio,

Poziom 3: techniki wykorzystujące dane wejściowe, które mają znaczący wpływ na wartość godziwą, które nie są oparte na obserwowalnych danych rynkowych.

Wszystkie nieruchomości inwestycyjne są sklasyfikowane na poziomie 2 lub poziomie 3 hierarchii wartości godziwej.

Grupa klasyfikuje całą wartość inwestycji w budowie wykazywaną według wartości godziwej jako nieruchomości na poziomie 3. Grupa klasyfikuje ukończone nieruchomości inwestycyjne, na poziomie 2 lub poziomie 3, w oparciu o płynność na rynku, na którym działa.

(e) Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych wykazywane są zgodnie z metodą praw własności. W sprawozdaniu z sytuacji finansowej są one prezentowane w cenie nabycia skorygowanej o późniejsze zmiany udziału Spółki w aktywach netto jednostki stowarzyszonej.

(f) Inwestycje w jednostkach współzależnych

Inwestycje w jednostkach współzależnych wykazywane są zgodnie z metodą praw własności. Inwestycje ujmowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w cenie nabycia powiększonej o zmiany udziału Grupy w aktywach netto jednostki współzależnej, które wystąpiły po dniu nabycia.

(g) Koszt pozyskania najemców

Koszt poniesiony przy pozyskaniu najemców (głównie prowizje brokerów) nieruchomości posiadanych przez Grupę jest dodawany do wartości bilansowej nieruchomości inwestycyjnej do momentu jej wyceny do wartości godziwej. Jeżeli na dzień przeszacowania wartość bilansowa przewyższa wartość godziwą, to koszty ujmowane są w rachunku zysków i strat.

(h) Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

Aktywa trwale i ich grupy przeznaczone do sprzedaży uznaje się za przeznaczone do sprzedaży, w sytuacji, gdy ich wartość bilansowa zostanie odzyskana raczej w wyniku transakcji sprzedaży niż w wyniku ich dalszego użytkowania. Ten warunek może być spełniony tylko, kiedy wystąpienie transakcji sprzedaży jest wysoce prawdopodobne, a składnik aktywów jest dostępny do natychmiastowej sprzedaży w swoim obecnym stanie. Klasyfikacja składnika aktywów jako przeznaczonego do sprzedaży zakłada zamiar kierownictwa do dokonania transakcji sprzedaży w ciągu roku od momentu zaklasyfikowania do aktywów przeznaczonych do sprzedaży. Aktywa trwale sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wycenia się po niższej spośród dwóch wartości: wartości bilansowej lub wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

(i) Otrzymane zaliczki

Otrzymane zaliczki (dotyczące przedsprzedaży lokali mieszkalnych) są odraczane w wysokości niewykazanej jako przychód, jak opisano w nocie 7(j).

(j) Przychody z wynajmu powierzchni

Przychody z wynajmu powierzchni są rozpoznawane przez okres obowiązywania umowy najmu metodą liniową.

(k) Przychody z tytułu odsetek i dywidend

Przychody z tytułu odsetek są rozpoznawane zgodnie z zasadą memoriałową przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Jest to stopa, która dyskontuje szacowane przyszłe przepływy pieniężne w przewidywanym okresie użytkowania instrumentów finansowych do wartości bilansowej netto bazowego składnika aktywów lub zobowiązania finansowego. Przychody z tytułu dywidend są rozpoznawane w momencie zatwierdzenia prawa akcjonariuszy do otrzymania dywidendy.

(l) Przychody z umów z klientami i rozpoznanie kosztów

Grupa ma następujące strumienie przychodów:

- **Przychody z tytułu wynajmu.** Główne źródło przychodów Grupy, to przychód z opłat pobieranych od najemców miesięcznie, na podstawie stawki opłaty czynszowej, uzgodnionej w umowie.
- **Przychody z tytułu usług** stanowią przychód z tytułu opłat za utrzymanie (sprzątnięcie, koszty ochrony, opłaty za zarządzanie itp.) na rzecz najemców. Opłata za usługę jest fakturowana miesięcznie, w oparciu o stawkę opłaty za usługę uzgodnioną w umowie, która stanowi najlepsze oszacowanie dla danego projektu. Alokacja opłaty serwisowej na najemcę odbywa się w oparciu o wynajętą powierzchnię.

Ogrzewanie, woda i ścieki są fakturowane miesięcznie osobno, w oparciu o wynajętą powierzchnię i stawki uzgodnione w umowie.

Przychody z tytułu usług zgodnie z MSSF 15.

Przychody z tytułu usług ujmowane są zgodnie z MSSF 15, gdy kontrola towarów lub usług jest przenoszona na klienta w kwocie, która odzwierciedla wynagrodzenie, do którego Grupa oczekuje, że jest uprawniona w zamian za te towary lub usługi. Grupa rozpoznaje dwa rodzaje zobowiązań do świadczenia w Grupie:

- **Z tytułu działania jako agent.** Niektórzy najemcy instalują liczniki energii elektrycznej. W tym przypadku faktury za energię elektryczną są rozliczane za pośrednictwem podmiotów GTC i adresowane bezpośrednio do najemców. Grupa rozpoznaje koszty i odpowiadający temu przychód w tej samej kwocie. Dla celów sprawozdania finansowego, takie przychody i koszty są ujmowane w kwotach netto, ponieważ GTC działa jako agent.
- **Z tytułu działania jako mocodawca.** W pozostałych przypadkach wszystkie przychody za usługi są fakturowane na podmioty GTC co miesiąc. Grupa rozlicza najemców na podstawie stawek zawartych w umowie w okresach miesięcznych. Do końca roku Grupa dokonuje uzgodnienia rzeczywistych kosztów opłat eksploatacyjnych z fakturowanymi, a następnie wystawia rachunek za niedobór lub zwraca nadpłatę najemcy, jeśli jest to wymagane. Dla celów sprawozdania finansowego takie koszty ujmuje się w wartości brutto, ponieważ GTC działa jako mocodawca.

Dodatkowe noty objaśniające stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

(m) Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego bezpośrednio powiązane z nabyciem lub budową składnika aktywów, który wymaga znacznego okresu czasu niezbędnego do przygotowania go do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży są kapitalizowane jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia składnika aktywów. Wszystkie pozostałe koszty finansowania są odnoszone w ciężar kosztów w momencie ich poniesienia. W skład kosztów finansowania wchodzi odsetki oraz pozostałe koszty, jakie ponosi jednostka, w związku z kredytami i pożyczkami.

Skapitalizowane odsetki są obliczane przy użyciu średniej ważonej kosztów finansowych Grupy po skorygowaniu o kredyty i pożyczki związane ze szczególnymi przedsięwzięciami. W przypadku kredytów i pożyczek na szczególne przedsięwzięcia, kapitalizowana kwota składa się z odsetek brutto od tych kredytów i pożyczek pomniejszonych o przychód pochodzący z tymczasowego inwestowania tych środków. Odsetki są kapitalizowane od momentu rozpoczęcia prac budowlanych do dnia zakończenia realizacji projektu, tj. do chwili, gdy prace budowlane zostają zasadniczo zakończone. Kapitalizacja kosztów finansowania zostaje zawieszona, gdy występują przedłużające się okresy, w których prace budowlane są przerywane. Odsetki są także kapitalizowane w przypadku zakupu nieruchomości w celu jej przebudowy, ale tylko w przypadku gdy prace niezbędne do przygotowania składnika aktywów do przebudowy są w toku.

(n) 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).

(o) Podatek dochodowy oraz inne podatki

Bieżący podatek dochodowy spółek Grupy wyliczany jest zgodnie z przepisami podatkowymi obowiązującymi w krajach, w których prowadzą one swoją działalność operacyjną. 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:

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

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

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:

- aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej 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 lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, 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.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczonego 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 każda ze spółek Grupy spodziewa się odzyskać bądź rozliczyć wartość księgową aktywów lub rezerwy.

Na każdy dzień bilansowy, spółki Grupy dokonują ponownego oszacowania nierozpoznanych aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rzeczywistej wartości aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Spółki rozpoznają nierozpoznane wcześniej aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego do wysokości, w jakiej przyszły dochód do opodatkowania umożliwi realizację tych aktywów.

Analogicznie, spółki korygują 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 odroczonego 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 lub jeśli dotyczy pozycji ujętych w kapitale własnym.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

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.

Przychody, koszty, aktywa i zobowiązania są ujmowane po pomniejszeniu o wartość podatku od towarów i usług, z wyjątkiem:

- gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych; wtedy jest on ujmowany odpowiednio, jako część ceny nabycia składnika aktywów lub jako część pozycji kosztowej oraz
- należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług.

Kwota netto podatku od towarów i usług możliwa do odzyskania lub należna do zapłaty na rzecz organów podatkowych jest ujęta w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako część należności lub zobowiązań.

Jeżeli w ocenie Grupy jest prawdopodobne, że podejście Grupy do kwestii podatkowej będzie zaakceptowane przez organ podatkowy, Grupa określa dochód do opodatkowania (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, niewykorzystane straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe z uwzględnieniem podejścia do opodatkowania planowanego lub zastosowanego w swoim zeznaniu podatkowym.

Jeżeli Grupa stwierdzi, że nie jest prawdopodobne, że organ podatkowy zaakceptuje podejście Grupy do kwestii podatkowej lub grupy kwestii podatkowych, wówczas Grupa odzwierciedla wpływ niepewności przy ustalaniu dochodu do opodatkowania (straty podatkowej), niewykorzystanych strat podatkowych, niewykorzystanych ulg podatkowych lub stawek podatkowych. Grupa odzwierciedla ten efekt za pomocą następującej metody:

- Grupa określa najbardziej prawdopodobny scenariusz – jest to pojedyncza kwota spośród możliwych wyników lub
- Grupa ujmuje wartość oczekiwaną - jest to suma kwot ważonych prawdopodobieństwem spośród możliwych wyników.

(p) Różnice kursowe z przeliczenia

Dla jednostek, których walutą funkcjonalną jest euro, 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 wymiany zostały użyte do wyceny, w przypadkach, gdy określony leasing jest denominowany w walucie lokalnej.

	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018
PLN / EUR	4,2585	4,3000
HUF / EUR	330,50	320,98
EUR/USD	1,1112	1,1383

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

(q) Oprocentowane kredyty i pożyczki oraz dłużne papiery wartościowe

Wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i papiery dłużne są początkowo ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty transakcyjne związane z uzyskaniem kredytu lub pożyczki.

Po początkowym ujęciu oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, z wyjątkiem zobowiązań wyznaczonych na pozycje zabezpieczone, które wyceniane są zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń opisanymi w nocie 7 (w).

Koszty emisji długu są odliczane od kwoty pierwotnie ujętego długu. Koszty te są amortyzowane w rachunku zysków i strat przez szacowany czas trwania pożyczki, z wyjątkiem tych, które są bezpośrednio związane z budową. Koszty emisji długu stanowią korektę efektywnych stóp procentowych.

Zamortyzowany koszt oblicza się, uwzględniając wszelkie koszty transakcyjne oraz wszelkie kwoty dyskonta lub premię z tytułu rozliczenia.

Zyski i straty są ujmowane w rachunku zysków i strat z chwilą wyksięgowania zobowiązania.

(r) Instrumenty finansowe - początkowe ujęcie oraz wycena po początkowym ujęciu

Instrument finansowy to każda umowa, która powoduje powstanie aktywa finansowego jednego podmiotu oraz zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego w innej jednostce.

Aktywa finansowe

Wycena na moment początkowego ujęcia

Aktywa finansowe są klasyfikowane w momencie początkowego ujęcia, jako wyceniane według zamortyzowanego kosztu, wartości godziwej przez inne całkowite dochody bądź w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Grupa klasyfikuje składnik aktywów finansowych na podstawie modelu biznesowego Grupy w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki wynikającej z umowy przepływów pieniężnych. Z wyjątkiem należności z tytułu dostaw i usług, które nie zawierają istotnego składnika finansowania lub dla których Grupa zastosowała uproszczone podejście, Grupa początkowo wycenia składnik aktywów finansowych według wartości godziwej powiększonej o koszty transakcyjne, a w przypadku, gdy aktywa finansowe nie są wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Należności z tytułu dostaw i usług, które nie zawierają znaczącego składnika finansowania lub dla których Grupa zastosowała uproszczone podejście, wycenia się po cenie transakcji określonej zgodnie z MSSF 15. Zasady rachunkowości w tym zakresie zostały opisane w sekcji (l) *Przychody w umów z klientami i rozpoznanie kosztów*.

Zakup lub sprzedaż aktywów finansowych, które wymagają dostawy aktywów w terminie określonym w przepisach lub konwencjach na rynku (zwykle transakcje) ujmuje się w dniu transakcji, tj. w dniu, w którym Grupa zobowiązała się kupić lub sprzedać ten składnik aktywów.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

Wycena po początkowym ujęciu

Dla celów późniejszej wyceny aktywa finansowe klasyfikowane są do jednej z czterech kategorii:

- Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu (instrumenty dłużne),
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody z recyklingiem skumulowanych zysków i strat (instrumenty dłużne),
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody bez recyklingu skumulowanych zysków i strat (instrumenty kapitałowe),
- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie (instrumenty dłużne)

Ta kategoria jest najbardziej istotna dla Grupy. Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, oraz
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie są następnie wyceniane przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej i podlegają odpisowi z tytułu utraty wartości. Zyski i straty są ujmowane w rachunku zysków i strat z chwilą likwidacji, modyfikacji lub utraty wartości składnika aktywów.

Aktywa finansowe Grupy wyceniane w zamortyzowanym koszcie obejmują należności z tytułu dostaw i usług, udzielone pożyczki do jednostek stowarzyszonych oraz krótkoterminowe depozyty w finansowych aktywach obrotowych.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (instrumenty dłużne)

Grupa wycenia składniki aktywów finansowych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych; oraz
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Przychody z tytułu odsetek, różnice kursowe oraz zyski i straty z tytułu utraty wartości ujmowane są w wyniku finansowym i obliczane w taki sam sposób jak w przypadku aktywów finansowych wycenianych zamortyzowanym kosztem. Pozostałe zmiany wartości godziwej ujmowane są przez inne całkowite dochody. W momencie zaprzestania ujmowania składnika aktywów finansowych łączny zysk lub strata uprzednio rozpoznana w innych całkowitych dochodach zostają przeklasyfikowane z pozycji kapitału własnego do wyniku finansowego.

Grupa nie posiada takich instrumentów dłużnych.

Dodatkowe noty objaśniające stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (instrumenty kapitałowe)

W momencie początkowego ujęcia Grupa może dokonać nieodwołalnego wyboru dotyczącego ujmowania w innych całkowitych dochodach późniejszych zmian wartości godziwej inwestycji w instrument kapitałowy, jeżeli one spełniają definicję kapitału własnego zgodnie z *MSR 32 Instrumenty finansowe: Prezentacja* i nie są przeznaczone do obrotu. Klasyfikacja jest ustalana dla poszczególnych instrumentów.

Zyski lub straty na tych aktywach finansowych nigdy nie podlegają przeklasyfikowaniu do wyniku finansowego. Dywidendy ujmowane są jako pozostałe przychody w rachunku zysków i strat wtedy, gdy powstaje uprawnienie jednostki do otrzymania dywidendy, chyba że dywidendy te w oczywisty sposób stanowią odzyskanie części kosztów składnika aktywów finansowych, w którym to przypadku zyski są ujmowane przez inne całkowite dochody. Instrumenty kapitałowe wyznaczone do wartości godziwej poprzez inne całkowite dochody nie podlegają ocenie pod kątem utraty wartości.

Grupa nie posiada takich instrumentów kapitałowych.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, aktywa finansowe wyznaczone przy początkowym ujęciu w wartości godziwej przez wynik finansowy lub aktywa finansowe, które obligatoryjnie zobowiązane są wyceniać według wartości godziwej. Aktywa finansowe są klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży, jeżeli zostały nabyte w celu sprzedaży lub odkupienia w krótkim terminie. Instrumenty pochodne, w tym wyodrębnione wbudowane instrumenty pochodne, są również klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży, chyba że zostały wyznaczone jako efektywne instrumenty zabezpieczające. Aktywa finansowe o przepływach pieniężnych, które nie są wyłącznie spłatami kapitału i odsetek, są klasyfikowane i wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, niezależnie od modelu biznesowego. Niezależnie od kryteriów klasyfikacji instrumentów dłużnych, które mają być klasyfikowane według zamortyzowanego kosztu lub według wartości godziwej poprzez inne całkowite dochody, jak opisano powyżej, instrumenty dłużne mogą zostać wyznaczone do wartości godziwej przez rachunek zysków i strat w momencie początkowego ujęcia, jeżeli eliminują one lub znacząco zmniejszają niedopasowanie księgowie.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w wartości godziwej, a ich zmiany wartości godziwej ujmowane są w rachunku zysków i strat.

Grupa nie posiada takich instrumentów finansowych.

Zobowiązania finansowe

Wycena na moment początkowego ujęcia

Zobowiązania finansowe są klasyfikowane, przy początkowym ujęciu, odpowiednio jako zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, kredyty i pożyczki, zobowiązania lub instrumenty pochodne wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające w efektywnym zabezpieczeniu.

Wszystkie zobowiązania finansowe są ujmowane początkowo według wartości godziwej, a w przypadku kredytów i pożyczek, po pomniejszeniu o bezpośrednie koszty transakcji. Zobowiązania finansowe Grupy obejmują zobowiązania handlowe i inne, kredyty i pożyczki, w tym kredyty w rachunkach bieżących i pochodne instrumenty finansowe.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

Wycena po początkowym ujęciu

Wycena zobowiązań finansowych zależy od ich klasyfikacji, jak opisano poniżej:

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe pierwotnie zakwalifikowane do kategorii wycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zobowiązania finansowe są klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, jeżeli zostały nabyte dla celów sprzedaży w niedalekiej przyszłości. Do tej kategorii zalicza się również pochodne instrumenty finansowe zawarte przez Grupę, które nie są wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające w relacjach zabezpieczających, zgodnie z definicją w MSSF 9. Samodzielne wbudowane instrumenty pochodne są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, chyba że są wyznaczone jako efektywne instrumenty zabezpieczające.

Zyski lub straty z zobowiązań przeznaczonych do obrotu są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Zobowiązania finansowe wyceniane przy początkowym ujęciu w wartości godziwej przez wynik finansowy są wyceniane w początkowej dacie ujęcia i tylko wtedy, gdy kryteria określone w MSSF 9 są spełnione.

Kredyty i pożyczki

Jest to kategoria najbardziej istotna dla Grupy. Po początkowym ujęciu, oprocentowane kredyty i pożyczki są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Przychody i koszty są ujmowane w rachunku zysków i strat z chwilą wyksięgowania zobowiązania z bilansu, a także w wyniku rozliczenia metodą efektywnej stopy procentowej.

Zamortyzowany koszt oblicza się, uwzględniając wszelkie kwoty dyskonta lub premię z tytułu przejęcia oraz opłaty i koszty, które stanowią integralną część efektywnej stopy procentowej. Amortyzacja efektywnej stopy procentowej ujmowana jest jako koszty finansowe w rachunku zysków i strat.

Ta kategoria odnosi się do oprocentowanych kredytów i pożyczek.

Kompensowanie instrumentów finansowych

Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe są kompensowane, a kwota netto wykazywana jest w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, jeżeli istnieje obecne egzekwowne prawo do kompensaty ujętych kwot i jednocześnie istnieje zamiar rozliczenia w kwocie netto.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

Poniższa tabela prezentuje kategoryzację wyceny aktywów i pasywów finansowych: pozycja, kategoria oraz wycena.

Pozycja	Kategoria	Wycena
	<u>Aktywa/zobowiązania finansowe</u>	
Środki pieniężne oraz krótkoterminowe depozyty	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Zamortyzowany koszt
Należności	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Zamortyzowany koszt
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Zamortyzowany koszt
Kredyty i pożyczki długo- i krótkoterminowe	Kredyty i pożyczki	Zamortyzowany koszt
Depozyty od najemców	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Zamortyzowany koszt
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	Zamortyzowany koszt
SWAP na stopę procentową	Transakcje zabezpieczające (zabezpieczenie przepływów pieniężnych)	Wartość godziwa - poprzez pozostałe dochody ogółem (część efektywna) / poprzez rachunek zysków i strat (część nieefektywna)
CAP	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Wartość godziwa - poprzez rachunek zysków i strat
Kontrakty terminowe na waluty	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Wartość godziwa - poprzez rachunek zysków i strat

(s) Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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.

(t) Należności z tytułu dostaw i usług

Należności z tytułu dostaw i usług reprezentują prawo Grupy do bezwarunkowej kwoty wynagrodzenia (tj. do upływu terminu zapłaty wymagany jest tylko upływ czasu). Szczegóły opisane w zasadach rachunkowości aktywów finansowych w rozdziale r) *Instrumenty finansowe - początkowe ujęcie i późniejsza wycena*. Wartość bilansowa należności jest równa ich wartości godziwej.

(u) Utrata wartości aktywów trwałych

Zarząd dokonuje okresowego przeglądu wartości bilansowej aktywów w celu określenia ewentualnej utraty wartości. W szczególności Zarząd ocenia, czy przesłanki utraty wartości występują. Na podstawie najnowszych analiz Zarząd uważa, że wszelka istotna utrata wartości aktywów na dzień bilansowy, została właściwie zaprezentowana w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

(v) Zakup udziałów niekontrolujących

W przypadku zwiększenia udziału w aktywach netto kontrolowanej jednostki zależnej, różnica między udziałem zapłaconym/do zapłaty a wartością bilansową udziałów niekontrolujących jest ujmowana w kapitale własnym przypadającym akcjonariuszom jednostki dominującej.

(w) Instrumenty pochodne i rachunkowość zabezpieczeń

Początkowe ujęcie i późniejsza wycena

Grupa wykorzystuje pochodne instrumenty finansowe takie jak SWAP na stopę procentową oraz CAP w celu zabezpieczenia się przed zmiennością stóp procentowych. Tego rodzaju pochodne instrumenty finansowe są początkowo ujmowane według wartości godziwej w dniu zawarcia kontraktu, a następnie są ponownie wyceniane w wartości godziwej. Instrumenty pochodne wykazuje się jako aktywa, gdy ich wartość godziwa jest dodatnia, i jako zobowiązania – gdy ich wartość godziwa jest ujemna.

Dla celów rachunkowości zabezpieczeń, zabezpieczenia są klasyfikowane jako zabezpieczenia przepływów pieniężnych przy zabezpieczaniu wpływu na zmienność przepływów pieniężnych, które można przypisać do konkretnego ryzyka związanego z ujętym składnikiem aktywów lub zobowiązaniem lub wysoce prawdopodobną planowaną transakcją lub ryzykiem walutowym w nierozpoznane zdecydowane zaangażowanie.

W momencie ustanowienia powiązania zabezpieczającego, Grupa formalnie wyznacza i dokumentuje powiązanie zabezpieczające, do którego chce zastosować rachunkowość zabezpieczeń oraz cel zarządzania ryzykiem i strategię ustanowienia zabezpieczenia.

Przed 1 stycznia 2018 r. dokumentacja obejmuje identyfikację instrumentu zabezpieczającego, zabezpieczanej pozycji lub transakcji, charakter zabezpieczanego ryzyka oraz sposób, w jaki Grupa oceni skuteczność zmian wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego w kompensowaniu wpływu na zmiany w wartości godziwa pozycji zabezpieczanej lub przepływy pieniężne związane z zabezpieczanym ryzykiem. Oczekuje się, że takie zabezpieczenia będą wysoce skuteczne w kompensowaniu zmian wartości godziwej lub przepływów pieniężnych i są oceniane na bieżąco w celu stwierdzenia, że rzeczywiście były wysoce efektywne we wszystkich okresach sprawozdawczych, na które zostały wyznaczone.

Począwszy od 1 stycznia 2018 r. dokumentacja obejmuje identyfikację instrumentu zabezpieczającego, zabezpieczanej pozycji, charakter zabezpieczanego ryzyka oraz sposób, w jaki Grupa oceni, czy powiązanie zabezpieczające spełnia wymogi efektywności zabezpieczenia (w tym analiza źródeł nieskuteczności zabezpieczenia i jak określa się współczynnik zabezpieczenia). Powiązanie zabezpieczające kwalifikuje się do rachunkowości zabezpieczeń, jeśli spełnia wszystkie następujące wymogi efektywności:

- Istnieje „związek ekonomiczny” pomiędzy pozycją zabezpieczaną a instrumentem zabezpieczającym.
- Efekt ryzyka kredytowego nie „dominuje nad zmianami wartości”, które wynikają z tego związku ekonomicznego.
- Wskaźnik zabezpieczenia powiązania zabezpieczającego jest taki sam, jak wynikający z ilości zabezpieczanej pozycji, którą Grupa faktycznie zabezpiecza, oraz ilości instrumentu zabezpieczającego, który Grupa faktycznie wykorzystuje do zabezpieczenia tej ilości zabezpieczanej pozycji.

Zabezpieczenia, które spełniają wszystkie kryteria kwalifikujące do rachunkowości zabezpieczeń, są rozliczane w sposób opisany poniżej.

Dodatkowe noty objaśniające stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych

Efektywną część zysku lub straty na instrumencie zabezpieczającym ujmuje się w innych całkowitych dochodach w rezerwie zabezpieczeń przepływów pieniężnych, natomiast każdą nieefektywną część ujmuje się niezwłocznie w sprawozdaniu z zysków lub strat. Rezerwa zabezpieczająca przepływy pieniężne jest korygowana o niższy z łącznych zysków lub strat na instrumencie zabezpieczającym oraz skumulowaną zmianę wartości godziwej zabezpieczanej pozycji.

Rachunkowość zabezpieczeń przestaje obowiązywać, gdy instrument zabezpieczający wygasa, zostaje sprzedany, rozwiązany lub wykonany, albo przestaje spełniać kryteria rachunkowości zabezpieczeń. W tym momencie wszelkie skumulowane zyski lub straty ujęte w kapitale własnym są przenoszone do zysku lub straty netto 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.

Wartość godziwa kontraktów terminowych na waluty, transakcji IRS oraz kontraktów CAP jest ustalana poprzez odniesienie do wartości rynkowej podobnych instrumentów.

(x) Szacunki

Sporządzanie sprawozdań finansowych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej wymaga od Zarządu dokonywania pewnych założeń i szacunków, mających wpływ na prezentowane kwoty aktywów i zobowiązań (w tym aktywów i zobowiązań warunkowych) na dzień bilansowy. W związku z tym, rzeczywiste wartości mogą różnić się od tych szacunków.

Nieruchomości inwestycyjne reprezentują nieruchomości utrzymywane w celu generowania długoterminowych wpływów z tytułu najmu. Nieruchomość inwestycyjna jest wykazywana w wartości godziwej, która jest wyceniana przynajmniej raz w roku przez niezależnego zarejestrowanego rzeczoznawcę na podstawie zdyskontowanych przewidywanych przepływów pieniężnych z nieruchomości inwestycyjnej z wykorzystaniem stóp dyskontowych stosowanych dla lokalnego rynku nieruchomości oraz aktualizowana według osądu Zarządu. Zmiany w wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są odnoszone do rachunku zysków i strat w okresie, w którym wystąpiły.

Grupa wykorzystuje szacunki w celu ustalenia stosowanych stawek amortyzacyjnych.

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

Grupa 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.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

(y) Istotne wartości oparte na osądzie

W procesie stosowania Grupowych zasad (polityki) rachunkowości Zarząd Spółki dokonał następujących osądów:

Grupa zawarła umowy wynajmu powierzchni w posiadanych nieruchomościach komercyjnych. Grupa ustaliła, że zachowuje wszystkie znaczące ryzyka i korzyści z tytułu posiadania tych nieruchomości, których wynajem jest ujmowany jako leasing operacyjny.

Istotne wartości księgowe oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach w odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych w budowie zostały zaprezentowane w notcie 7(c) (ii).

Grupa klasyfikuje zapasy w postaci nieruchomości mieszkaniowych do aktywów obrotowych lub do aktywów trwałych na podstawie stopnia zaawansowania prac konstrukcyjnych w ramach przyjętego przez Grupę cyklu operacyjnego. Normalny cykl operacyjny Grupy w większości wypadków przypada na okres od roku do pięciu lat. Aktywne projekty mieszkaniowe są klasyfikowane jako zapasy w aktywach obrotowych. Projekty mieszkaniowe, których termin wykonania jest dłuższy niż cykl operacyjny, są klasyfikowane jako grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w aktywach trwałych.

Na podstawie przeprowadzonych szacunków Grupa zmieniła klasyfikację części zapasów z aktywów obrotowych do gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w aktywach trwałych.

Grupa ustala, czy transakcja lub inne zdarzenie jest połączeniem jednostek gospodarczych poprzez zastosowanie definicji biznesowej zawartej w MSSF 3.

Podatek odroczony dotyczący zewnętrznych różnic przejściowych odnoszących się do jednostek zależnych został obliczony w oparciu o oszacowane prawdopodobieństwo, że te różnice przejściowe zostaną zrealizowane w dającej się przewidzieć przyszłości.

Grupa przeprowadza również ocenę prawdopodobieństwa realizacji aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Jeśli jest to konieczne, Grupa zmniejsza wartość aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego do wartości możliwej do uzyskania.

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

(z) Podstawa konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdania finansowe obejmują sprawozdania GTC S.A. i jej spółek zależnych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości i w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane do podobnych transakcji i zdarzeń gospodarczych. Dokonuje się korekt konsolidacyjnych aby ujednoczyć różnice w politykach rachunkowości, które mogą występować.

Grupa niezależnie od charakteru jej powiązań ze spółkami zależnymi (jednostkami), powinna ustalić czy pełni rolę jednostki dominującej biorąc pod uwagę, to czy sprawuje nad nimi kontrolę.

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

W związku z powyższym, Grupa 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; oraz
- posiada możliwość wykorzystania sprawowanej władzy nad jednostką, w której dokonano inwestycji, do wywierania wpływu na wysokość swoich wyników finansowych.

Spółki zależne są konsolidowane od dnia przeniesienia kontroli do Grupy i zostają wyłączone z konsolidacji od dnia, kiedy Grupa traci kontrolę nad spółką.

Wszystkie znaczące salda i transakcje pomiędzy jednostkami wchodzącymi w skład Grupy, w tym niezrealizowane zyski wynikające z transakcji w ramach Grupy, zostały w całości wyeliminowane. Niezrealizowane straty są eliminowane, chyba że występują przesłanki utraty wartości.

(aa) Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie 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.

(ab) 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 w PLN („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. Akcje fantomowe są nabywane w rocznych transzach w okresie pracy / usługi. Wydatki są ujmowane liniowo przez okres nabywania uprawnień.

(ac) Zysk na akcję

Zysk na akcję dla każdego okresu sprawozdawczego jest obliczany jako iloraz zysku za dany okres sprawozdawczy oraz średniej ważonej liczby akcji pozostających w obrocie w tym okresie.

(ad) Depozyty krótkoterminowe

Depozyty krótkoterminowe obejmują depozyty związane z umowami kredytowymi i innymi zobowiązaniami umownymi i mogą być wykorzystywane wyłącznie do niektórych działań operacyjnych określonych w umowach podstawowych. Depozyty związane z umowami kredytowymi można wykorzystać w dowolnym momencie (do określonych celów za zgodą kredytodawcy), ponieważ są one prezentowane w aktywach obrotowych.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości (ciąg dalszy)

(ae) Depozyty od najemców

Depozyty od najemców obejmują depozyty otrzymane od najemców w celu zabezpieczenia zobowiązania najemcy wobec właściciela nieruchomości. Depozyty podlegają zwrotowi na koniec umowy najmu.

(af) Zapasy oraz grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową

Zapasy dotyczą projektów mieszkaniowych w trakcie budowy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto (wartości odzyskiwalnej). Wartość odzyskiwalna ustalana jest przy pomocy metody Zdyskontowanych Przepływów Pieniężnych albo metody porównawczej. Koszty odnoszące się do realizacji projektu mieszkaniowego są wykazywane jako zapasy.

Prowizje wypłacone pośrednikom sprzedaży lub agencjom marketingowym za sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych, które nie podlegają zwrotowi, są odnoszone bezpośrednio w koszty w momencie, gdy sprzedaż danej nieruchomości mieszkaniowej jest prawdopodobna.

Grupa klasyfikuje zapasy w postaci nieruchomości mieszkaniowych do aktywów obrotowych lub do aktywów trwałych na podstawie stopnia zaawansowania prac konstrukcyjnych w ramach przyjętego przez Grupę cyklu operacyjnego. Normalny cykl operacyjny Grupy w większości wypadków przypada na okres od roku do pięciu lat. Aktywne projekty mieszkaniowe są klasyfikowane jako zapasy w aktywach obrotowych. Projekty mieszkaniowe, których ukończenie jest planowane w okresie dłuższym niż cykl operacyjny, są zaklasyfikowane jako grunty przeznaczone pod zabudowę oraz wykazane w aktywach trwałych.

(ag) Leasing

Umowy leasingowe, zgodnie z którymi Grupa zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu operacyjnego.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

8. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych

Załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki i jej jednostek zależnych. Bezpośredni i pośredni udział Spółki w tych jednostkach na koniec poszczególnych okresów został przedstawiony w tabeli poniżej (tabela poniżej przedstawia udział efektywny):

Spółki zależne

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
GTC Konstancja Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Korona S.A.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Globis Poznań Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Aeropark Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Globis Wrocław Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Satellite Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Neptune Gdańsk Sp. z o.o. (4)	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 Ortał Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Diego Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Francuska Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC UBP Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Pixel Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Moderna Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Management Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Corius Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Światowida Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Glorine investments Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Glorine investments Sp. z o.o. s.k.a.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Galeria CTWA Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Artico Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Julesberg Sp. z o.o. (1)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Jowett Sp. z o.o. (1)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Hungary Real Estate Development Company Ltd. ("GTC Hungary")	GTC S.A.	Węgry	100%	100%
GTC Duna Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Vaci Ut 81-85 Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Riverside Apartmanok Kft. ("Riverside") (1)	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Centre Point I. Kft. ("Centre Point I")	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Centre Point II. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral I.Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Spiral II Hungary. Kft. (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.
- (4) Sprzedane

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

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

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

- (1) Sprzedane
(2) Zlikwidowane
(3) Nabyto udziały niekontrolujące

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
NRL EAD	GTC S.A.	Bulgaria	100%	100%
Advance Business Center EAD	GTC S.A.	Bulgaria	100%	100%
GTC Yuzhen Park EAD ("GTC Yuzhen")	GTC S.A.	Bulgaria	100%	100%
Dorado 1 EOOD (3)	GTC S.A.	Bulgaria	100%	100%
GTC Medj Razvoj Nekretnina d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
GTC Business Park d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Commercial and Residential Ventures d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Demo Invest d.o.o. Novi Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Atlas Centar d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Commercial Development d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Glamp d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
GTC BBC d.o.o	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	GTC S.A.	Cypr	100%	100%
Europort Ukraine Holdings 1 LLC	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%
Europort Ukraine LLC	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%
Europort Project Ukraine 1 LLC	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych

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

(1) Zlikwidowane

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

9. Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym

Zakończenie inwestycji

W kwietniu 2019 roku, Grupa GTC zakończyła budowę biurowca (Green Heart N2) w Belgradzie.

W maju 2019 roku, Grupa GTC zakończyła budowę centrum handlowego (Ada Mall) w Belgradzie.

W czerwcu 2019 roku, Grupa GTC zakończyła budowę biurowca (ABC I) w Sofii.

W lipcu 2019 roku, Grupa GTC zakończyła budowę biurowca (Matrix I) w Zagrzebiu.

W lipcu 2019 roku, Grupa GTC zakończyła budowę biurowca (Green Heart N1) w Belgradzie.

Emisja obligacji oraz refinansowanie

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

W marcu 2019 roku, Grupa podpisała nową umowę pożyczki z UniCredit w wysokości 86 milionów złotych (20 milionów euro) (w tym 15 milionów złotych (3,5 milionów euro) dodatkowego finansowania, z zastrzeżeniem uzgodnionych warunków) na budowę ABC II.

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

W kwietniu 2019 roku, Spółka wyemitowała nowe obligacje, denominowane w euro, na łączną kwotę 40,4 milionów złotych (9,4 milionów euro), które mają zostać spłacone w kwietniu 2022 roku.

W lipcu 2019 roku, Grupa i OTP podpisały umowę pożyczki, która refinansowała istniejącą umowę pożyczki Duna Tower oraz Center Point w Budapeszcie, podwyższając kwotę pożyczki o 116 milionów złotych (27 milionów euro) do 400 milionów złotych (93 milionów euro).

W sierpniu 2019 roku, Grupa podpisała nową umowę pożyczki z Erste dla finansowania projektu Matrix II w wysokości 50,3 milionów złotych (11,7 milionów euro) w ramach kredytu budowlanego, który zostanie zwiększony o kolejne 12 milionów złotych (2,8 milionów euro) po zakończeniu budowy.

9. Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym (ciąg dalszy)

We wrześniu 2019 roku, Grupa i Santander podpisały umowę pożyczki, która zrefinansowała bieżącą pożyczkę Globis Poznań z dofinansowaniem w wysokości 12,7 milionów złotych (3 milionów euro), do łącznej kwoty 75 milionów złotych (17,7 milionów euro).

W październiku 2019 roku, Grupa i Erste podpisały umowę pożyczki, która zrefinansowała bieżącą pożyczkę GTC House z dofinansowaniem w wysokości 17 milionów złotych (4 milionów euro), do łącznej kwoty 66 milionów złotych (15,6 milionów euro).

W listopadzie 2019 roku, Grupa i Berlin Hyp podpisały umowę pożyczki, która zrefinansowała bieżącą pożyczkę UBP z dofinansowaniem w wysokości 72,8 milionów złotych (17,1 milionów euro), do łącznej kwoty 185 milionów złotych (43,5 milionów euro).

W listopadzie 2019 roku, Spółka wyemitowała nowe obligacje, denominowane w złotych, na łączną kwotę w wysokości 220 milionów 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.

Sprzedaż aktywów

We wrześniu 2019 roku Grupa sprzedała budynek biurowy GTC White House w Budapeszcie za łączną kwotę 304 milionów złotych (70,7 milionów euro). Pożyczka bankowa związana z tą inwestycją została w całości spłacona.

W listopadzie 2019 roku Spółka podpisała umowę sprzedaży spółki, która posiada Neptun Office Center, Gdańsk (patrz nota 17). Wartość budynku na potrzeby transakcji wyniosła 188 milionów złotych (44,2 miliona euro). Pożyczka bankowa w wysokości 85 milionów złotych (19,9 milionów euro) została w całości spłacona przed sprzedażą.

Dystrybucja dywidendy

W maju 2019 roku Akcjonariusze Spółki podjęli uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy w wysokości 178,9 milionów złotych (41,6 milionów euro). W czerwcu 2019 r. Spółka wyemitowała 2.018.126 akcji serii N na rzecz akcjonariuszy Spółki, którzy wybrali dywidendę w formie akcji w kwocie 16,45 milionów złotych (4 miliony euro) i wypłacili dywidendę w gotówce w wysokości 162,45 milionów złotych (37,6 milionów euro) pozostałym akcjonariuszom.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

10. Przychody operacyjne

Przychody z najmu zawierają przychody z tytułu czynszu od obrotu najemców w wysokości około 10.530 tysięcy PLN (2.450 tysięcy EUR) za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku (2018: 8.051 tysięcy PLN). Pozostałe przychody są oparte na stałych umownych opłatach za wynajem.

Grupa zawarła szereg umów leasingu z najemcami, dotyczących nieruchomości inwestycyjnych w Polsce, Rumunii, Chorwacji, Serbii, Bułgarii i na Węgrzech. Umowy najmu nieruchomości komercyjnych zwykle zawierają klauzule umożliwiające okresowe podniesienie opłat z tytułu wynajmu powierzchni w zależności od europejskiego wskaźnika cen towarów i usług.

Minimalna wartość przyszłych przychodów z tytułu umów najmu w ukończonych nieruchomościach inwestycyjnych wynosi (w milionach PLN):

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
W ciągu 1 roku	554	525
Od 1 roku do 5 lat	1,252	1,165
Powyżej 5 lat	94	99
	<u>1.900</u>	<u>1.789</u>

Większość przychodów operacyjnych jest ustalana na podstawie kwot wyrażonych bezpośrednio, powiązanych lub indeksowanych do euro.

Przychody z tytułu usług obejmują przychody z opłat związanych z kosztami utrzymania najemców. Opłata za usługę jest rozliczana miesięcznie, na podstawie uzgodnionej stawki z umowy.

11. Koszty sprzedaży

Na koszty sprzedaży składają się następujące pozycje:

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Reklama i marketing	2.605	3.614
Wynagrodzenia i powiązane wydatki	6.064	5.541
	<u>8.669</u>	<u>9.155</u>

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

12. Koszty administracyjne

Koszty administracyjne składają się z następujących pozycji:

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Wynagrodzenia (*)	54.588	29.291
Koszty audytu oraz wycen	3.520	4.437
Koszty doradztwa prawnego oraz podatkowego	7.019	4.505
Koszty utrzymania biura oraz ubezpieczenie	3.142	3.687
Koszty podróży	1.926	1.833
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	451	417
Amortyzacja	2.837	2.383
Koszty relacji inwestorskich oraz pozostałe	1.719	2.238
Razem, bez płatności w formie akcji własnych	75.202	48.791
Płatności w formie akcji własnych (*)	(13.268)	(5.162)
Razem	61.934	43.629

(*) Akcje fantomowe w wysokości 25 milionów złotych (5,9 milionów euro) zostały zrealizowane w ciągu roku

13. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe składają się z następujących pozycji:

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Odsetki od depozytów oraz pozostałe przychody finansowe	494	554
Odsetki od pożyczek udzielonych udziałowcowi niekontrolującemu	1,139	1,049
	1,633	1,603

Koszty finansowe składają się z następujących pozycji:

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Koszty z tytułu odsetek (od zobowiązań finansowych, które nie są wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy) oraz pozostałe wydatki	(131.265)	(119.025)
Zmiana wartości godziwej instrumentów finansowych	-	1.688
Koszty finansowe związane z zobowiązaniem z tytułu leasingu	(9.026)	-
Amortyzacja kosztów pozyskania finansowania	(8.566)	(11.316)
	(148.857)	(128.653)

Dodatkowe noty objaśniające stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

Średnie oprocentowanie kredytów i pożyczek Grupy (z uwzględnieniem instrumentów zabezpieczających) w ciągu roku zakończony 31 grudnia 2019 roku wynosiło 2,6% w skali roku (2,7% w skali roku na 31 grudnia 2018 roku).

14. Analiza segmentowa

Segmenty operacyjne są agregowane do segmentów sprawozdawczych, biorąc pod uwagę charakter działalności, rynki operacyjne i inne czynniki. GTC działa na sześciu kluczowych rynkach: w Polsce, Budapeszcie, Bukareszcie, Belgradzie, w Sofii oraz w Zagrzebiu.

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

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

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową przychodów i kosztów za lata zakończone 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku:

Portfolio	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku			Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku		
	Przychody	Koszty	Marża brutto	Przychody	Koszty	Marża brutto
Polska	325.758	(88.105)	237.653	334.535	(104.395)	230.140
Belgrad	126.972	(28.616)	98.356	83.622	(18.119)	65.503
Budapeszt	103.990	(24.894)	79.096	93.033	(22.019)	71.014
Bukareszt	75.202	(13.337)	61.865	73.951	(15.319)	58.632
Zagrzeb	49.960	(16.732)	33.228	46.843	(15.924)	30.919
Sofia	47.755	(8.299)	39.456	24.056	(4.693)	19.363
Razem	729.637	(179.983)	549.654	656.040	(180.469)	475.571

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

14. Analiza segmentowa (ciąg dalszy)

Analiza segmentowa aktywów i zobowiązań za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 została przedstawiona w tabeli poniżej:

	Nieruchomości	Środki pieniężne i depozyty	Inne	Aktywa razem	Kredyty, obligacje i leasingi	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	Inne	Zobowiązania razem
Polska	4.166.508	163.522	21.557	4.351.587	2.199.681	300.650	44.740	2.545.071
Belgrad	1.721.367	78.471	23.954	1.823.792	923.264	57.788	83.232	1.064.284
Budapeszt	1.391.814	86.720	20.036	1.498.570	538.802	60.002	24.512	623.316
Bukareszt	933.766	45.046	8.266	987.078	469.593	54.696	20.411	544.700
Zagrzeb	682.919	18.333	52.490	753.742	250.017	74.686	30.495	355.198
Sofia	707.209	37.581	7.380	752.170	337.788	38.071	22.826	398.685
Inne	51.225	85	64	51.374	-	-	5.042	5.042
Nie przydzielono	-	523.311	1.473	524.784	644.095	41.094	13.300	698.489
	9.654.808	953.069	135.220	10.743.097	5.363.240	626.987	244.558	6.234.785

Analiza segmentowa aktywów i pasywów za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 została przedstawiona w tabeli poniżej:

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

15. Opodatkowanie

Główne elementy obciążenia z tytułu podatku dochodowego przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Bieżący podatek dochodowy i podatek od zysków kapitałowych	30.710	27.492
Podatek dotyczący lat ubiegłych	-	357
Podatek odroczony	41.381	31.661
	72.091	59.510

Spółki Grupy płacą podatki w ramach następujących jurysdykcji podatkowych: Polska, Serbia, Rumunia, Węgry, Ukraina, Bułgaria, Cypr i Chorwacja. Grupa nie tworzy podatkowej grupy kapitałowej w świetle przepisów prawa lokalnego, dlatego też każda spółka z Grupy jest odrębnym podatnikiem.

Uzgodnienie kosztu podatkowego do wartości stanowiącej iloczyn zysku księgowego i odpowiednich stawek podatku przedstawia się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Zysk księgowy przed opodatkowaniem	396.410	452.402
Wydatki podatkowe przy obowiązującej stawce podatku w danym kraju	50.622	65.682
Podatkowy efekt kosztów niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	7.470	14.300
Podatek od nieruchomości komercyjnych	3.284	-
Podatkowy efekt różnic kursowych	(6.985)	10.506
Podatek u źródła (WHT)	817	2.830
Podatek dotyczący lat ubiegłych	-	256
Nierozpoznany składnik aktywów netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na stratach w bieżącym roku	16.883	-
Nierozpoznany składnik aktywów netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego w latach ubiegłych	-	(28.834)
Utrata wartości aktywów	-	(9.974)
Inne	-	4.744
Podatek wykazany w rachunku zysków i strat	72.091	59.510

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

15. Opodatkowanie (ciąg dalszy)

Składniki salda odroczonego podatku dochodowego zostały wyliczone przy użyciu stawki właściwej dla okresu, w którym Grupa przewiduje odzyskać lub rozliczyć rzeczywistą wartość aktywów lub zobowiązań.

Aktywo netto z tytułu podatku odroczonego przedstawia się następująco:

	1 stycznia 2018 roku	Uznanie/ (obciążenie) rachunku zysków i strat	Efekt różnic kursowych	31 grudnia 2018 roku	Uznanie/ (obciążenie) rachunku zysków i strat	Efekt różnic kursowych	31 grudnia 2019 roku
Instrumenty finansowe (*)	16.467	1.509	523	18.499	4.289	(218)	22.570
Strata podatkowa do rozliczenia w następnych okresach	43.874	13.371	1.476	58.721	(14.867)	(430)	43.424
Różnice dotyczące aktywów trwałych	-	597	5	602	3.799	(40)	4.361
Rozliczenia międzyokresowe	1.860	1.125	68	3.053	340	(33)	3.360
Nettowanie (**)	(62.201)	(16.380)	(2.070)	(80.651)	6.215	721	(73.715)
Aktywo z tytułu podatku odroczonego netto	-	222	2	224	(224)	-	-

Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego przedstawia się następująco:

	1 stycznia 2018 roku	Uznanie/ (obciążenie) rachunku zysków i strat	Uznanie/ (obciążenie) kapitałów własnych	Nabycie spółki zależnej	Efekt różnic kursowych	31 grudnia 2018 roku	Zbycie spółki zależnej	Uznanie/ (obciążenie) rachunku zysków i strat	Uznanie/ (obciążenie) kapitałów własnych	Efekt różnic kursowych	31 grudnia 2019 roku
Instrumenty finansowe (*)	(34.748)	(6.555)	1.905	(72)	(1.118)	(40.588)	(1.788)	(21.167)	43	581	(62.919)
Różnice dotyczące aktywów trwałych	(551.894)	(42.082)		(26.610)	(17.689)	(638.275)	8.059	(13.698)	-	6.212	(637.702)
Pozostałe	(371)	374			(7)	(4)	-	(77)	-	-	(81)
Nettowanie (**)	62.201	16.380	-	-	2.070	80.651	-	(6.215)	-	(721)	73.715
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego netto	(524.812)	(31.883)	1.905	(26.682)	(16.744)	(598.216)	6.271	(41.157)	43	6.072	(626.987)

(*) W większości niezrealizowane odsetki i różnice kursowe,

(**) W obrębie danej spółki aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane oddzielnie od rezerw z tytułu podatku odroczonego, ponieważ z natury są one od siebie niezależne. Jednak ze względu na fakt, iż stanowią one przyszłe rozliczenie pomiędzy tymi samymi stronami to są one kompensowane dla celów prezentacyjnych w sprawozdaniu finansowym.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

15. Opodatkowanie (ciąg dalszy)

Obowiązujące stawki podatkowe w poszczególnych krajach przedstawiały się następująco:

Stawka podatkowa	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Polska	19%	19%
Węgry	9%	9%
Ukraina	18%	18%
Bułgaria	10%	10%
Serbia	15%	15%
Chorwacja	18%	18%
Rosja	20%	20%
Rumunia	16%	16%
Cypr	12.5%	12.5%

W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym rozpoznano aktywa z tytułu podatku odroczonego tylko w przypadkach, w których istnieje prawdopodobieństwo odnotowania zysku podatkowego pozwalającego na realizację różnic przejściowych.

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

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). 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 przepisów 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.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

15. Opodatkowanie (ciąg dalszy)

Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli. W efekcie kwoty wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organy skarbowe. Jednostki Grupy posiadają straty podatkowe do rozliczenia, które na dzień 31 grudnia 2019 roku wynoszą 1.340 milionów złotych (315 milionów euro). Terminy przedawnienia strat podatkowych podlegających rozliczeniu na dzień 31 grudnia 2019 kształtują się następująco: w ciągu jednego roku - 115 milionów złotych (27 milionów euro), w okresie 2-5 lat – 604 milionów złotych (142 milionów euro), po upływie 5 lat i później - 621 milionów złotych (146 milionów euro).

16. Rzeczowe aktywa trwałe

Zmiany stanu rzeczowych aktywów trwałych w latach zakończonych dnia 31 grudnia 2019 roku oraz dnia 31 grudnia 2018 roku przedstawiały się następująco:

	Budynki I powiązane ulepszenia	Prawo użytkowania	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Razem
Wartość bilansowa brutto					
Saldo na 1 stycznia 2019 roku	26.712	-	6.583	4.197	37.492
Zwiększenia	-	1.229	1.521	1.079	3.829
Przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnej	10,087	-	-	-	10,087
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnej	(4,332)	-	-	-	(4,332)
Sprzedaż, utrata wartości i pozostałe zmniejszenia	-	-	(361)	(1.259)	(1.620)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(311)	(11)	(73)	(40)	(435)
Saldo na 31 grudnia 2019 roku	32.156	1.218	7.670	3.977	45.021
Umorzenie					
Saldo na 1 stycznia 2019 roku	2.387	-	4.691	1.552	8.630
Amortyzacja za okres	1.178	159	554	946	2.837
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnej	(185)	-	-	-	(185)
Sprzedaż, odpisy i inne zmniejszenia	-	-	(52)	(855)	(907)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(33)	(1)	(49)	(16)	(99)
Saldo na 31 grudnia 2019 roku	3.347	85	5.217	1.627	10.276
Wartość netto na 31 grudnia 2019 roku	28.809	1.133	2.453	2.350	34.745
	Budynki I powiązane ulepszenia	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Razem	
Wartość bilansowa brutto					
Saldo na 1 stycznia 2018 roku	25.880	5.631	3.403	34.914	
Zwiększenia	30	870	1.198	2.098	
Sprzedaż, utrata wartości i pozostałe zmniejszenia	-	(98)	(516)	(614)	
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	802	180	112	1.094	
Saldo na 31 grudnia 2018 roku	26.712	6.583	4.197	37.492	
Zakumulowana amortyzacja					
Saldo na 1 stycznia 2018 roku	1.255	3.846	1.255	6.356	
Amortyzacja za okres	1.083	784	516	2.383	
Sprzedaż, utrata wartości i inne zmniejszenia	-	(64)	(256)	(320)	
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	49	125	37	211	
Saldo na 31 grudnia 2018 roku	2.387	4.691	1.552	8.630	
Wartość netto na 31 grudnia 2018 roku	24.325	1.892	2.645	28.862	

Dodatkowe noty objaśniające stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

17. Nieruchomości inwestycyjne

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

Inwestycje w nieruchomości są podzielone w następujący sposób:

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	8.530.576	7.705.213
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	358.055	817.219
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	490.907	563.760
Prawo do użytkowania wieczystego gruntów	189.439	-
Razem	9.568.977	9.086.192

Zmiany stanu inwestycji w nieruchomości w latach zakończonych 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku kształtowały się następująco:

	Prawo do wieczystego użytkowania gruntów	Poziom 2	Poziom 3 oraz wycena po koszcie	Razem
Wartość bilansowa na 1 stycznia 2018 roku	-	5.761.222	2.317.148	8.078.370
Reklasyfikacja poziomu hierarchii	-	129.148	(129.148)	-
Skapitalizowane wydatki	-	130.350	351.742	482.092
Zakup ukończonych budynków	-	28.979	41.127	70.106
Zakup jednostek zależnych posiadających działki	-	-	412.522	412.522
Aktualizacja wartości godziwej / trwała utrata wartości	-	458	171.372	171.830
Sprzedaż gruntu	-	-	(49.843)	(49.843)
Klasyfikacja jako aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	(298.361)	(29.342)	(327.703)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	-	170.667	78.151	248.818
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2018 roku	-	5.922.463	3.163.729	9.086.192
Skapitalizowane wydatki	-	59.076	487.587	546.663
Rozpoznanie prawa użytkowania wieczystego gruntów	194.966	-	-	194.966
Aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	-	5.355	62.575	67.930
Umorzenie prawa do wieczystego użytkowania gruntów	(1.895)	-	-	(1.895)
Przeklasyfikowane do aktywów przeznaczonych na własny użytek, netto	-	(3.864)	(1.294)	(5.158)
Sprzedaż	(3.060)	(188.996)	(30.301)	(222.357)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(572)	(61.680)	(35.112)	(97.364)
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2019 roku	189.439	5.732.354	3.647.184	9.568.977

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

17. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Uzgodnienie skapitalizowanych wydatków i zapłaconych wydatków przedstawia się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Skapitalizowane wydatki	546.663	482.092
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz rezerw	60.808	3.342
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług	19.577	537
Naliczone odsetki od pożyczek długoterminowych	(5.179)	(6.624)
Zapłacone wydatki	621.869	479.347

Aktualizacja wartości godziwej kształtuje się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Aktualizacja do wartości godziwej ukończonych nieruchomości inwestycyjnych	(6.372)	(61.158)
Aktualizacja do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w budowie	70.785	223.215
Odwrócenie odpisu/(odpis z tytułu utraty wartości)	3.624	9.773
Łączna wartość aktualizacji wartości godziwej / (odpisów z tytułu utraty wartości) nieruchomości inwestycyjnych	68.037	171.830
Odwrócenie odpisów/(Odpis z tytułu utraty wartości) aktywów przeznaczonych na sprzedaż	6.234	-
Umorzenie prawa wieczystego użytkowania gruntów (w tym gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową)	(2.022)	-
Utrata wartości gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	(2.470)	-
Razem	69.779	171.830

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

17. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Założenia użyte przy wycenach ukończonych aktywów na dzień 31 grudnia 2019 roku przedstawiono poniżej:

Kraj	Wartość księgowa	GLA w tysiącach	Poziom wynajęcia	Aktualna stawka czynszu	ERV (*)	Poziom wartości godziwej
	PLN tys.	mkw	%	PLN/mkw	PLN/mkw	
Polska (nieruchomości handlowe)	2.118.050	113	94%	93,3	93,3	2
Polska (nieruchomości biurowe)	1.698.665	196	92%	61,9	60,6	2
Belgrad (nieruchomości biurowe)	1.120.330	117	98%	72,6	71,3	3
Belgrad (nieruchomości handlowe)	508.039	35	97%	89,4	92,4	3
Budapeszt (nieruchomości biurowe)	1.104.736	125	97%	55,4	59,7	2
Bukareszt (nieruchomości biurowe)	810.895	67	96%	81,7	83,4	2
Zagrzeb (nieruchomości handlowe)	446.342	35	99%	89,0	86,4	3
Zagrzeb (nieruchomości biurowe)	104.333	11	89%	57,2	62,8	3
Sofia (nieruchomości biurowe)	156.713	16	99%	60,2	60,6	3
Sofia (nieruchomości handlowe)	462.473	33	98%	91,5	89,4	3
Razem	8.530.576	748	95%	73,1	73,1	

Założenia przyjęte w wycenach ukończonych aktywów na 31 grudnia 2018 roku zostały zaprezentowane poniżej:

Kraj	Wartość księgowa	GLA w tysiącach	Poziom wynajęcia	Aktualna stawka czynszu	ERV (*)	Poziom wartości godziwej
	PLN tys.	mkw	%	PLN/mkw	PLN/mkw	
Polska (nieruchomości handlowe)	2.222.799	113	94%	89,7	93,5	2
Polska (nieruchomości biurowe)	1.860.223	212	89%	60,3	59,9	2
Belgrad (nieruchomości biurowe)	910.663	97	94%	68,0	70,1	3
Budapeszt (nieruchomości biurowe)	1.022.281	126	98%	52,3	53,1	2
Bukareszt (nieruchomości biurowe)	817.155	67	94%	79,9	82,4	2
Zagrzeb (nieruchomości handlowe)	450.692	34	95%	87,5	86,3	2
Sofia (nieruchomości handlowe)	421.400	33	98%	84,1	86,7	3
Razem	7.705.213	621	93%	68,8	70,5	

(*) ERV- Estimated Rent Value

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

17. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Informacje dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie na dzień 31 grudnia 2019 roku zostały zaprezentowane poniżej:

	Wartość księgowa	Szacowana powierzchnia (GLA)
	PLN tys.	tys. mkw.
Belgrad (Green Heart N3)	43.905	5
Sofia (ABC II)	88.023	18
Budapeszt (Pillar)	155.862	29
Zagrzeb (Matrix I)	70.265	11
Razem	358.055	63

Informacje dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie na dzień 31 grudnia 2018 roku zostały zaprezentowane poniżej:

	Wartość księgowa	Szacowane powierzchnia (GLA)
	PLN tys.	tys. mkw.
Belgrad (Ada, Green Heart)	606,214	59
Sofia (ABC I, ABC II)	131,352	33
Zagrzeb (Matrix I, Matrix II)	79,653	21
Razem	817.219	113

Informacje dotyczące wartości księgowej gruntów przeznaczonych pod nieruchomości inwestycyjne na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku zostały zaprezentowane poniżej:

	31 grudnia 2019 roku (badane)	31 grudnia 2018 roku (badane)
Polska	162.453	168.862
Serbia	30.031	23.693
Węgry	108.157	167.360
Rumunia	64.968	59.749
Chorwacja	60.032	54.180
Razem	425.641	473.844

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

	31 grudnia 2019 roku (badane)	31 grudnia 2018 roku (badane)
Polska	33.936	53.108
Węgry	14.479	19.350
Bułgaria	8.091	7.740
Ukraina	8.760	9.718
Razem	65.266	89.916
Łączna suma	490.907	563.760

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

18. Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową

Zmiany stanu zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku kształtowały się następująco:

	Zapasy	Grunty pod zabudowę mieszkaniową	Razem
Wartość bilansowa na 1 stycznia 2018 roku	15.662	52.962	68.624
Koszty budowy	482	-	482
Koszt własny sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych	(16.487)	-	(16.487)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	343	1.639	1.982
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2018 roku	-	54.601	54.601
Rozpoznanie prawa do wieczystego użytkowania	-	5.239	5.239
Umorzenie prawa wieczystego użytkowania gruntów	-	(125)	(125)
Skapitalizowane wydatki	-	348	348
Utrata wartości gruntów pod zabudowę mieszkaniową	-	(2.497)	(2.497)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	-	(553)	(553)
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2019 roku	-	57.013	57.013

Wartość bilansowa gruntów przeznaczonych na cele mieszkaniowe na dzień 31 grudnia 2019 roku dotyczy dwóch, niezwiązanych z podstawową działalnością, działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w Marlerze (Chorwacja) oraz w Bukareszcie.

19. Otrzymane zaliczki

Otrzymane zaliczki składają się z poniższych pozycji:

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Sprzedaż gruntów pod nieruchomości inwestycyjne	-	16.413
Przychody z tytułu wynajmu otrzymane z góry	1.537	4.386
	1.537	20.799

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

20. Instrumenty pochodne

Grupa utrzymuje instrumenty pochodne (SWAP-y na stopę procentową, CAP-y, kontrakty terminowe na waluty) celem zabezpieczenia przed wahaniami stóp procentowych oraz kursów walut. Instrumenty te zabezpieczają wysokość oprocentowania od kredytów przez okres od 2 do 5 lat.

Zmiany w instrumentach pochodnych za lata zakończone 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku przedstawiały się następująco:

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Wartość godziwa na początek roku	(24.179)	(14.160)
Ujęte w pozostałych całkowitych dochodach	(1.986)	(11.184)
Ujęte w rachunku zysków i strat	-	1.688
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	252	(523)
Wartość godziwa na koniec roku	(25.913)	(24.179)

Więcej informacji dotyczących instrumentów pochodnych znajduje się w nocie 37.

21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Saldo zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań zmniejszyło się z 217,1 milionów złotych do 158,8 milionów złotych w ciągu roku zakończonego 31 grudnia 2019 roku.

Większość zobowiązań dotyczy zobowiązań z tytułu działalności budowlanej w Ada Mall, Green Heart, ABC, Pillar oraz Matrix. Spółka oczekuje, że te zobowiązania będą finansowane głównie przez kredyty długoterminowe.

22. Depozyty krótkoterminowe

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.

Depozyty krótkoterminowe związane z zobowiązaniami umownymi obejmują głównie rachunek depozytowy najemców, rachunek zabezpieczający, rachunki nakładów inwestycyjnych i depozyty w celu uregulowania zobowiązań umownych związanych z budową tego projektu.

23. 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 Grupę.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

24. Pozostałe koszty

Pozostałe koszty dotyczą głównie kosztów dotyczących niezabudowanych gruntów, wydatków jednorazowych jak również podatku VAT niepodlegającemu odliczeniu.

25. Depozyty od najemców

Depozyty od najemców stanowią zdeponowane przez nich kwoty w celu zagwarantowania realizacji ich zobowiązań zgodnie z umowami najmu. Depozyty od najemców, które zostaną zwrócone w ciągu roku, ujmowane są w zobowiązaniach krótkoterminowych.

26. Inne zobowiązania długoterminowe

Pozycja innych zobowiązań długoterminowych składa się z zobowiązań wymagalnych w długim terminie dotyczących zakupu gruntów i rozwoju infrastruktury.

27. VAT i inne należności z tytułu podatków

VAT i inne należności z tytułu podatków stanowią VAT należny z tytułu nabycia aktywów oraz związanego z realizacją procesu budowy.

28. Należności związane z wywłaszczeniem ziemi

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

29. Udziały niekontrolujące

Informacje finansowe istotnych udziałów niekontrolujących na dzień 31 grudnia 2019 roku przedstawiono poniżej:

	Avenue Mall	Projekty poza podstawową działalnością	Razem
Aktywa trwałe	607.858	57.013	664.871
Aktywa obrotowe	13.917	392	14.309
Aktywa razem	621.775	57.405	679.180
Kapitał	345.083	(161.789)	183.294
Zobowiązania długoterminowe	262.796	218.142	480.938
Zobowiązania krótkoterminowe	13.896	1.052	14.948
Pasywa razem	621.775	57.405	679.180
Przychody	47.076	-	47.076
Zysk/ (strata) za rok	19.539	(12.610)	6.929
Udział udziałów niekontrolujących w kapitale	103.524	(43.735)	59.789
Udzielone pożyczki udziałowcowi niekontrolującemu	(46.741)	-	(46.741)
Udział udziałów niekontrolujących w zysku/(stracie)	5.862	(3.299)	2.563

Informacje finansowe istotnych udziałów niekontrolujących na dzień 31 grudnia 2018 roku przedstawiono poniżej:

	Avenue Mall	Projekty poza podstawową działalnością	Razem
Aktywa trwałe	600.388	54.601	654.989
Aktywa obrotowe	17.858	722	18.580
Aktywa razem	618.246	55.323	673.569
Kapitał	335.043	(286.328)	48.715
Zobowiązania długoterminowe	270.156	340.216	610.372
Zobowiązania krótkoterminowe	13.047	1.435	14.482
Pasywa razem	618.246	55.323	673.569
Przychód	47.124	-	47.124
Zysk/ (strata) za rok	20.685	(10.059)	10.626
Udział udziałów niekontrolujących w kapitale	100.513	(78.823)	21.690
Udzielone pożyczki udziałowcowi niekontrolującemu	(44.213)	-	(44.213)
Udział udziałów niekontrolujących w zysku/(stracie)	6.206	(2.713)	3.493

We wrześniu 2019 r. Spółka nabyła udziały niekontrolujące w spółce Aurora, w Rumunii za 4,3 złotych (1 euro).

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

30. Długoterminowe kredyty, pożyczki i obligacje

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Obligacje seria 2022-2023	222.038	-
Obligacje seria 2018-2019	-	67.936
Obligacje seria 1019	-	124.525
Schuldschein seria 1219	-	64.597
Obligacje seria 0320	79.510	80.295
Obligacje seria 0620	170.638	172.300
Obligacje seria 1220	43.083	43.502
Obligacje seria 0321	88.309	89.169
Obligacje seria 0422	40.520	
Kredyt OTP (GTC)	-	6.764
Kredyt Santander (Globis Poznań)	74.860	64.861
Kredyt Santander (Korona Business Park)	184.653	192.452
Kredyt PKO BP (Pixel)	84.748	88.483
Kredyt Santander (Globis Wrocław)	93.947	97.842
Kredyt ING (Nothus oraz Zephyrus)	-	40.128
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	44.195	46.100
Kredyt Pekao (Sterlinga)	66.701	69.607
Kredyt Pekao (Neptun)	-	87.767
Kredyt Pekao (Galeria Północna)	808.706	838.087
Kredyt Pekao (Artico)	61.148	-
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	358.293	377.025
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	184.321	125.301
Kredyt ING (Francuska)	91.886	95.104
Kredyt OTP (Centre Point)	219.211	180.781
Kredyt CIB (Metro)	61.480	66.882
Kredyt Erste (Spiral)	87.695	97.121
Kredyt Erste (White House)	-	33.989
Kredyt OTP (Duna)	169.995	107.699
Kredyt Erste (GTC House)	65.768	50.387
Kredyt Erste (19 Avenue)	95.833	101.046
Kredyt Societe General (BBC)	92.793	97.159
Kredyt Intesa Bank (Green Heart)	228.434	136.791
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one)	162.453	112.123
Kredyt Intesa Bank (Ada)	262.200	114.135
Kredyt Erste (City Gate)	319.869	336.277
Kredyt Banca Transilvania (Cascade)	17.537	19.832
Kredyt Alpha Bank (Premium)	67.595	73.534
Kredyt OTP (Mall of Sofia)	243.267	256.203
Kredyt UniCredit (ABC I)	84.318	19.187
Kredyt UniCredit (ABC II)	9.441	-
Kredyt Erste (Matrix)	48.909	-
Kredyt Zagrzebska Banka (Avenue Mall Zagrzeb)	195.891	206.400
Pożyczki od udziałowców niekontrolujących	35.273	42.002
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(28.822)	(27.395)
	5.136.696	4.795.998

Dodatkowe noty objaśniające stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

30. Długoterminowe kredyty, pożyczki i obligacje (ciąg dalszy)

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

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Część krótkoterminowa długoterminowych kredytów, pożyczek i obligacji:		
Obligacje seria 2022-2023	2.040	-
Obligacje seria 2018-2019	-	67.936
Obligacje seria 1019	-	124.525
Schuldschein seria 1219	-	64.597
Obligacje seria 0320	79.510	752
Obligacje seria 0620	170.638	300
Obligacje seria 1220	43.083	55
Obligacje seria 0321	1.035	1.045
Obligacje seria 0422	320	-
Kredyt OTP (GTC)	-	6.764
Kredyt Santander (Globis Poznań)	1.912	64.861
Kredyt Santander (Korona Business Park)	5.941	6.000
Kredyt PKO BP (Pixel)	2.883	2.912
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	3.705	3.998
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska) (*)	358.293	15.240
Kredyt Santander (Globis Wrocław)	2.951	2.980
Kredyt ING (Nothus oraz Zephirus)	-	40.128
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	1.457	1.470
Kredyt Pekao (Sterlinga)	2.236	2.256
Kredyt Pekao (Neptun)	-	2.846
Kredyt Pekao (Artico)	2.172	-
Kredyt Pekao (Galeria Północna)	21.292	21.500
Kredyt ING (Francuska)	91.886	2.323
Kredyt OTP (Centre Point)	7.695	8.742
Kredyt Erste (White House)	-	2.049
Kredyt OTP (Duna)	5.966	5.208
Kredyt CIB (Metro)	61.480	4.794
Kredyt Erste (Spiral)	6.158	6.086
Kredyt Erste (GTC House)	2.657	3.358
Kredyt Erste (19 Avenue)	4.233	4.274
Kredyt Intesa Bank (Green Heart)	10.079	3.930
Kredyt Societe General (BBC)	3.428	3.462
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one)	7.891	5.599
Kredyt Intesa Bank (Ada)	14.117	2.855
Kredyt OTP (Mall of Sofia)	10.463	10.565
Kredyt UniCredit (ABC I)	4.258	3.457
Kredyt UniCredit (ABC II)	247	-
Kredyt Zagrzebska Banka (Avenue Mal Zagrzebl)	8.517	8.600
Kredyt Erste (Matrix)	2.231	-
Kredyt Alpha Bank (Premium)	4.365	4.408
Kredyt Banca Transilvania (Cascade)	1.023	1.032
Kredyt Erste (City Gate)	13.491	13.240
	959.653	524.147

Dodatkowe noty objaśniające stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

30. Długoterminowe kredyty, pożyczki i obligacje (ciąg dalszy)

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Część długoterminowa kredytów, pożyczek i obligacji:		
Obligacje seria 2022-2023	219.998	-
Obligacje seria 0422	40.200	
Obligacje seria 0320	-	79.543
Obligacje seria 0620	-	172.000
Obligacje seria 1220	-	43.447
Obligacje seria 0321	87.274	88.124
Kredyt Santander (Globis Poznań)	72.948	-
Kredyt Santander (Korona Business Park)	178.712	186.452
Kredyt PKO BP (Pixel)	81.865	85.571
Kredyt Santander (Globis Wrocław)	90.996	94.862
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	42.738	44.630
Kredyt Pekao (Neptun)	-	67.351
Kredyt Pekao (Sterlinga)	64.465	84.921
Kredyt Pekao (Galeria Północna)	787.414	816.587
Kredyt Pekao (Artico)	58.976	-
Kredyt Pekao (Galeria Jurajska)	-	361.785
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	180.616	121.303
Kredyt ING (Francuska)	-	92.781
Kredyt OTP (Centre Point)	211.516	172.039
Kredyt CIB (Metro)	-	62.088
Kredyt OTP (Duna)	164.029	102.491
Kredyt Erste (Spiral)	81.537	91.035
Kredyt Erste (White House)	-	31.940
Kredyt Erste (GTC House)	63.111	47.029
Kredyt Erste (19 Avenue)	91.600	96.772
Kredyt Intesa Bank (Green Heart)	218.355	132.861
Kredyt Intesa Bank (Ada)	248.083	111.280
Kredyt Societe General (BBC)	89.365	93.697
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one)	154.562	106.524
Kredyt Erste (City Gate)	306.378	323.037
Kredyt Banca Transilvania (Cascade)	16.514	18.800
Kredyt Alpha Bank (Premium)	63.230	69.126
Kredyt OTP (Mall of Sofia)	232.804	245.638
Kredyt UniCredit (ABC I)	80.060	15.730
Kredyt UniCredit (ABC II)	9.194	-
Kredyt Zagrzebska Banka (Avenue Mall Zagrzeb)	187.374	197.800
Kredyt Erste (Matrix)	46.678	-
Pożyczki od udziałów niekontrolujących	35.273	42.002
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(28.822)	(27.395)
	4.177.043	4.271.851

(*) 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 milionów złotych (46 milionów EUR), do łącznej kwoty 550 milionów złotych (130 milionów EUR).

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

30. Długoterminowe kredyty, pożyczki i obligacje (ciąg dalszy)

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

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

Ponadto, wszystkie nieruchomości inwestycyjne i nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy, które były finansowane przez pożyczkodawcę zostały przyjęte pod zastaw długoterminowych kredytów udzielonych przez banki. Jeśli nie wspomniano inaczej, wartość godziwa zastawionych aktywów przekracza wartość bilansową zaciągniętych kredytów i pożyczek związanych z tymi aktywami.

Pożyczka udzielona dla Spirali jest denominowana w forincie węgierskiej (HUF).

Obligacje (2022-2023) są denominowane w PLN. Wszystkie inne kredyty bankowe i obligacje są denominowane w euro.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku nie wystąpiły naruszenia warunków umów kredytowych oraz umów emisji obligacji.

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

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Saldo na początek roku (bez uwzględnienia odroczonego kosztów zadłużenia)	4.823.393	4.341.819
Wpłaty	1.136.907	815.054
Spłaty	(655.707)	(690.936)
Konsolidacja po raz pierwszy	-	226.124
Transakcje z udziałowcem niekontrolującym	(7.672)	-
Zmiana naliczonych odsetek	1.693	(720)
Dekonsolidacja Neptuna	(85.595)	-
Kapitalizacja odsetek	5.179	6.624
Różnice kursowe	(52.680)	125.428
Saldo na koniec roku (bez uwzględnienia odroczonego kosztów zadłużenia)	5.165.518	4.823.393

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

31. Zobowiązania z tytułu leasingu oraz prawo użytkowania gruntów

Zobowiązania z tytułu leasingu obejmują opłaty leasingowe za grunty podlegające opłatom z tytułu użytkowania wieczystego i zaklasyfikowane jako grunty pod nieruchomości inwestycyjne (ukończone, w budowie i grunty) oraz grunty mieszkaniowe.

Prawa użytkowania gruntów na dzień 31 grudnia 2019 r. przedstawiały się następująco:

	Ukończone nieruchomości inwestycyjne	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	Rzeczowe aktywa trwałe	Razem
Kraj						
Polska	49.603	-	94.738	-	-	144.341
Rumunia	29.316	-	-	-	-	29.316
Serbia	15.356	426	-	-	-	15.782
Chorwacja	-	-	-	5.097	-	5.097
Bulgaria	-	-	-	-	762	762
Węgry	-	-	-	-	298	298
Saldo na 31 grudnia 2019	94.275	426	94.738	5.097	1.060	195.596

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

	Ukończone nieruchomości inwestycyjne	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	Rzeczowe aktywa trwałe	Razem	Stopa dyskontowa
Kraj							
Polska	49.603	-	96.779	-	-	146.382	4,2%
Rumunia	29.316	-	-	-	-	29.316	5,7%
Serbia	15.356	426	-	-	-	15.782	7,6%
Chorwacja	-	-	-	5.217	-	5.217	4,4%
Bulgaria	-	-	-	-	762	762	4,5%
Węgry	-	-	-	-	263	263	3,9%
Saldo na 31 grudnia 2019	94.275	426	96.779	5.217	1.025	197.722	

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

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

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

Zmiany wartości prawa użytkowania gruntów za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku przedstawiały się następująco:

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Saldo na 31 grudnia 2018 roku	-	-
Rozpoznanie aktywów z tytułu prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym (*)	200.201	-
Rozpoznanie prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	1.173	-
Umorzenie prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	(2.140)	-
Sprzedaż	(3.060)	-
Różnice kursowe	(578)	-
Saldo na 31 grudnia 2019 roku	195.596	-

Zmiany w zobowiązaniach z tytułu leasingu za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku przedstawiały się następująco:

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Saldo na 31 grudnia 2018 roku	-	-
Rozpoznanie zobowiązań z tytułu leasingu dla gruntów w użytkowaniu wieczystym (*)	200.201	-
Rozpoznanie prawa do użytkowania rzeczowych aktywów trwałych	1.173	-
Płatności użytkowania wieczystego	(7.474)	-
Zmiana stanu rezerw na sporne kwoty użytkowania wieczystego	(1.513)	-
Zmiana naliczonych odsetek	7.809	-
Sprzedaż	(3.060)	-
Różnice kursowe	586	-
Saldo na 31 grudnia 2019 roku	197.722	-

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

Grupa płaci roczną kwotę 9.812 jako opłatę leasingową (kwota główna i odsetki) za grunty będące w użytkowaniu wieczystym.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

32. Kapitał i rezerwy

Kapitał podstawowy

Na dzień 31 grudnia 2019 roku struktura akcji Spółki przedstawia się następująco:

Liczba akcji	Seria	Łączna wartość	Łączna wartość nominalna
		nominalna	nominalna
		w PLN	w Euro
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

Wszystkie wyżej wymienione akcje dają takie same prawa.

Udziałowcy posiadający na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku powyżej 5% akcji spółki:

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

Kapitał rezerwowy

Kapitał rezerwowy reprezentuje stratę przypisaną niekontrolującym partnerom Grupy, która powstała, kiedy Grupa nabyła niekontrolujące udziały w jednostkach zależnych.

Zyski zatrzymane

W dniu 14 maja 2019 r. Spółka odbyła Zwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy („ZZA”). ZZA postanowiło, że zysk za 2018 rok przedstawiony w sprawozdaniu finansowym Globe Trade Centre S.A. sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zostanie podzielony w następujący sposób: kwota 178,9 milionów złotych zostanie przekazana akcjonariuszom Spółki (PLN 0,37 na akcję). Pozostały zysk pozostanie w ramach zysków zatrzymanych (patrz nota 9).

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

33. Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych

Akcje fantomowe

Określeni członkowie kluczowej kadry kierowniczej Grupy są uprawnieni do otrzymania akcji fantomowych („phantom shares”). Spółka stosuje model dwumianowy do oceny wartości godziwej akcji fantomowych. Dane wejściowe obejmują datę wyceny, cenę wykonania i datę wygaśnięcia.

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

Cena wykonania (PLN)	Zablokowane	Nabyte	Razem
6,11	1.751.200	351.200	2.102.400
7,02	-	50.000	50.000
8,96	20.000	45.000	65.000
Razem	1.771.200	446.200	2.217.400

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

Ostatni rok wykonania	Liczba akcji fantomowych
2020	50.000
2021	1.837.400
2022	330.000
Razem	2.217.400

Na dzień 31 grudnia 2018 roku wyemitowane akcje fantomowe prezentowały się następująco:

Ostatni rok wykonania	Liczba akcji fantomowych
2019	460.800
2020	150.000
2021	7.547.400
2022	1.248.000
Razem	9.406.200

Liczba akcji fantomowych została zmieniona w następujący sposób:

Liczba akcji fantomowych na dzień 1 stycznia 2019 roku	9.406.200
Przyznane w ciągu roku	-
Zrealizowane w ciągu roku	(7.188.800)
Liczba akcji fantomowych na dzień 31 grudnia 2019 roku	2.217.400

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

34. Zysk na jedną akcję

Podstawowy zysk na jedną akcję przedstawiał się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Zysk netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	321.756.000	389.399.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	484.659.406	477.554.732
Podstawowy 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.

35. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Grupa świadczy usługi w zakresie zarządzania aktywami na rzecz jednostek kontrolowanych przez Lone Star, które posiadają własne projekty nieruchomościowe.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi są zawierane na warunkach rynkowych.

Transakcje i salda z podmiotami powiązаныmi zostały przedstawione poniżej:

	Rok zakończony 31 grudnia 2019 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2018 roku
Transakcja		
Usługi zarządzania aktywami	90	2.430
Salda		
Należności od jednostki powiązanej	-	117

Wynagrodzenie Zarządu oraz Rady Nadzorczej GTC S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku wyniosło 5,5 milionów złotych (1,3 milionów euro) oraz dodatkowo w trakcie roku nabyto uprawnienia do 800.000 akcji fantomowych. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej GTC S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku wyniosło 5,1 milionów złotych (1,2 milionów EUR) oraz dodatkowo w trakcie roku nabyto uprawnienia do 800.000 akcji fantomowych.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

36. Zobowiązania inwestycyjne, warunkowe i udzielone gwarancje

Zobowiązania warunkowe

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku, Grupa posiadała zobowiązania związane z przyszłymi pracami budowlanym w kwocie 328 milionów złotych (77 milionów euro) oraz odpowiednio 396 milionów złotych (92 milionów euro). Grupa zakłada, że zobowiązania te będą finansowane z dostępnych środków pieniężnych, bieżących instrumentów finansowania, innych zewnętrznych źródeł oraz przyszłych płatności wynikających z istniejących umów sprzedaży oraz umów sprzedaży, które zostaną zawarte w przyszłości.

Gwarancje

Grupa udzieliła gwarancji na rzecz osób trzecich. Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na dzień 31 grudnia 2018 roku zostały wydane gwarancje na kwotę 2 milionów euro.

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

Chorwacja

W odniesieniu do projektu Marlera Golf w Chorwacji, część gruntu jest dzierżawiona od Ministerstwa Turystyki Republiki Chorwacji („Ministerstwo”), a umowa z Ministerstwem w zakresie nabycia gruntów zawiera warunek określający termin ukończenia budowy pola golfowego, który minął w 2014 roku. Grupa podjęła kroki w celu wydłużenia terminu ukończenia projektu. W lutym 2014 roku, Grupa otrzymała projekt umowy z Ministerstwa, potwierdzający planowane przesunięcie wyżej wymienionego terminu. Negocjacje w tym zakresie są w toku, jednakże przedłużenie umowy dzierżawy nie zależy wyłącznie od Grupy. W rezultacie, Zarząd zdecydował o przeszacowaniu gruntów będących własnością Grupy zakładając brak rozwoju projektu pola golfowego. Pod koniec 2016 roku doszło do nawiązania kontaktów z nowo utworzonym rządem, który poprosił o zmianę sformułowania poprawki, która jest obecnie analizowana przez odpowiednie ministerstwa. Ze względu na fakt, iż uprawomocnienie poprawki nie zależy tylko i wyłącznie od Grupy, Zarząd zdecydował o aktualizacji wyceny aktywa przy założeniu braku rozwoju projektu pola golfowego. Ponadto, w ramach ostrożności, Zarząd objął odpisem również związane z tym zabezpieczenie w wysokości 1 miliona euro przekazane Ministerstwu jako gwarancję ukończenia pola golfowego. Na dzień 31 grudnia 2019 roku wartość księgowa inwestycji w projekt Marlera Golf została wyceniona przez niezależnego rzeczoznawcę na 28,8 milionów złotych (6,9 milionów euro).

W odniesieniu do Marlera Golf LD d.o.o. z projektem Marlera Golf - GTC SA jest zarejestrowana jako 80% udziałowiec, a udziałowiec niekontrolujący jest zarejestrowany jako 20% udziałowiec. Relacje między udziałowcami są napięte i trwają spory prawne. W 2018 r. obie strony wniosły przeciwko sobie roszczenia prawne. Udziałowiec niekontrolujący żąda 3,3 miliona euro tytułem odszkodowania, odsetek ustawowych i opłat prawnych. Doradcy prawni GTC ocenili, że szanse na wygranie roszczenia przez udziałowca niekontrolującego są niewielkie. W związku z tym, Spółka nie zawiązała żadnej rezerwy związanej z tym roszczeniem.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

37. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym

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

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

Ryzyko stóp procentowych

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

Polityka Grupy polega na uzyskiwaniu finansowania oprocentowanego zmienną stopą. Następnie, w celu zarządzania ryzykiem stóp procentowych w sposób efektywny kosztowo, Grupa zawiera transakcje wymiany stóp procentowych oraz transakcje cap.

Większość pożyczek Grupy jest denominowana w euro lub sprowadzana do tej waluty poprzez wykorzystanie instrumentów pochodnych.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. 95% pożyczek Grupy jest zabezpieczonych.

Zmiana o 50 p.p. stopy Euribor doprowadziłaby do zmiany straty przed opodatkowaniem o 8.080 tysięcy złotych (1.879 tysięcy euro).

Ryzyko walutowe

Grupa zawiera także 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.

Kursy walut na dzień 31 grudnia 2019 i 2018 roku były następujące:

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

37. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym (ciąg dalszy)

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

Kurs / procent zmiany	2019 PLN/Euro				2018 PLN/Euro			
	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 depozyty zablokowane	34.515	17.260	(17.260)	(34.515)	13.450	6.725	(6.725)	(13.450)
Należności z tytułu dostaw i inne należności	2.210	1.103	(1.103)	(2.210)	2.735	1.367	(1.367)	(2.735)
Zobowiązania z tytułu dostaw i inne zobowiązania	(3.483)	(1.742)	1.742	3.483	(5.994)	(2.997)	2.997	5.994
Leasing gruntów	(14.845)	(7.423)	7.423	14.845	-	-	-	-
Obligacje	(22.204)	(11.102)	11.102	22.204	(6.794)	(3.397)	3.397	6.794

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 Grupa systematycznie dokonuje oceny sytuacji finansowej swoich klientów. Grupa nie spodziewa się sytuacji, w której jeden z jej klientów nie wywiązałby się ze swoich zobowiązań. W stosunku do żadnego z klientów Grupy 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 datę bilansową nie występują żadne przesłanki świadczące o braku możliwości realizacji tych należności.

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.

Na dzień bilansowy nie występują materialne aktywa finansowe, które byłyby przeterminowane i na które nie byłby dokonany odpis. Grupa nie wykazuje istotnych aktywów finansowych o obniżonej wartości.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

37. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym (ciąg dalszy)

Ryzyko płynności

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa posiada środki pieniężne i ich ekwiwalenty (według definicji zawartej w MSSF) w kwocie 772 milionów złotych (181,4 milionów euro). Jak opisano powyżej, Grupa 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, Grupa będzie w stanie regulować wszystkie swoje zobowiązania przez okres co najmniej następnych 12 miesięcy.

Splata długoterminowego zadłużenia kształtuje się następująco (w milionach złotych) (kwoty nie są dyskontowane):

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
Pierwszy rok	1.069	636
Drugi rok	805	1,152
Trzeci rok	847	942
Czwarty rok	843	611
Piąty rok	1.150	572
Kolejne okresy	835	1,290
	5.549	5.203

Powyższa tabela nie zawiera płatności dotyczących wartości rynkowych instrumentów pochodnych. Grupa zabezpiecza w znacznym stopniu ryzyko związane ze zmienną stopą odsetkową za pomocą instrumentów pochodnych. Zarząd zamierza zrefinansować część transz przypadających do spłaty w latach przyszłych.

Wszystkie instrumenty pochodne zapadają w okresie do 1-5 lat od daty bilansowej.

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

	Razem	Zaległe	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesiący	Od 3 miesięcy do 1 roku
Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu dostaw i usług oraz rezerwy	158.799	-	28.425	61.212	69.162
Krótkoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	959.653	-	8.368	473.426	477.859
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	7.738	-	7.738	-	-
Depozyty od najemców	6.835	-	498	1.844	4.493
Zobowiązania z tytułu leasingu	886	-	-	222	664
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	6.567	-	1.746	-	4.821
Instrumenty pochodne	15.923	-	282	3.696	11.945
	1.156.401	-	47.057	540.400	568.944

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

37. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym (ciąg dalszy)

Niektóre pożyczki, które mają być refinansowane, zostały tymczasowo sklasyfikowane jako zobowiązania krótkoterminowe. W lutym 2020 r. GTC CTWA podpisała z bankami Erste i Raiffeisen umowę pożyczki, która zrefinansowała istniejącą pożyczkę Galerii Jurajskiej z dofinansowaniem w wysokości 195 milionów złotych (46 milionów euro), do łącznej kwoty 550 milionów złotych (130 milionów euro). Na dzień 31 grudnia 2019 r. pełną kwotę bieżącej pożyczki w wysokości 358 milionów złotych (84,1 milionów euro) klasyfikuje się jako zobowiązanie krótkoterminowe.

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

	Razem	Zaległe	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 1 miesiąca do 1 roku
Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu dostaw i usług oraz rezerwy	217.140	-	40.887	54.537	121.716
Krótkoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	524.147	-	4.548	173.750	345.849
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków	7.035	-	7.035	-	-
Depozyty od najemców	5.621	-	409	1.514	3.698
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	4.790	-	2.429	555	1.806
Instrumenty pochodne	8.114	-	258	1.767	6.089
	766.847	-	55.566	232.123	479.158

Wartość godziwa

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku wszystkie kredyty i pożyczki oprocentowane były przy użyciu zmiennej stopy procentowej (jednakże na dzień 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku, 95% i 92% wartości kredytów i pożyczek jest zabezpieczone za pomocą instrumentów pochodnych). W związku z tym wartość godziwa kredytów i pożyczek w części odpowiadającej zmiennemu komponentowi oprocentowania równa jest rynkowej stopie procentowej.

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

W odniesieniu do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej szczegóły zostały zaprezentowane w nocie 17.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

37. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym (ciąg dalszy)

Hierarchia wartości godziwej

Na 31 grudnia 2019 roku Grupa utrzymywała 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 (nie korygowane), 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 roku oraz 31 grudnia 2018 roku nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 3 hierarchii wartości godziwej.

Ryzyko cen

Grupa jest narażona na możliwe fluktuacje cen występujące na rynkach, na których działa. To z kolei może mieć wpływ na wyniki z jej działalności. Dalsze ryzyka zostały szczegółowo opisane w Sprawozdaniu Zarządu z dnia 31 grudnia 2019 roku.

Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest zapewnienie operacyjnego i wartościowego wzrostu przez ostrożne zarządzanie kapitałem i utrzymywanie bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Grupy i maksymalizowały jej wartość dla akcjonariuszy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i dostosowuje ją do dynamicznych warunków ekonomicznych. Obserwując strukturę kapitału, Grupa podejmuje decyzje na temat polityki dźwigni finansowej, pozyskiwania i spłatach pożyczek, inwestycji lub umorzeniu inwestycji w aktywa, polityki dywidendowej i podwyższaniu kapitału, w razie potrzeby.

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

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia brutto pomniejszonego o środki pieniężne oraz depozyty (zgodnie z definicją MSSF) do wartości inwestycji w nieruchomości. Zgodnie z polityką Grupy wskaźnik dźwigni powinien być utrzymywany na poziomie nie wyższym niż 50%.

	31 grudnia 2019 roku	31 grudnia 2018 roku
(1) Kredyty, po potrąceniu środków pieniężnych i depozytów (*)	4.177.175	4.267.256
(2) Nieruchomości inwestycyjne (z wyłączeniem leasingu gruntów), grunty, aktywa przeznaczone do sprzedaży oraz budynki na własny użytek	9.458.103	9.492.757
Wskaźnik zadłużenia [(1)/(2)]	44.20%	45.0%

(*) Z wyłączeniem pożyczek od udziałów niekontrolujących oraz odroczonej emisji obligacji.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

37. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym (ciąg dalszy)

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 nieznan 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.

38. Zmiana prezentacji

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

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2018
	(przekształcone)	(zatwierdzone)
Nieruchomości inwestycyjne	9.086.192	8.522.432
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	-	563.760

Spółka zmieniła prezentację depozytów zablokowanych i depozytów od najemców w swoim sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2018 r. w następujący sposób:

	31 grudnia 2018	31 grudnia 2018
	(przekształcone)	(zatwierdzone)
Aktywa trwałe		
Depozyty zablokowane	38.992	-
Aktywa obrotowe		
Depozyty krótkoterminowe	129.177	168.169
Zobowiązania krótkoterminowe		
Depozyty od najemców	5.621	-
Zobowiązania długoterminowe		
Depozyty od najemców	38.992	44.613

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku
(w tysiącach PLN)

39. Zdarzenia po dacie bilansowej

W lutym 2020 r. GTC CTWA oraz Erste i Raiffeisen bank podpisały umowę pożyczki, która zrefinansowała istniejącą pożyczkę Galerii Jurajskiej z dofinansowaniem w wysokości 195 milionów złotych (46 milionów euro), do łącznej kwoty 550 milionów złotych (130 milionów euro).

40. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

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

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Walnego Zgromadzenia oraz dla Rady Nadzorczej Globe Trade Centre S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. („Grupa”), w której jednostką dominującą jest Globe Trade Centre S.A. („Jednostka dominująca”) z siedzibą w Warszawie, ul. Komitetu Obrony Robotników 45A, na które składają się: skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2019 roku, skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku oraz dodatkowe noty objaśniające zawierające opis przyjętych zasad rachunkowości i inne informacje objaśniające („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych 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 Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej.

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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego”.

Jesteśmy niezależni od Spółek Grupy 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 Spółek Grupy 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 skonsolidowanego 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 skonsolidowanego 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
<i>Wycena nieruchomości inwestycyjnych</i>	
Nieruchomości inwestycyjne stanowią ponad 89% sumy aktywów Grupy GTC S.A. na dzień 31 grudnia 2019 roku i obejmują dwie główne kategorie: ukończone nieruchomości inwestycyjne,	W ramach badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej udokumentowaliśmy nasze zrozumienie procesu wyceny nieruchomości inwestycyjnych.

które wyceniane są według wartości godziwej oraz nieruchomości inwestycyjne w budowie, wyceniane w cenie nabycia lub według wartości godziwej, o ile spełnione są kryteria określone w politykach rachunkowości Grupy.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej określana jest zazwyczaj na podstawie zewnętrznej wyceny, 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 zaklasyfikowano do poziomu drugiego i trzeciego hierarchii wartości godziwej.

Wyceny są przeprowadzane przez niezależnych rzeczoznawców, którzy są angażowani przez Grupę do przeprowadzenia wycen zgodnie z obowiązującymi standardami wycen oraz standardami zawodowymi tych rzeczoznawców.

Biorąc pod uwagę znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe Grupy, a także dużą zależność od szacunków i osądów Zarządu oraz ekspertów do spraw wycen, uznaliśmy tę kwestię za kluczową sprawę badania.

Ujawnienia dotyczące założeń przyjętych do wycen prezentowane są w notach 7c, 7d oraz 17 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Omówiliśmy także z Zarządem aktualną sytuację rynkową w różnych obszarach geograficznych, w których Grupa prowadzi działalność.

Zaangażowaliśmy również naszych wewnętrznych ekspertów ds. nieruchomości i wycen do analizy przeprowadzonych przez Grupę wycen nieruchomości.

Nasze procedury badania obejmowały między innymi:

- zrozumienie działania procesu oraz mechanizmów kontrolnych związanych z wyceną nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie;
- analizę nieruchomości dla próby wybranych aktywów, w tym m.in. aktywów o najwyższej wartości, niedawno nabytych, wykazujących istotną zmianę wartości, a także nieruchomości inwestycyjnych o niższej jednostkowej wartości, które w ostatnim czasie nie były weryfikowane;
- analizę wybranych raportów z wycen nieruchomości oraz modeli wyceny, a także ocenę zastosowanej metody wyceny na potrzeby ustalenia wartości bilansowej;
- przeprowadzenie testów wiarygodności na wybranej próbie wycen w zakresie prawidłowości informacji o nieruchomościach przekazywanych rzeczoznawcom przez Zarząd oraz ocenę poprawności arytmetycznej modeli wyceny;
- dokonanie oceny obiektywizmu i kompetencji niezależnych rzeczoznawców;
- ocenę adekwatności danych dotyczących wybranych nieruchomości, w tym szacunków wykorzystywanych przez zewnętrznych rzeczoznawców; w szczególności porównanie zastosowanej stopy zwrotu z inwestycji (investment yields) z oczekiwanym rynkowym zakresem tych wskaźników, w tym poprzez odniesienie do publikowanych wielkości wzorcowych (benchmarków);
- ocenę innych założeń, dla których nie są publikowane wielkości wzorcowe, takich jak

	<p>Szacowana Wartość Najmu (Estimated Rental Value), tzw. void ratio (wolumen niezagospodarowanej przestrzeni nieruchomości do wolumenu przestrzeni zagospodarowanej) oraz okresy beczynszowe. W przypadkach, w których założenia wykraczały poza spodziewany zakres, lub 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;</p> <ul style="list-style-type: none"> - procedury analityczne, w tym ocenę zmian wartości godziwej w korespondencji z oczekiwaniami, które zbudowaliśmy w oparciu o bieżące benchmarki rynkowe oraz wiedzę uzyskaną podczas naszego badania. <p>Ponadto dokonaliśmy oceny adekwatności prezentacji i zakresu dokonanych ujawnień dotyczących założeń wykorzystanych w wycenach, o których mowa w notach 7c, 7d i 17 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.</p>
<p><i>Finansowanie oraz wskaźniki wynikające z warunków umów kredytowych i umów emisji obligacji (loan and bond covenants)</i></p>	
<p>Na dzień 31 grudnia 2019 roku wartość pozostałych do spłaty zobowiązań z tytułu obligacji, kredytów oraz pożyczek wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy wynosi 47,8% sumy bilansowej. Jak opisano w notcie 30 skonsolidowanego sprawozdania finansowego, dla znacznej większości kredytów oraz obligacji spółki Grupy muszą spełniać pewne warunki określone w umowach kredytowych oraz umowach emisji obligacji (tzw. loans and bonds covenants lub kowenanty).</p> <p>Dostępność odpowiednich funduszy, finansowanie i ocena, czy Grupa jest w stanie dalej spełniać umowne warunki kredytowania, są istotne dla naszego</p>	<p>Nasze procedury w odniesieniu do opisanej kluczowej sprawy badania obejmowały między innymi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - udokumentowanie naszego zrozumienia procesu finansowania; - zapoznanie się z wdrożonymi mechanizmami kontrolnymi Grupy w zakresie wypełnienia warunków umów kredytowych oraz umów emisji obligacji; - analizę oceny Grupy w zakresie możliwości dalszego wypełniania warunków umów kredytowych i umów emisji obligacji oraz dokonanie rekalkulacji wybranych wskaźników; - zapoznanie się z wymogami i warunkami kredytowania, w tym wymogami dotyczącymi wskaźników zadłużenia i zdarzeniami

<p>badania z uwagi na to, że może to wpłynąć na możliwość kontynuowania działalności przez Grupę.</p> <p>Ponadto, na zdolność spółek Grupy do spełnienia wymogów umów kredytowych oraz umów emisji obligacji w dającej się przewidzieć przyszłości, mogą mieć również wpływ zdarzenia mające miejsce po dacie bilansowej, włączając w to epidemię wirusa COVID 19.</p> <p>Jednocześnie, wyniki kalkulacji kowenantów mogą mieć wpływ na płynność Grupy, a także na sposób prezentacji zobowiązań jako krótko- lub długoterminowych. Kalkulacja kowenantów w znacznej mierze jest uzależniona od wycen nieruchomości inwestycyjnych opisanych w punkcie "Wycena nieruchomości inwestycyjnych". Wyceny te są oparte na szacunkach i założeniach, w tym oczekiwaniach dotyczących przyszłej sytuacji ekonomicznej i rynkowej, które są niepewne, i mogą podlegać zmianom w przyszłości.</p> <p>Ujawnienia dotyczące kowenantów, umów kredytowych, umów emisji obligacji oraz aneksów do tych umów zostały zaprezentowane w nocie 30 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.</p>	<p>powodującymi wymagalność źródeł finansowania;</p> <ul style="list-style-type: none"> - zrozumienie procesu kalkulacji przez Zarząd wymaganych wskaźników zgodnie z warunkami umów kredytowych oraz umów emisji obligacji; - ocenę zgodności oszacowanych przez Zarząd wskaźników (kowenantów) z wymaganymi poziomami tych wskaźników finansowych na dzień 31 grudnia 2019 roku poprzez przeprowadzenie ponownej kalkulacji, w oparciu o wybraną próbę wskaźników; - rozważenie zdarzeń mających miejsce po dacie bilansowej, włączając w to transakcje refinansowania, a także potencjalnego wpływu epidemii COVID 19, w tym wpływu spadków sprzedaży w centrach handlowych na przyszłe zmiany wyceny nieruchomości będące przedmiotem zabezpieczeń finansowania, na niepewność związaną ze spełnianiem kowenantów oraz płynność Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, a w konsekwencji również wpływ tych zdarzeń na ocenę założenia kontynuacji działalności. <p>Ponadto oceniliśmy adekwatność i kompletność dokonanych ujawnień w zakresie zmian wskaźników oraz umów kredytowych i emisji obligacji, które zostały przedstawione w notach 4, 30 i 37 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.</p>
---	---

Inne sprawy

W dniu 18 marca 2020 roku wydaliśmy również sprawozdanie z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. za analogiczny okres, sporządzonego w języku angielskim zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, w euro jako walucie prezentacyjnej.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej oraz skonsolidowanego wyniku finansowego Grupy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości, obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Jednostki dominującej uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy (Jednostki dominującej oraz istotnych jednostek) 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 Jednostki dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy (Jednostki dominującej lub istotnych jednostek), albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („ustawa o rachunkowości”). Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności, czy skonsolidowane 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 skonsolidowanego 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 skonsolidowane 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 Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego 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 błędem, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej,
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy,
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej,
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej 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 Grupy 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 skonsolidowanym 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 Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności,
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację,

- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Przekazujemy Komitetowi Audytu Jednostki dominującej 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 Jednostki dominującej 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 Jednostki dominującej ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanego 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 przeważąby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności Grupy

Inne informacje obejmują sprawozdanie z działalności Grupy za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku („Sprawozdanie z działalności Grupy”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego (razem „Inne informacje”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Innych informacji zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Grupy wraz z wyodrębnionymi częściami spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Innych informacji. W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z Innymi informacjami, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy Inne informacje nie są istotnie niespójne ze skonsolidowanym 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 Grupy zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto jesteśmy zobowiązani do wydania opinii, czy Jednostka dominująca w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności Grupy

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Grupy:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości oraz § 71 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Grupy istotnych zniekształceń.

Opinia o oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego

Naszym zdaniem, w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Grupa 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 Jednostki dominującej 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy po raz pierwszy uchwałą z dnia 19 grudnia 2002 roku oraz ponownie uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 17 sierpnia 2017 roku. Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy 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

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