



**SKONSOLIDOWANY**

# **RAPORT**

# **KWARTALNY**

**GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S. A. ZA OKRES 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY**

**31 MARCA 2021 R.**

## SPIS TREŚCI RAPORTU:

01. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 r.
02. Niebadane śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 r.
03. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu
04. Niebadane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 r.
05. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S.A.

W OKRESIE 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM **31 MARCA 2021 R.**

## SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie .....	5
2. Wybrane dane finansowe .....	9
3. Prezentacja Grupy.....	10
3.1 Ogólne informacje na temat Grupy .....	10
3.2 Struktura organizacyjna Grupy .....	11
3.3 Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy .....	12
4. Główne wydarzenia .....	12
5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych .....	14
5.1 Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne .....	14
5.2 Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne.....	18
5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami .....	21
5.4 Przegląd sytuacji finansowej .....	21
5.4.1 Główne pozycje przeglądu sytuacji finansowej .....	21
5.4.2 Porównanie sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2021 r. i 31 grudnia 2020 r. ....	22
5.5 Skonsolidowany rachunek zysków i strat.....	24
5.5.1 Główne pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat.....	24
5.5.2 Porównanie wyników finansowych za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 r. z tym samym okresem roku 2020. ....	26
5.6 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych.....	28
5.6.1 Główne pozycje skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych .....	28
5.6.2 Analiza przepływów pieniężnych .....	29
5.7 Przyszła płynność i zasoby kapitałowe.....	30
6. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych .....	32
7. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanych .....	32
8. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji.....	33
9. Akcje GTC w posiadaniu członków zarządu i rady nadzorczej.....	33
10. Znaczące transakcje z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż warunki rynkowe.....	35
11. Trwające przed sądem lub organem publicznym istotne postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych.....	35

# 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.

## GRUPA GTC:

Polska, Budapeszt  
Belgrad, Bukareszt,  
Sofia i Zagrzeb

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

Od momentu powstania do dnia 31 marca 2021 r. Grupa (i) wybudowała około 1,2 miliona m kw. powierzchni komercyjnej najmu brutto i około 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej, (ii) sprzedała około 600 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych i około 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej oraz (iii) nabyła około 160 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych. Dodatkowo Grupa poprzez swoje jednostki stowarzyszone w Czechach wybudowała i sprzedała ponad 100 tysięcy m kw. powierzchni komercyjnej i około 76 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej.

Na dzień 31 marca 2021 r. portfel nieruchomości Grupy obejmował:

- 48 ukończonych budynków komercyjnych, w tym 43 budynków biurowych i 5 centrów handlowych o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 751 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 741 tysięcy m kw.;
- 2 budynki biurowe w budowie, o łącznej powierzchni najmu około 37 tysięcy m kw.;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną, oraz
- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

48	751 000	2	Grunty
ukończone	m kw.	budynki	przeznaczone
<b>budynki</b>	<b>GLA</b>	<b>w budowie</b>	<b>pod zabudowę</b>

Na dzień 31 marca 2021 r. wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 10.004.690 zł, przy czym: (i) ukończone nieruchomości komercyjne Grupy stanowiły 88% tej wartości; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie 3%; (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną – 7%, (iv) prawo wieczystego użytkowania gruntów – 2%, (v) aktywa przeznaczone na sprzedaż – mniej niż 1%; oraz (vi) grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową – mniej niż 1%.

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.

Terminy i skróty pisane wielką literą w niniejszym Sprawozdaniu mają następujące znaczenie, chyba że z kontekstu wynika inaczej:

<b>Spółka lub GTC</b>	stosuje się do Globe Trade Centre S.A
<b>Grupa lub Grupa GTC</b>	stosuje się do Globe Trade Centre S.A. oraz jej spółek zależnych, podlegających konsolidacji w sprawozdaniu finansowym C
<b>Akcje</b>	stosuje 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
<b>Obligacje</b>	stosuje się do obligacji wyemitowanych przez spółkę Globe Trade Centre S.A. i wprowadzonych na rynek alternatywny odpowiednio pod kodami PLGTC0000276 , PLGTC0000292, PLGTC0000318, HU0000360102 i HU0000360284
<b>Sprawozdanie</b>	stosuje się do kwartalnego sprawozdania przygotowanego zgodnie z art. 66 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim
<b>CEE</b>	stosuje się do grupy krajów leżących w regionie Europy Środkowo-Wschodniej (tj. Polski i Węgier)
<b>SEE</b>	stosuje się do grupy krajów leżących w regionie Europy Południowo-Wschodniej (tj. Bułgarii, Chorwacji, Rumunii i Serbii)
<b>NRA, NLA, powierzchnia najmu netto</b>	stosuje się do miary powierzchni będącej podstawą dla określenia wartości nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych w wycenach. Dla nieruchomości komercyjnych, powierzchnia najmu netto to cała powierzchnia biurowa lub handlowa 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

<b>GLA lub powierzchnia najmu brutto</b>	stosuje się do miary całkowitej powierzchni (biurowej lub handlowej) najmu powiększonej o współczynnik udziału w powierzchniach wspólnych
<b>Nieruchomości komercyjne</b>	stosuje się do nieruchomości biurowych oraz handlowych, tzn. nieruchomości, które generują przychody z czynszu
<b>FFO, FFO I</b>	stosuje się do zysku przed opodatkowaniem pomniejszonym 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)
<b>EPRA NAV</b>	stosuje się do kapitałów własnych pomniejszonych o udziały niekontrolujące i zobowiązania z tytułu podatku dochodowego związanego z wartością godziwą nieruchomości i instrumentów pochodnych
<b>EBITDA</b>	stosuje się do zysku pomniejszonego o wynik na wartości godziwej, odsetki, podatek dochodowy, amortyzację;
<b>Przychody z czynszu</b>	stosuje się do przychodów z najmu, które zostały rozpoznane na dzień sporządzenia raportu. Obejmują przychody z czynszu podstawowego, przychody z wynajmu miejsc parkingowych i inne przychody z wynajmu
<b>EUR, € lub euro</b>	stosuje się do wspólnej waluty Państw Członkowskich uczestniczących w Trzecim Etapie Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej Traktatu Ustanawiającego Wspólnotę Europejską, wraz z późniejszymi zmianami
<b>PLN lub złoty</b>	stosuje się do waluty obowiązującej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej
<b>HUF lub forint</b>	stosuje się do waluty obowiązującej na terenie Węgier
<b>JSE</b>	stosuje 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 lub tysiącach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

Do niektórych informacji finansowych w tym Sprawozdaniu zastosowano zaokrąglenia. W rezultacie niektóre wartości liczbowe podane jako sumy w niniejszym Sprawozdaniu mogą nie być dokładną agregacją arytmetyczną liczb, które je poprzedzają.

## ZASTRZEŻENIA

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

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

W Punkcie 5 „Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych”, oraz w innych miejscach w niniejszym Sprawozdaniu jak również w Punkcie 3 "Główne czynniki ryzyka" w raporcie rocznym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. Grupa publikuje istotne czynniki ryzyka, które mogą spowodować, że jej rzeczywiste wyniki będą się znacznie różnić od jej oczekiwań. Powyższe ostrzeżenia dotyczą wszystkich wypowiedzi opublikowanych przez Grupę lub osoby działające w imieniu Grupy. Gdy Grupa wskazuje, że zdarzenie, warunki i okoliczności mogą lub mogłyby mieć negatywny wpływ na Grupę, oznacza to wpływ na jej działalność, sytuację finansową i wyniki działalności.



## 2. Wybrane dane finansowe

Poniższe tabele przedstawiają wybrane historyczne dane finansowe Grupy za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 r. i 2021 r. Historyczne informacje finansowe powinny być interpretowane w połączeniu z Punktem 5 „Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych” oraz z niebadanym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 r (łącznie z jego notami). Grupa prezentuje dane finansowe przygotowane zgodnie z MSSF i pochodzące z niebadanego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 r.

Wybrane pozycje sprawozdań finansowych wyrażone w Euro zostały zaczerpnięte niebadanego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 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.

	<b>Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca</b>			
	<b>2021 r.</b>		<b>2020 r.</b>	
<b>(w tys.)</b>	<b>PLN</b>	<b>EUR</b>	<b>PLN</b>	<b>EUR</b>
<b>Skonsolidowany rachunek wyników</b>				
Przychody operacyjne	169.357	37.227	177.335	41.025
Koszty operacyjne	(44.406)	(9.761)	(48.232)	(11.158)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	124.951	27.466	129.103	29.867
Koszty sprzedaży	(1.656)	(364)	(1.396)	(323)
Koszty administracyjne	(13.557)	(2.980)	(6.142)	(1.421)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów / utrata wartości nieruchomości inwestycyjnych i mieszkaniowych netto	(12.089)	(2.594)	(26.317)	(5.781)
Koszty finansowe netto	(38.623)	(8.490)	(37.360)	(8.643)
Zysk/(strata) netto	39.407	8.706	11.586	2.786
Rozwodniony zysk na jedną akcję (nie w tys.)	0.08	0.02	0.02	0.01
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (nie w tys.)	485.555.122	485.555.122	485.555.122	485.555.122

(w tys.)	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca			
	2021 r.		2020 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Skonsolidowane przepływy środków pieniężnych</b>				
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	101.229	22.252	96.769	22.393
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(90.755)	(19.949)	(62.540)	(14.467)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(88.978)	(19.559)	69.957	16.184
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	1.183.968	254.054	894.736	196.546
	<b>Na dzień</b>			
	<b>31 marca 2021 r.</b>		<b>31 grudnia 2021 r.</b>	
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
Nieruchomości inwestycyjne (ukończone i w budowie)	9.098.517	1.952.346	8.962.320	1.942.082
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	655.644	140.687	647.766	140.367
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	196.171	42.094	196.955	42.679
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	36.961	7.931	46.582	10.094
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	17.397	3.733	7.291	1.580
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1.183.968	254.054	1.255.207	271.996
Pozostałe	374.301	80.317	322.077	71.959
<b>Aktywa łącznie</b>	<b>11.562.959</b>	<b>2.481.162</b>	<b>11.448.198</b>	<b>2.480.757</b>
Zobowiązania długoterminowe	6.571.769	1.410.160	5.880.931	1.274.363
Zobowiązania krótkoterminowe	445.967	95.637	1.071.769	232.246
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	5.033	1.080	-	-
Kapitał własny	4.540.460	974.285	4.495.498	974.148
Kapitał podstawowy	48.556	11.007	48.556	11.007

### 3. Prezentacja Grupy

#### 3.1 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; (iv) aktywa przeznaczone na sprzedaż; (v) grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

Od momentu powstania do dnia 31 marca 2021 r. Grupa (i) wybudowała około 1,2 miliona m kw. powierzchni komercyjnej najmu brutto i około 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej, (ii) sprzedała około 600 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych i około 300 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej oraz (iii) nabyła około 160 tysięcy m kw. powierzchni brutto w ukończonych nieruchomościach komercyjnych. Dodatkowo Grupa poprzez swoje jednostki stowarzyszone w Czechach wybudowała i sprzedała ponad 100 tysięcy m kw. powierzchni komercyjnej i około 76 tysięcy m kw. powierzchni mieszkaniowej.

Na dzień 31 marca 2021 r. portfel nieruchomości Grupy obejmował:

- **48 ukończonych budynków komercyjnych**, w tym 43 budynków biurowych i 5 centrów handlowych o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 751 tysięcy m kw., z czego proporcjonalny udział Grupy wynosi około 741 tysięcy m kw.;
- **2 budynki biurowe w budowie**, o łącznej powierzchni najmu około 37 tysięcy m kw.;
- **grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną**, oraz
- **grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową**.

Na dzień 31 marca 2021 r. wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 10.004.690 zł, przy czym: (i) ukończone nieruchomości komercyjne Grupy stanowiły 88% tej wartości; (ii) nieruchomości komercyjne w budowie 3%; (iii) grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną – 7%, (iv) prawo wieczystego użytkowania gruntów – 2%, (v) aktywa przeznaczone na sprzedaż – mniej niż 1%; oraz (vi) grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową – mniej niż 1%.

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.

### **3.2** Struktura organizacyjna Grupy

Struktura Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre na dzień 31 marca 2021 r. jest przedstawiona w niebadanym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 r. w *Nocie 4 Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych*.

W strukturze Grupy wystąpiły następujące zmiany w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2021 r.:

- spółka Beaufort Invest S.R.L., jest w likwidacji,
- spółka Fajos S.R.L została zlikwidowana
- nabyto spółkę Halsey Investments Sp. z.o.o.,
- utworzono spółkę Office Planet Kft (w 100% zależna),
- Spółki w których GTC S.A. posiada 100% udziałów poprzez Office Planet Kft.(100% zależnej od GTC S.A.), a bezpośrednio posiada 70% udziałów:
  - GTC BBC d.o.o,Atlas Centar d.o.o. Beograd,
  - Demo Invest d.o.o. Novi Beograd,
  - GTC Business Park d.o.o. Beograd
  - GTC Medj Razvoj Nekretnina d.o.o. Beograd

### **3.3** Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy

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

## **4.** Główne wydarzenia

Pandemia Covid-19 wywołała falę silnych negatywnych skutków dla światowej gospodarki, w tym wyraźną recesję. Ograniczenia i zamknięcia spowodowały niespotykany dotychczas zastój światowej działalności gospodarczej: konsumenci zostali w domu, firmy straciły dochody i zwolniły pracowników - co w konsekwencji doprowadziło do wzrostu bezrobocia. Aby złagodzić skutki ekonomiczne pandemii, Unia Europejska i rządy krajowe wdrożyły pakiety ratunkowe, a Europejski Bank Centralny wsparł politykę pieniężną. Jednak zakres i czas trwania pandemii oraz ewentualne przyszłe środki niezbędne do jej powstrzymania są nadal niemożliwe do przewidzenia. Od połowy marca 2020 r. stało się ewidentne, że zakłócenia gospodarcze spowodowane przez wirusa Covid-19 oraz zwiększona niepewność rynkowa w połączeniu ze zwiększoną zmiennością na rynkach finansowych mogą doprowadzić do potencjalnego spadku przychodów z czynszu, potencjalnego spadku wartości aktywów Grupy, a także wpłynąć na spełnianie przez Spółki warunków umów kredytowych. Choć dokładny efekt pandemii COVID-19 nie został jeszcze określony, jest oczywistym że stwarza ona znaczne ryzyko. (patrz punkt 5.2 niniejszego Sprawozdania lub nota 18 w niebadanym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 r.)

W dniu 8 stycznia 2021 r. spółki GTC Pixel oraz GTC Francuska podpisały z bankiem Santander Bank Polska umowę kredytu, która zrefinansowała ich dotychczasowe kredyty. Spółka GTC Pixel spłaciła pożyczkę w banku PKO BP w kwocie 88.600 zł (19.200 euro) i zaciągnęła nowy kredyt w banku Santander Bank Polska w kwocie 90.900 zł (19.700 euro).

Spółka GTC Francuska spłaciła pożyczkę w banku ING w kwocie 87.200 zł (18.900 euro) i zaciągnęła nowy kredyt w banku Santander Bank Polska w kwocie 89.000 zł (19.300 euro).

W dniu 5 marca 2021 r. spółka Globe Office Investments Ltd., pośrednio zależna oraz należąca w całości od Spółki, podpisała umowę kupna-sprzedaży ze spółką powiązaną z akcjonariuszem większościowym Spółki na zakup budynku biurowego klasy A zlokalizowanego przy ulicy Vaci w Budapeszcie za kwotę 51.000 euro. Następnie, 19 marca 2021 r. podpisano umowę pożyczki w wysokości 25.000 euro z Erste Group Bank AG na finansowanie zakupu. Transakcja została sfinalizowana w dniu 30 kwietnia 2021r..

W dniu 5 marca 2021 r. GTC S.A. spłaciła wszystkie obligacje wyemitowane pod kodem ISIN PLGTC0000276 (spłata całkowita). Wartość nominalna całej emisji wynosiła 20.494 euro.

W dniu 11 marca 2021 r. spółka GTC Real Estate Development Hungary Zrt., jednostka w 100% zależna od Spółki, podpisała umowę kupna-sprzedaży spółki Napred w Belgradzie ze spółką Groton Global Corp. Spółka Napred jest właścicielem gruntów o powierzchni 19.537 m kw. za kwotę 33.800 euro. Na nabytych gruntach możliwe jest wybudowanie ok. 79 000 m kw powierzchni biurowej. Oczekuje się, że transakcja zostanie sfinalizowana w II kwartale 2021 r. po spełnieniu określonych warunków zawieszających.

W dniu 17 marca 2021 r. spółka GTC Real Estate Development Hungary Zrt., jednostka w 100% zależna od Spółki, wyemitowała 10-letnie „zielone obligacje” o łącznej wartości nominalnej 53.800 euro denominowane w HUF w celu finansowania zakupu nieruchomości oraz projektów w budowie. Obligacje są w pełni i nieodwołalnie gwarantowane przez Spółkę i zostały wyemitowane z rentownością 2,68% oraz rocznym stałym kuponem 2,6%. Obligacje są spłacane w wysokości 10% w skali roku począwszy od 7 roku, przy czym 70% wartości jest spłacane w terminie zapadalności w dniu 17 marca 2031 r.

W dniu 17 marca 2021 r. spółka GTC Real Estate Development Hungary Zrt., jednostka w 100% zależna od Spółki, zawarła z dwoma bankami umowy na swapy walutowo-procentowe, w celu zabezpieczenia całkowitego zobowiązania z tytułu „zielonych obligacji” przed wahaniami kursów walut. „Zielone obligacje” zostały zabezpieczone w stosunku do waluty euro, a stały roczny kupon został zamieniony na roczną stałą stopę procentową w wysokości 0,93%.

W dniu 18 marca 2021 r. bank Erste Group Bank AG, Raiffeisenlandesbank Niederosterreich-Wien AG i GTC CTWA Sp. z o. o, spółka w 100% zależna od Spółki, będąca właścicielem Galerii Jurajskiej, podpisały waiver („waiver letter”), zgodnie z którym kowenant w zakresie wskaźnika DSCR został uchylony do końca września 2022 r., a wcześniejsza spłata kredytu w wysokości 5.000 euro została dokonana na koniec marca 2021 r.

W dniu 19 marca 2021 r. spółki City Gate SRL i City Gate Bucharest SRL, jednostka w 100% zależna od Spółki, podpisały umowę przedłużającą umowę pożyczki z Erste Group Bank AG na dodatkowe 5 lat.

W dniu 19 marca 2021 r. spółka Commercial Development d.o.o. Beograd, w 100% zależna od Spółki, będąca właścicielem Ada Mall, i Intesa Bank podpisały zmienioną umowę, zgodnie z którą dotychczasowy kredyt w kwocie 58.300 euro został spłacany przed czasem w kwocie

29.000 euro do dnia 31 marca 2021 r. a marża została obniżona z 3,15% do 2,9%. Po dokonaniu wcześniejszej spłaty kredytu, pozostała do spłaty kwota kredytu zostanie spłacona w całości w terminie zapadalności w 2029 r.

#### **WYDARZENIA MAJĄCE MIEJSCE PO 31 MARCA 2021 R.:**

W dniu 1 kwietnia 2021 r. GTC Corius, jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała dokument przedłużający umowę pożyczki z Berlin Hyp Bank o kolejne 5 lat. Częścią tego przedłużenia była dokonana wcześniejsza częściowa spłata kredytu w wysokości 500 euro; strony uzgodniły, że cała kwota kredytu zostanie spłacona w terminie wymagalności.

W dniu 19 kwietnia 2021 r. spółka Dorado 1 podpisała umowę pożyczki z DSK Bank AD oraz OTP Bank Plc na kwotę 9.200 euro. Kredyt przeznaczony jest na sfinansowanie projektu Sofia Tower II.

W dniu 27 kwietnia 2021 r., została podpisana umowa kupna-sprzedaży dotycząca 100% kapitału Winmark Ingatlanfejlesztő Kft ("Winmark"), właściciela Ericsson Headquarter Office Building oraz Siemens Evosoft Headquarter Office Building II w Budapeszcie (Węgry). Umowa została podpisana pomiędzy WING Real Estate Group, oraz GTC Real Estate Development Hungary Zrt., całkowicie zależną jednostką od Spółki. Cena zakupu wyniosła 160.300 euro. Finalizacja transakcji jest spodziewana w drugim kwartale 2021 r., po spełnieniu standardowych warunków zawieszających.

W dniu 30 kwietnia 2021 r. zostało sfinalizowane nabycie budynku biurowego Váci Greens D. Szacowana powierzchnia budynku wynosi około 15.700 mkw. Cena nabycia wyniosła 51.000 euro. Nabycie zostało sfinansowane ze środków własnych oraz kredytu z Erste Bank na kwotę 25.000 euro.

W dniu 7 maja 2021 r. GTC Sterlinga, jednostki w 100% zależne od Spółki, podpisała dokument przedłużający umowę pożyczki z Pekao S.A. o kolejne 5 lat.

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

### **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 okresach 3 miesięcy zakończonych w dniu 31 marca 2021 r. oraz 2020 r. odpowiednio 75% i 76% przychodów Grupy pochodziło z wynajmu powierzchni, które zależą w dużym stopniu od stawek czynszu za m kw. 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 okresach 3 miesięcy zakończonych w dniu 31 marca 2021 r. oraz 2020 r. odpowiednio 25% i 24% 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.

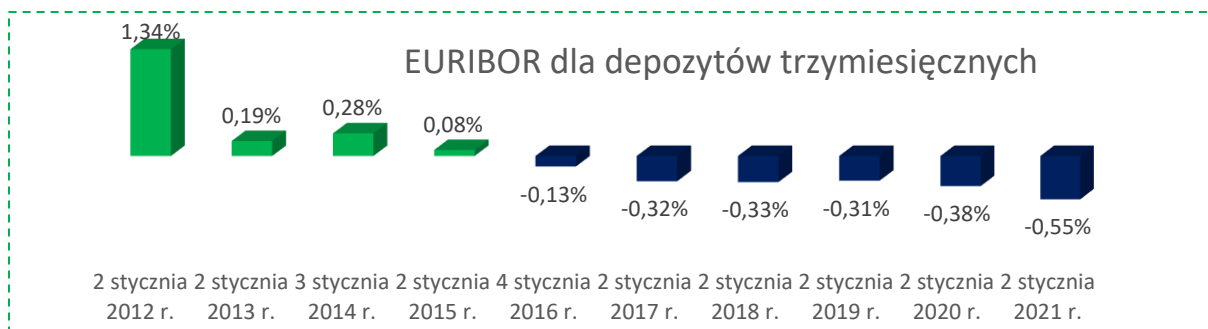
Grupa rozpoznała stratę z tytułu aktualizacji wartości aktywów oraz utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 12.089 zł (2.594 euro) i stratę w wysokości 26.317 zł (5.781 euro) w, odpowiednio, w okresie 3 miesięcy zakończonym w dniu 31 marca 2021 r. i w dniu 31 marca 2020 r.

## **WPŁYW ZMIAN STOPY PROCENTOWEJ**

Zasadniczo wszystkie kredyty i pożyczki Grupy są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, zazwyczaj powiązanej ze stopą EURIBOR. Na dzień 31 marca 2021 r. szacunkowo 77% wartości kredytów Grupy jest zabezpieczonych transakcjami hedgingowymi. Ponadto, w otoczeniu ekonomicznym o wystarczającym dostępie do finansowania, popyt na nieruchomości inwestycyjne zazwyczaj wzrasta, gdy stopy są niskie, co może prowadzić do wyższej wyceny istniejącego Portfela Nieruchomości Grupy. Z drugiej strony wzrost stóp procentowych zazwyczaj ma niekorzystny wpływ na wycenę nieruchomości Grupy, co może prowadzić do konieczności ujęcia straty z tytułu aktualizacji wartości lub utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych i projektów mieszkaniowych, co z kolei może mieć niekorzystny wpływ na dochody Grupy

W przeszłości stopy EURIBOR wykazywały znaczne wahania, zmieniając się z 1,343% na dzień 2 stycznia 2012 r. poprzez 0,188% na dzień 2 stycznia 2013 r. do 0,284% na dzień 3 stycznia 2014 r. 0,076% na dzień 2 stycznia 2015 r., -0,132% na dzień 4 stycznia 2016 r., -0,318% na dzień 2 stycznia 2017 r., -0,329% na dzień 2 stycznia 2018 r. oraz -0,310% na dzień 2 stycznia 2019 r., -0,379 % na dzień 2 stycznia 2020 r. oraz -0,546% na dzień 2 stycznia 2021 r. (EURIBOR dla depozytów trzymiesięcznych).





## WPŁYW ZMIAN KURSÓW WALUT OBCYCH

Za okresy dwunastu miesięcy zakończone w dniu 31 grudnia 2020 r. i 31 grudnia 2019 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 zdecydowaną większość swoich przychodów z czynszu denominowanego w euro, lecz otrzymuje część swoich przychodów (włącznie z przychodami ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych) i ponosi większość swoich kosztów (włącznie ze znakomitą większością kosztów sprzedaży i kosztów administracyjnych) w walutach krajowych, a w szczególności w polskich złotych, bułgarskich lewach, chorwackich kunach, węgierskich forintach, rumuńskich lejach i serbskich dinarach. W szczególności znacząca część kosztów finansowych ponoszonych przez Grupę obejmuje: (i) oprocentowanie obligacji wyemitowanych przez Grupę w polskich złotych oraz (ii) oprocentowanie obligacji wyemitowanych przez Grupę w węgierskich forintach. Kursy wymiany walut krajowych względem euro były przedmiotem wahań w przeszłości. Grupa zabezpiecza wahania kursów kontraktami typu hedge.

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.

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

### **COVID-19**

Pandemia Covid-19 wywołała falę silnych negatywnych skutków dla światowej gospodarki, w tym wyraźną recesję. Ograniczenia i zamknięcia spowodowały niespotykany dotychczas zastój światowej działalności gospodarczej: konsumenci zostali w domu, firmy straciły dochody i zwolniły pracowników - co w konsekwencji doprowadziło do wzrostu bezrobocia. Aby złagodzić skutki ekonomiczne pandemii, Unia Europejska i rządy krajowe wdrożyły pakiety ratunkowe, a Europejski Bank Centralny wsparł politykę pieniężną. Jednak zakres i czas trwania pandemii oraz ewentualne przyszłe środki niezbędne do jej powstrzymania są nadal niemożliwe do przewidzenia. Od połowy marca 2020 r. stało się ewidentne, że zakłócenia gospodarcze spowodowane przez wirusa Covid-19 oraz zwiększona niepewność rynkowa w połączeniu ze zwiększoną zmiennością na rynkach finansowych mogą doprowadzić do potencjalnego spadku przychodów z czynszu, potencjalnego spadku wartości aktywów Grupy, a także wpłynąć na spełnianie przez Spółki warunków umów kredytowych. Chociaż dokładny efekt pandemii COVID-19 nie został jeszcze określony, jest oczywistym że stwarza ona znaczne ryzyko.

### **ZAMKNIĘCIE I PONOWNE OTWARCIE CENTRÓW HANDLOWYCH GRUPY**

Pandemia COVID-19 miała znaczący wpływ na działalność Grupy. Na skutek rozwoju pandemii COVID-19 samorządy w wielu krajach w których prowadzimy działalność wdrożyły rygorystyczne środki dotyczące otwarcia centrów handlowych. Najemcy centrów handlowych za wyjątkiem tych, którzy sprzedają towary pierwszej potrzeby oraz oferują sprzedaż wyłącznie z odbiorem osobistym lub w dostawie, nie mogli otwierać swoich sklepów/restauracji w okresie od połowy marca a początkiem i końcem maja 2020 r., w zależności od kraju, oraz później w okresie pomiędzy początkiem listopada a końcem grudnia 2020/końcem stycznia 2021. Dodatkowo, rządy w Polsce i Bułgarii ogłosiły przymusowe zamknięcie większości sklepów w galeriach handlowych w okresie pomiędzy drugą połową marca i połową kwietnia (Bułgaria) lub początkiem maja (Polska). W Serbii miało miejsce 5-dniowe zamknięcie w drugiej połowie marca 2021 r., skrócono również godziny otwarcia sklepów. Środki działania podejmowane przez rządy poszczególnych krajów mają i będą mieć wpływ na naszą działalność. Dodatkowo, nawet w rejonach, gdzie nie było przymusowego zamknięcia lub pozwolono na ponowne otwarcie sklepów, nie wszyscy najemcy centrów handlowych chcieli ponownie rozpoczynać działalność. Centra handlowe w Polsce i Bułgarii wygenerowały 68% całkowitych przychodów z wynajmu centrów handlowych w 1 kwartale 2021 r.

## OBNIŻKI CZYNSZÓW ORAZ ŚCIAĞALNOŚĆ NALEŻNOŚCI

Rządy państw, w których Grupa prowadzi działalność, przyjęły przepisy mające na celu zapewnienie pomocy najemcom, takiej jak wakacje czynszowe w okresie zamknięcia centrów w Polsce lub udzielenie pomocy finansowej przez państwo, polegającej na pokryciu części kosztów ich działalności przez okres obowiązywania ograniczeń. Po ponownym otwarciu centrów handlowych Grupa prowadziła aktywny dialog z najemcami dotyczący możliwości regulowania przez nich zobowiązań, opłat za usługi, jak również warunków innych rodzajów wsparcia. Grupa wdrożyła wielotorowe środki pomocy mających na celu wspieranie najemców i zachęcanie klientów do zakupów, takich jak obniżki czynszu, umożliwienie płatności czynszu w ratach, rezygnacja z odsetek za zwłokę i rezygnacja z opłat za usługi. Finansowy wpływ powyższego pod względem utraconych przychodów z tytułu czynszu i usług w wyniku COVID-19 wynosi 2.400 euro.

## WYCENA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

Na 31 marca 2021 r. Spółka otrzymała listy od zewnętrznych rzeczoznawców potwierdzające, że wartość aktywów na 31 marca 2021 r. pozostaje bez zmian w porównaniu z wyceną na 31 grudnia 2020 r.

Zwiększona niepewność i zmienność na rynkach finansowych miała negatywny wpływ na nieruchomości inwestycyjne Grupy, a ponadto może znaleźć odzwierciedlenie w przyszłych wycenach aktywów, a także może wpłynąć na spełnianie przez Grupę warunków umów o finansowanie dłużne (kovenantów). Chociaż dokładny efekt COVID-19 jest nieznany, oczywistym jest że stwarza on znaczne ryzyko zmniejszenia dochodów, wzrostu stóp kapitalizacji, wzrostu kosztów windykacji i wystąpienia zmienności kursów walutowych.

## PŁYNNOŚĆ FINANSOWA

W trakcie pandemii COVID-19 Grupa podjęła natychmiastowe kroki w celu zachowania wysokiego poziomu płynności finansowej w świetle niepewności co do jej wpływu. Kroki te obejmowały analizę kosztów operacyjnych i wydatków inwestycyjnych, a także decyzję o zatrzymaniu zysku za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. w Spółce oraz rekomendację o niewypłacie dywidendy za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. Według stanu na dzień 31 marca 2021 r. Grupa posiada środki pieniężne w wysokości 1.183.968 zł (254.054 euro). Grupa przeprowadziła testy warunków skrajnych, które wskazały że nie istnieje istotna niepewność w odniesieniu do założenia kontynuacji działalności Spółki w kolejnych 12 miesiącach od daty publikacji niniejszego sprawozdania finansowego.

Grupa na bieżąco ocenia sytuację i podejmuje działania mające na celu złagodzenie wpływu niekorzystnej sytuacji panującej na rynku.

## POZOSTAŁE

W dniu 8 stycznia 2021 r. spółki GTC Pixel oraz GTC Francuska podpisały z bankiem Santander Bank Polska umowę kredytu, która zrefinansowała ich dotychczasowe kredyty. Spółka GTC Pixel spłaciła pożyczkę w banku PKO BP w kwocie 88.600 zł (19.200 euro) i zaciągnęła nowy kredyt w banku Santander Bank Polska w kwocie 90.900 zł (19.700 euro).

Spółka GTC Francuska spłaciła pożyczkę w banku ING w kwocie 87.200 zł (18.900 euro) i zaciągnęła nowy kredyt w banku Santander Bank Polska w kwocie 89.000 zł (19.300 euro).

W dniu 5 marca 2021 r. spółka Globe Office Investments Ltd., pośrednio zależna oraz należącej w całości od Spółki, podpisała umowę kupna-sprzedaży ze spółką powiązaną z akcjonariuszem większościowym Spółki na zakup budynku biurowego klasy A zlokalizowanego przy ulicy Vaci w Budapeszcie za kwotę 51.000 euro. Następnie, 19 marca 2021 r. podpisano umowę pożyczki w wysokości 25.000 euro z Erste Group Bank AG na finansowanie zakupu. Transakcja została sfinalizowana w dniu 30 kwietnia 2021r..

W dniu 5 marca 2021 r. GTC S.A. spłaciła wszystkie obligacje wyemitowane pod kodem ISIN PLGTC0000276 (spłata całkowita). Wartość nominalna całej emisji wynosiła 20.494 euro.

W dniu 11 marca 2021 r. spółka GTC Real Estate Development Hungary Zrt., jednostka w 100% zależna od Spółki, podpisała umowę kupna-sprzedaży spółki Napred w Belgradzie ze spółką Groton Global Corp. Spółka Napred jest właścicielem gruntów o powierzchni 19.537 m kw. za kwotę 33.800 euro. Na nabytych gruntach możliwe jest wybudowanie ok. 79 000 m kw powierzchni biurowej. Oczekuje się, że transakcja zostanie sfinalizowana w II kwartale 2021 r. po spełnieniu określonych warunków zawieszających.

W dniu 17 marca 2021 r. spółka GTC Real Estate Development Hungary Zrt., jednostka w 100% zależna od Spółki, wyemitowała 10-letnie „zielone obligacje” o łącznej wartości nominalnej 53.800 euro denominowane w HUF w celu finansowania zakupu nieruchomości oraz projektów w budowie. Obligacje są w pełni i nieodwołalnie gwarantowane przez Spółkę i zostały wyemitowane z rentownością 2,68% oraz rocznym stałym kuponem 2,6%. Obligacje są spłacane w wysokości 10% w skali roku począwszy od 7 roku, przy czym 70% wartości jest spłacane w terminie zapadalności w dniu 17 marca 2031 r.

W dniu 17 marca 2021 r. spółka GTC Real Estate Development Hungary Zrt., jednostka w 100% zależna od Spółki, zawarła z dwoma bankami umowy na swapy walutowo-procentowe, w celu zabezpieczenia całkowitego zobowiązania z tytułu „zielonych obligacji” przed wahaniami kursów walut. „Zielone obligacje” zostały zabezpieczone w stosunku do waluty euro, a stały roczny kupon został zamieniony na roczną stałą stopę procentową w wysokości 0,93%.

W dniu 18 marca 2021 r. bank Erste Group Bank AG, Raiffeisenlandesbank Niederosterreich-Wien AG i GTC CTWA Sp. z o. o, spółka w 100% zależna od Spółki, będąca właścicielem Galerii Jurajskiej, podpisały waiver („waiver letter”), zgodnie z którym kowenant w zakresie wskaźnika DSCR został uchylony do końca września 2022 r., a wcześniejsza spłata kredytu w wysokości 5.000 euro została dokonana na koniec marca 2021 r.

W dniu 19 marca 2021 r. spółki City Gate SRL i City Gate Bucharest SRL, jednostka w 100% zależna od Spółki, podpisały umowę przedłużającą umowę pożyczki z Erste Group Bank AG na dodatkowe 5 lat.

W dniu 19 marca 2021 r. spółka Commercial Development d.o.o. Beograd, w 100% zależna od Spółki, będąca właścicielem Ada Mall, i Intesa Bank podpisały zmienioną umowę, zgodnie z którą dotychczasowy kredyt w kwocie 58.300 euro został spłacony przed czasem w kwocie

29.000 euro do dnia 31 marca 2021 r. a marża została obniżona z 3,15% do 2,9%. Po dokonaniu wcześniejszej spłaty kredytu, pozostała do spłaty kwota kredytu zostanie spłacona w całości w terminie zapadalności w 2029 r.

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

Grupa nie publikowała prognoz na rok 2020.

## **5.4** Przegląd sytuacji finansowej

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

#### **NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE**

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

#### **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.

#### **DEPOZYTY ZABLOKOWANE**

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

## INSTRUMENTY POCHODNE

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

### 5.4.2 Porównanie sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2021 r. i 31 grudnia 2020 r.

#### AKTYWA

Wartość aktywów ogółem wzrosła o 114.761 zł (1%) i wynosiła 11.562.959 zł na dzień 31 marca 2021 r. w porównaniu do 11.448.189 zł na dzień 31 grudnia 2020 r. głównie w wyniku różnic kursowych z przeliczenia.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosła o 143.291 (1%) zł do 9.950.332 zł na dzień 31 marca 2021 r. w porównaniu do 9.807.041 zł na dzień 31 grudnia 2020 r. głównie w wyniku różnic kursowych z przeliczenia w wysokości 99.100 zł oraz inwestycji w wysokości 58.981 zł, szczególnie w nieruchomości w budowie: Pillar i Sofia Tower 2, co zostało częściowo skompensowane spadkiem wartości budynków o 11.287 zł.

Wartość aktywów przeznaczonych na sprzedaż wzrosła o 10.106 (139%) do 17.397 zł na dzień 31 marca 2021 r. w porównaniu do 7.291 zł na dzień 31 grudnia 2020 r. głównie w wyniku reklasyfikacji działek pod zabudowę mieszkaniową w Rumunii do aktywów przeznaczonych na sprzedaż w wysokości 10.034 zł.

Wartość depozytów zablokowanych (włączając krótkoterminowe) wzrosła o 7.019 zł (4%) do 184.287 zł na dzień 31 marca 2021 r. w porównaniu 177,268 zł na dzień 31 grudnia 2020 r. głównie w wyniku depozytów od najemców.

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów spadła o 71.239 zł (6%) do 1.183.986 zł na dzień 31 marca 2021 r. w porównaniu do 1.255.207 zł na dzień 31 grudnia 2020 r., głównie w wyniku spłaty kredytów oraz zapadających obligacji w wysokości 293.448 zł, inwestycji w aktywa w budowie (pomniejszonej o kredyty) w wysokości 52.757 zł i różnic kursowych z przeliczenia, co zostało częściowo skompensowane emisją obligacji w kwocie 244.790 zł.



## PASYWA

Wartość kredytów i obligacji wzrosła o 25.107 zł (0,4%%) do 5.845.718 zł na dzień 31 marca 2021 r. w porównaniu do 5.820.611 zł na dzień 31 grudnia 2020 r. Wzrost ten wynikał głównie z różnic kursowych z przeliczenia w wysokości 59.393 zł, emisji obligacji w kwocie 244.790 zł. w połączeniu z ciągnięciami kredytów dla projektów w budowie w wysokości 49.140 zł co zostało częściowo skompensowane spłatą obligacji w wysokości 93.252 zł oraz spłatą istniejących kredytów inwestycyjnych w wysokości 240.695.

Wartość zobowiązania z tytułu leasingu (wliczająca krótkoterminową część zobowiązań) spadła o 5.161 zł (3%) do 193.524 zł na dzień 31 marca 2021 r. z 198.685 zł na dzień 31 grudnia 2020 r. głównie ze względu na zysk z tytułu różnic kursowych z przeliczenia w wyniku osłabienia lokalnych walut.

Wartość instrumentów pochodnych (wliczając krótkoterminowe) wzrosła o 41.015 zł (46%) do 129.896 zł na dzień 31 marca 2021 r. w porównaniu do 88.881 zł na dzień 31 grudnia 2020 r., głównie w wyniku wzrostu wartości zobowiązań zabezpieczających z tytułu swapów walutowych związanych z zielonymi obligacjami oraz zawarcia nowej transakcji typu swap walutowy, którą zawarliśmy w pierwszym kwartale 2021 r., w celu zabezpieczenia nowo wyemitowanych zielonych obligacji denominowanych w HUF.

Wartość rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wzrosła o 24.801 zł (4%) do 639.631 zł na dzień 31 marca 2021 r. w porównaniu do 614.830 zł na dzień 31 grudnia 2020 r., głównie w wyniku wzrostu rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego od nieruchomości inwestycyjnych.

Wartość zobowiązań z tytułu dostaw i usług i rezerw spadła o 32.472 zł (26%) do 95.508 zł na dzień 31 marca 2021 r. w porównaniu do 125.980 zł na dzień 31 grudnia 2020 r., głównie w wyniku spadku zobowiązań związanych z działalnością deweloperską (projekty Pillar, Duna Tower i Sofia Tower 2).

## KAPITAŁ WŁASNY

Wartość zysków zatrzymanych wzrosła o 38.303 zł (3%) do 1.336.395 zł na dzień 31 marca 2021 r. w porównaniu do 1.298.092 zł na dzień 31 grudnia 2020 r., głównie w wyniku rozpoznania zysku za okres w wysokości 39.407 zł.

Efekt wyceny transakcji zabezpieczających wzrósł o 38.633 zł (76%) do 89.355 zł straty na dzień 31 marca 2021 r. w porównaniu do 50.722 zł straty na dzień 31 grudnia 2020 r., głównie w związku z zabezpieczeniem wahań kursów walutowych dla obligacji w PLN i HUF oraz osłabieniem walut lokalnych.

Wartość kapitałów wzrosła o 44.962 zł do 4.540.460 zł na dzień 31 marca 2021 r. w porównaniu do 4.495.498 zł na dzień 31 grudnia 2020 r. głównie w wyniku wzrostu wartości różnic kursowych z przeliczenia o 43.402 zł w połączeniu ze wzrostem wartości zysków zatrzymanych o 38.303 na skutek rozpoznania zysku za okres, co zostało skompensowane wzrostem straty z tytułu efektu wyceny transakcji zabezpieczających o 38.633 zł.

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

### **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.

#### **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.

#### **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/UTRATY 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.

## **5.5.2** Porównanie wyników finansowych za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 r. z tym samym okresem roku 2020.

### **PRZYCHODY Z WYNAJMU I USŁUG**

Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 r. spadły o 7.978 zł (4%) i wyniosły 169.357 zł w porównaniu do 177.335 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 r. Spadek ten wynikał ze spadku przychodów z tytułu wynajmu w wysokości 15.470 zł z powodu ulgi w czynszach i opłatach z tytułu usług w wyniku restrykcji wprowadzanych przez rządy w zakresie ograniczenia działania centrów handlowych oraz wprowadzonych przez Grupę ulg i rabatów czynszowych dla najemców centrów handlowych na skutek pandemii COVID-19, jak również ze spadku przychodów z wynajmu o 5.460 zł na skutek sprzedaży budynku Spiral w IV kwartale 2020 r. Spadek ten został częściowo skompensowany wzrostem przychodów z tytułu wynajmu dzięki ukończeniu i wynajęciu budynków Green Heart, Advance Business Center i Matrix o 4.095 zł, oraz różnicami kursowymi z przeliczenia.

### **KOSZTY USŁUG**

Koszty z tytułu usług spadły o 3.826 zł (8%) i wyniosły 44.406 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 r. w porównaniu do 48.232 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 r. głównie w wyniku spadku kosztów usług oraz wdrożenia oszczędności w naszych centrach handlowych na skutek pandemii COVID-19 w wysokości 4.095 zł, jak również ze spadku kosztów usług w wyniku sprzedaży budynku Spiral w IV kwartale 2020 r. o 1.365 zł, co zostało częściowo skompensowane wzrostem kosztów w wyniku ukończenia i wynajęcia budynków Green Heart, Advance Business Center i Matrix w wysokości 1.820 zł oraz różnicami z przeliczenia.

### **ZYSK BRUTTO Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ**

Zysk brutto z działalności operacyjnej spadł o 4.152 zł (3%) i wyniósł 124.951 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 r. w porównaniu do 129.103 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 r., głównie w wyniku straty przychodów z wynajmu i usług w centrach handlowych należących do Grupy na skutek pandemii COVID-19, co zostało częściowo skompensowane różnicami kursowymi z przeliczenia.

Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 r. wynosiła 74% w porównaniu do 73% marży za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 r.

### **KOSZTY ADMINISTRACYJNE**

Koszty administracyjne, po wyłączeniu kosztów programu motywacyjnego, wzrosły o 1.445 (13%) zł i wyniosły 12.420 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 r. w porównaniu do 10.975 zł kosztów za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 r. Wycena rynkowa płatności w formie akcji własnych pozwoliła na rozpoznanie kosztów z tytułu płatności w formie akcji własnych w wysokości 1.137 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 r. wobec 4.833 zł przychodów za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 r. Łączne koszty

administracyjne wzrosły o 7.415 zł do 13.557 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021r. w porównaniu 6.142 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 r.

### **ZYSK/(STRATA) Z AKTUALIZACJI WARTOŚCI AKTYWÓW / UTRATA WARTOŚCI AKTYWÓW**

Strata netto z tytułu aktualizacji wyceny wartości aktywów i utraty wartości aktywów za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021.r wyniosła 12.089 zł w porównaniu do 26.317 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 r. i wynikała głównie z rozpoznania nakładów inwestycyjnych w istniejące nieruchomości inwestycyjne.

### **POZOSTAŁE KOSZTY NETTO**

Pozostałe koszty netto (pomniejszone o pozostałe przychody) wyniosły 278 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 r. w porównaniu z kosztem netto w wysokości 1.184 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 r

### **ZYSK/(STRATA) Z TYTUŁU RÓŻNIC KURSOWYCH, NETTO**

Strata z tytułu różnic kursowych netto wyniosła 1.674 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 r. w porównaniu do straty z tytułu różnic kursowych netto w wysokości 23.044 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 r. Wzrost w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2020 r. wynikał głównie ze znacznej dewaluacji lokalnych walut na skutek początku pandemii COVID-19 r.

### **PRZYCHODY FINANSOWE**

Przychody finansowe wyniosły 337 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 r. w porównaniu z przychodami w wysokości 389 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 r.

### **KOSZTY FINANSOWE**

Koszty finansowe wzrosły o 1.211 zł i wyniosły 38.960 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 r. wobec 37.749 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 r. Średnia ważona stopa procentowa wyniosła 2,3% w skali roku.

### **ZYSK/(STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM**

Zysk przed opodatkowaniem za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 r. wyniósł 57.074 zł w porównaniu do 33.660 zł zysku za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 r. Zysk przed opodatkowaniem za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 r. wynikał głównie z rozpoznania mniejszej o 14.228 zł straty z aktualizacji wartości aktywów wysokości oraz ze mniejszej o 21.370 zł straty z tytułu różnic kursowych, netto, co zostało częściowo skompensowane spadkiem zysku z działalności operacyjnej o 4.152 zł.

## **PODATEK DOCHODOWY**

Podatek dochodowy za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 r. wyniósł 17.667 zł i zawierał w szczególności bieżący podatek dochodowy w wysokości 4.151 zł oraz podatek odroczony w wysokości 13.516 zł.

## **ZYSK/(STRATA) NETTO**

Zysk netto za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 r. wyniósł 39.407 zł w porównaniu do 11.586 zł zysku za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 r. Zysk netto za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 r. wynikał głównie z rozpoznania wyższego zysku przed opodatkowaniem oraz niższego podatku dochodowego.

## **5.6 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych**

### **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.

#### **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.

## 5.6.2 Analiza przepływów pieniężnych

Poniższa tabela przedstawia rachunek przepływów pieniężnych za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 r. i 2020 r.:

<b>Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>	<b>Okres 3 miesiący zakończony 31 marca 2021</b>	<b>Okres 3 miesiący zakończony 31 marca 2020</b>
<b>PRZEPLÝWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:</b>		
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>101.229</b>	<b>96.796</b>
<b>PRZEPLÝWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:</b>		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne oraz środki trwałe	(101.595)	(81.282)
Zmniejszenie stanu krótkoterminowych depozytów przeznaczonych na inwestycje	-	16.244
Otrzymane zaliczki na aktywa przeznaczone do sprzedaży	4.913	-
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	5.900	2.403
Odsetki otrzymane	27	95
<b>Środki pieniężne netto z / (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej</b>	<b>(90.755)</b>	<b>(62.540)</b>
<b>PRZEPLÝWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	472.595	596.731
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(508.707)	(490.179)
Odsetki zapłacone	(41.826)	(31.231)
Splata zobowiązania z tytułu leasingu	(2.347)	(389)
Koszty pozyskania kredytów	(3.548)	(4.085)
Zmiana stanu depozytów zablokowanych krótkoterminowych	(5.145)	(890)
<b>Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej</b>	<b>(88.978)</b>	<b>69.957</b>
Różnice kursowe z przeliczenia	7.265	25.543
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(71.239)	129.756
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu/roku</b>	<b>1.255.207</b>	<b>764.980</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu/roku</b>	<b>1.183.968</b>	<b>894.736</b>

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej wzrosły do 101.229 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2021 r. w porównaniu do 96.796 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2020 r. Wzrost ten wynikał głównie z różnic kursowych z przeliczenia (wzmocnienie euro (waluty funkcjonalnej) wobec polskiego złotego) oraz wzrostem wartości zmiany kapitałów obrotowych, co zostało częściowo skompensowane wpływem pandemii COVID-19 w wysokości 10.920 zł

Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej wyniosły 90.755 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2021 r. w porównaniu do 62.540 zł przepływów pieniężnych wykorzystanych w działalności inwestycyjnej w okresie 3 miesięcy zakończonym

31 marca 2020 r. Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2021 r. wynikały głównie (i) wydatków na nieruchomości inwestycyjne oraz środki trwałe w wysokości 101.595 zł, głównie na Pillar (Budapeszt) i Sofia Tower 2 (Sofia), (ii) VAT/podatku od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 5.900 zł oraz (iii) otrzymanych zaliczek na aktywa przeznaczone do sprzedaży w wysokości 4.913 zł.

Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej wyniosły 88.978 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2021 r., w porównaniu do 69.957 zł przepływów pieniężnych netto z działalności finansowej za okres 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2020 r. Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności finansowej w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2021 r., wynikały głównie z (i) spłaty pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 508.707 zł, głównie związanych z spłatą pożyczki dla projektów Ada Mall, City Gate oraz Galeria Jurajska w wysokości 200.200 zł, refinansowaniem pożyczki dla projektów Pixel i Centrum Biurowego Francuska w wysokości 173.810 zł; spłatą obligacji w wysokości 93.252 zł, jak również spłatą istniejących pożyczek w wysokości 40.495 [8.900 euro] zł (ii) wpływów z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 472.595 zł, głównie związanych z emisją obligacji w wysokości 244.790 zł, refinansowaniem pożyczki dla projektów Pixel i Centrum Biurowego Francuska w wysokości 177.450 zł oraz kredytami na projekty w budowie w wysokości 49.140 zł; (iii) zapłaconych odsetek w wysokości 41.826 zł.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 marca 2021 r. wyniosły 1.183.968 zł, w porównaniu do 894.736 zł na dzień 31 marca 2020 r. Grupa utrzymuje swoje środki pieniężne na bieżących rachunkach bankowych i w formie lokat bankowych.

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

Na dzień 31 marca 2021 r. 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 (CAPEX). Takie finansowanie opiera się o dostępną gotówkę, zysk operacyjny, sprzedaż aktywów i refinansowanie.

Na dzień 31 marca 2021 r. zobowiązania długoterminowe Grupy wyniosły 6.571.769 zł, w porównaniu do 5.880.931 zł na dzień 31 grudnia 2020 r.

Całkowite zadłużenie Grupy wynikające z długo- i krótkoterminowych kredytów i pożyczek na dzień 31 marca 2021 r. wynosiło 5.845.718 zł, w porównaniu do 5.820.611 zł na dzień 31 grudnia 2020 r.



Kredyty i pożyczki Grupy są denominowane głównie w euro. Inna waluta obejmuje obligacje korporacyjne (zapadające w latach 2022-23) denominowane w złotych oraz obligacje wyemitowane przez węgierską spółkę zależną denominowane w HUF (zapadające w roku 2030-2031 r.).

Wskaźnik zadłużenia do wartości nieruchomości (LTV) Grupy wyniósł 45,5% na dzień 31 marca 2021 r., w porównaniu do 45% na dzień 31 grudnia 2020 r. Długoterminowa strategia Grupy zakłada utrzymanie tego wskaźnika w okolicach poziomu 40%, jednakże w przypadku przejść Spółka może chwilowo odejść od zakładanego poziomu.

Na dzień 31 marca 2021 r. 77% całkowitego zadłużenia Grupy według wartości było zabezpieczone lub częściowo zabezpieczone przed wahaniami stóp procentowych. Wykorzystywane instrumenty pochodne obejmują SWAP na stopę procentową, SWAPy walutowo-procentowe 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 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 założeniach budżetowych, 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. Wnioski zarządu zostaną odpowiednio zaktualizowane i mogą ulegać zmianą.

Więcej informacji dotyczących wpływu epidemii Covid-19 jest przedstawiona w niebadanym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 r. w *Nocie 18 COVID-19*

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

Na dzień 31 marca 2021 r. Grupa nie posiadała żadnych długoterminowych kredytów udzielonych spółkom stowarzyszonym i współzależnym.

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

W grudniu 2020 r., Spółka udzieliła gwarancji na emisje „zielonych obligacji” przez GTC Real Estate Development Hungary Zrt. o wartości nominalnej 53.800 euro denominowanych w HUF.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2021 r. Grupa nie udzieliła żadnych gwarancji, których wartość jest znacząca.

W normalnym toku swojej działalności Grupa udziela gwarancji na rzecz osób trzecich, które na dzień 31 grudnia 2020 r. wynosiły 0 zł (0 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.

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



## 8. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

Poniższa tabela przedstawia akcjonariuszy Spółki posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki na dzień 31 marca 2021 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	Zmiana liczby posiadanych akcji od 24 listopada 2020 r. (nie w tys.)
GTC Dutch Holdings B.V.	298.575.091	61,49%	298.575.091	61,49%	Bez zmiany
GTC Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság <sup>1</sup>	21.891.289	4,51%	21.891.289	4,51%	Bez zmiany
OFE PZU Złota Jesień <sup>2</sup>	48.555.169	10,00%	48.555.169	10,00%	Bez zmiany
AVIVA OFE Aviva Santander	37.739.793	7,77%	37.739.793	7,77%	Bez zmiany
Pozostali	78.793.780	16,23%	78.793.780	16,23%	Bez zmiany
<b>Razem</b>	<b>485.555.122</b>	<b>100,00%</b>	<b>485.555.122</b>	<b>100,00%</b>	

<sup>1</sup> posiada bezpośrednio 21.891.289 akcji Spółki oraz pośrednio przez GTC Dutch Holdings B.V. 298.575.091 akcji Spółki. Spółka GTC Dutch Holdings B.V. jest spółką w 100% kontrolowaną przez GTC Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság.

<sup>2</sup> posiada poniżej 10% liczby głosów, dokładnie 9,9999%

## 9. Akcje GTC w posiadaniu członków zarządu i rady nadzorczej

### AKCJE POSIADANE PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków zarządu na dzień 13 maja 2021 r., będący dniem publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu rocznego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r.) w dniu 23 marca 2021 r.

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

<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Liczba akcji na dzień 13 maja 2021 r. (nie w tys.)</b>	<b>Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)</b>	<b>Zmiana od 23 marca 2021 r. (nie w tys.)</b>
Yovav Carmi	0	0	Bez zmian
Ariel Ferstman	5.240	524	Bez zmian
Gyula Nagy	0	0	Bez zmian
Robert Snow	0	0	Bez zmian
<b>Razem</b>	<b>5.240</b>	<b>524</b>	

#### **AKCJE POSIADANE PRZEZ CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ**

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków rady nadzorczej na dzień 13 maja 2021 r., będący dniem publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu rocznego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r.) w dniu 23 marca 2021 r.

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

<b>Członek rady nadzorczej</b>	<b>Liczba akcji na dzień 13 maja 2021 r. (nie w tys.)</b>	<b>Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)</b>	<b>Zmiana od 23 marca 2021 r. (nie w tys.)</b>
Zoltán Fekete	0	0	Bez zmian
János Péter Bartha	0	0	Bez zmian
Péter Bozó	0	0	Bez zmian
Lóránt Dudás	0	0	Bez zmian
Balázs Figura	0	0	Bez zmian
Mariusz Grendowicz	13.348	1.335	Bez zmian
Marcin Murawski	0	0	Bez zmian
Bálint Szécsényi	0	0	Bez zmian
Ryszard Wawryniewicz	0	0	Bez zmian
<b>Razem</b>	<b>13.348</b>	<b>1.335</b>	

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

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

## **11. 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 postępowania zbiorowych przed sądem lub organem administracji publicznej z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych.



**GLOBE TRADE CENTRE S.A.**

**NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE**

**SKONSOLIDOWANE**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY**

**ZAKOŃCZONY DNIA 31 MARCA 2021 ROKU**

**WRAZ Z RAPORTEM NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA  
Z PRZEGLĄDU**

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**  
**na dzień 31 marca 2021 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Nota	31 marca 2021 (niebadane)	31 grudnia 2020 (badane)
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	8	9.950.332	9.807.041
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	16	36.961	46.582
Rzeczowe aktywa trwałe		35.581	35.926
Depozyty zablokowane	10	55.956	50.666
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		10.639	2.843
Pozostałe aktywa trwałe		974	734
		<b>10.090.443</b>	<b>9.943.792</b>
Pożyczki udzielone udziałowcowi niekontrolującemu	9	52.755	51.926
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>10.143.198</b>	<b>9.995.718</b>
<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>	16	<b>17.397</b>	<b>7.291</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności z tytułu dostaw i usług		28.679	27.103
Naliczone przychody		4.353	4.052
Należności z tytułu podatku VAT	12	4.875	10.812
Należności z tytułu podatku dochodowego		6.431	4.781
Przedpłaty oraz czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	17	45.727	16.632
Depozyty zablokowane krótkoterminowe	10	128.331	126.602
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		1.183.968	1.255.207
		<b>1.402.364</b>	<b>1.445.189</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>11.562.959</b>	<b>11.448.198</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**  
**na dzień 31 marca 2021 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Nota	31 marca 2021 (niebadane)	31 grudnia 2020 (badane)
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>			
Kapitał podstawowy	20	48.556	48.556
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		2.448.771	2.448.771
Kapitał zapasowy		(213.563)	(213.563)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(89.355)	(50.722)
Różnice kursowe z przeliczenia		931.447	888.045
Zyski zatrzymane		1.336.395	1.298.092
		<b>4.462.251</b>	<b>4.419.179</b>
Udziały niekontrolujące	9	78.209	76.319
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>4.540.460</b>	<b>4.495.498</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	14	5.548.045	4.927.993
Depozyty od najemców		55.956	50.666
Inne zobowiązania długoterminowe		11.982	11.648
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych		5.718	4.509
Zobowiązania z tytułu leasingu	15	192.634	197.933
Instrumenty pochodne	11	117.803	73.352
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		639.631	614.830
		<b>6.571.769</b>	<b>5.880.931</b>
<b>Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b>	16	<b>5.033</b>	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz rezerwy	13	93.508	125.980
Depozyty od najemców		8.463	8.260
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	14	297.673	892.618
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków		7.741	7.158
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		19.862	19.474
Instrumenty pochodne	11	12.093	15.529
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu	15	890	752
Otrzymane zaliczki		5.467	1.998
		<b>445.967</b>	<b>1.071.769</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>11.562.959</b>	<b>11.448.198</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat**  
**za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Nota	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020 <i>(niebadane)</i>
Przychody z tytułu wynajmu	5	127.308	133.992
Przychody z tytułu usług	5	42.049	43.343
Koszty usług	5	(44.406)	(48.232)
<b>Zysk brutto z działalności operacyjnej</b>		<b>124.951</b>	<b>129.103</b>
Koszty sprzedaży		(1.656)	(1.396)
Koszty administracyjne	6	(13.557)	(6.142)
Zysk/(Strata) z aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	8	(12.089)	(26.317)
Pozostałe przychody		536	61
Pozostałe koszty		(814)	(1.245)
<b>Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych</b>		<b>97.371</b>	<b>94.064</b>
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto		(1.674)	(23.044)
Przychody finansowe		337	389
Koszty finansowe	7	(38.960)	(37.749)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>57.074</b>	<b>33.660</b>
Podatek dochodowy	19	(17.667)	(22.074)
<b>Zysk za okres</b>		<b>39.407</b>	<b>11.586</b>
<b>Przypadający:</b>			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		38.303	10.717
Akcjonariuszom niekontrolującym	9	1.104	869
Zysk na jedną akcję (w PLN)	21	0,08	0,02

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów**  
**za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	<b>Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2021 (niebadane)</b>	<b>Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2020 (niebadane)</b>
<b>Zysk za okres</b>	<b>39.407</b>	<b>11.586</b>
<i>Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających	(41.481)	(1.374)
Podatek dochodowy	2.848	(22)
Zysk/(strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających	(38.633)	(1.396)
Różnice kursowe z przeliczenia transakcji zagranicznych	44.188	297.540
<i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	5.555	296.144
<b>Całkowity zysk netto za okres</b>	<b>44.962</b>	<b>307.730</b>
<b>Przypadający:</b>		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	43.072	302.653
Akcjonariuszom niekontrolującym	1.890	5.077



**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym**  
**za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem kapitał własny
<b>Saldo na 1 stycznia 2021 roku</b>	<b>48.556</b>	<b>2.448.771</b>	<b>(213.563)</b>	<b>(50.722)</b>	<b>888.045</b>	<b>1.298.092</b>	<b>4.419.179</b>	<b>76.319</b>	<b>4.495.498</b>
Inne całkowite dochody	-	-	-	(38.633)	43.402	-	4.769	786	5.555
Zysk za okres zakończony 31 marca 2021 roku	-	-	-	-	-	38.303	38.303	1.104	39.407
<b>Całkowity dochód / (strata) za okres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(38.633)</b>	<b>43.402</b>	<b>38.303</b>	<b>43.072</b>	<b>1.890</b>	<b>44.962</b>
<b>Saldo na 31 marca 2021 roku</b>	<b>48.556</b>	<b>2.448.771</b>	<b>(213.563)</b>	<b>(89.355)</b>	<b>931.447</b>	<b>1.336.395</b>	<b>4.462.251</b>	<b>78.209</b>	<b>4.540.460</b>

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem kapitał własny
<b>Saldo na 1 stycznia 2020 roku</b>	<b>48.556</b>	<b>2.448.771</b>	<b>(185.156)</b>	<b>(19.893)</b>	<b>532.530</b>	<b>1.623.715</b>	<b>4.448.523</b>	<b>59.789</b>	<b>4.508.312</b>
Inne całkowite dochody	-	-	-	(1.396)	293.332	-	291.936	4.208	296.144
Zysk za okres zakończony 31 marca 2020 roku	-	-	-	-	-	10.717	10.717	869	11.586
<b>Całkowity dochód / (strata) za okres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.396)</b>	<b>293.332</b>	<b>10.717</b>	<b>302.653</b>	<b>5.077</b>	<b>307.730</b>
<b>Saldo na 31 marca 2020 roku</b>	<b>48.556</b>	<b>2.448.771</b>	<b>(185.156)</b>	<b>(21.289)</b>	<b>825.862</b>	<b>1.634.432</b>	<b>4.751.176</b>	<b>64.866</b>	<b>4.816.042</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych**  
**za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020 <i>(niebadane)</i>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:</b>		
Zysk przed opodatkowaniem	57.074	33.660
<b>Korekty o pozycje:</b>		
Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów/ utraty wartości aktywów oraz projektów pod zabudowę mieszkaniową	8 12.089	26.317
Strata / (zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	1.674	23.044
Przychody finansowe	(337)	(389)
Koszty finansowe	7 38.960	37.749
Strata/(Zysk) z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji własnych	1.137	(4.833)
Amortyzacja	823	700
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego</b>	<b>111.420</b>	<b>116.248</b>
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(9.426)	(11.896)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	3.366	6.320
Zmiana depozytów od najemców	4.795	(424)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(2.543)	(7.716)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>107.612</b>	<b>102.532</b>
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(6.383)	(5.736)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>101.229</b>	<b>96.796</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:</b>		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne oraz środki trwałe	(101.595)	(81.282)
Zmniejszenie stanu krótkoterminowych depozytów przeznaczonych na inwestycje	-	16.244
Otrzymane zaliczki na aktywa przeznaczone do sprzedaży	16 4.913	-
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	5.900	2.403
Odsetki otrzymane	27	95
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>	<b>(90.755)</b>	<b>(62.540)</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych**  
**za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

		Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2020 <i>(niebadane)</i>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:</b>			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	14	472.595	596.731
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	14	(508.707)	(490.179)
Odsetki zapłacone		(41.826)	(31.231)
Splata zobowiązania z tytułu leasingu		(2.347)	(389)
Koszty pozyskania kredytów		(3.548)	(4.085)
Zmiana stanu depozytów zablokowanych krótkoterminowych		(5.145)	(890)
<b>Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej</b>		<b>(88.978)</b>	<b>69.957</b>
<b>Różnice kursowe z przeliczenia, netto</b>		<b>7.265</b>	<b>25.543</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>(71.239)</b>	<b>129.756</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku</b>		<b>1.255.207</b>	<b>764.980</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>		<b>1.183.968</b>	<b>894.736</b>

## **1. Podstawowa działalność**

Globe Trade Centre S.A. („Spółka”, „GTC S.A.” lub „GTC”) wraz ze swoimi spółkami zależnymi („Grupa GTC” lub „Grupa”) jest międzynarodowym deweloperem i inwestorem. Spółka została zarejestrowana 19 grudnia 1996 roku w Warszawie. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie, przy ul. Komitetu Obrony Robotników 45A. Spółka poprzez swoje jednostki zależne posiada udziały w spółkach nieruchomościowych o charakterze komercyjnym przede wszystkim w Polsce, Budapeszcie, Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu oraz w Sofii.

W działalności spółek należących do Grupy nie występuje sezonowość.

Na dzień 31 marca 2021 roku głównym akcjonariuszem Spółki jest spółka GTC Holding Zrt., która posiada bezpośrednio i pośrednio 320.466.380 akcji GTC S.A., uprawniających do 320.466.380 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 66% kapitału akcyjnego GTC S.A. i uprawniających do 66% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A.. GTC Holding Zrt. posiada bezpośrednio 21.891.289 akcji Spółki, uprawniających do 21.891.289 głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A., stanowiących 4,51% kapitału zakładowego Emitenta i uprawniających do 4,51% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A. oraz pośrednio (tj. poprzez GTC Dutch Holdings B.V.) posiada 298.575.091 akcji Spółki, uprawniających do 298.575.091 głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A., stanowiących 61,49% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 61,49% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

### **ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM:**

W dniu 8 stycznia 2021 r. spółki GTC Pixel oraz GTC Francuska podpisały z bankiem Santander Bank Polska umowę o refinansowanie ich dotychczasowych kredytów. Spółka GTC Pixel spłaciła pożyczkę w banku PKO BP w kwocie 88,6 milionów PLN (19,2 milionów EUR) i zaciągnęła nowy kredyt w banku Santander Bank Polska w kwocie 90,9 milionów PLN (19,7 milionów EUR). Spółka GTC Francuska spłaciła pożyczkę w banku ING w kwocie 87,2 milionów PLN (18,9 milionów EUR) i zaciągnęła nowy kredyt w banku Santander Bank Polska w kwocie 89,0 milionów PLN (19,3 milionów EUR).

W dniu 5 marca 2021 roku spółka Globe Office Investments Ltd., pośrednio zależna oraz należąca w całości do Spółki, podpisała umowę kupna-sprzedaży ze spółką powiązaną z akcjonariuszem większościowym Spółki na zakup budynku biurowego klasy A zlokalizowanego przy ulicy Vaci w Budapeszcie za kwotę 51 milionów EUR. Następnie, 19 marca 2021 roku podpisano umowę pożyczki w wysokości 25 mln EUR z Erste Group Bank AG na finansowanie zakupu. Transakcja została sfinalizowana 30 kwietnia 2021 roku (patrz nota dotycząca zdarzeń po dacie bilansowej).

W dniu 5 marca 2021 r. GTC S.A. spłaciła wszystkie obligacje wyemitowane pod kodem ISIN PLGTC0000276 (spłata całkowita). Wartość nominalna całej emisji wynosiła 20.494 milionów EUR.

## **1. Podstawowa działalność (ciąg dalszy)**

W dniu 11 marca 2021 roku GTC Real Estate Development Hungary Zrt., jednostka w 100% zależna od Spółki, podpisała umowę kupna-sprzedaży spółki Napred w Belgradzie ze spółką Groton Global Corp. Spółka Napred jest właścicielem gruntów o powierzchni 19.537 mkw., za kwotę 33,8 milionów EUR. Na nabytych gruntach możliwe jest wybudowanie ok. 79.000 mkw. powierzchni biurowej. Oczekuje się, że transakcja zostanie sfinalizowana w II kwartale 2021 r. po spełnieniu określonych warunków zawieszających.

W dniu 17 marca 2021 roku GTC Real Estate Development Hungary Zrt., jednostka w 100% zależna od Spółki, wyemitowała 10-letnie „zielone obligacje” o łącznej wartości nominalnej 53,8 milionów EUR denominowane w HUF w celu finansowania zakupu nieruchomości oraz projektów w budowie. Obligacje są w pełni i nieodwołalnie gwarantowane przez Spółkę i zostały wyemitowane z rentownością 2,68% oraz rocznym stałym kuponem 2,6%. Obligacje są spłacane w wysokości 10% w skali roku począwszy od 7 roku, przy czym 70% wartości jest spłacane w terminie zapadalności w dniu 17 marca 2031 roku.

W dniu 17 marca 2021 roku GTC Real Estate Development Hungary Zrt., jednostka w 100% zależna od Spółki, zawarła z dwoma bankami umowy na swapy walutowo-procentowe w celu zabezpieczenia całkowitego zobowiązania z tytułu „zielonych obligacji” przed wahaniami kursów walut. „Zielone obligacje” zostały zabezpieczone w stosunku do waluty euro, a stały roczny kupon został zamieniony na roczną stałą stopę procentową w wysokości 0,93%.

W dniu 18 marca 2021 r. bank Erste Group Bank AG, Raiffeisenlandesbank Niederosterreich-Wien AG i spółka GTC CTWA Sp. z o. o, spółka w 100% zależna od Spółki, będąca właścicielem Galerii Jurajskiej, podpisały waiver („waiver letter”), zgodnie z którym kowenant w zakresie wskaźnika DSCR został uchylony do końca września 2022 r., a wcześniejsza spłata kredytu w wysokości 5 mln EUR została dokonana na koniec marca 2021 roku.

W dniu 19 marca 2021 roku spółki City Gate SRL i City Gate Bucharest SRL, jednostki w 100% zależne od Spółki, podpisały umowę przedłużającą umowę pożyczki z Erste Group Bank AG na dodatkowe 5 lat.

W dniu 19 marca 2021 roku Commercial Development d.o.o. Beograd, jednostka w 100% zależna od Spółki, będąca właścicielem Ada Mall, i Intesa Bank podpisały zmienioną umowę, zgodnie z którą dotychczasowy kredyt w kwocie 58,3 mln EUR został spłacony przed czasem w kwocie 29 mln EUR do dnia 31 marca 2021 roku a marża została obniżona z 3,15% do 2,9%. Po dokonaniu wcześniejszej spłaty kredytu, pozostała do spłaty kwota kredytu zostanie spłacona w całości w terminie zapadalności w 2029 roku.

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku zostało przygotowane zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” zatwierdzonym przez UE.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Grupę działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości, MSSF, mające zastosowanie do niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie różnią się w sposób istotny od MSSF przyjętych przez Unię Europejską. Nowe standardy, które zostały opublikowane, ale jeszcze nie obowiązują w roku obrotowym rozpoczynającym się 1 stycznia 2021 roku, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku (nota 6).

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku zatwierdzone dnia 22 marca 2021 roku. Śródroczny wynik finansowy nie jest wyznacznikiem dla określenia wyniku finansowego Grupy za cały rok obrotowy.

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

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

Na dzień 31 marca 2021 r. kapitał obrotowy netto Grupy (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) wynosił 957 milionów złotych.

Zarząd przeanalizował harmonogram, charakter i skalę potencjalnych potrzeb finansowych poszczególnych spółek zależnych i uważa, że środki pieniężne w kasie, a także oczekiwane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej będą wystarczające do sfinansowania przewidywanych potrzeb gotówkowych Grupy na potrzeby kapitału obrotowego, co najmniej przez kolejne dwanaście miesięcy od dnia bilansowego.

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

W związku z tym, skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, przez co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

### **Pandemia wirusa Covid-19**

Stało się ewidentne, że zakłócenia gospodarcze spowodowane przez wirusa Covid-19 oraz zwiększona niepewność, a także zmienność na rynkach finansowych mogą w przyszłości znaleźć odzwierciedlenie w niższych wycenach aktywów oraz wpłynąć na spełnianie przez spółki warunków umów kredytowych. Chociaż dokładny wpływ koronawirusa nie jest jeszcze znany, nie podlega wątpliwości, że stwarza to znaczące ryzyko (dalsze informacje w notcie 18).

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

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku (nota 7 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2020 rok) poza zmianami do standardów, które weszły w życie od 1 stycznia 2021 roku:

- Zmiany w MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16 Reforma referencyjnych stóp procentowych (stawek referencyjnych) – Faza 2 (opublikowane 27 sierpnia 2020). Zmiany te uzupełniają zmiany z 2019 roku (Faza 1) i skupiają się na wpływie na jednostki, gdzie obowiązujące stopy procentowe są zastępowane nowymi stopami referencyjnymi w wyniku tej reformy.
- Zmiany w MSSF 4 *Umowy ubezpieczeniowe* – odroczenie MSSF 9 (opublikowane 25 czerwca 2020).

Grupa nie spodziewa się istotnego wpływu powyższych zmian na swoje sprawozdania finansowe.

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.



**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

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

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

### Spółki zależne

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 marca 2021 roku	31 grudnia 2020 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 Sterlinga Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Karkonoska Sp. z o.o. (1)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Ortal Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Diego Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Francuska Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC UBP Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Pixel Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Moderna Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Management Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Corius Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Światowida Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Glorine investments Sp. z o.o. (1)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Glorine investments Sp. z o.o. s.k.a. (1)	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%
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%

(1) W trakcie likwidacji

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 marca 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
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%
Albertfalva Üzletközpont Kft.	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.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
VRK Tower Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Future Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Globe Office Investments Kft	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Office Planet Kft (3)	GTC Hungary	Węgry	100%	-
Halsey Investments Sp. z.o.o. (4)	GTC Hungary	Polska	100%	-
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	100%	100%
Nova Istra Idaeus d.o.o.	Marlera Golf LD d.o.o.	Chorwacja	100%	100%
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%
Green Dream S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Aurora Business Complex S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Cascade Building S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Gate Bucharest S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Venus Commercial Center S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Beaufort Invest S.R.L. (1)	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Fajos S.R.L. (2)	GTC S.A.	Rumunia	-	100%
City Gate S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Rose Park SRL	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Deco Intermed S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	66.7%	66.7%
GML American Regency Pipera S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	66.7%	66.7%

(1) W trakcie likwidacji

(2) Zlikwidowana

(3) Nowo utworzona spółka zależna

(4) Nabyta

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

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

<b>Nazwa</b>	<b>Jednostka dominująca</b>	<b>Siedziba</b>	<b>31 marca 2021 roku</b>	<b>31 grudnia 2020 roku</b>
NRL EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
Advance Business Center EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
GTC Yuzhen Park EAD ("GTC Yuzhen")	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
Dorado 1 EOOD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
GTC Medj Razvoj Nekretnina d.o.o. Beograd (5)	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
GTC Business Park d.o.o. Beograd (5)	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 (5)	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Atlas Centar d.o.o. Beograd (5)	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 (5)	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%

(5) GTC S.A. posiada 100% udziałów poprzez Office Planet Kft., której GTC S.A. jest 100% właścicielem i posiadającej 70% udziałów

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2020 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 5. Analiza segmentowa

Segmenty operacyjne są agregowane do segmentów sprawozdawczych, biorąc pod uwagę charakter działalności, rynki operacyjne i inne czynniki. GTC działa na 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:

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Polska</li> <li>b. Belgrad</li> <li>c. Budapeszt</li> <li>d. Bukareszt</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>e. Zagrzeb</li> <li>f. Sofia</li> <li>g. Pozostałe</li> </ul> |
|---|--|

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową przychodów i kosztów z tytułu wynajmu za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku oraz 31 marca 2020 roku:

Portfolio	2021 rok			2020 rok		
	Przychody	Koszty	Marża brutto	Przychody	Koszty	Marża brutto
Polska	65.319	(18.611)	46.708	72.594	(22.881)	49.713
Belgrad	36.708	(9.517)	27.191	36.833	(9.765)	27.068
Budapeszt	22.537	(5.505)	17.032	24.207	(5.848)	18.359
Bukareszt	19.758	(3.116)	16.642	18.419	(3.315)	15.104
Zagrzeb	13.780	(4.668)	9.112	12.293	(4.132)	8.161
Sofia	11.255	(2.989)	8.266	12.989	(2.291)	10.698
<b>Razem</b>	<b>169.357</b>	<b>(44.406)</b>	<b>124.951</b>	<b>177.335</b>	<b>(48.232)</b>	<b>129.103</b>

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesiące zakończony 31 marca 2021 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## **5. Analiza segmentowa (ciąg dalszy)**

Analiza segmentowa aktywów i pasywów na dzień 31 marca 2021 roku została przedstawiona w tabeli poniżej:

	<b>Nieruchomości</b>	<b>Środki pieniężne i depozyty</b>	<b>Inne</b>	<b>Aktywa razem</b>	<b>Kredyty, obligacje i leasing</b>	<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>Inne</b>	<b>Zobowiązania razem</b>
Polska	4.221.398	179.514	19.834	<b>4.420.746</b>	2.435.398	282.931	57.168	<b>2.775.497</b>
Belgrad	1.725.238	67.868	21.148	<b>1.814.254</b>	842.167	48.971	40.130	<b>931.268</b>
Budapeszt	1.537.596	720.809	43.383	<b>2.301.788</b>	1.344.543	60.766	117.304	<b>1.522.613</b>
Bukareszt	908.824	68.241	9.442	<b>986.507</b>	439.215	58.426	19.019	<b>516.660</b>
Zagrzeb	748.113	33.051	57.480	<b>838.644</b>	311.639	78.405	24.504	<b>414.548</b>
Sofia	839.278	38.298	7.559	<b>885.135</b>	429.577	39.277	16.269	<b>485.123</b>
Inne	54.358	289	140	<b>54.787</b>	-	-	5.653	<b>5.653</b>
Nieprzydzielone	-	260.185	913	<b>261.098</b>	270.036	70.855	30.246	<b>371.137</b>
<b>Razem</b>	<b>10.034.805</b>	<b>1.368.255</b>	<b>159.899</b>	<b>11.562.959</b>	<b>6.072.575</b>	<b>639.631</b>	<b>310.293</b>	<b>7.022.499</b>

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego  
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 5. Analiza segmentowa (ciąg dalszy)

Analiza segmentowa aktywów i pasywów na dzień 31 grudnia 2020 roku została przedstawiona w tabeli poniżej:

	Nieruchomości	Środki pieniężne i depozyty	Inne	Aktywa razem	Kredyty, obligacje i leasing	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	Inne	Zobowiązania razem
Polska	4.182.453	207.385	17.869	<b>4.407.707</b>	2.455.660	274.747	64.630	<b>2.795.037</b>
Belgrad	1.708.044	61.451	17.126	<b>1.786.621</b>	976.016	47.870	39.816	<b>1.063.702</b>
Budapeszt	1.484.600	688.708	21.597	<b>2.194.905</b>	1.033.078	56.485	81.299	<b>1.170.862</b>
Bukareszt	910.255	62.424	5.164	<b>977.843</b>	484.434	54.528	14.320	<b>553.282</b>
Zagrzeb	735.225	27.250	56.785	<b>819.260</b>	309.847	77.196	20.227	<b>407.270</b>
Sofia	826.552	53.573	5.016	<b>885.141</b>	430.155	38.474	31.611	<b>500.240</b>
Inne	43.938	78	83	<b>44.099</b>	-	-	5.265	<b>5.265</b>
Nieprzydzielone	-	331.606	1.016	<b>332.622</b>	361.662	65.530	29.850	<b>457.042</b>
<b>Razem</b>	<b>9.891.067</b>	<b>1.432.475</b>	<b>124.656</b>	<b>11.448.198</b>	<b>6.050.852</b>	<b>614.830</b>	<b>287.018</b>	<b>6.952.700</b>

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego  
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## **6. Koszty administracyjne**

Koszty administracyjne za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021 r. oraz 31 marca 2020 r. obejmują następujące kwoty:

	<b>Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021</b>	<b>Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020</b>
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Koszty administracyjne	12.420	10.975
Koszty (przychody) z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji własnych	1.137	(4.833)
<b>Razem</b>	<b>13.557</b>	<b>6.142</b>

## **7. Koszty finansowe**

Koszty finansowe za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021 r. oraz 31 marca 2020 r. obejmują następujące kwoty:

	<b>Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021</b>	<b>Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020</b>
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Koszty odsetkowe (dotyczące zobowiązań finansowych niewycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy) oraz pozostałe wydatki	36.845	35.519
Amortyzacja kosztów pozyskania finansowania	2.115	2.230
<b>Razem</b>	<b>38.960</b>	<b>37.749</b>

Średnia stopa oprocentowania (włączając instrumenty zabezpieczające) pożyczek w Grupie wynosiła 2,3% w skali roku na 31 marca 2021 roku (2,3% w skali roku na 31 grudnia 2020 roku).



**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

---

## **8. Nieruchomości inwestycyjne**

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

Na saldo inwestycji w nieruchomości składają się następujące kategorie:

	<b>31 marca 2021</b>	<b>31 grudnia 2020</b>
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	8.763.017	8.672.008
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	335.500	290.312
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	655.644	647.766
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	196.171	196.955
<b>Razem</b>	<b>9.950.332</b>	<b>9.807.041</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych w okresach zakończonych dnia 31 marca 2021 roku (niebadane) oraz 31 grudnia 2020 roku (badane) kształtowały się następująco:

	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	Poziom 2	Poziom 3 (wartość godziwa)	Poziom 3 (wycena po koszcie)	Razem
<b>Wartość bilansowa na 1 stycznia 2020 roku</b>	<b>189.439</b>	<b>5.732.354</b>	<b>3.156.281</b>	<b>490.903</b>	<b>9.568.977</b>
Reklasyfikacja	-	(34.665)	-	34.665	-
Skapitalizowane wydatki	-	50.876	214.168	35.847	300.891
Zakup ukończonych projektów oraz gruntów	-	24.891	-	73.348	98.239
Aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	-	(382.302)	(243.864)	(14.606)	(640.772)
Amortyzacja prawa użytkowania wieczystego gruntów	(1.956)	-	-	-	(1.956)
Zwiększenie	427	-	-	-	427
Zaklasyfikowanie jako aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	(4.000)	(4.000)
Sprzedaż	-	(278.462)	-	(2.222)	(280.684)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	9.045	438.732	272.271	45.871	765.919
<b>Wartość bilansowa na 31 grudnia 2020 roku</b>	<b>196.955</b>	<b>5.551.424</b>	<b>3.398.856</b>	<b>659.806</b>	<b>9.807.041</b>
Skapitalizowane wydatki	-	7.729	45.279	5.973	58.981
Aktualizacji wartości aktywów/utrata wartości aktywów	-	(7.729)	(3.326)	(232)	(11.287)
Przedpłaty dot. prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	(2.775)	-	-	-	(2.775)
Amortyzacja prawa użytkowania wieczystego gruntów	(737)	-	-	-	(737)
Zwiększenie	9	-	-	-	9
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	2.719	54.735	34.810	6.836	99.100
<b>Wartość bilansowa na 31 marca 2021 roku</b>	<b>196.171</b>	<b>5.606.159</b>	<b>3.475.619</b>	<b>672.383</b>	<b>9.950.332</b>

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## **8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)**

Aktualizacja wartości godziwej oraz utrata wartości kształtowały się następująco:

	<b>Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021</b>	<b>Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020</b>
Aktualizacja do wartości godziwej ukończonych nieruchomości inwestycyjnych	(14.718)	(26.012)
Aktualizacja do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w budowie	3.663	642
Odwrócenie odpisu/(odpis z tytułu utraty wartości)	(232)	-
<b>Łączna wartość aktualizacji wartości godziwej / (odpisów z tytułu utraty wartości) nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>(11.287)</b>	<b>(25.370)</b>
Odwrócenie odpisu/(odpis z tytułu utraty wartości) aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	(46)
Amortyzacja prawa wieczystego użytkowania gruntów (w tym gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową)	(802)	(519)
Utrata wartości gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	-	(382)
<b>Razem</b>	<b>(12.089)</b>	<b>(26.317)</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Założenia użyte przy wycenach ukończonych projektów na dzień 31 marca 2021 roku wyglądają następująco:

Kraj	Wartość księgową	GLA w tysiącach	Poziom wynajęcia	Aktualna stawka czynszu	ERV (*)	Poziom wartości godziwej	Średnia stopa kapitalizacji (yield)
	PLN tys.	mkw	%	PLN/mkw	PLN/mkw		%
Polska (nieruchomości handlowe)	2.064.511	113	94%	94,6	94,6	2	6,2%
Polska (nieruchomości biurowe)	1.779.014	196	86%	66,4	65,1	2	8,2%
Belgrad (nieruchomości biurowe)	1.233.959	122	92%	76,9	73,7	3	8,6%
Belgrad (nieruchomości handlowe)	422.689	35	97%	97,8	89,2	3	8,5%
Budapeszt (nieruchomości biurowe)	960.665	95	97%	65,1	62,8	2	7,5%
Bukareszt (nieruchomości biurowe)	801.968	67	93%	91,4	80,5	2	7,7%
Zagrzeb (nieruchomości handlowe)	463.756	35	98%	92,4	94,2	3	7,9%
Zagrzeb (nieruchomości biurowe)	213.912	21	79%	65,1	66,4	3	7,6%
Sofia (nieruchomości biurowe)	353.251	34	81%	66,4	66,4	3	7,8%
Sofia (nieruchomości handlowe)	469.292	33	98%	85,5	94,6	3	7,8%
<b>Razem</b>	<b>8.763.017</b>	<b>751</b>	<b>91%</b>	<b>78,2</b>	<b>76,0</b>		<b>7,8%</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Założenia użyte w wycenie wartości godziwej ukończonych projektów na dzień 31 grudnia 2020 roku przedstawiono poniżej:

Kraj	Wartość księgową	GLA w tysiącach	Poziom wynajęcia	Aktualna stawka czynszu	ERV (*)	Poziom wartości godziwej	Średnia stopa kapitalizacji (yield)
	PLN tys.	mkw	%	PLN/mkw	PLN/mkw		
Polska (nieruchomości handlowe)	2.044.357	113	93%	92,9	92,5	2	6,2%
Polska (nieruchomości biurowe)	1.761.645	196	88%	64,9	63,6	2	8,2%
Belgrad (nieruchomości biurowe)	1.221.911	122	93%	74,2	72,0	3	8,6%
Belgrad (nieruchomości handlowe)	418.562	35	97%	97,8	87,1	3	8,5%
Budapeszt (nieruchomości biurowe)	951.286	97	95%	63,1	61,3	2	7,5%
Bukareszt (nieruchomości biurowe)	794.138	67	93%	91,1	78,7	2	7,7%
Zagrzeb (nieruchomości handlowe)	459.228	35	97%	89,8	91,6	3	7,9%
Zagrzeb (nieruchomości biurowe)	206.369	21	76%	63,6	64,9	3	7,6%
Sofia (nieruchomości biurowe)	349.802	34	79%	64,9	64,9	3	7,8%
Sofia (nieruchomości handlowe)	464.710	33	98%	83,6	92,5	3	7,8%
<b>Razem</b>	<b>8.672.008</b>	<b>753</b>	<b>91%</b>	<b>76,5</b>	<b>74,2</b>		<b>7,8%</b>

(\*) ERV- Estimated Rent Value (wartość czynszu na otwartym rynku, za którą nieruchomość, przy racjonalnych założeniach, może być osiągalna bazując na cechach charakterystycznych jak stan nieruchomości, wyposażenie, lokalizacja oraz warunki panujące na lokalnym rynku)

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## **8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)**

Informacje dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie na dzień 31 marca 2021 roku zostały zaprezentowane poniżej:

	<b>Wartość księgowa</b>	<b>Szacowana powierzchnia (GLA)</b>
	PLN tys.	tys. mkw.
Budapeszt (Pillar)	318.765	29
Sofia (Sofia Tower 2)	16.735	8
<b>Razem</b>	<b>335.500</b>	<b>37</b>

Informacje dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie na dzień 31 grudnia 2020 roku zostały zaprezentowane poniżej:

	<b>Wartość księgowa</b>	<b>Szacowana powierzchnia (GLA)</b>
	PLN tys.	tys. mkw.
Budapeszt (Pillar)	278.272	29
Sofia (Sofia Tower 2)	12.040	8
<b>Razem</b>	<b>290.312</b>	<b>37</b>

Informacje dotyczące wyceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną na dzień 31 marca 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku przedstawiono poniżej:

	<b>31 marca 2021</b>	<b>31 grudnia 2020</b>
Polska	177.226	175.183
Serbia	47.740	46.905
Węgry	233.183	230.255
Rumunia	72.235	71.529
Chorwacja	68.362	67.551
<b>Razem</b>	<b>598.746</b>	<b>591.423</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Informacje dotyczące wartości księgowej gruntów przeznaczonych pod nieruchomości inwestycyjne (w perspektywie długoterminowej - bez aktualnego planu budowy) na dzień 31 marca 2021 roku oraz na dzień 31 grudnia 2020 roku zostały zaprezentowane poniżej:

	31 marca 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Polska	41.286	40.883
Węgry	15.612	15.460
<b>Razem</b>	<b>56.898</b>	<b>56.343</b>
<b>Łączna suma</b>	<b>655.644</b>	<b>647.766</b>

## 9. Udziały niekontrolujące

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

Podsumowanie informacji finansowej odnośnie istotnych udziałów niekontrolujących na dzień 31 marca 2021 roku (niebadane) zostało przedstawione poniżej:

	Avenue Mall	Pozostałe projekty	Razem
Udziały niekontrolujące – udział w kapitale	112.369	(34.160)	78.209
Pożyczki otrzymane od udziałowców niekontrolujących	-	40.023	40.023
Pożyczki udzielone udziałowcom niekontrolującym	(52.755)	-	(52.755)
<b>Razem na 31 marca 2021</b>	<b>12.792</b>	<b>1.258</b>	<b>14.050</b>
<b>Udziały niekontrolujące - udział w zysku (stracie)</b>	<b>1.401</b>	<b>(297)</b>	<b>1.104</b>



## 10. Depozyty krótkoterminowe

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

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

## 11. Instrumenty pochodne

Grupa utrzymuje instrumenty pochodne (IRS, SWAP-y stopy procentowej, CAP-y, SWAP-y walutowo-procentowe) 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 okresy zakończone 31 marca 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku przedstawiały się następująco:

	31 marca 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
<b>Wartość godziwa na początek roku</b>	<b>(88.881)</b>	<b>(25.913)</b>
Ujęte w pozostałych całkowitych dochodach	(41.481)	(34.438)
Ujęte w rachunku zysków i strat	2.297	(24.122)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(1.831)	(4.408)
<b>Wartość godziwa na koniec roku</b>	<b>(129.896)</b>	<b>(88.881)</b>

## 12. VAT i inne należności z tytułu podatków

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

## **13. Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania**

Saldo zobowiązań handlowych i pozostałych spadło z 126 milionów złotych do 93,5 milionów złotych w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2021 roku.

Większość zobowiązań dotyczy zobowiązań z tytułu działalności budowlanej w Pillar. Spółka oczekuje, że te zobowiązania będą finansowane głównie przez kredyty długoterminowe.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 14. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje

	31 marca 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Obligacje seria 2022-2023 (Polska) (PLGTC0000318)	225.270	222.050
„Zielone obligacje” 2027-2030 (HU0000360102)	508.960	501.232
„Zielone obligacje” 2028-2031 (HU0000360284)	253.778	-
Obligacje seria 0321 (PLGTC0000276)	-	95.697
Obligacje seria 0422 (PLGTC0000292)	44.762	43.910
Kredyt Santander (Globis Poznań)	78.260	78.225
Kredyt Santander (Korona Business Park)	193.952	193.665
Kredyt Santander (Pixel)	91.006	-
Kredyt PKO BP (Pixel)	-	88.715
Kredyt Santander (Globis Wrocław)	98.770	98.609
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	46.375	46.314
Kredyt Pekao (Sterlinga)	69.932	69.859
Kredyt Pekao (Galeria Północna)	811.610	809.454
Kredyt PKO BP (Artico)	63.944	63.906
Kredyt Erste and Raiffeisen (Galeria Jurajska)	554.138	577.427
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	196.641	195.728
Kredyt Santander (Francuska)	89.161	-
Kredyt ING (Francuska)	-	87.354
Kredyt OTP (Centre Point)	229.371	229.213
Kredyt CIB (Metro)	60.508	61.270
Kredyt UniCredit Bank (Kompakt)	113.968	63.306
Kredyt OTP (Duna)	177.870	177.753
Kredyt Erste (GTC House)	68.340	68.392
Kredyt Erste (19 Avenue)	99.087	99.264
Kredyt OTP (BBC)	96.860	96.842
Kredyt Intesa Bank (Green Heart)	257.196	257.999
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one)	166.989	167.495
Kredyt Intesa Bank (Ada)	136.342	268.840
Kredyt Erste (City Gate)	288.710	332.039
Kredyt Banca Transilvania (Cascade)	17.415	17.521
Kredyt Alpha Bank (Premium)	64.396	66.850
Kredyt OTP (Mall of Sofia)	251.907	252.281
Kredyt UniCredit (ABC I)	86.761	86.832
Kredyt UniCredit (ABC II)	90.508	90.552
Kredyt Erste (Matrix)	103.520	101.162
Kredyt Zagrebacka Banka (Avenue Mall Zagrzeb)	202.723	203.051
Pożyczki od udziałowców niekontrolujących	40.023	39.360
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(33.335)	(31.556)
<b>Razem</b>	<b>5.845.718</b>	<b>5.820.611</b>

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego  
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

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

	31 marca 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
<b>Część krótkoterminowa długoterminowych kredytów, pożyczek i obligacji:</b>		
Obligacje seria 2022-2023 (Polska) (PLGTC0000318)	5.261	2.039
„Zielone obligacje” 2027-2030 (HU0000360102)	1.585	-
„Zielone obligacje” 2028-2031 (HU0000360284)	89	-
Obligacje seria 0321 (PLGTC0000276)	-	95.697
Obligacje seria 0422 (PLGTC0000292)	769	346
Kredyt Santander (Globis Poznań)	2.931	2.902
Kredyt Santander (Korona Business Park)	6.501	6.438
Kredyt Santander (Pixel)	3.216	-
Kredyt PKO BP (Pixel)	-	88.715
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	4.054	4.015
Kredyt Erste and Raiffeisen (Galeria Jurajska)	22.719	22.498
Kredyt Santander (Globis Wrocław)	3.230	3.198
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	46.375	46.314
Kredyt Pekao (Sterlinga)	69.932	69.859
Kredyt PKO BP (Artico)	2.377	2.355
Kredyt Pekao (Galeria Północna)	23.302	23.074
Kredyt Santander (Francuska)	3.150	-
Kredyt ING (Francuska)	-	87.354
Kredyt OTP (Centre Point)	8.421	8.339
Kredyt OTP (Duna)	6.529	6.465
Kredyt CIB (Metro)	5.462	5.408
Kredyt Erste (GTC House)	2.908	2.880
Kredyt Erste (19 Avenue)	4.632	4.587
Kredyt Intesa Bank (Green Heart)	13.389	13.258
Kredyt OTP (BBC)	3.752	3.715
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one)	8.636	8.551
Kredyt Intesa Bank (Ada)	-	16.027
Kredyt OTP (Mall of Sofia)	11.450	11.338
Kredyt UniCredit (ABC I)	3.807	3.766
Kredyt UniCredit (ABC II)	3.729	3.697
Kredyt Zagrzebska Banka (Avenue Mall Zagrzeb)	9.321	9.229
Kredyt Erste (Matrix)	2.703	2.679
Kredyt Alpha Bank (Premium)	4.777	4.730
Kredyt Banca Transilvania (Cascade)	1.118	1.106
Kredyt Erste (City Gate)	11.548	332.039
<b>Razem</b>	<b>297.673</b>	<b>892.618</b>

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

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

	31 marca 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
<b>Część długoterminowa kredytów, pożyczek i obligacji:</b>		
Obligacje seria 2022-2023 (Poland) (PLGTC0000318)	220.009	220.011
Obligacje seria 0422 (PLGTC0000292)	43.993	43.564
„Zielone obligacje” seria 2027-2030 (HU0000360102)	507.375	501.232
„Zielone obligacje” 2028-2031 (HU0000360284)	253.689	-
Kredyt Santander (Globis Poznań)	75.329	75.323
Kredyt Santander (Korona Business Park)	187.451	187.227
Kredyt Santander (Pixel)	87.790	-
Kredyt Santander (Globis Wrocław)	95.540	95.411
Kredyt Pekao (Galeria Północna)	788.308	786.380
Kredyt PKO BP (Artico)	61.567	61.551
Kredyt Erste and Raiffeisen (Galeria Jurajska)	531.419	554.929
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	192.587	191.713
Kredyt Santander (Francuska)	86.011	-
Kredyt OTP (Centre Point)	220.950	220.874
Kredyt CIB (Metro)	55.046	55.862
Kredyt OTP (Duna)	171.341	171.288
Kredyt UniCredit Bank (Kompakt)	113.968	63.306
Kredyt Erste (GTC House)	65.432	65.512
Kredyt Erste (19 Avenue)	94.455	94.677
Kredyt Intesa Bank (Green Heart)	243.807	244.741
Kredyt Intesa Bank (Ada)	136.342	252.813
Kredyt OTP (BBC)	93.108	93.127
Kredyt Raiffeisen Bank (Forty one)	158.353	158.944
Kredyt Erste (City Gate)	277.162	-
Kredyt Banca Transilvania (Cascade)	16.297	16.415
Kredyt Alpha Bank (Premium)	59.619	62.120
Kredyt OTP (Mall of Sofia)	240.457	240.943
Kredyt UniCredit (ABC I)	82.954	83.066
Kredyt UniCredit (ABC II)	86.779	86.855
Kredyt Zagrebacka Banka (Avenue Mall Zagrzeb)	193.402	193.822
Kredyt Erste (Matrix)	100.817	98.483
Pożyczki od udziałowców niekontrolujących	40.023	39.360
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(33.335)	(31.556)
<b>Razem</b>	<b>5.548.045</b>	<b>4.927.993</b>

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego  
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

## **14. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz 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 wymaganych przez nie określonych warunków kredytowych. 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. Jeżeli nie wspomniano inaczej, wartość godziwa zastawionych aktywów przekracza wartość bilansową zaciągniętych kredytów i pożyczek związanych z tymi aktywami.

Obligacje (2022-2023) są denominowane w PLN. „Zielone obligacje” (2027-2030) oraz „zielone obligacje” (2028-2031) są denominowane w HUF. Wszystkie inne kredyty bankowe i obligacje są denominowane w EUR.

Na dzień 31 marca 2021 roku Grupa spełnia kowenanty finansowe określone w umowach kredytowych.

Zmiany w długoterminowych kredytach i pożyczkach oraz obligacjach za okresy zakończone 31 marca 2021 roku oraz 31 grudnia 2020 roku przedstawiały się następująco:

	<b>31 marca 2021</b> <b>roku</b>	<b>31 grudnia</b> <b>2020 roku</b>
<b>Saldo na początek okresu (bez uwzględnienia odroczonego kosztów zadłużenia)</b>	<b>5.852.167</b>	<b>5.165.518</b>
Wpłaty	472.595	1.274.800
Spłaty	(508.707)	(996.938)
Zmiana naliczonych odsetek	3.603	(324)
Różnice kursowe	59.395	409.111
<b>Saldo na koniec okresu (bez uwzględnienia odroczonego kosztów zadłużenia)</b>	<b>5.879.053</b>	<b>5.852.167</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

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

Zobowiązania z tytułu leasingu obejmują opłaty leasingowe za grunty w wieczystym użytkowaniu gruntów pod nieruchomości inwestycyjne (ukończone, w budowie i grunty) oraz grunty mieszkaniowe. Prawa użytkowania wieczystego gruntów na dzień 31 marca 2021 r. przedstawiały się następująco:

<b>Kraj</b>	<b>Ukończone nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną</b>	<b>Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>Razem</b>
Polska	47.861	102.280	-	-	150.141
Rumunia	28.670	-	-	-	28.670
Serbia	17.360	-	-	-	17.360
Chorwacja	-	-	5.271	-	5.271
Bułgaria	-	-	-	536	536
Węgry	-	-	-	140	140
<b>Saldo na 31 marca 2021</b>	<b>93.891</b>	<b>102.280</b>	<b>5.271</b>	<b>676</b>	<b>202.118</b>

Prawa użytkowania gruntów na dzień 31 grudnia 2020 r. przedstawiały się następująco:

<b>Kraj</b>	<b>Ukończone nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną</b>	<b>Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>Razem</b>
Polska	49.480	101.622	-	-	151.102
Rumunia	28.663	-	-	-	28.663
Serbia	17.190	-	-	-	17.190
Chorwacja	-	-	5.261	-	5.261
Bułgaria	-	-	-	605	605
Węgry	-	-	-	341	341
<b>Saldo na 31 grudnia 2020</b>	<b>95.333</b>	<b>101.622</b>	<b>5.261</b>	<b>946</b>	<b>203.162</b>

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

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

Zobowiązania z tytułu leasingu na dzień 31 marca 2021 r. przedstawiały się następująco:

Kraj	Ukończone nieruchomości inwestycyjne	Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	Rzeczowe aktywa trwałe	Razem	Stopa dyskontowa
Polska	47.861	93.747	-	-	141.608	4,2%
Rumunia	28.670	-	-	-	28.670	5,7%
Serbia	17.355	-	-	-	17.355	7,6%
Chorwacja	-	-	5.401	-	5.401	4,4%
Bułgaria	-	-	-	401	401	4,5%
Węgry	-	-	-	89	89	3,9%
<b>Saldo na 31 marca 2021</b>	<b>93.886</b>	<b>93.747</b>	<b>5.401</b>	<b>490</b>	<b>193.524</b>	

Zobowiązania z tytułu leasingu na dzień 31 grudnia 2020 r. przedstawiały się następująco:

Kraj	Ukończone nieruchomości inwestycyjne	Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	Rzeczowe aktywa trwałe	Razem	Stopa dyskontowa
Polska	49.480	96.923	-	-	146.403	4,2%
Rumunia	28.663	-	-	-	28.663	5,7%
Serbia	17.186	-	-	-	17.186	7,6%
Chorwacja	-	-	5.639	-	5.639	4,4%
Bułgaria	-	-	-	489	489	4,5%
Węgry	-	-	-	305	305	3,9%
<b>Saldo na 31 grudnia 2020</b>	<b>95.329</b>	<b>96.923</b>	<b>5.639</b>	<b>794</b>	<b>198.685</b>	

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego  
skonsolidowanego sprawozdania finansowego



**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

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

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

Zmiany wartości prawa użytkowania gruntów za trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku przedstawiały się następująco:

	2021	2020
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>203.162</b>	<b>195.596</b>
Rozpoznanie aktywów z tytułu prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	9	427
Amortyzacja prawa do użytkowania wieczystego gruntów	(869)	(2.471)
Wcześniejsza wpłata opłat z tytułu prawa do użytkowania gruntów będących w użytkowaniu wieczystym	(2.775)	-
Różnice kursowe	2.591	9.610
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>202.118</b>	<b>203.162</b>

Zmiany w zobowiązaniach z tytułu leasingu za trzy miesiące zakończone 31 marca 2021 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku przedstawiały się następująco:

	2021	2020
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>198.685</b>	<b>197.722</b>
Rozpoznanie zobowiązań z tytułu leasingu dla gruntów w użytkowaniu wieczystym	9	427
Płatności z tyt. użytkowania wieczystego	(2.347)	(720)
Zmiana stanu rezerw	4.386	(6.000)
Zmiana naliczonych odsetek	(8.585)	5.938
Różnice kursowe	1.376	1.318
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>193.524</b>	<b>198.685</b>

## **16. Grunty pod zabudowę mieszkaniową oraz aktywa przeznaczone do sprzedaży**

Grunt pod zabudowę mieszkaniową w Rumunii o wartości 10.034 PLN (2.153 EUR) został przeklasyfikowany do aktywów przeznaczonych do sprzedaży. Zaliczkę na poczet sprzedaży tego gruntu w kwocie 1.080 EUR otrzymano 23 marca 2021 roku.

## **17. Przedpłaty oraz czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów**

Saldo przedpłat oraz czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów wzrosło z 16.632 PLN do 45.727 PLN w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2021 roku.

Główna część wzrostu dotyczy działalności inwestycyjnej związanej z projektem Pillar.

## **18. COVID-19**

Pandemia Covid-19 wywołała falę silnych negatywnych skutków dla światowej gospodarki, w tym wyraźną recesję. Ograniczenia i zamknięcia spowodowały niespotykany dotychczas zastój światowej działalności gospodarczej: konsumenci zostali w domu, firmy straciły dochody i zwolniły pracowników - co w konsekwencji doprowadziło do wzrostu bezrobocia. Aby złagodzić skutki ekonomiczne pandemii, Unia Europejska i rządy krajowe wdrożyły pakiety ratunkowe, a Europejski Bank Centralny wsparł politykę pieniężną. Jednak zakres i czas trwania pandemii oraz ewentualne przyszłe środki niezbędne do jej powstrzymania są nadal niemożliwe do przewidzenia. Od połowy marca 2020 r. stało się ewidentne, że zakłócenia gospodarcze spowodowane przez wirusa Covid-19 oraz zwiększona niepewność rynkowa w połączeniu ze zwiększoną zmiennością na rynkach finansowych mogą doprowadzić do potencjalnego spadku przychodów z czynszu, potencjalnego spadku wartości aktywów Grupy, a także wpłynąć na spełnianie przez Spółki warunków umów kredytowych. Chociaż dokładny efekt pandemii COVID-19 nie został jeszcze ustalony, jasne jest, że stwarza on znaczne ryzyko.

## **18. COVID-19 (ciąg dalszy)**

### **ZAMKNIĘCIE I PONOWNE OTWARCIE CENTRÓW HANDLOWYCH GRUPY**

Pandemia COVID-19 miała znaczący wpływ na działalność Grupy. Na skutek rozwoju pandemii COVID-19 samorządy w wielu krajach, w których prowadzimy działalność wdrożyły rygorystyczne środki dotyczące otwarcia centrów handlowych. Najemcy centrów handlowych za wyjątkiem tych, którzy sprzedają towary pierwszej potrzeby oraz oferują sprzedaż wyłącznie z odbiorem osobistym lub w dostawie, nie mogli otwierać swoich sklepów/restauracji w okresie od połowy marca a początkiem i końcem maja 2020 r., w zależności od kraju, oraz później w okresie pomiędzy początkiem listopada a końcem grudnia 2020/końcem stycznia 2021. Dodatkowo, rządy w Polsce i Bułgarii ogłosiły przymusowe zamknięcie większości sklepów w galeriach handlowych w okresie pomiędzy drugą połową marca i połową kwietnia (Bułgaria) i początkiem maja (Polska). W Serbii miało miejsce 5-dniowe zamknięcie w drugiej połowie marca 2021, skrócono również godziny otwarcia sklepów. Środki działania podejmowane przez rządy poszczególnych krajów mają i będą mieć wpływ na naszą działalność.

Dodatkowo, nawet w rejonach, gdzie nie było przymusowego zamknięcia lub pozwolono na ponowne otwarcie sklepów, nie wszyscy najemcy centrów handlowych chcieli ponownie rozpoczynać działalność. Centra handlowe w Polsce i Bułgarii wygenerowały 68% całkowitych przychodów z wynajmu centrów handlowych w 1 kwartale 2021 roku.

### **OBNIŻKI CZYNSZÓW ORAZ ŚCIAĞALNOŚĆ NALEŻNOŚCI**

Rządy państw, w których Grupa prowadzi działalność, przyjęły przepisy mające na celu zapewnienie pomocy najemcom, takiej jak wakacje czynszowe w okresie zamknięcia centrów w Polsce lub udzielenie pomocy finansowej przez państwo, polegającej na pokryciu części kosztów ich działalności przez okres obowiązywania ograniczeń. Po ponownym otwarciu centrów handlowych Grupa prowadziła aktywny dialog z najemcami dotyczący możliwości regulowania przez nich zobowiązań, opłat za usługi, jak również warunków innych rodzajów wsparcia. Grupa wdrożyła wielotorowe środki pomocy mających na celu wspieranie najemców i zachęcanie klientów do zakupów, takich jak obniżki czynszu, umożliwienie płatności czynszu w ratach, rezygnacja z odsetek za zwłokę i rezygnacja z opłat za usługi. Finansowy wpływ powyższego pod względem utraconych przychodów z tytułu czynszu i usług w wyniku COVID-19 wynosi 2,4 miliona EUR.

## **18.** COVID-19 (ciąg dalszy)

### **WYCENA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH**

Mimo tego, na 31 marca 2021 roku Spółka otrzymała listy od zewnętrznych rzeczoznawców potwierdzające, że wartość rynkowa dla przeważającej części aktywów na 31 marca 2021 pozostaje bez zmian w porównaniu z wyceną na 31 grudnia 2020 roku. Zmiany w wycenie nieruchomości inwestycyjnych w budowie wynikają z postępującego zaawansowania prac budowlanych.

Zwiększona niepewność i zmienność na rynkach finansowych miała negatywny wpływ na nieruchomości inwestycyjne Grupy, a ponadto może znaleźć odzwierciedlenie w przyszłych wycenach aktywów, a także może wpłynąć na spełnianie przez Grupę warunków umów o finansowanie dłużne (kovenantów). Chociaż dokładny efekt COVID-19 jest nieznany, oczywistym jest, że stwarza on znaczne ryzyko zmniejszenia dochodów, wzrostu stóp kapitalizacji, wzrostu kosztów windykacji i wystąpienia zmienności kursów walutowych.

### **PŁYNNOŚĆ FINANSOWA**

W trakcie pandemii COVID-19 Grupa podjęła natychmiastowe kroki w celu zachowania wysokiego poziomu płynności finansowej w świetle niepewności co do jej wpływu. Kroki te obejmowały analizę kosztów operacyjnych i wydatków inwestycyjnych, a także decyzję o zatrzymaniu zysku za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku w Spółce oraz rekomendację o niewypłaceniu dywidendy za rok zakończony 31 grudnia 2020. Według stanu na dzień 31 marca 2021 roku Grupa posiada środki pieniężne w wysokości 1.183.968 PLN (254.054 EUR).

Grupa przeprowadziła testy warunków skrajnych, które wskazały że nie istnieje istotna niepewność w odniesieniu do założenia kontynuacji działalności Spółki w kolejnych 12 miesiącach od daty publikacji niniejszego sprawozdania finansowego.

Grupa na bieżąco ocenia sytuację i podejmuje działania mające na celu złagodzenie wpływu niekorzystnej sytuacji panującej na rynku.

## **19. Podatki**

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

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

## **20. Kapitał i rezerwy**

Akcjonariusze posiadający na dzień 31 marca 2021 roku powyżej 5% wszystkich akcji to:

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

### **AKCJE FANTOMOWE**

Określeni członkowie kluczowej kadry kierowniczej 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.

## 20. Kapitał i rezerwy (ciąg dalszy)

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

Cena wykonania (PLN)	Zablokowane	Nabyte	Razem
6,11	100.000	751.200	851.200
6,31	3.900.000	20.000	3.920.000
<b>Razem</b>	<b>4.000.000</b>	<b>771.200</b>	<b>4.771.200</b>

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

Ostatni rok wykonania	Liczba akcji fantomowych
2021	500.000
2022	220.000
2023	4.051.200
<b>Razem</b>	<b>4.771.200</b>

## 21. Zysk na jedną akcję

Podstawowy zysk na jedną akcję przedstawiał się następująco:

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Zysk netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	38.303.000	10.717.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję	485.555.122	485.555.122
Zysk na jedną akcję (PLN)	0,08	0,02

Na dzień 31 marca 2021 roku oraz 31 marca 2020 roku Spółka nie posiadała instrumentów potencjalnie rozładniających zysk.

## **22. Zdarzenia po dacie bilansowej**

1 kwietnia 2021 roku GTC Corius, jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała dokument przedłużający umowę pożyczki z Berlin Hyp Bank o kolejne 5 lat. Częścią tego przedłużenia była dokonana wcześniejsza częściowa spłata kredytu w wysokości 500 tysięcy EUR; strony uzgodniły, że cała pozostała kwota kredytu zostanie spłacona w terminie wymagalności.

19 kwietnia 2021 roku Dorado 1 podpisało umowę pożyczki z DSK Bank AD oraz OTP Bank Plc na kwotę 9,2 miliona EUR. Kredyt posłuży sfinansowaniu projektu Sofia Tower II.

27 kwietnia 2021 roku, została podpisana umowa kupna-sprzedaży dotycząca 100% kapitału Winmark Ingatlanfejlesztő Kft ("Winmark"), właściciela Ericsson Headquarter Office Building oraz Siemens Evosoft Headquarter Office Building II w Budapeszcie (Węgry). Umowa została podpisana pomiędzy WING Real Estate Group oraz GTC Real Estate Development Hungary Zrt., całkowicie zależną jednostką od Spółki. Cena wyniosła 160.300 EUR. Finalizacja transakcji jest spodziewana w drugim kwartale 2021 roku, po spełnieniu standardowych warunków zawieszających.

30 kwietnia 2021 roku zostało sfinalizowane nabycie budynku biurowego Váci Greens D. Szacowana powierzchnia budynku wynosi około 15.700 mkw. Cena nabycia wyniosła 51 milionów EUR. Nabycie zostało sfinansowane przez kredyt w Erste Bank na kwotę 25 milionów EUR.

7 maja 2021 roku GTC Sterlinga, jednostki w 100% zależne od Spółki, podpisała dokument przedłużający umowę pożyczki z Pekao S.A. o kolejne 5 lat.

## **23. Data publikacji**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 12 maja 2021 roku.



BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.  
ul. Postępu 12  
02-676 Warszawa  
Polska

tel.: +48 22 543 16 00  
fax: +48 22 543 16 01  
e-mail: office@bdo.pl  
www.bdo.pl

## RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### DLA AKCJONARIUSZY ORAZ RADY NADZORCZEJ GLOBE TRADE CENTRE S.A.

#### Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. („Grupa”), której jednostką dominującą jest Globe Trade Centre S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Komitetu Obrony Robotników 45A, na które składają się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 marca 2021 roku, skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 marca 2021 roku oraz dodatkowe noty objaśniające („śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Kierownik jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i przedstawienie śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* ogłoszonego w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

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

#### Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów.

Przegląd sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, przeprowadzaniu procedur analitycznych i innych procedur przeglądu.

Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania. Na skutek tego przegląd nie wystarcza do uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania na temat załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS: 0000729684, REGON: 141222257, NIP: 108-000-42-12. Biura BDO w Polsce: Katowice 40-007, ul. Uniwersytecka 13, tel.: +48 32 661 06 00, [katowice@bdo.pl](mailto:katowice@bdo.pl); Kraków 31-548, al. Pokoju 1, tel.: +48 12 378 69 00, [krakow@bdo.pl](mailto:krakow@bdo.pl); Poznań 60-650, ul. Piątkowska 165, tel.: +48 61 622 57 00, [poznan@bdo.pl](mailto:poznan@bdo.pl); Wrocław 53-332, ul. Powstańców Śląskich 7a, tel.: +48 71 734 28 00, [wroclaw@bdo.pl](mailto:wroclaw@bdo.pl)

BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. jest członkiem BDO International Limited, brytyjskiej spółki i częścią międzynarodowej sieci BDO, złożonej z niezależnych spółek członkowskich



**Wniosek**

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

**BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie**  
wpisana na listę firm audytorskich pod numerem 3355

**w imieniu której biegły rewident  
dokonał przeglądu sprawozdania finansowego**

**Krzysztof Maksymik**  
Biegły Rewident nr ewid. 11380

**dr André Helin**  
Prezes Zarządu Komplementariusza  
Biegły Rewident nr ewid. 90004

Warszawa, dnia 12 maja 2021 r.



**GLOBE TRADE CENTRE S.A.**

**NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

**ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA**

**31 MARCA 2021 ROKU**

**WRAZ Z RAPORTEM NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO  
REWIDENTA Z PRZEGLĄDU**

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej**  
**na dzień 31 marca 2021 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Nota	31 marca 2021 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2020 <i>(badane)</i>
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	5	4.778.579	4.757.439
Rzeczowe aktywa trwałe		913	1.015
		<b>4.779.492</b>	<b>4.758.454</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności handlowe		1.081	1.029
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		601	498
Depozyty krótkoterminowe		89	97
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		260.096	331.509
		<b>261.867</b>	<b>333.133</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>5.041.359</b>	<b>5.091.587</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej**  
**na dzień 31 marca 2021 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

<b>PASYWA</b>	<b>Nota</b>	<b>31 marca 2021 <i>(niebadane)</i></b>	<b>31 grudnia 2020 <i>(badane)</i></b>
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy	8	48.556	48.556
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		2.448.771	2.448.771
Inne kapitały rezerwowe		(183.261)	(183.261)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(89.355)	(50.722)
Różnice kursowe z przeliczenia		931.447	888.045
Zyski zatrzymane		1.306.093	1.267.790
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>4.462.251</b>	<b>4.419.179</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	6	474.316	480.124
Instrumenty pochodne		19.112	16.710
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7	70.855	65.530
		<b>564.283</b>	<b>562.364</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	6	6.035	98.083
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy		8.743	11.892
Zobowiązania z tytułu podatku VAT		47	69
		<b>14.825</b>	<b>110.044</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>5.041.359</b>	<b>5.091.587</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat**  
**za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Nota	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020
		<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Przychody z tytułu zarządzania	10	3.353	3.445
Przychody finansowe	10	20.599	22.992
Udział w zysku jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych		36.041	70.683
<b>Przychody operacyjne razem</b>		<b>59.993</b>	<b>97.120</b>
Koszty działalności operacyjnej	4	(2.832)	(4.231)
Koszty finansowe		(6.619)	(11.247)
Strata z tytułu różnic kursowych netto		(7.434)	(60.348)
Pozostałe koszty		(228)	(1.262)
<b>Koszty operacyjne razem</b>		<b>(17.113)</b>	<b>(77.088)</b>
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>42.880</b>	<b>20.032</b>
Podatek dochodowy	7	(4.577)	(9.315)
<b>Zysk za okres</b>		<b>38.303</b>	<b>10.717</b>
Zysk na jedną akcję (w PLN)	9	0,08	0,02

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów**  
**za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2021	Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2020
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
<b>Zysk za okres</b>	<b>38.303</b>	<b>10.717</b>
<i>Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku/ (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających	(41.481)	(1.378)
Podatek dochodowy	2.848	(18)
Zysk/(strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających	(38.633)	(1.396)
Różnice kursowe z przeliczenia z waluty funkcjonalnej na walutę prezentacji	43.402	293.332
<i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/ (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	<b>4.769</b>	<b>291.936</b>
<b>Łączne całkowite dochody</b>	<b>43.072</b>	<b>302.653</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym**  
**za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	<b>Kapitał podstawowy</b>	<b>Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej</b>	<b>Inne kapitały rezerwowe</b>	<b>Efekt wyceny transakcji zabezpieczających</b>	<b>Różnice kursowe z przeliczenia</b>	<b>Zyski zatrzymane</b>	<b>Razem</b>
<b>Saldo na 1 stycznia 2021 roku</b>	<b>48.556</b>	<b>2.448.771</b>	<b>(183.261)</b>	<b>(50.722)</b>	<b>888.045</b>	<b>1.267.790</b>	<b>4.419.179</b>
Inne całkowite dochody	-	-	-	(38.633)	43.402	-	4.769
Zysk za okres zakończony 31 marca 2021 roku	-	-	-	-	-	38.303	38.303
<b>Całkowity dochód / (strata) za okres</b>	-	-	-	<b>(38.633)</b>	<b>43.402</b>	<b>38.303</b>	<b>43.072</b>
Inne	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na 31 marca 2021 roku (niebadane)</b>	<b>48.556</b>	<b>2.448.771</b>	<b>(183.261)</b>	<b>(89.355)</b>	<b>931.447</b>	<b>1.306.093</b>	<b>4.462.251</b>

	<b>Kapitał podstawowy</b>	<b>Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej</b>	<b>Inne kapitały rezerwowe</b>	<b>Efekt wyceny transakcji zabezpieczających</b>	<b>Różnice kursowe z przeliczenia</b>	<b>Zyski zatrzymane</b>	<b>Razem</b>
<b>Saldo na 1 stycznia 2020 roku</b>	<b>48.556</b>	<b>2.448.771</b>	<b>(154.854)</b>	<b>(19.893)</b>	<b>532.530</b>	<b>1.593.413</b>	<b>4.448.523</b>
Inne całkowite dochody	-	-	-	(1.396)	293.332	-	291.936
Zysk za okres zakończony 31 marca 2020 roku	-	-	-	-	-	10.717	10.717
<b>Całkowity dochód / (strata) za okres</b>	-	-	-	<b>(1.396)</b>	<b>293.332</b>	<b>10.717</b>	<b>302.653</b>
Inne	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na 31 marca 2020 roku (niebadane)</b>	<b>48.556</b>	<b>2.448.771</b>	<b>(154.854)</b>	<b>(21.289)</b>	<b>825.862</b>	<b>1.604.130</b>	<b>4.751.176</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych**  
**za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2020 <i>(niebadane)</i>
<b>PRZEPLŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:</b>		
Zysk przed opodatkowaniem	42.880	20.032
<b>Korekty o pozycje:</b>		
Udział w stracie/(zysku) jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	(36.041)	(70.683)
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	7.434	60.348
Przychody finansowe	(20.599)	(22.992)
Koszty finansowe	6.619	11.247
Strata/(zysk) z płatności w formie akcji własnych	-	(1.345)
Amortyzacja	146	61
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego, dywidendą i odsetkami</b>	<b>439</b>	<b>(3.332)</b>
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(136)	95
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(3.212)	(2.058)
Odsetki otrzymane	1.804	122
Odsetki zapłacone	(2.535)	(2.638)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>(3.640)</b>	<b>(7.811)</b>
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	-	-
<b>Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności operacyjnej</b>	<b>(3.640)</b>	<b>(7.811)</b>
<b>PRZEPLŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:</b>		
Wydatki na środki trwałe	(36)	-
Pożyczki udzielone	(6.672)	(29.043)
Spłaty pożyczek	41.102	2.221
<b>Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej</b>	<b>34.394</b>	<b>(26.822)</b>



**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych**  
**za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2021 (niebadane)	Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2020 (niebadane)
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:</b>		
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych oraz wykup obligacji	(103.055)	(80.707)
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	8	-
<b>Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej</b>	<b>(103.047)</b>	<b>(80.707)</b>
Różnice kursowe netto na środkach pieniężnych i ekwiwalentach	880	13.246
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>(71.413)</b>	<b>(102.094)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>331.509</b>	<b>523.314</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>260.096</b>	<b>421.220</b>

## **1. Podstawowa działalność**

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

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

Na dzień 31 marca 2021 roku głównym akcjonariuszem Spółki jest spółka GTC Holding Zrt., która posiada bezpośrednio i pośrednio 320.466.380 akcji GTC S.A., uprawniających do 320.466.380 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 66% kapitału akcyjnego GTC SA i uprawniających do 66% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A.. GTC Holding Zrt. posiada bezpośrednio 21.891.289 akcji Spółki, uprawniających do 21.891.289 głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC SA, stanowiących 4,51% kapitału zakładowego Emitenta i uprawniających do 4,51% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC SA oraz pośrednio (tj. poprzez GTC Dutch Holdings BV) posiada 298.575.091 akcji Spółki, uprawniających do 298.575.091 głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC SA, stanowiących 61,49% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 61,49% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

### **ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM:**

W dniu 5 marca 2021 r. Spółka spłaciła wszystkie obligacje wyemitowane pod kodem ISIN PLGTC0000276 (spłata całkowita). Wartość nominalna całej emisji wynosiła 20.494 EUR.

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

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku zostało przygotowane zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” przyjętym przez UE.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF oraz prowadzoną przez Spółkę działalność, w zakresie stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości, MSSF nie różnią się od MSSF UE. Nowe standardy, które zostały opublikowane, ale jeszcze nie obowiązują w roku obrotowym rozpoczynającym się 1 stycznia 2021 roku, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku (nota 6).

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

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

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

Na dzień 31 marca 2021 r. kapitał obrotowy netto Spółki (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) wynosił 247 milionów złotych.

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

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

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

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

Za wyjątkiem opisanych powyżej zmian, zasady rachunkowości oraz metodologia zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku (opisane zostały w notce 5 do sprawozdania finansowego za 2020 rok), które zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 22 marca 2021 roku. Nie wprowadzono żadnych zmian oraz nie dokonano korekt w stosunku do danych przedstawionych w sprawozdaniu finansowym za 2020 rok.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania**  
**finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

---

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

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

#### *Jednostki zależne*

<b>Nazwa</b>	<b> Holding</b>	<b>Siedziba</b>	<b>31 marca 2021 roku</b>	<b>31 grudnia 2020 roku</b>
GTC Konstancja Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Korona S.A.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Globis Poznań Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Aeropark Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Globis Wrocław Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Satellite Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Sterlinga Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Karkonoska Sp. z o.o. (1)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Ortal Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Diego Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Francuska Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC UBP Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Pixel Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Moderna Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Management Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Corius Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Światowida Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Glorine Investments Sp. z o.o. (1)	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Glorine Investments Sp. z o.o. s.k.a. (1)	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%

(1) W trakcie likwidacji

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania**  
**finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

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

<b>Nazwa</b>	<b> Holding</b>	<b>Siedziba</b>	<b>31 marca 2021 roku</b>	<b>31 grudnia 2020 roku</b>
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%
Albertfalva Üzletközpont Kft.	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.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
VRK Tower Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Future Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Globe Office Investments Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Office Planet Kft. (2)	GTC Hungary	Węgry	100%	-
Halsey Investments Sp. z.o.o. (3)	GTC Hungary	Polska	100%	-
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	100%	100%
Nova Istra Idaeus d.o.o.	Marlera Golf LD d.o.o	Chorwacja	100%	100%
GTC Matrix d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
GTC Seven Gardens d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%

(1) W trakcie likwidacji

(2) Nowo utworzona spółka zależna.

(3) Nabyte

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania**  
**finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

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

Nazwa	Holding	Siedziba	31 marca 2021 roku	31 grudnia 2020 roku
Towers International Property S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Green Dream S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Aurora Business Complex S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Cascade Building S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Gate Bucharest S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Venus Commercial Center S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Beaufort Invest S.R.L. (1)	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Fajos S.R.L. (2)	GTC S.A.	Rumunia	-	100%
City Gate S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
City Rose Park SRL	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Deco Intermed S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	66,7%	66,7%
GML American Regency Pipera S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	66,7%	66,7%
NRL EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
Advance Business Center EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
GTC Yuzhen Park EAD ("GTC Yuzhen")	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
Dorado 1 EOOD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
GTC Medj Razvoj Nekretnina d.o.o. Beograd (3)	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
GTC Business Park d.o.o. Beograd (3)	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 (3)	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Atlas Centar d.o.o. Beograd (3)	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
GTC BBC d.o.o. Beograd (3)	GTC S.A.	Serbia	100%	100%

(1) W trakcie likwidacji

(2) Zlikwidowane

(3) GTC S.A. posiada 100% udziałów poprzez Office Planet Kft., której GTC S.A. jest 100% właścicielem i posiadającej 70% udziałów

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania**  
**finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

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

<b>Nazwa</b>	<b> Holding</b>	<b>Siedziba</b>	<b>31 marca 2021 roku</b>	<b>31 grudnia 2020 roku</b>
Commercial Development d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Glamp d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	GTC S.A.	Cypr	100%	100%
Europort Ukraine Holdings 1 LLC	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%
Europort Ukraine LLC	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%
Europort Project Ukraine 1 LLC	Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	Ukraina	100%	100%

### **4. Koszty działalności operacyjnej**

	<b>Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021</b> <i>(niebadane)</i>	<b>Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020</b> <i>(niebadane)</i>
Koszty działalności operacyjnej	2.832	5.576
Koszty (przychody) z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji (*)	-	(1.345)
	<b>2.832</b>	<b>4.231</b>

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



**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania**  
**finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

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

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

<b>31 marca 2021</b>	<b>Udziały</b>	<b>Pożyczki</b>	<b>Razem</b>
Polska (1)	1.244.093	470.297	1.714.390
Bułgaria	328.359	86.495	414.854
Węgry (2)	308.040	657.219	965.259
Serbia (3)	475.159	268.150	743.309
Chorwacja (4)	261.330	209.595	470.925
Rumunia (5)	346.776	123.066	469.842
Ukraina	-	-	-
<b>Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych</b>	<b>2.963.757</b>	<b>1.814.822</b>	<b>4.778.579</b>

<b>31 grudnia 2020</b>	<b>Udziały</b>	<b>Pożyczki</b>	<b>Razem</b>
Polska (1)	1.209.309	472.898	1.682.207
Bułgaria	324.439	84.767	409.206
Węgry (2)	378.020	646.026	1.024.046
Serbia (3)	425.909	296.300	722.209
Chorwacja (4)	255.633	203.635	459.268
Rumunia (5)	336.339	124.164	460.503
Ukraina	-	-	-
<b>Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych</b>	<b>2.929.649</b>	<b>1.827.790</b>	<b>4.757.439</b>

- (1) Wzrost salda spowodowany jest przede wszystkim wynikami Spółek zależnych (18,9 milionów złotych zysku) oraz wpływem deprecjacji złotego polskiego.
- (2) Spadek salda spowodowany jest przede wszystkim inwestycjami przez spółki zależne na Węgrzech w spółki zależne w Serbii (32,5 milionów złotych) oraz deprecjacją złotego polskiego, skompensowane o wyniki Spółek zależnych (zysk 7 milionów złotych).

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

- (3) Wzrost salda spowodowany jest przede wszystkim inwestycjami przez spółki zależne na Węgrzech w spółki zależne w Serbii (32,5 milionów złotych), wynikami spółek zależnych (8,7 milionów złotych) oraz deprecjacją złotego polskiego, skompensowane o spłatę pożyczek (31,5 milionów złotych).
- (4) Wzrost salda spowodowany jest przede wszystkim wpływem deprecjacji złotego polskiego oraz udzielonymi pożyczkami (3,3 milionów złotych).
- (5) Wzrost salda spowodowany jest przede wszystkim wynikami Spółek zależnych (2,3 milionów złotych) oraz wpływem deprecjacji złotego polskiego.

Na dzień 31 marca 2021 roku inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych składają się z udzielonych pożyczek oraz udziałów w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych. Udziały w spółkach z siedzibą na Węgrzech zostały skorygowane o sumę inwestycji w spółki zależne w Serbii przez spółki zależne na Węgrzech.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania**  
**finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## **6. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje**

	<b>31 marca 2021 roku</b>	<b>31 grudnia 2020 roku</b>
Obligacje PLN 2022-2023 (Polska) (PLGTC0000318)	225.269	222.038
Obligacje 0321 (PLGTC0000276)	-	95.697
Obligacje 0422 (PLGTC0000292)	44.762	43.910
Pożyczki od jednostek zależnych i od jednostek współzależnych	212.440	219.122
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(2.120)	(2.560)
	<b>480.351</b>	<b>578.207</b>

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

	<b>31 marca 2021 roku</b>	<b>31 grudnia 2020 roku</b>
<b>Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji:</b>		
Obligacje PLN 2022-2023 (Polska) (PLGTC0000318)	5.266	2.040
Obligacje 0321 (PLGTC0000276)	-	95.697
Obligacje 0422 (PLGTC0000292)	769	346
	<b>6.035</b>	<b>98.083</b>

	<b>31 marca 2021 roku</b>	<b>31 grudnia 2020 roku</b>
<b>Długoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji:</b>		
Obligacje PLN 2022-2023 (Polska) (PLGTC0000318)	220.003	219.998
Obligacje 0422 (PLGTC0000292)	43.993	43.564
Pożyczki od jednostek zależnych i od jednostek współzależnych	212.440	219.122
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(2.120)	(2.560)
	<b>474.316</b>	<b>480.124</b>

## **7. Opodatkowanie**

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

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

## **8. Kapitał podstawowy**

Akcjonariusze posiadający na dzień 31 marca 2021 roku powyżej 5% wszystkich akcji to:

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

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania**  
**finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2021 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## **9. Zysk na jedną akcję**

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

	<b>Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021 <i>(niebadane)</i></b>	<b>Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2020 <i>(niebadane)</i></b>
Zysk okresu przypadający akcjonariuszom (PLN)	<b>38.303.000</b>	<b>10.717.000</b>
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję (PLN)	485.555.122	485.555.122
<b>Zysk na jedną akcję (PLN)</b>	<b>0,08</b>	<b>0,02</b>

Na dzień 31 marca 2021 roku oraz 31 marca 2020 roku Spółka nie posiadała instrumentów potencjalnie rozwadniających zysk.

## **10. Informacja o przychodach od podmiotów powiązanych**

Przychody z tytułu zarządzania są tylko przychodami od jednostek powiązanych.

Spółka świadczy usługi w zakresie zarządzania aktywami na rzecz jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych.

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

## **11. COVID 19**

Pandemia Covid-19 wywołała falę silnych negatywnych skutków dla światowej gospodarki, w tym wyraźną recesję. Ograniczenia i zamknięcia spowodowały niespotykany dotychczas zastój światowej działalności gospodarczej: konsumenci zostali w domu, firmy straciły dochody i zwolniły pracowników - co w konsekwencji doprowadziło do wzrostu bezrobocia. Aby złagodzić skutki ekonomiczne pandemii, Unia Europejska i rządy krajowe wdrożyły pakiety ratunkowe, a Europejski Bank Centralny wsparł politykę pieniężną. Jednak zakres i czas trwania pandemii oraz ewentualne przyszłe środki niezbędne do jej powstrzymania są nadal niemożliwe do przewidzenia. Od połowy marca 2020 r. stało się ewidentne, że zakłócenia gospodarcze spowodowane przez wirusa Covid-19 oraz zwiększona niepewność rynkowa w połączeniu ze zwiększoną zmiennością na rynkach finansowych mogą doprowadzić do potencjalnego spadku przychodów z czynszu, potencjalnego spadku wartości aktywów Grupy, a także wpłynąć na spełnianie przez Spółkę i spółki zależne warunków umów kredytowych i warunków emisji obligacji. Chociaż dokładny efekt pandemii COVID-19 nie został jeszcze ustalony, jasne jest, że stwarza on znaczne ryzyko.

### **ZAMKNIĘCIE I PONOWNE OTWARCIE CENTRÓW HANDLOWYCH**

Pandemia COVID-19 miała znaczący wpływ na działalność Grupy. Na skutek rozwoju pandemii COVID-19 samorządy w wielu krajach w których prowadzimy działalność wdrożyły rygorystyczne środki dotyczące otwarcia centrów handlowych. Najemcy centrów handlowych za wyjątkiem tych, którzy sprzedają towary pierwszej potrzeby oraz oferują sprzedaż wyłącznie z odbiorem osobistym lub w dostawie, nie mogli otwierać swoich sklepów/restauracji w okresie od połowy marca do końca maja 2020 r., w zależności od kraju, oraz później w okresie pomiędzy początkiem listopada a końcem grudnia 2020/końcem stycznia 2021. Dodatkowo, rządy w Polsce i Bułgarii ogłosiły przymusowe zamknięcie w okresie pomiędzy drugą połową marca i połową kwietnia (Bułgaria) i początkiem maja (Polska). W Serbii miało miejsce 5-dniowe zamknięcie w drugiej połowie marca 2021, skrócono również godziny otwarcia sklepów. Środki działania podejmowane przez rządy poszczególnych krajów mają i będą mieć wpływ na naszą działalność.

Dodatkowo, nawet w rejonach, gdzie nie było przymusowego zamknięcia lub pozwolono na ponowne otwarcie sklepów, nie wszyscy najemcy centrów handlowych chcieli ponownie rozpoczynać działalność. Centra handlowe w Polsce i Bułgarii generowały 68% całkowitych przychodów z wynajmu centrów handlowych w 1 kwartale 2021 roku.

## **11. COVID 19 (ciąg dalszy)**

### **OBNIŻKI CZYNSZÓW ORAZ ŚCIAĞALNOŚĆ NALEŻNOŚCI**

Rządy państw, w których Grupa prowadzi działalność, przyjęły przepisy mające na celu zapewnienie pomocy najemcom, takiej jak wakacje czynszowe w okresie zamknięcia centrów w Polsce lub udzielenie pomocy finansowej przez państwo, polegającej na pokryciu części kosztów ich działalności przez okres obowiązywania ograniczeń. Po ponownym otwarciu centrów handlowych Grupa prowadziła aktywny dialog z najemcami dotyczący możliwości regulowania przez nich zobowiązań, opłat za usługi, jak również warunków innych rodzajów wsparcia. Grupa wdrożyła wielotorowe środki pomocy mających na celu wspieranie najemców i zachęcanie klientów do zakupów, takich jak obniżki czynszu, umożliwienie płatności czynszu w ratach, rezygnacja z odsetek za zwłokę i rezygnacja z opłat za usługi. Finansowy wpływ powyższego pod względem utraconych przychodów z tytułu czynszu i usług w wyniku COVID-19 wynosi 2,4 miliona EUR.

### **WYCENA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH**

Mimo tego, na 31 marca 2021 roku Spółka otrzymała listy od zewnętrznych rzeczoznawców potwierdzające, że wartość aktywów na 31 marca 2021 pozostaje bez zmian w porównaniu z wyceną na 31 grudnia 2020 roku.

Zwiększona niepewność i zmienność na rynkach finansowych może znaleźć odzwierciedlenie w przyszłych wycenach aktywów, a także może wpłynąć na spełnianie przez Grupę warunków umów o finansowanie dłużne (kovenantów). Chociaż dokładny efekt COVID-19 jest nieznany, oczywistym jest że stwarza on znaczne ryzyko zmniejszenia dochodów, wzrostu stóp kapitalizacji, wzrostu kosztów windykacji i wystąpienia zmienności kursów walutowych.

### **PŁYNNOŚĆ FINANSOWA**

W trakcie pandemii COVID-19 Grupa podjęła natychmiastowe kroki w celu zachowania wysokiego poziomu płynności finansowej w świetle niepewności co do jej wpływu. Kroki te obejmowały analizę kosztów operacyjnych i wydatków inwestycyjnych, a także decyzję o zatrzymaniu zysku za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku w Spółce oraz rekomendację o niewypłacie dywidendy za rok zakończony 31 grudnia 2020. Według stanu na dzień 31 marca 2021 roku Spółka posiada środki pieniężne w wysokości 260.096 PLN.

Grupa przeprowadziła testy warunków skrajnych, które wskazały że nie istnieje istotna niepewność w odniesieniu do założenia kontynuacji działalności Spółki w kolejnych 12 miesiącach od daty publikacji niniejszego sprawozdania finansowego.

Grupa na bieżąco ocenia sytuację i podejmuje działania mające na celu złagodzenie wpływu niekorzystnej sytuacji panującej na rynku.

## **12.** Zdarzenia po dacie bilansowej

Nie wystąpiły istotne zdarzenia po dacie bilansowej.

## **13.** Data publikacji

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 12 maja 2021 roku.





BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.  
ul. Postępu 12  
02-676 Warszawa  
Polska

tel.: +48 22 543 16 00  
fax: +48 22 543 16 01  
e-mail: office@bdo.pl  
www.bdo.pl

## RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

DLA AKCJONARIUSZY ORAZ RADY NADZORCZEJ GLOBE TRADE CENTRE S.A.

### Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, przy ul. Komitetu Obrony Robotników 45A, na które składają się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 marca 2021 roku, rachunek zysków i strat, sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w kapitale własnym oraz sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 marca 2021 roku oraz dodatkowe noty objaśniające („śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe”).

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

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

### Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 *Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki* przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów.

Przegląd sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, przeprowadzaniu procedur analitycznych i innych procedur przeglądu.

Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania. Na skutek tego przegląd nie wystarcza do uzyskania pewności, że wszystkie istotne kwestie, które zostałyby zidentyfikowane w trakcie badania, zostały ujawnione. W związku z tym nie wyrażamy opinii z badania na temat załączonego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS: 0000729684, REGON: 141222257, NIP: 108-000-42-12. Biura BDO w Polsce: Katowice 40-007, ul. Uniwersytecka 13, tel.: +48 32 661 06 00, [katowice@bdo.pl](mailto:katowice@bdo.pl); Kraków 31-548, al. Pokoju 1, tel.: +48 12 378 69 00, [krakow@bdo.pl](mailto:krakow@bdo.pl); Poznań 60-650, ul. Piątkowska 165, tel.: +48 61 622 57 00, [poznan@bdo.pl](mailto:poznan@bdo.pl); Wrocław 53-332, ul. Powstańców Śląskich 7a, tel.: +48 71 734 28 00, [wroclaw@bdo.pl](mailto:wroclaw@bdo.pl)

BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. jest członkiem BDO International Limited, brytyjskiej spółki i częścią międzynarodowej sieci BDO, złożonej z niezależnych spółek członkowskich

## Wniosek

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

**BDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie**  
wpisana na listę firm audytorskich pod numerem **3355**

w imieniu której biegły rewident  
dokonał przeglądu sprawozdania finansowego

**Krzysztof Maksymik**  
Biegły Rewident nr ewid. 11380

**dr André Helin**  
Prezes Zarządu Komplementariusza  
Biegły Rewident nr ewid. 90004

Warszawa, dnia 12 maja 2021 r.