



SKONSOLIDOWANY

RAPORT

KWARTALNY

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

31 MARCA 2022 R.

SPIS TREŚCI RAPORTU:

01. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 r.
02. Niebadane śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 r.
03. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu
04. Niebadane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 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 2022 R.**

SPIS TREŚCI

| | |
|---|----|
| 1. Wprowadzenie..... | 5 |
| 2. Wybrane dane finansowe | 9 |
| 3. Prezentacja Grupy..... | 11 |
| 3.1 Ogólne informacje na temat Grupy..... | 11 |
| 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 | 15 |
| 5.1 Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne | 15 |
| 5.2 Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne..... | 17 |
| 5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami..... | 19 |
| 5.4 Przegląd skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej..... | 21 |
| 5.4.1 Główne pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej..... | 21 |
| 5.4.2 Porównanie sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2021 r. do 31 grudnia 2020 r..... | 22 |
| 5.5 Skonsolidowany rachunek zysków i strat | 22 |
| 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 | 26 |
| 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..... | 30 |
| 7. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym..... | 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 powiązanymi 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 to firma z bogatym doświadczeniem, ugruntowany i w pełni zintegrowany deweloper działająca na rynku nieruchomości w regionie CEE i SEE. Grupa koncentruje swoją działalność przede wszystkim w Polsce i stolicach Europy Południowej i Wschodniej, w tym Budapeszcie, Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu i Sofii, gdzie bezpośrednio zarządza, nabywa i rozwija w najlepszych lokalizacjach wysokiej jakości nieruchomości biurowe i handlowe. Spółka jest notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie oraz na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu (inward listed). Grupa prowadzi w pełni zintegrowaną platformę zarządzania aktywami i jest reprezentowana przez lokalne zespoły na każdym z głównych rynków.

**GRUPA
GTC:**
Polska,
Węgry
Belgrad,
Bukareszt,
Sofia
i Zagrzeb

Na dzień 31 marca 2022 r. całkowita wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 10.937.907 zł. Podział portfela nieruchomości Grupy przedstawia się następująco:

- 45 ukończone budynki komercyjne, w tym 39 budynków biurowych i 6 centrów handlowych o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 763 tysięcy m kw., poziomie najmu 91% i wartości 9.542.026 zł stanowiące 88% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy;
- cztery budynki biurowe w budowie, o łącznej powierzchni najmu około 51 tysięcy m kw. i wartości 267.133 zł stanowiące 2% całkowitej wartości portfela nieruchomości Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną o wartości 806.101 zł (zawiera grunty przeznaczone do sprzedaży w Chorwacji i Polsce o wartości 17.791 zł) stanowiące 7% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową o wartości 125.060 zł (zawiera grunty przeznaczone do sprzedaży w Rumunii o wartości 3.164 zł) stanowiące 1% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, oraz
- prawa użytkowania gruntów będących w użytkowaniu wieczystym o wartości 197.587 zł stanowiące 2% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy.

| | | | |
|--|---------------------------------------|---|--|
| 45 ukończone budynki | 763 000 m kw. GLA | 4 budynki w budowie | Grunty przeznaczone pod zabudowę |
|--|---------------------------------------|---|--|

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

TERMINY I SKRÓTY

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

| | |
|---|---|
| Spółka lub GTC | stosuje się do Globe Trade Centre S.A.; |
| Grupa lub Grupa GTC | stosuje się do Globe Trade Centre S.A. oraz jej spółek zależnych, podlegających konsolidacji w sprawozdaniu finansowym; |
| Akcje | 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.; |
| Obligacje | stosuje się do obligacji wyemitowanych przez spółkę Globe Trade Centre S.A. i wprowadzonych na rynek alternatywny odpowiednio pod kodami PLGTC0000276, PLGTC0000292, PLGTC0000318, HU0000360102, HU0000360284 i XS2356039268; |
| Sprawozdanie | 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; |
| CEE | stosuje się do grupy krajów leżących w regionie Europy Środkowo-Wschodniej (tj. Polski i Węgier); |
| SEE | stosuje się do grupy krajów leżących w regionie Europy Południowo-Wschodniej (tj. Bułgarii, Chorwacji, Rumunii i Serbii); |
| NRA, NLA, powierzchnia najmu netto | 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; |

| | |
|--|--|
| GLA lub powierzchnia najmu brutto | stosuje się do wielkości powierzchni biurowej lub handlowej dostępnej do wynajęcia w ukończonych aktywach pomnożonej przez czynnik dodatkowy (add-on-factor). Powierzchnia najmu brutto to powierzchnia, za którą najemcy płacą czynsz, a tym samym powierzchnia generująca przychody dla Grupy; |
| Całkowita wartość księgową portfela nieruchomości | stosuje się do całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, wliczając nieruchomości inwestycyjne (ukończone, w budowie i grunty), grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, aktywa przeznaczone do sprzedaży oraz prawa użytkowania gruntów będących w użytkowaniu wieczystym; |
| Nieruchomości komercyjne | stosuje się do nieruchomości biurowych oraz handlowych, tzn. nieruchomości, które generują przychody z czynszu; |
| Poziom wynajmu | stosuje się do średniego obłożenia w ukończonych aktywach w oparciu o metry kwadratowe („m kw.”) powierzchni najmu brutto; |
| FFO, FFO I | stosuje się do zysku przed opodatkowaniem pomniejszonego o zapłacony podatek, po skorygowaniu o transakcje bezgotówkowe (takie jak wartość godziwa lub wycena nieruchomości, amortyzacja i odpisy amortyzacyjne, rezerwa na płatności w formie akcji własnych, oraz niezapłacone koszty finansowe) udział w zyskach/(stratach) jednostek stowarzyszonych i joint ventures oraz zdarzenia jednorazowe (takie jak różnice kursowe lub wynik na działalności mieszkaniowej oraz inne pozycje jednorazowe); |
| EPRA NTA | jest miarą wartości aktywów netto przy założeniu, że jednostki kupują i sprzedają aktywa, krystalizując w ten sposób pewne poziomy rezerw w tytułu odroczonego podatku dochodowego. Oblicza się go jako łączny kapitał własny pomniejszony o udziały niekontrolujące, z wyłączeniem instrumentów pochodnych wycenianych w wartości godziwej, a także odroczonego opodatkowania nieruchomości (chyba że taka pozycja jest związana z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży); |
| Przychody z czynszu | 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; |
| Wskaźnik zadłużenia do wartości nieruchomości (LTV) netto | stosuje się do długu netto podzielonego przez wartość aktywów brutto. Zadłużenie netto oblicza się jako całkowite zadłużenie finansowe pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz depozyty, z wyłączeniem pożyczek od udziałów niekontrolujących oraz odroczonego kosztów pozyskania finansowania. Wartość Aktywów Brutto to wartość nieruchomości inwestycyjnych (z wyłączeniem prawa do użytkowania gruntów), gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, aktywów przeznaczonych do sprzedaży, budynków na |

własny użytek oraz udziałów w inwestycjach kapitałowych. Wskaźnik LTV pokazuje ogólną ocenę podejmowanego ryzyka finansowego;

**Średni koszt
długu; średnie
oprocentowani
e; średnia
ważona stopa
procentowa**

obliczana jest jako średnia ważona stopa procentowa całkowitego zadłużenia, skorygowana o wpływ zawartych przez Grupę swapów stóp procentowych i swapów walutowych;

**EUR, €
lub euro**

stosuje się do wspólnej waluty Państw Członkowskich uczestniczących w Trzecim Etapie Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej Traktatu Ustanawiającego Wspólnotę Europejską, wraz z późniejszymi zmianami;

PLN lub złoty

stosuje się do waluty obowiązującej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej;

HUF lub forint

stosuje się do waluty obowiązującej na terenie Węgier;

JSE

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 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 2021 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 2022 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 2022 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 2022 r.

Wybrane pozycje sprawozdań finansowych wyrażone w Euro zostały zaczerpnięte z niebadanego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 r. przygotowanego w Euro zgodnie z MSSF.

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

| (w tys.) | Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca | | | |
|---|---|-------------|---------------------------|-------------|
| | 2022 r. | | 2021 r. | |
| | PLN | EUR | PLN | EUR |
| Skonsolidowany rachunek wyników | | | | |
| Przychody operacyjne | 193.176 | 41.765 | 169.357 | 37.227 |
| Koszty operacyjne | (53.057) | (11.471) | (44.406) | (9.761) |
| Zysk brutto z działalności operacyjnej | 140.119 | 30.294 | 124.951 | 27.466 |
| Koszty sprzedaży | (1.813) | (392) | (1.656) | (364) |
| Koszty administracyjne | (14.898) | (3.221) | (13.557) | (2.980) |
| Zysk/(Strata) z aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów | 14.167 | 3.063 | (12.089) | (2.594) |
| Koszty finansowe netto | (37.216) | (8.046) | (38.623) | (8.490) |
| Zysk/(strata) netto | 70.415 | 15.224 | 39.407 | 8.706 |
| Rozwodniony zysk na jedną akcję (nie w tys.) | 0,12 | 0,03 | 0,08 | 0,02 |
| Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (nie w tys.) | 574.255.122 | 574.255.122 | 485.555.122 | 485.555.122 |
| Skonsolidowane przepływy środków pieniężnych | | | | |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | 100.699 | 21.771 | 101.229 | 22.252 |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | 218.125 | 47.108 | (90.755) | (19.949) |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | 518.838 | 112.174 | (88.978) | (19.559) |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu | 1.291.460 | 277.584 | 1.183.968 | 254.054 |
| Na dzień | 31 marca 2022 r. | | 31 grudnia 2021 r. | |
| Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej | | | | |
| Nieruchomości inwestycyjne (ukończone i w budowie) | 9.809.159 | 2.108.363 | 9.485.752 | 2.062.389 |
| Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną | 788.310 | 169.438 | 643.194 | 139.843 |
| Prawo wieczystego użytkowania gruntów | 192.502 | 41.376 | 176.746 | 38.428 |
| Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową | 126.981 | 27.293 | 124.193 | 27.002 |
| Aktywa przeznaczone do sprzedaży | 20.955 | 4.504 | 1.343.029 | 292.001 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 1.291.460 | 277.584 | 402.300 | 87.468 |
| Należności od udziałowców | - | - | 567.681 | 123.425 |
| Pozostałe | 402.659 | 86.547 | 336.643 | 73.193 |
| Aktywa łącznie | 12.632.026 | 2.715.105 | 13.079.538 | 2.843.749 |
| Zobowiązania długoterminowe | 6.905.249 | 1.484.202 | 6.842.449 | 1.487.683 |
| Zobowiązania krótkoterminowe wliczając zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży | 429.045 | 92.218 | 1.099.610 | 239.077 |
| Kapitał własny | 5.297.732 | 1.138.685 | 5.137.479 | 1.116.989 |
| Kapitał podstawowy | 57.426 | 12.920 | 48.556 | 11.007 |

3. Prezentacja Grupy

3.1 Ogólne informacje na temat Grupy

Grupa GTC jest wiodącym deweloperem i inwestorem w sektorze nieruchomości Grupa GTC to firma z bogatym doświadczeniem, ugruntowany i w pełni zintegrowany deweloper działający na rynku nieruchomości w regionie CEE i SEE. Grupa koncentruje swoją działalność przede wszystkim w Polsce i stolicach Europy Południowej i Wschodniej, w tym Budapeszcie, Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu i Sofii, gdzie bezpośrednio zarządza, nabywa i rozwija w najlepszych lokalizacjach wysokiej jakości nieruchomości biurowe i handlowe. Spółka jest notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie oraz na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu (inward listed). Grupa prowadzi w pełni zintegrowaną platformę zarządzania aktywami i jest reprezentowana przez lokalne zespoły na każdym z głównych rynków.

Na dzień 31 marca 2022 r. całkowita wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 10.937.907 zł. Podział portfela nieruchomości Grupy przedstawia się następująco:

- 45 ukończone budynki komercyjne, w tym 39 budynków biurowych i 6 centrów handlowych o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 763 tysięcy m kw., poziomie najmu 91% i wartości 9.542.026 zł stanowiące 88% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy;
- cztery budynki biurowe w budowie, o łącznej powierzchni najmu około 51 tysięcy m kw. i wartości 267.133 zł stanowiące 2% całkowitej wartości portfela nieruchomości Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną o wartości 806.101 zł (zawiera grunty przeznaczone do sprzedaży w Chorwacji i Polsce o wartości 17.791 zł) stanowiące 7% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową o wartości 125.060 zł (zawiera grunty przeznaczone do sprzedaży w Rumunii o wartości 3.164 zł) stanowiące 1% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, oraz
- prawa użytkowania gruntów będących w użytkowaniu wieczystym o wartości 197.587 zł stanowiące 2% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy.

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 2022 r. jest przedstawiona w niebadanym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 r. w *Nocie 4 Inwestycje w jednostkach zależnych*.

W strukturze Grupy wystąpiły następujące zmiany w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2022 r.:

- nabyto spółkę GTC PSZTSZR Projekt Kft.,
- nabyto spółkę GTC DBRNT Projekt Kft,
- nabyto spółkę GTC B41 d.o.o.,
- spółka Office Planet Kft. została sprzedana,
- spółka Commercial and Residential Ventures d.o.o. Beograd została sprzedana,
- spółka GTC BBC d.o.o. została sprzedana,
- spółka Atlas Centar d.o.o. Beograd została sprzedana,
- spółka Demo Invest d.o.o. Novi Beograd została sprzedana,
- spółka GTC Business Park d.o.o. Beograd została sprzedana,
- spółka GTC Medj Razvoj Nekretnina d.o.o. Beograd została sprzedana,
- utworzono spółkę GTC Flex EAD (w 100% zależna).

3.3 Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy

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

4. Główne wydarzenia

W dniu 4 stycznia 2022 r. Krajowy Rejestr Sądowy dokonał rejestracji zmian w statucie Spółki w zakresie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji zwykłych na okaziciela serii O. W dniach 10-11 stycznia 2022 r., Grupa ujęła wpływy z tytułu emisji akcji (w kwocie netto, pomniejszonej o koszty emisji) w kwocie 120.400 euro.

W dniu 10 stycznia 2022 r. Spółka otrzymała od GTC Holding Zrt oraz GTC Dutch Holdings B.V. zawiadomienie o zmianie ogólnej liczby głosów w Spółce w wyniku emisji 88.700.000 akcji zwykłych serii O oraz rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego. Przed w/w transakcją, GTC Holding Zrt posiadało łącznie 320.466.380 akcji Spółki uprawniających

do wykonywania 320.466.380 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących 66% kapitału zakładowego Spółki i 66% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki: Po w/w transakcji, GTC Holding Zrt posiada łącznie 359.528.880 akcji Spółki uprawniających do wykonywania 359.528.880 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących 62,61% kapitału zakładowego Spółki i 62,61% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

W dniu 12 stycznia 2022 r. Grupa sfinalizowała transakcję sprzedaży serbskich spółek zależnych: Atlas Centar d.o.o. Beograd ("Atlas Centar"), Demo Invest d.o.o. Novi Beograd ("Demo Invest"), GTC BBC d.o.o. ("BBC"), GTC Business Park d.o.o. Beograd ("Business Park"), GTC Medjunarodni Razvoj Nekretnina d.o.o. Beograd ("GTC MRN") oraz Commercial and Residential Ventures d.o.o. Beograd ("CRV"), po spełnieniu warunków zawieszających określonych w umowie.

W dniu 21 stycznia 2022 r. zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) podjął uchwałę w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego na głównym rynku GPW 88.700.000 akcji zwykłych na okaziciela serii O Spółki o wartości nominalnej 0,10 (dziesięć groszy) każda, w której zarząd GPW stwierdził, że akcje serii O są dopuszczone do obrotu giełdowego na rynku podstawowym oraz postanowił wprowadzić je z dniem 26 stycznia 2022 r.

W dniu 13 stycznia 2022 r. GTC Origine Investments Pltd., jednostka całkowicie zależna od Spółki, nabyła od spółki powiązanej z udziałowcem większościowym Spółki 100% udziałów w holdingu G-Zeta DBRNT Kft. będącego właścicielem budynku biurowego nad brzegiem Dunaju o powierzchni 2.540 m kw. Cena zakupu wyniosła 7.700 euro.

W dniu 14 stycznia 2022 r. Spółka zawarła z Panem Yovavem Carmi (były prezes zarządu) porozumienie w zakresie rozwiązania umowy o pracę. Pan Carmi zrezygnował z zasiadania w zarządzie GTC oraz innych spółek zależnych Grupy.

W dniu 28 stycznia 2022 r. pan Gyula Nagy zrezygnował z zasiadania w zarządzie Spółki.

W dniu 4 lutego 2022 r. GTC Origine Investments Pltd., jednostka całkowicie zależna od Spółki, nabyła od spółki powiązanej z udziałowcem większościowym Spółki 100% udziałów w holdingu G-Epsilon PSZTSZR Kft. będącego właścicielem gruntu o powierzchni 25.330 m kw. wraz z sześcioma budynkami. Cena zakupu wyniosła 9.900 euro. Grupa jest w trakcie renowacji istniejących budynków i po jej zakończeniu, przewidywana powierzchnia najmu wyniesie 14.000 m kw. powierzchni biurowej klasy A.

W dniu 11 lutego 2022 roku GTC Origine Investments Pltd., jednostka całkowicie zależna od Spółki, nabyła spółkę Groton Global Corp Napred w Belgradzie będącą właścicielem gruntu o powierzchni 19.537 mkw. Cena zakupu wyniosła 33.800 euro.

W dniu 19 lutego 2022 r. Spółka otrzymała od GTC Dutch Holdings B.V. z siedzibą w Amsterdamie, Holandia ("Sprzedający", „GTC Dutch”) oraz Icona Securitization Opportunities Group S.à r.l. działającej w imieniu swojej struktury funduszowej Central European Investments z siedzibą w Luksemburgu, Wielkie Księstwo Luksemburga ("Kupujący", „Icona”), zawiadomienie, że Sprzedający i Kupujący zawarli przedwstępną umowę sprzedaży akcji ("PSPA") dotyczącą nabycia przez Kupującego od Sprzedającego 15,7% akcji w kapitale

zakładowym Spółki. Jednakże, zgodnie z zawiadomieniem Kupujący i Sprzedający uzgodnili, że umowa wspólników stanowić będzie umowę o działaniu w porozumieniu w rozumieniu art. 87 ust. 1 pkt 5 i 6 w związku z art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych ("Ustawa o Ofercie Publicznej") w sprawie prowadzenia wspólnej polityki wobec Spółki oraz wykonywania prawa głosu w wybranych sprawach w uzgodniony sposób. Ponadto, zgodnie z umową przeniesienia Kupujący m.in. przeniesie na Sprzedającego prawa głosu z Akcji oraz udzieli pełnomocnictwa do wykonywania praw głosu z Akcji. Umowa przeniesienia wygasa w przypadku wykonania opcji kupna lub opcji sprzedaży zgodnie

z umową opcji kupna i sprzedaży oraz/lub w przypadku istotnego naruszenia dokumentacji transakcyjnej. W dniu 1 marca 2022 r. Spółka otrzymała zawiadomienie o zakończeniu transakcji i Kupujący nabył 15,7% akcji w Spółce.

W wyniku Transakcji, Icona jest posiadaczem 90.176.000 akcji zwykłych na okaziciela Spółki, co stanowi 15,7% całkowitej liczby głosów na zgromadzeniu akcjonariuszy GTC, z zastrzeżeniem, że (i) wszystkie prawa głosu zostały przeniesione na Sprzedającego, oraz że (ii) Kupujący udziela Sprzedającemu Pełnomocnictwa w zakresie swoich Praw Głosu.

W wyniku realizacji Transakcji GTC Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság („GTC Holding Zrt”) posiada łącznie 269.352.880 akcji Spółki, uprawniających do 269.352.880 głosów w Spółce, stanowiących 46,9% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 46,9% ogólnej liczby głosów w Spółce, w tym:

- bezpośrednio posiada 21.891.289 akcji Spółki, uprawniających do 21.891.289 głosów w Spółce, stanowiących 3,8% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 3,8% ogólnej liczby głosów w Spółce; oraz
- pośrednio (tj. poprzez GTC Dutch Holdings B.V.) posiada 247.461.591 akcji Spółki, uprawniających do 247.461.591 głosów w Spółce, stanowiących 43,1% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 43,1% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Ponadto GTC Holding Zrt posiada również pośrednio, poprzez GTC Dutch Holdings B.V., prawa głosu Kupującego, tj. prawo do wykonywania 90.176.000 głosów w Spółce, uprawniających do 15,7% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Od 1 marca 2022 r. GTC Holding Zrt, GTC Dutch Holdings B.V. oraz Icona działają w porozumieniu na podstawie zawartej umowy dotyczącej wspólnej polityki wobec Spółki oraz wykonywania w uzgodniony sposób praw głosu w wybranych sprawach na zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

W dniu 11 marca 2022 r. pan Zoltán Fekete zrezygnował z zasiadania w radzie nadzorczej Spółki ze skutkiem natychmiastowym.

W dniu 11 marca 2022 r. GTC Dutch Holdings B.V. powołała do rady nadzorczej Spółki pana Gyula Nagy ze skutkiem natychmiastowym.

W dniu 17 marca 2022 r. rada nadzorcza Spółki powołała do zarządu Spółki pana Zoltána Fekete na stanowisko Prezesa zarządu.

W marcu Grupa ukończyła Pillar – nowy budynek biurowy klasy A w Budapeszcie na Węgrzech.

W marcu 2022 r. Grupa GTC rozpoczęła realizację trzeciego biurowca w ramach Matrix Office Park w Zagrzebiu – Matrix C.

WYDARZENIA MAJĄCE MIEJSCE PO 31 MARCA 2022 R.:

W dniu 18 kwietnia 2022 r. GTC S.A. spłaciła wszystkie obligacje wyemitowane pod kodem ISIN PLGTC0000292 (spłata całkowita). Wartość nominalna całej emisji wynosiła 9.440 euro.

W dniu 22 kwietnia 2022 r. Icona Securitization Opportunities Group S.à r.l. powołała do rady nadzorczej Spółki pana Bruno Vannini ze skutkiem natychmiastowym.

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 wpłynęłoby 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 2022 r. oraz 2021 r. odpowiednio 75% i 75% 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 2022 r. oraz 2021 r. odpowiednio 25% i 25% przychodów Grupy pochodziło z usług z tytułu obsługi nieruchomości, co odzwierciedla niektóre koszty, które Grupa przenosi na swoich najemców.

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

WYCENA NIERUCHOMOŚCI

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

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

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej zależą przede wszystkim od bieżących przychodów z wynajmu brutto za metr kwadratowy, stopy powierzchni niewynajętej, łącznej wielkości Portfela Nieruchomości Grupy, kosztów utrzymania i kosztów administracyjnych oraz kosztów działalności operacyjnej. Oczekiwane wartości najmu są przeważnie określane na podstawie oczekiwanego rozwoju wskaźników makroekonomicznych, takich jak wzrost PKB, dochód do dyspozycji itp., a także warunków mikro-, takie jak nowe nieruchomości w bezpośrednim sąsiedztwie, konkurencja itp. Na stopy kapitalizacji mają wpływ obowiązujące stopy procentowe i wysokość premii za ryzyko. W przypadku braku innych zmian, gdy rosną stopy kapitalizacji, spada wartość rynkowa, i vice versa. Niewielkie zmiany jednego lub kilku z tych czynników mogą mieć znaczący wpływ na wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych Grupy i wyniki jej działalności.

Ponadto wycena gruntów Grupy przeznaczonych pod zabudowę zależy również od praw budowlanych oraz przewidywanego harmonogramu inwestycji. Wartość banku ziemi, który

wyceniany jest przy wykorzystaniu metody porównawczej, ustalana jest przez odniesienie do cen rynkowych stosowanych w transakcjach dotyczących podobnych nieruchomości.

Grupa rozpoznała zysk z tytułu aktualizacji wartości aktywów oraz utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 14.167 zł (3.063 euro) i stratę w wysokości 12.089 zł (2.594 euro) w, odpowiednio, w okresie 3 miesięcy zakończonym w dniu 31 marca 2022 r. i w dniu 31 marca 2021 r.

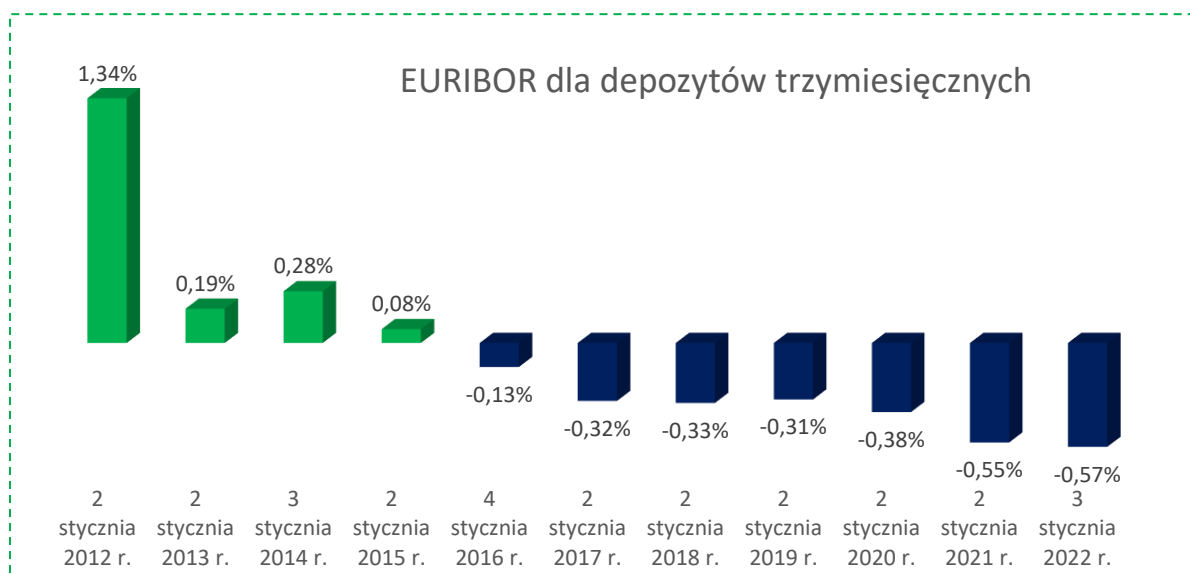
WPLYW ZMIAN STOPY PROCENTOWEJ

Zasadniczo wszystkie kredyty i pożyczki Grupy są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, zazwyczaj powiązanej ze stopą EURIBOR. Podwyżki stóp procentowych generalnie zwiększają koszty finansowania Grupy. Jednak na dzień 31 marca 2022 r. 93% kredytów Grupy było opartych na stałej stopie procentowej lub zabezpieczonych przed wahaniami stóp procentowych, głównie poprzez swapy stóp procentowych i transakcje typu cap.

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. do -0,570% na dzień 3 stycznia 2022 r. (EURIBOR dla depozytów trzymiesięcznych). Szczegółowe informacje można znaleźć na poniższym wykresie. Jednak wraz ze wzrostem inflacji w 2021 r. i oczekiwanymi dalszymi podwyżkami w kolejnych latach stopy procentowe również mogą wzrosnąć.

Wykres przedstawia EURIBOR dla depozytów trzymiesięcznych za okres 2012 – 2022.



WPLYW ZMIAN KURSÓW WALUT OBCYCH

Za okres 3 miesięcy zakończony w dniu 31 marca 2022 r. i 31 marca 2021 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 i Bułgarii. Grupa uzyskuje zdecydowaną większość swoich przychodów z czynszu denominowanego w euro, lecz otrzymuje część swoich przychodów 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 (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.

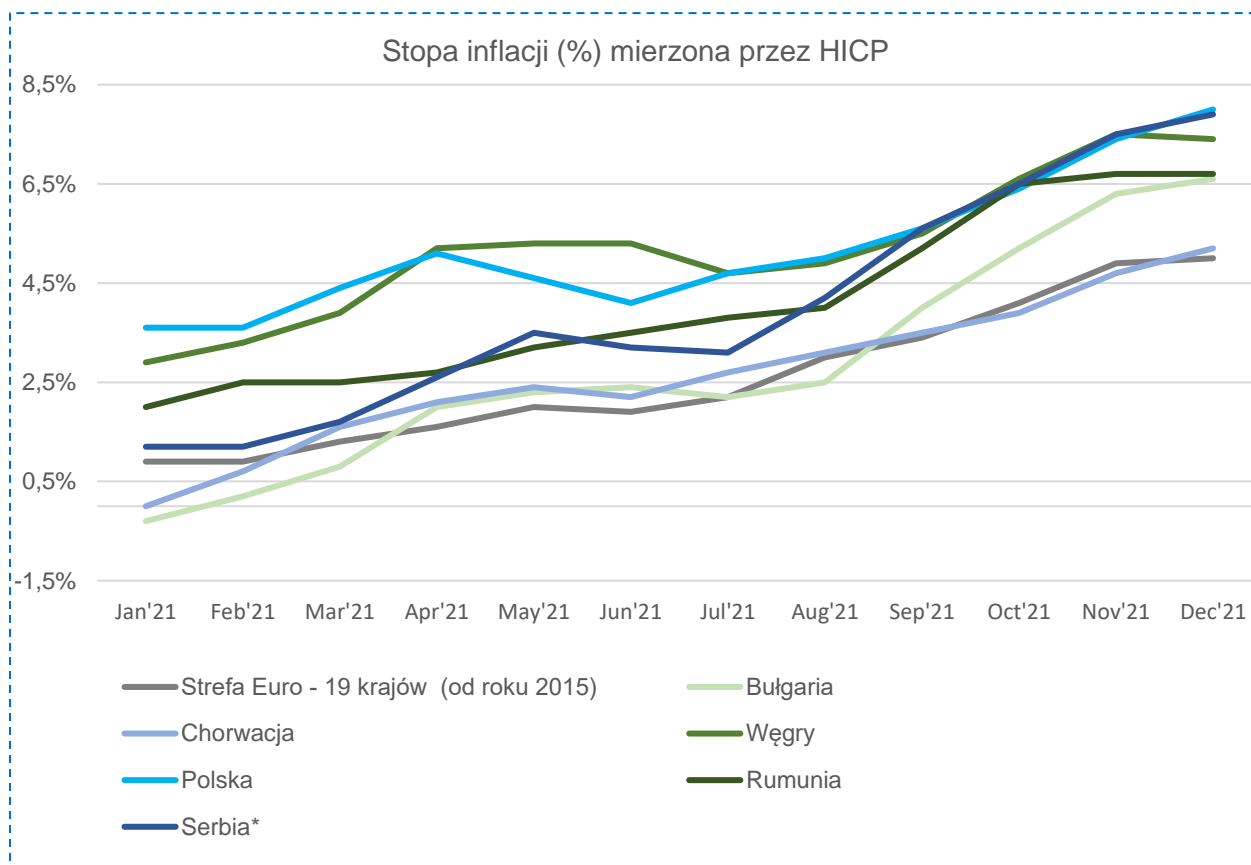
WPLYW INFLACJI

Pandemia COVID-19 w Europie skłoniła rządy do wdrożenia pakietów ratunkowych, a także wspierania polityki pieniężnej Europejskiego Banku Centralnego w celu złagodzenia gospodarczych skutków pandemii, które mają bezpośredni lub pośredni wpływ na konsumpcję gospodarstw domowych, a tym samym wskaźniki cen konsumpcyjnych. Wzrost cen energii i usług znacząco wpływa na stopę inflacji.

Wyniki finansowe Grupy są powiązane z indeksem cen konsumpcyjnych, gdyż z jednej strony przychody z najmu są indeksowane do europejskiego indeksu CPI, a z drugiej strony część zadłużenia opiera się na zmiennym oprocentowaniu, które również może ulegać wahaniam w wyniku inflacji. Na dzień 31 marca 2022 r. 93% zadłużenia Grupy opiera się na stałej stopie procentowej lub jest zabezpieczone przed wahaniami stóp procentowych (hedged), więc ekspozycja na zmiany stóp procentowych jest ograniczona.

Dodatkowo Grupa prowadzi centra handlowe, a część czynszu (ok. 3% łącznych przychodów z wynajmu w 2021 r.) opiera się na obrotach najemcy. Obroty najemców mogą mieć wpływ na działalność i wyniki finansowe Grupy.

Według Eurostatu roczna inflacja w strefie euro wyniosła 5,0% w grudniu 2021 r. i oczekuje się, że będzie nadal rosła. Poniższy wykres przedstawia zharmonizowany wskaźnik cen konsumpcyjnych (HICP) w krajach, w których działa Grupa, oraz w strefie euro. Obecnie stosowanym okresem odniesienia głównego indeksu jest rok 2015.



* różnice w definicji (patrz dane i metodologia: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/hicp/overview>)

Źródło: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/hicp/overview>

DOSTĘPNOŚĆ FINANSOWANIA

Na rynkach CEE i SEE spółki deweloperskie, w tym spółki zależne, zazwyczaj finansują inwestycje dotyczące nieruchomości wpływami z emisji obligacji i kredytami bankowymi, pożyczkami od swoich spółek holdingowych. 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. Niestabilna sytuacja geopolityczna może mieć negatywny wpływ na koszt i dostępność finansowania. Ponadto dostępność i koszt finansowania mogą mieć wpływ na dynamikę działalności deweloperskiej i zysk netto Grupy.

5.2 Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne

W dniu 12 stycznia 2022 r. Grupa sfinalizowała transakcję sprzedaży serbskich spółek zależnych: Atlas Centar d.o.o. Beograd ("Atlas Centar"), Demo Invest d.o.o. Novi Beograd

("Demo Invest"), GTC BBC d.o.o. ("BBC"), GTC Business Park d.o.o. Beograd ("Business Park"), GTC Medjunarodni Razvoj Nekretnina d.o.o. Beograd ("GTC MRN") oraz Commercial and Residential Ventures d.o.o. Beograd ("CRV"), po spełnieniu warunków zawieszających określonych w umowie. Wpływy wygenerowane tą sprzedażą pomniejszone o środki pieniężne w zbywanych spółkach wyniosły 578.917 zł.

W dniu 4 stycznia 2022 r. Krajowy Rejestr Sądowy dokonał rejestracji zmian w statucie Spółki w zakresie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji zwykłych na okaziciela serii O. W dniach 10-11 stycznia 2022 r., Grupa ujęła wpływy z tytułu emisji akcji (w kwocie netto, pomniejszonej o koszty emisji) w kwocie 120.400 euro.

W dniu 13 stycznia 2022 r. GTC Origine Investments Pltd., jednostka całkowicie zależna od Spółki, nabyła od spółki powiązanej z udziałowcem większościowym Spółki 100% udziałów w holdingu G-Zeta DBRNT Kft. będącego właścicielem budynku biurowego nad brzegiem Dunaju o powierzchni 2.540 m kw. Cena zakupu wyniosła 7.700 euro.

W dniu 4 lutego 2022 r. GTC Origine Investments Pltd., jednostka całkowicie zależna od Spółki, nabyła od spółki powiązanej z udziałowcem większościowym Spółki 100% udziałów w holdingu G-Epsilon PSZTSZR Kft. będącego właścicielem gruntu o powierzchni 25.330 m kw. wraz z sześcioma budynkami. Cena zakupu wyniosła 9.900 euro. Grupa jest w trakcie renowacji istniejących budynków i po jej zakończeniu, przewidywana powierzchnia najmu wyniesie 14.000 m kw. powierzchni biurowej klasy A.

W dniu 11 lutego 2022 roku GTC Origine Investments Pltd., jednostka całkowicie zależna od Spółki, nabyła spółkę Groton Global Corp Napred w Belgradzie będącą właścicielem gruntu o powierzchni 19.537 mkw. Cena zakupu wyniosła 33.800 euro.

W marcu 2022 r. Grupa ukończyła Pillar – nowy budynek biurowy klasy A w Budapeszcie na Węgrzech.

W marcu 2022 r. Grupa GTC rozpoczęła realizację trzeciego biurowca w ramach Matrix Office Park w Zagrzebiu – Matrix C.

WPŁYW SYTUACJI W UKRAINIE NA GRUPĘ GTC

W dniu 24 lutego 2022 roku wywiązał się konflikt militarny po wkroczeniu rosyjskiej armii na teren Ukrainy. Na moment sporządzania niniejszego sprawozdania finansowego rozmiary konfliktu i jego długoterminowy wpływ są nieznane. Jednakże, te działania wywołały natychmiastową niestabilność na światowych rynkach i ich konsekwencje są spodziewane w stosunku do kosztów i dostępności energii oraz ich naturalnych źródeł, szczególnie w Europie. Rosja została objęta znacznymi sankcjami przez Unię Europejską. Na ten moment bezpośredni wpływ na rynek nieruchomości, gdzie działają spółki Grupy jest wciąż nieznan. Na ten moment jednak nie ma przesłanek świadczących o zmianach w obszarze zawieranych transakcji, czy nastrojach kupujących oraz sprzedających. Na dzień 31 marca 2022 r. i 31 grudnia 2021 r. Grupa nie posiadała aktywów na obszarach konfliktu.

5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami

Grupa nie publikowała prognoz na pierwszy kwartał 2022 oraz na rok 2022.

5.4 Przegląd skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

5.4.1 Główne pozycje skonsolidowanego sprawozdania z 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 sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2022 r. do 31 grudnia 2021 r.

AKTYWA

Wartość aktywów ogółem spadła o 447.512 zł (3%) i wynosiła 12.632.026 zł na dzień 31 marca 2022 r. w porównaniu do 13.079.538 zł na dzień 31 grudnia 2021 r.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosła o 484.279 (5%) zł do 10.789.971 zł na dzień 31 marca 2022 r. w porównaniu do 10.305.692 zł na dzień 31 grudnia 2021 r. głównie w wyniku inwestycji w wysokości 342.059 zł, szczególnie w nabycie dwóch nieruchomości generujących przychód na Węgrzech i nowe grunty w Serbii.

Wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży spadła o 1.322.074 zł do 20.955 zł na dzień 31 marca 2022 r. w porównaniu do 1.343.029 zł na dzień 31 grudnia 2021 r. głównie w wyniku zakończenia sprzedaży serbskich aktywów (budynki biurowe, środki pieniężne i depozyty oraz inne).

Wartość instrumentów pochodnych wzrosła o 35.436 zł do 39.235 zł na dzień 31 marca 2022 r. w porównaniu do 3.799 zł na dzień 31 grudnia 2021 r., głównie na skutek pozytywnej wyceny kontraktów IRS związanych z kredytami bankowymi.

Wartość należności od udziałowców spadła do 0 zł na dzień 31 marca 2022 r. w porównaniu do 567.681 zł na dzień 31 grudnia 2021 r., w związku z zarejestrowaniem przez Krajowy Rejestr Sądowy podwyższenia kapitału Spółki i zanotowaniem wpływów w styczniu 2022 r.

Wartość przedpłat, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów oraz pozostałych należności wzrosła o 25.744 zł (49%) do 78.706 zł na dzień 31 marca 2022 r. w porównaniu do 52.962 zł na dzień 31 grudnia 2021 r., głównie w wyniku zaliczek z firmami budowlanymi związanymi z działalnością deweloperską.

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wzrosła o 889.160 zł (221%) do 1.291.460 zł na dzień 31 marca 2022 r. w porównaniu do 402.300 zł na dzień 31 grudnia 2021 r., głównie w wyniku wpływów ze sprzedaży jednostek zależnych pomniejszych o środki pieniężne w zbywanych spółkach w wysokości 578.917 zł w połączeniu z wpływami z tytułu podwyższenia kapitału, pomniejszonymi o koszty emisji w wysokości 556.821 zł, co zostało częściowo skompensowane wydatkami na nabycie nowych nieruchomości i gruntów w wysokości 232.912 zł

PASYWA

Wartość kredytów i obligacji wzrosła 69.075 zł (1%) do 6.045.770 zł na dzień 31 marca 2022 r. w porównaniu do 5.976.695 zł na dzień 31 grudnia 2021 r.

Wartość zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży spadła o 711.530 zł do 600 zł na dzień 31 marca 2022 r. w porównaniu do 712.130 zł na dzień 31 grudnia 2021 r. głównie na skutek sprzedaży nieruchomości biurowych w Serbii.

Wartość zobowiązań z tytułu leasingu (wliczająca krótkoterminową część zobowiązań) wzrosła o 11.946 zł (7%) do 191.162 zł na dzień 31 marca 2022 r. z 179.216 zł na dzień 31 grudnia 2021 r. głównie ze względu na rozpoznanie nowych zobowiązań z tytułu leasingu w kwocie 18.377 zł, częściowo skompensowanych płatnością leasingu, zmianą naliczonych odsetek i różnicami kursowymi.

Wartość rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego spadła o 8.503 zł (1%) do 636.080 zł na dzień 31 marca 2022 r. w porównaniu do 644.583 zł na dzień 31 grudnia 2021 r., głównie ze względu na reklasyfikowanie podatku dochodowego związanego ze sprzedażą nieruchomości biurowych w Serbii do bieżącego podatku dochodowego, częściowo skompensowane przez wykorzystanie strat podatkowych w bieżącym okresie.

Wartość zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz rezerwy spadła o 14.387 zł (10%) do 128.616 zł na dzień 31 marca 2022 r. w porównaniu do 143.003 zł na dzień 31 grudnia 2021 r., głównie ze względu na rozwiązanie rezerwy na koszty emisji akcji w wysokości 9.700 zł oraz rozliczenia zobowiązań z salda roku poprzedniego.

Wartość zobowiązań z tytułu podatku dochodowego wzrosła o 36.324 zł do 40.923 zł na dzień 31 marca 2022 r. w porównaniu do 4.599 zł na dzień 31 grudnia 2021 r., głównie ze względu na reklasyfikowanie podatku dochodowego związanego sprzedażą nieruchomości biurowych w Serbii z rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

KAPITAŁ WŁASNY

Wartość niezarejestrowanego podwyższenia kapitału zakładowego spadło do 0 zł na dzień 31 marca 2022 r. w porównaniu do 557.939 zł na dzień 31 grudnia 2021 r. na skutek rejestracji podwyższenia kapitału przez Krajowy Rejestr Sądowy.

Wartość kapitału podstawowego wzrosła o 8.870 zł (18%) do 57.426 zł na dzień 31 marca 2022 r. w porównaniu do 48.556 zł na dzień 31 grudnia 2021 r. głównie w wyniku reklasyfikowania niezarejestrowanego podwyższenia kapitału zakładowego na skutek jego rejestracji.

Wartość nadwyżki z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej wzrosła o 549.069 zł (22%) do 2.997.840 zł na dzień 31 marca 2022 r. w porównaniu do 2.448.771 zł na dzień 31 grudnia 2021 r. głównie w wyniku reklasyfikowania niezarejestrowanego podwyższenia kapitału zakładowego na skutek jego rejestracji.

Wartość zysków zatrzymanych wzrosła o 68.981 zł (5%) do 1.556.775 zł na dzień 31 marca 2022 r. w porównaniu do 1.487.794 zł na dzień 31 grudnia 2021 r., głównie w wyniku rozpoznania zysku za okres w wysokości 70.415 zł.

Efekt wyceny transakcji zabezpieczających spadł o 30.508 zł (22%) do 106.871 zł straty na dzień 31 marca 2022 r. w porównaniu do 137.379 zł straty na dzień 31 grudnia 2021 r., głównie na skutek pozytywnej wyceny kontraktów IRS związanych z kredytami bankowymi.

Wartość kapitałów wzrosła o 160.253 zł (3%) do 5.297.732 zł na dzień 31 marca 2022 r. w porównaniu do 5.137.479 zł na dzień 31 grudnia 2021 r. głównie w wyniku rozpoznania zysku za okres w wysokości 70.415 zł, pozytywną zmianą w różnicach kursowych z przeliczenia o 59.330 zł oraz zmniejszeniem straty z tytułu wyceny transakcji zabezpieczających o 30.508 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 odroczoney. Podatek bieżący to spodziewany podatek od dochodu do opodatkowania za dany rok przy zastosowaniu obowiązujących na dzień bilansowy stawek podatkowych oraz wszelkie zmiany należnego podatku w odniesieniu do lat poprzednich. W większości przypadków Grupa sprzedaje spółki będące właścicielami nieruchomości zamiast samych nieruchomości po części dlatego, że w niektórych krajach sprzedaż nieruchomości zazwyczaj podlega podatkowi od przekazania nieruchomości i/lub VAT.

5.5.2 Porównanie wyników finansowych za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 r. z tym samym okresem roku 2021.

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 2022 r. wzrosły o 23.819 zł (14%) i wyniosły 193.176 zł w porównaniu do 169.357 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 r. Grupa rozpoznała wzrost przychodów z tytułu wynajmu w następstwie nabycia nieruchomości generujących przychód oraz ukończeniu budynku Pillar o 30.100 zł, jak również dzięki wzrostowi przychodów z wynajmu powierzchni w centrach handlowych o 17.600 zł na skutek zakończenia obniżek i rabatów związanych z Covid-19 i działań podjętych w celu pomocy najemcom detalicznym, a także wzrostowi średniej stawki czynszu po indeksacji stawek czynszów o inflację. Wzrost został częściowo skompensowany spadkiem przychodów z wynajmu na skutek sprzedaży portfela biurowego w Serbii w wysokości 26.900 zł.

KOSZTY USŁUG

Koszty z tytułu usług wzrosły o 8.651 (19%) i wyniosły 53.057 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 r. w porównaniu do 44.406 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 r. Grupa rozpoznała wzrost kosztów z tytułu usług związany z nabyciem nieruchomości generujących przychód oraz ukończeniem budynku Pillar o 7.400 zł oraz wzrost kosztów z tytułu usług w centrach handlowych o 4.600 zł. Wzrost ten został częściowo skompensowany przez spadek kosztów z tytułu usług w wyniku sprzedaży portfela biurowego w Serbii w wysokości 6.500 zł.

ZYSK BRUTTO Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Zysk brutto z działalności operacyjnej wzrósł o 15.168 zł (12%) i wyniósł 140.119 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 r. w porównaniu do 124.951 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 r., głównie w wyniku wzrostu przychodów z wynajmu i usług związanych z nabyciem i ukończeniem nieruchomości, co zostało częściowo skompensowane utratą przychodów z wynajmu w wyniku sprzedaży portfela biurowego w Serbii.

Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 r. wynosiła 73% w porównaniu do 74% za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 r.

KOSZTY ADMINISTRACYJNE

Koszty administracyjne, po wyłączeniu kosztów programu motywacyjnego, wzrosły o 4.397 zł (35%) i wyniosły 16.817 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 r. w porównaniu do 12.420 zł kosztów za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 r. głównie ze względu na wzrost kosztów wynagrodzeń oraz wzrost kosztów prawnych, podatkowych, informatycznych i innych kosztów doradztwa. Wycena rynkowa płatności w formie akcji własnych pozwoliła na rozpoznanie przychodów z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji własnych w wysokości 1.919 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 r. wobec 1.137 zł kosztów za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 r. Łączne koszty administracyjne wzrosły o 1.341 zł (10%) do 14.898 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 r. w porównaniu 13.557 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 r.

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

Zysk netto z tytułu aktualizacji wartości aktywów i utraty wartości aktywów za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 r. wyniósł 14.167 zł w porównaniu do 12.089 zł straty za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 r. i wynikał głównie z rozpoznania zysku z aktualizacji wyceny budynku Pillar (Budapeszt, Węgry) po jego ukończeniu, co zostało częściowo skompensowane nakładami inwestycyjnymi w istniejące nieruchomości inwestycyjne.

ZYSK/(STRATA) Z TYTUŁU RÓŻNIC KURSOWYCH, NETTO

Strata z tytułu różnic kursowych netto wyniosła 5.296 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 r. w porównaniu do straty z tytułu różnic kursowych netto w wysokości 1.674 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 r.

PRZYCHODY FINANSOWE

Przychody finansowe wyniosły 328 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 r. w porównaniu z przychodami w wysokości 337 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 r.

KOSZTY FINANSOWE

Koszty finansowe spadły o 1.416 zł (4%) i wyniosły 37.544 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 r. wobec 38.960 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 r. Średnia ważona stopa procentowa (włączając instrumenty zabezpieczające) na dzień 31 marca 2022 r. wyniosła 2,16% w skali roku.

ZYSK/(STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM

Zysk netto za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 r. wyniósł 92.149 zł w porównaniu do 57.074 zł straty za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 r. Wyższy zysk przed opodatkowaniem za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 r. wynikał głównie ze wzrostu zysku brutto z działalności operacyjnej o 15.168 zł na skutek nabycia i ukończenia nieruchomości generujących przychody w połączeniu z rozpoznaniem zysku z aktualizacji wartości aktywów w wysokości 14.167 zł, co zostało częściowo skompensowane wyższymi o 3.622 zł kosztami z tytułu różnic kursowych netto.

PODATEK DOCHODOWY

Podatek dochodowy za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 r. wyniósł 21.734 zł w porównaniu do 17.667 zł podatku za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 r. Podatek dochodowy zawierał w szczególności bieżący podatek dochodowy w wysokości 23.954 zł oraz zysk na podatku odroczonym w wysokości 2.220 zł.

ZYSK/(STRATA) NETTO

Zysk netto za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 r. wzrósł o 31.008 zł (79%) i wyniósł 70.415 zł w porównaniu do 39.407 zł straty za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 r. co wynikało głównie z mocnych wyników operacyjnych w połączeniu z rozpoznaniami zysku z aktualizacji wartości aktywów w wysokości 14.167 zł, co zostało częściowo skompensowane wyższymi o 3.622 zł kosztami z tytułu różnic kursowych netto.

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 Z (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 2022 r. i 2021 r.:

| Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych | Okres 3 miesięcy zakończony | |
|---|-----------------------------|------------------|
| | 31 marca 2022 | 31 marca 2021 |
| PRZEŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ: | | |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | 100.699 | 101.229 |
| PRZEŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ: | | |
| Wydatki na nieruchomości inwestycyjne oraz środki trwałe | (138.472) | (101.595) |
| Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i gruntów | (232.912) | - |
| Sprzedaż gruntów i jednostek zależnych pomniejszona o środki pieniężne w zbywanych spółkach | 583.880 | - |
| Otrzymane zaliczki na aktywa przeznaczone do sprzedaży | - | 4.913 |
| VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych | 5.615 | 5.900 |
| Odsetki otrzymane | 14 | 27 |
| Środki pieniężne netto z / (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej | 218.125 | (90.755) |
| PRZEŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ: | | |
| Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych | 1.998 | 472.595 |
| Splata pożyczek i kredytów długoterminowych | (15.532) | (508.707) |
| Odsetki zapłacone oraz inne opłaty związane z przedterminową spłatą kredytów | (22.775) | (41.826) |
| Wpływy z tytułu podwyższenia kapitału, pomniejszone o koszty | 556.821 | - |
| Splata zobowiązania z tytułu leasingu | (2.428) | (2.347) |
| Koszty pozyskania kredytów | - | (3.548) |
| Zmiana stanu depozytów zablokowanych krótkoterminowych | 754 | (5.145) |
| Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej | 518.838 | (88.978) |
| Różnice kursowe z przeliczenia | 9.344 | 7.265 |
| Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | 847.006 | (71.239) |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu/roku | 444.454 | 1.255.207 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu/roku | 1.291.460 | 1.183.968 |

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej nieznacznie spadły do 100.699 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2022 r. w porównaniu do 101.229 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2021 r. Spadek ten wynikał głównie ze sprzedaży portfela biurowego w Serbii i zmian w kapitale obrotowym, co zostało częściowo skompensowane zwiększeniem portfela nieruchomości w wyniku nabycia i ukończenia nieruchomości na Węgrzech.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej wyniosły 218.125 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2022 r. w porównaniu do 90.755 zł przepływów pieniężnych wykorzystanych w działalności inwestycyjnej w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2021 r. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2022 r. wynikały głównie ze sprzedaży gruntów i jednostek zależnych pomniejszone o środki pieniężne w zbywanych spółkach w wysokości 583.880 zł, częściowo skompensowane wydatkami na nieruchomości inwestycyjne oraz grunty w wysokości 138.472 zł, oraz na nabycie nowych nieruchomości i gruntów w wysokości 232.912 zł.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 518.838 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2022 r., w porównaniu do 88.978 zł przepływów pieniężnych netto wykorzystanych w działalności finansowej za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 r. Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności finansowej wynikały głównie z (i) wpływów z tytułu podwyższenia kapitału, pomniejszonych o koszty w wysokości 556.821 zł (ii) spłaty pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 15.532 zł, oraz (iii) zapłaconych odsetek i innych opłat związanych z przedterminową spłatą kredytów w wysokości 22.775 zł.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 marca 2022 r. wyniosły 1.291.460 zł, w porównaniu do 1.183.968 zł na dzień 31 marca 2021 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 2022 r. Grupa jest zdania, że jej stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, wpływów z podwyższenia kapitału przeprowadzonego w grudniu 2021 r., środków pieniężnych wygenerowanych ze sprzedaży aktywów serbskich w dniu 12 stycznia 2022 r. 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 2022 r. zobowiązania długoterminowe Grupy wyniosły 6.905.249 zł, w porównaniu do 6.842.449 zł na dzień 31 grudnia 2021 r.

Całkowite zadłużenie Grupy wynikające z długo- i krótkoterminowych kredytów i pożyczek na dzień 31 marca 2022 r. wynosiło 6.045.770 zł, w porównaniu do 6.629.589 zł, wliczając kredyty związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży w kwocie 652.894 zł (pomniejszone

o odroczone koszty pozyskania finansowania), na dzień 31 grudnia 2021 r. Średnia ważona stopa procentowa (włączając instrumenty zabezpieczające) na dzień 31 marca 2022 r. wyniosła 2,16% w skali roku.

Kredyty i pożyczki Grupy są denominowane głównie w euro. Inna waluta obejmuje obligacje korporacyjne (zapadające w latach 2022-23) denominowane w złotych, zielone obligacje wyemitowane przez węgierską spółkę zależną denominowane w HUF (zapadające w latach 2027-31 r.), które są zabezpieczane za pomocą swapów walutowych stóp procentowych zgodnie z polityką zabezpieczającą Grupy Kapitałowej.

Wskaźnik zadłużenia do wartości nieruchomości (LTV) netto Grupy wyniósł 43,1% na dzień 31 marca 2022 r., w porównaniu do 52,5% na dzień 31 grudnia 2021 r. Strategia długofalowa Grupy zakłada utrzymanie tego wskaźnika na poziomie 40%, jednakże w przypadku przejść Spółka może chwilowo odejść od zakładanego poziomu.

Na dzień 31 marca 2022 r. 93% całkowitego zadłużenia Grupy według wartości było oparte o stałą stopę procentową lub zabezpieczone / 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 wpływami z emisji obligacji, kredytami bankowymi, pożyczkami od swoich spółek holdingowych. 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 projektów oraz z emisji obligacji oraz środki ze sprzedaży aktywów.

Zarząd przygotował oraz przeanalizował prognozowane przepływy pieniężne oparte na pewnych hipotetycznych, ostrożnych założeniach, aby dokonać oceny zasadności założenia o kontynuacji działalności w 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 analizie zarządu, 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.

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

Na dzień 31 marca 2022 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 okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022 r. Grupa nie udzieliła żadnych gwarancji, których wartość jest znacząca.

Grupa nie udzieliła gwarancji na rzecz osób trzecich na dzień 31 marca 2022 r. oraz na dzień 31 marca 2021 r. Na dzień 31 marca 2022 r. gwarancje 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 2022 r.

Tabela została sporządzona na podstawie informacji uzyskanych bezpośrednio od akcjonariuszy lub podczas zapisów na nowe akcje i przedstawia strukturę akcjonariatu na dzień publikacji raportu:

| Akcjonariusz | Liczba akcji (nie w tys.) | % kapitału akcyjnego | Liczba głosów (nie w tys.) | % głosów | Zmiana liczby posiadanych akcji od 31 grudnia 2021 r. (nie w tys.) |
|--|------------------------------|----------------------------|----------------------------------|----------------|--|
| GTC Dutch Holdings B.V. | 247.461.591 | 43,10% | 337.637.591 | 58,80% | Spadek o 51.113.500 |
| Icona Securitization Opportunities Group S.A R.L. ¹ | 90.176.000 | 15,70% | 0 | 0% | Wzrost o 90.176.000 |
| GTC Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság ² | 21.891.289 | 3,81% | 21.891.289 | 3,81% | Bez zmian |
| OFE PZU Złota Jesień | 49.874.400 | 8,69% | 49.874.400 | 8,69% | Wzrost o 8.160.400 |
| AVIVA OFE Aviva Santander | 47.239.793 | 8,23% | 47.239.793 | 8,23% | Wzrost o 9.500.000 |
| Pozostali | 117.612.049 | 20,47% | 117.612.049 | 20,47% | Wzrost o 31.977.100 |
| Razem | 574.255.122 | 100,00% | 574.255.122 | 100,00% | Wzrost o 88.700.000 |

¹ Spółka Icona Securitization Opportunities Group S.A R.L. („Icona”) posiada bezpośrednio 15,70% udziału w kapitale Spółki, z zastrzeżeniem, że wszystkie prawa głosu z posiadanych przez nich akcji zostały przeniesione na Dutch Holdings B.V, oraz że Icona udzieliła Dutch Holdings B.V pełnomocnictwa do praw głosu z posiadanych przez siebie akcji.

² posiada bezpośrednio 21.891.289 akcji Spółki oraz pośrednio przez GTC Dutch Holdings B.V. 337.637.591 akcji Spółki. Spółka GTC Dutch Holdings B.V. jest spółką w 100% kontrolowaną przez GTC Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság.

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 publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu rocznego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 r.) w dniu 6 kwietnia 2022 r.

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

| Imię i nazwisko | Liczba akcji na dzień 18 maja 2022 r. (nie w tys.) | Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.) | Zmiana od 6 kwietnia 2022 r. (nie w tys.) |
|------------------------|---|---|--|
| Zoltán Fekete | 0 | 0 | Bez zmian |
| Ariel Ferstman | 5.240 | 524 | Bez zmian |
| János Gárdai | 0 | 0 | Bez zmian |
| Pedja Petronijevic | 0 | 0 | Bez zmian |
| Razem | 5.240 | 524 | |

AKCJE POSIADANE PRZEZ CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków rady nadzorczej na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu rocznego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 r.) w dniu 6 kwietnia 2022 r.

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

| Członek rady nadzorczej | Liczba akcji na dzień 18 maja 2022 r. (nie w tys.) | Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.) | Zmiana od 6 kwietnia 2022 r. (nie w tys.) |
|--------------------------------|---|---|--|
| János Péter Bartha | 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 |
| Daniel Obajtek | 0 | 0 | Bez zmian |
| Gyula Nagy | | | Bez zmian |
| Bálint Szécsényi | 0 | 0 | Bez zmian |
| Bruno Vannini ¹ | 0 | 0 | Bez zmian |
| Razem | 13.348 | 1.335 | |

¹ Zmiana od 22 kwietnia 2022 r.

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 postępowań zbiorowych przed sądem lub organem administracji publicznej z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych, których wartość zobowiązań lub roszczeń jest materialna.



GLOBE TRADE CENTRE S.A.

NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA

31 MARCA 2022 ROKU WRAZ Z RAPORTEM

NEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 31 marca 2022 roku
(w tysiącach PLN)

| | Nota | 31 marca 2022 <i>(niebadane)</i> | 31 grudnia 2021 <i>(badane)</i> |
|---|------|--|---------------------------------------|
| AKTYWA | | | |
| Aktywa trwałe | | | |
| Nieruchomości inwestycyjne | 8 | 10.789.971 | 10.305.692 |
| Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową | | 126.981 | 124.193 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | | 36.731 | 36.032 |
| Depozyty zablokowane | 10 | 55.928 | 50.952 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | | 17.912 | 17.413 |
| Instrumenty pochodne | 11 | 39.235 | 3.799 |
| Pozostałe aktywa trwałe | | 735 | 750 |
| | | 11.067.493 | 10.538.831 |
| Pożyczki udzielone udziałowcowi niekontrolującemu | 9 | 49.763 | 48.882 |
| Aktywa trwałe razem | | 11.117.256 | 10.587.713 |
| Aktywa obrotowe | | | |
| Należności z tytułu dostaw i usług | | 35.647 | 28.337 |
| Naliczone przychody | | 16.758 | 15.859 |
| Należności od udziałowców | 19 | - | 567.681 |
| Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków | 12 | 8.109 | 13.600 |
| Należności z tytułu podatku dochodowego | | 1.559 | 2.097 |
| Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz pozostałe należności | 17 | 78.706 | 52.962 |
| Depozyty zablokowane krótkoterminowe | 10 | 61.576 | 65.960 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | | 1.291.460 | 402.300 |
| | | 1.493.815 | 1.148.796 |
| Aktywa przeznaczone do sprzedaży | 16 | 20.955 | 1.343.029 |
| | | 1.514.770 | 2.491.825 |
| AKTYWA RAZEM | | 12.632.026 | 13.079.538 |

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 31 marca 2022 roku
(w tysiącach PLN)

| | Nota | 31 marca 2022 <i>(niebadane)</i> | 31 grudnia 2021 <i>(badane)</i> |
|---|------|--|---------------------------------------|
| PASYWA | | | |
| Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | | | |
| Kapitał podstawowy | 19 | 57.426 | 48.556 |
| Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej | 19 | 2.997.840 | 2.448.771 |
| Niezarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego | 19 | - | 557.939 |
| Kapitał zapasowy | | (213.563) | (213.563) |
| Efekt wyceny transakcji zabezpieczających | | (106.871) | (137.379) |
| Różnice kursowe z przeliczenia | | 928.275 | 869.825 |
| Zyski zatrzymane | | 1.556.775 | 1.487.794 |
| | | 5.219.882 | 5.061.943 |
| Udziały niekontrolujące | 9 | 77.850 | 75.536 |
| Kapitał własny razem | | 5.297.732 | 5.137.479 |
| Zobowiązania długoterminowe | | | |
| Długoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji | 14 | 5.822.892 | 5.772.771 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 15 | 190.176 | 178.305 |
| Depozyty od najemców | | 55.928 | 50.952 |
| Inne zobowiązania długoterminowe | | 11.603 | 11.158 |
| Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych | | 4.629 | 6.485 |
| Instrumenty pochodne | 11 | 183.941 | 178.195 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | | 636.080 | 644.583 |
| | | 6.905.249 | 6.842.449 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | | |
| Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji | 14 | 222.878 | 203.924 |
| Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu | 15 | 986 | 911 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz rezerwy | 13 | 128.616 | 143.003 |
| Depozyty od najemców | | 10.826 | 8.886 |
| Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków | | 8.477 | 10.220 |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | | 40.923 | 4.599 |
| Instrumenty pochodne | 11 | 6.811 | 12.331 |
| Otrzymane zaliczki | | 8.928 | 3.606 |
| | | 428.445 | 387.480 |
| Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży | 16 | 600 | 712.130 |
| | | 429.045 | 1.099.610 |
| PASYWA RAZEM | | 12.632.026 | 13.079.538 |

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku
(w tysiącach PLN)

| | Nota | Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2022 <i>(niebadane)</i> | Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2021 <i>(niebadane)</i> |
|---|------|--|--|
| Przychody z tytułu wynajmu | 5 | 144.874 | 127.308 |
| Przychody z tytułu usług | 5 | 48.302 | 42.049 |
| Koszty usług | 5 | (53.057) | (44.406) |
| Zysk brutto z działalności operacyjnej | | 140.119 | 124.951 |
| Koszty sprzedaży | | (1.813) | (1.656) |
| Koszty administracyjne | 6 | (14.898) | (13.557) |
| Zysk/(Strata) z aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów | 8 | 14.167 | (12.089) |
| Pozostałe przychody | | 162 | 536 |
| Pozostałe koszty | | (3.076) | (814) |
| Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych | | 134.661 | 97.371 |
| Zysk/(Strata) z tytułu różnic kursowych, netto | | (5.296) | (1.674) |
| Przychody finansowe | | 328 | 337 |
| Koszty finansowe | 7 | (37.544) | (38.960) |
| Zysk przed opodatkowaniem | | 92.149 | 57.074 |
| Podatek dochodowy | 18 | (21.734) | (17.667) |
| Zysk za okres | | 70.415 | 39.407 |
| Przypadający: | | | |
| Akcjonariuszom jednostki dominującej | | 68.981 | 38.303 |
| Akcjonariuszom niekontrolującym | 9 | 1.434 | 1.104 |
| Podstawowy/rozwodniony zysk na jedną akcję (w PLN) | 20 | 0,12 | 0,08 |

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku
(w tysiącach PLN)

| | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 (niebadane) | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021 (niebadane) |
|---|---|---|
| Zysk za okres | 70.415 | 39.407 |
| <i>Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i> | - | - |
| Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających | 36.544 | (41.481) |
| Podatek dochodowy | (6.036) | 2.848 |
| Zysk/(strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających | 30.508 | (38.633) |
| Różnice kursowe z przeliczenia | 59.330 | 44.188 |
| <i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i> | 89.838 | 5.555 |
| Całkowity zysk netto za okres | 160.253 | 44.962 |
| Przypadający: | | |
| Akcjonariuszom jednostki dominującej | 157.939 | 43.072 |
| Akcjonariuszom niekontrolującym | 2.314 | 1.890 |

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
na dzień 31 marca 2022 roku
(w tysiącach PLN)

| | Kapitał podstawowy | Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej | Niezarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego | Kapitał zapasowy | Efekt wyceny transakcji zabezpieczających | Różnice kursowe z przeliczenia | Zyski zatrzymane | Razem | Udziały niekontrolujące | Razem |
|--|--------------------|---|---|------------------|---|--------------------------------|------------------|------------------|-------------------------|------------------|
| Saldo na 1 stycznia 2022 roku | 48.556 | 2.448.771 | 557.939 | (213.563) | (137.379) | 869.825 | 1.487.794 | 5.061.943 | 75.536 | 5.137.479 |
| Inne całkowite dochody | - | - | - | - | 30.508 | 58.450 | - | 88.958 | 880 | 89.838 |
| Zysk za okres zakończony 31 marca 2022 roku | - | - | - | - | - | - | 68.981 | 68.981 | 1.434 | 70.415 |
| Całkowity dochód za okres | - | - | - | - | 30.508 | 58.450 | 68.981 | 157.939 | 2.314 | 160.253 |
| Zarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego | 8.870 | 549.069 | (557.939) | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo na 31 marca 2022 roku (niebadane) | 57.426 | 2.997.840 | - | (213.563) | (106.871) | 928.275 | 1.556.775 | 5.219.882 | 77.850 | 5.297.732 |

| | Kapitał podstawowy | Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej | Niezarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego | Kapitał zapasowy | Efekt wyceny transakcji zabezpieczających | Różnice kursowe z przeliczenia | Zyski zatrzymane | Razem | Udziały niekontrolujące | Razem |
|--|--------------------|---|---|------------------|---|--------------------------------|------------------|------------------|-------------------------|------------------|
| Saldo na 1 stycznia 2021 roku | 48.556 | 2.448.771 | - | (213.563) | (50.722) | 888.045 | 1.298.092 | 4.419.179 | 76.319 | 4.495.498 |
| 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 |
| Całkowity dochód / (strata) za okres | - | - | - | - | (38.633) | 43.402 | 38.303 | 43.072 | 1.890 | 44.962 |
| Saldo na 31 marca 2021 roku (niebadane) | 48.556 | 2.448.771 | - | (213.563) | (89.355) | 931.447 | 1.336.395 | 4.462.251 | 78.209 | 4.540.460 |

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku
(w tysiącach PLN)

| | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 <i>(niebadane)</i> | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021 <i>(niebadane)</i> |
|---|---|---|
| PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ: | | |
| Zysk przed opodatkowaniem | 92.149 | 57.074 |
| Korekty o pozycje: | | |
| Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów/ utraty wartości aktywów oraz projektów pod zabudowę mieszkaniową | 8 (14.167) | 12.089 |
| Strata z tytułu różnic kursowych, netto | 5.296 | 1.674 |
| Przychody finansowe | (328) | (337) |
| Koszty finansowe | 7 37.544 | 38.960 |
| Strata/(Zysk) z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji własnych | 6 (1.919) | 1.137 |
| Amortyzacja | 560 | 823 |
| Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego | 119.135 | 111.420 |
| Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych | (9.445) | (9.426) |
| Zmiana stanu zaliczek otrzymanych | 5.250 | 3.366 |
| Zmiana depozytów od najemców | 6.189 | 4.795 |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań | (12.877) | (2.543) |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | 108.252 | 107.612 |
| Podatek dochodowy zapłacony w okresie | (7.553) | (6.383) |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | 100.699 | 101.229 |
| PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ: | | |
| Wydatki na nieruchomości inwestycyjne oraz środki trwałe | 8 (138.472) | (101.595) |
| Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i gruntów | 8 (232.912) | - |
| Sprzedaż gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową | 16 4.963 | - |
| Sprzedaż jednostek zależnych, pomniejszona o środki pieniężne w zbywanych spółkach | 16 578.917 | - |
| Otrzymane zaliczki na aktywa przeznaczone do sprzedaży | 16 - | 4.913 |
| VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych | 5.615 | 5.900 |
| Odsetki otrzymane | 14 | 27 |
| Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności inwestycyjnej | 218.125 | (90.755) |

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku
(w tysiącach PLN)

| | | Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2022 <i>(niebadane)</i> | Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2021 <i>(niebadane)</i> |
|--|------|---|---|
| PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ: | | | |
| Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych | 14 | 1.998 | 472.595 |
| Spłata pożyczek i kredytów długoterminowych | 14 | (15.532) | (508.707) |
| Odsetki zapłacone oraz inne opłaty związane z przedterminową spłatą kredytów | | (22.775) | (41.826) |
| Wpływy z tytułu podwyższenia kapitału, pomniejszone o koszty emisji | 1,19 | 556.821 | - |
| Spłata zobowiązania z tytułu leasingu | 15 | (2.428) | (2.347) |
| Koszty pozyskania kredytów | | - | (3.548) |
| Zmiana stanu depozytów zablokowanych krótkoterminowych | | 754 | (5.145) |
| Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej | | 518.838 | (88.978) |
| Różnice kursowe z przeliczenia, netto | | 9.344 | 7.265 |
| Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | | 847.006 | (71.239) |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku | | 444.454 | 1.255.207 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu | | 1.291.460 | 1.183.968 |

Dla potrzeb sporządzenia rachunku przepływów pieniężnych na dzień 31 marca 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku, środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty składają się z poniższych pozycji:

| | 31 marca 2022 | 31 grudnia 2021 |
|---|------------------|--------------------|
| Środki pieniężne w banku oraz gotówka | 1.291.460 | 402.300 |
| Środki pieniężne w banku związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży | - | 42.154 |
| Środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty na koniec okresu | 1.291.460 | 444.454 |

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, na Węgrzech, w Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu oraz w Sofii. W działalności spółek należących do Grupy nie występuje sezonowość.

Na dzień 31 marca 2022 roku głównym akcjonariuszem Spółki jest spółka GTC Holding Zrt., która posiada bezpośrednio i pośrednio 269.352.880 akcji GTC S.A., uprawniających do 269.352.880 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 46,91% kapitału akcyjnego Spółki i uprawniających do 46,91% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A. Jednakże, w oparciu o udzielone pełnomocnictwo na rzecz GTC Dutch Holdings B.V. („GTC Dutch”) przez Icona Securitization Opportunities Group S.A R.L. („Icona”), GTC Holding Zrt., poprzez GTC Dutch, jest uprawnione do wykonywania prawa głosu z 90.176.000 akcji należących do spółki Icona. W rezultacie, GTC Holding Zrt. jest uprawnione do 359.528.880 głosów, reprezentujących 62,61% 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 3,81% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 3,81% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A. oraz pośrednio (tj. poprzez GTC Dutch) posiada 247.461.591 akcji Spółki, stanowiących 43,10% kapitału zakładowego Spółki, uprawniającymi jednakże do 337.637.591 głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A., co stanowi 58,80% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (włączając prawa głosu posiadane przez Icona).

Od 1 marca 2022 roku, Icona posiada bezpośrednio 90,176,000 akcji stanowiących 15,70% udziału w kapitale Spółki, z zastrzeżeniem, że wszystkie prawa głosu z posiadanych przez nich akcji zostały przeniesione na GTC Dutch Holdings B.V., oraz że Icona udzieliła GTC Dutch pełnomocnictwa do praw głosu z posiadanych przez siebie akcji. Ponadto, GTC Holding Zrt., GTC Dutch oraz Icona działają w porozumieniu na podstawie zawartej umowy dotyczącej wspólnej polityki wobec Spółki oraz wykonywania w uzgodniony sposób praw głosu w wybranych sprawach na zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

1. Podstawowa działalność (ciąg dalszy)

ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM:

W dniu 4 stycznia 2022 roku Krajowy Rejestr Sądowy dokonał rejestracji zmian w statucie Spółki w zakresie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji zwykłych na okaziciela serii O. W dniach 10-11 stycznia 2022 roku, Grupa ujęła wpływy z tytułu emisji akcji (w kwocie netto, pomniejszonej o koszty emisji) w kwocie 556,8 miliona PLN (120,4 miliona EUR).

W dniu 10 stycznia 2022 roku Spółka otrzymała od GTC Holding GTC Holding Zrt oraz GTC Dutch Holdings B.V. zawiadomienie o zmianie ogólnej liczby głosów w Spółce w wyniku emisji 88.700.000 akcji zwykłych serii O oraz rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego. Przed w/w transakcją, GTC Holding Zrt posiadało łącznie 320.466.380 akcji Spółki uprawniających do wykonywania 320.466.380 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących 66% kapitału zakładowego Spółki i 66% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. Po w/w transakcji, GTC Holding Zrt posiada łącznie 359.528.880 akcji Spółki uprawniających do wykonywania 359.528.880 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących 62,61% kapitału zakładowego Spółki i 62,61% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

W dniu 21 stycznia 2022 roku zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) podjął uchwałę w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego na głównym rynku GPW 88.700.000 akcji zwykłych na okaziciela serii O Spółki o wartości nominalnej 0,10 (dziesięć groszy) każda, w której zarząd GPW stwierdził, że akcje serii O są dopuszczone do obrotu giełdowego na rynku podstawowym oraz postanowił wprowadzić je z dniem 26 stycznia 2022 roku.

W dniu 12 stycznia 2022 roku Grupa sfinalizowała transakcję sprzedaży serbskich spółek zależnych: Atlas Centar d.o.o. Beograd (“Atlas Centar”), Demo Invest d.o.o. Novi Beograd (“Demo Invest”), GTC BBC d.o.o. (“BBC”), GTC Business Park d.o.o. Beograd (“Business Park”), GTC Medjunarodni Razvoj Nekretnina d.o.o. Beograd (“GTC MRN”) oraz Commercial and Residential Ventures d.o.o. Beograd (“CRV”), po spełnieniu warunków zawieszających określonych w umowie. Dalsze szczegóły opisano w nocie 16.

W dniu 13 stycznia 2022 roku GTC Origine Investments Pltd., jednostka całkowicie zależna od Spółki, nabyła od spółki powiązanej z udziałowcem większościowym Spółki 100% udziałów w holdingu G-Zeta DBRNT Kft. będącego właścicielem budynku biurowego nad brzegiem Dunaju o powierzchni 2.540 mkw. Cena zakupu wyniosła 7,7 miliona EUR.

W dniu 14 stycznia 2022 roku Spółka zawarła z Panem Yovavem Carmi (były Prezes Zarządu) porozumienie w zakresie rozwiązania umowy o pracę. Pan Carmi zrezygnował z zasiadania w zarządzie GTC oraz innych spółek zależnych.

1. Podstawowa działalność (ciąg dalszy)

W dniu 28 stycznia 2022 roku Pan Gyula Nagy zrezygnował z zasiadania w zarządzie GTC ze skutkiem natychmiastowym.

W dniu 4 lutego 2022 roku GTC Origine Investments Pltd., jednostka całkowicie zależna od Spółki, nabyła od spółki powiązanej z udziałowcem większościowym Spółki 100% udziałów w holdingu G-Epsilon PSZTSZR Kft. będącego właścicielem gruntu o powierzchni 25.330 mkw wraz z sześcioma budynkami. Cena zakupu wyniosła 9,9 miliona EUR. Po planowanej renowacji istniejących budynków, przewidywana powierzchnia najmu wyniesie 14.000 mkw w „zielonym” kompleksie biurowym klasy A.

W dniu 11 lutego 2022 roku GTC Origine Investments Pltd., jednostka całkowicie zależna od Spółki, nabyła spółkę Groton Global Corp Napred w Belgradzie będącą właścicielem gruntu o powierzchni 19.537 mkw. Cena zakupu wyniosła 33,8 miliona EUR (patrz też nota 9).

W dniu 19 lutego 2022 roku Spółka otrzymała od GTC Dutch Holdings B.V. z siedzibą w Amsterdamie, Holandia ("Sprzedający") oraz Icona Securitization Opportunities Group S.à r.l. działającej w imieniu swojej struktury funduszowej Central European Investments z siedzibą w Luksemburgu, Wielkie Księstwo Luksemburga ("Kupujący"), zawiadomienie, że Sprzedający i Kupujący zawarli przedwstępną umowę sprzedaży akcji ("PSPA") dotyczącą nabycia przez Kupującego od Sprzedającego 15,7% akcji w kapitale zakładowym Spółki. Jednakże, zgodnie z zawiadomieniem Kupujący i Sprzedający uzgodnili, że umowa wspólników stanowić będzie umowę o działaniu w porozumieniu w rozumieniu art. 87 ust. 1 pkt 5 i 6 w związku z art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych ("Ustawa o Ofercie Publicznej") w sprawie prowadzenia wspólnej polityki wobec Spółki oraz wykonywania prawa głosu w wybranych sprawach w uzgodniony sposób. Ponadto, zgodnie z umową przeniesienia Kupujący m.in. przeniesie na Sprzedającego prawa głosu z Akcji oraz udzieli pełnomocnictwa do wykonywania praw głosu z Akcji. Umowa przeniesienia wygasa w przypadku wykonania opcji kupna lub opcji sprzedaży zgodnie z umową opcji kupna i sprzedaży oraz/lub w przypadku istotnego naruszenia dokumentacji transakcyjnej. W dniu 1 marca 2022 roku Spółka otrzymała zawiadomienie o zakończeniu transakcji i Kupujący nabył 15,7% akcji w Spółce.

1. Podstawowa działalność (ciąg dalszy)

W wyniku Transakcji, Icona Securitization Opportunities Group S.à r.l. jest posiadaczem 90.176.000 akcji zwykłych na okaziciela Spółki, co stanowi 15,7% całkowitej liczby głosów na zgromadzeniu akcjonariuszy GTC, z zastrzeżeniem, że (i) wszystkie prawa głosu zostały przeniesione na Sprzedającego, oraz że (ii) Kupujący udziela Sprzedającemu Pełnomocnictwa w zakresie swoich Praw Głosu.

W wyniku realizacji Transakcji GTC Holding Zrt posiada łącznie 269.352.880 akcji Spółki, uprawniających do 269.352.880 głosów w Spółce, stanowiących 46,9% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 46,9% ogólnej liczby głosów w Spółce, w tym:

- bezpośrednio posiada 21.891.289 akcji Spółki, uprawniających do 21.891.289 głosów w Spółce, stanowiących 3,8% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 3,8% ogólnej liczby głosów w Spółce; oraz
- pośrednio (tj. poprzez GTC Dutch Holdings B.V.) posiada 247.461.591 akcji Spółki, uprawniających do 247.461.591 głosów w Spółce, stanowiących 43,1% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 43,1% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Ponadto GTC Holding Zrt posiada również pośrednio, poprzez GTC Dutch Holdings B.V., prawa głosu Kupującego, tj. prawo do wykonywania 90.176.000 głosów w Spółce, uprawniających do 15,7% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Od 1 marca 2022 roku GTC Holding Zrt, GTC Dutch Holdings B.V. oraz Icona Securitization Opportunities Group S.à r.l. działają w porozumieniu na podstawie zawartej umowy dotyczącej wspólnej polityki wobec Spółki oraz wykonywania w uzgodniony sposób praw głosu w wybranych sprawach na zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

W dniu 17 marca 2022 roku rada nadzorcza Spółki powołała pana Zoltán Fekete na Prezesa zarządu Spółki, ze skutkiem natychmiastowym.

Wpływ sytuacji w Ukrainie na Grupę GTC

W dniu 24 lutego 2022 roku wywiązał się konflikt militarny po wkroczeniu rosyjskiej armii na teren Ukrainy. Na moment sporządzania niniejszego sprawozdania finansowego rozmiary konfliktu i jego długoterminowy wpływ są nieznane. Jednakże, te działania wywołały natychmiastową niestabilność na światowych rynkach i ich konsekwencje są spodziewane w stosunku do kosztów i dostępności energii oraz ich naturalnych źródeł, szczególnie w Europie. Rosja została objęta znacznymi sankcjami przez Unię Europejską. Na ten moment bezpośredni wpływ na rynek nieruchomości, gdzie działają spółki Grupy jest wciąż nieznan. Na ten moment jednak nie ma przesłanek świadczących o zmianach w obszarze zawieranych transakcji, czy nastrojach kupujących oraz sprzedających. Na dzień 31 marca 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku, Grupa nie posiada żadnych aktywów na obszarach objętych konfliktem.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 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 2022 roku, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2021 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 2021 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji dnia 5 kwietnia 2022 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, walutą funkcjonalną GTC S.A. oraz większości jej spółek zależnych jest euro, ponieważ Grupa generuje oraz wydatkuje środki głównie w euro: 1) ceny (przychody z tytułu wynajmu) są denominowane w euro, a także 2) finansowanie jest w euro bądź zabezpieczone w stosunku do tej waluty za pomocą instrumentów pochodnych.

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.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych (ciąg dalszy)

Na dzień 31 marca 2022 roku kapitał obrotowy netto Grupy (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) wynosił 1.086 milionów PLN.

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

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

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku (nota 7 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2021 rok) poza zmianami do standardów, które weszły w życie od 1 stycznia 2022 roku:

- **Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”** - opublikowane w maju 2020 roku zmiany do standardu mają na celu zaktualizowanie stosownych referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF, nie wprowadzając zmian merytorycznych dla rachunkowości połączeń przedsiębiorstw.
- **Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”** - zmiana do MSR 16 wprowadza zakaz korygowania kosztu wytworzenia rzeczowych aktywów trwałych o kwoty uzyskane ze sprzedaży składników wyprodukowanych w okresie przygotowywania rzeczowych aktywów trwałych do rozpoczęcia funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa. Zamiast tego jednostka rozpozna ww. przychody ze sprzedaży i powiązane z nimi koszty bezpośrednio w rachunku zysków i strat.
- **Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”** - zmiany do MSR 37 dostarczają wyjaśnień odnośnie do kosztów, które jednostka uwzględnia w analizie, czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia.
- **Roczne zmiany do MSSF 2018 – 2020** - “Roczne zmiany MSSF 2018-2020” wprowadzają zmiany do standardów: MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 41 „Rolnictwo” oraz do przykładów ilustrujących do MSSF 16 „Leasing”. Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny.

Grupa nie spodziewa się istotnego wpływu powyższych zmian na skonsolidowane 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 trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku
(w tysiącach PLN)

4. Inwestycje w jednostkach zależnych

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 2022 roku | 31 grudnia 2021 roku |
|---|----------------------|----------|--------------------|----------------------|
| GTC Konstancja Sp. z o.o. (1) | 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% |
| 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 PLtd. ("GTC Hungary") | GTC S.A. | Węgry | 100% | 100% |
| GTC Duna Kft. | GTC Hungary | Węgry | 100% | 100% |
| Váci út 81-85 Kft. | GTC Hungary | Węgry | 100% | 100% |
| Riverside Apartmanok Kft. (1) | GTC Hungary | Węgry | 100% | 100% |
| Centre Point I. Kft. | Váci út 81-85 Kft. | Węgry | 100% | 100% |
| Centre Point II. Kft. | Váci út 81-85 Kft. | Węgry | 100% | 100% |
| Spiral I. Kft. | GTC Hungary | Węgry | 100% | 100% |
| Albertfalva Üzletközpont Kft. | 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 trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku
(w tysiącach PLN)

4. Inwestycje w jednostkach zależnych (ciąg dalszy)

| Nazwa | Jednostka dominująca | Siedziba | 31 marca 2022 roku | 31 grudnia 2021 roku |
|--|------------------------|-----------|--------------------|----------------------|
| 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 (1) | GTC Hungary | Węgry | - | 100% |
| GTC Investments Sp. z o.o. | GTC Hungary | Polska | 100% | 100% |
| GTC Univerzum Projekt Kft. | GTC Hungary | Węgry | 100% | 100% |
| GTC Origine Investments Pltd ("GTC Origine") | GTC S.A. | Węgry | 100% | 100% |
| GTC HBK Project Kft. | GTC Origine | Węgry | 100% | 100% |
| GTC VI188 Property Kft. | GTC Origine | Węgry | 100% | 100% |
| GTC FOD Property Kft. | GTC Origine | Węgry | 100% | 100% |
| G-Delta Adrssy Kft. | GTC Origine | Węgry | 100% | 100% |
| GTC KLZ 7-10 Kft | GTC Origine | Węgry | 100% | 100% |
| GTC PSZTSZR Projekt Kft (2) | GTC Origine | Węgry | 100% | - |
| GTC DBRNT Projekt Kft (2) | GTC Origine | Węgry | 100% | - |
| GTC B41 d.o.o. (2) | GTC Origine | Węgry | 100% | - |
| GTC Nekretnine Zagreb d.o.o. | 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% |
| 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) Sprzedana.

(2) Nabyta (patrz nota 1)

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku
(w tysiącach PLN)

4. Inwestycje w jednostkach zależnych (ciąg dalszy)

| Nazwa | Jednostka dominująca | Siedziba | 31 marca 2022 roku | 31 grudnia 2021 roku |
|--|----------------------|------------|--------------------|----------------------|
| NRL EAD | GTC S.A. | Bułgaria | 100% | 100% |
| Advance Business Center EAD | GTC S.A. | Bułgaria | 100% | 100% |
| GTC Yuzhen Park EAD | GTC S.A. | Bułgaria | 100% | 100% |
| Dorado 1 EOOD | GTC S.A. | Bułgaria | 100% | 100% |
| GOC EAD | GTC S.A. | Bułgaria | 100% | 100% |
| GTC Flex EAD (2) | GTC S.A. | Bułgaria | 100% | - |
| GTC Medj Razvoj Nekretnina d.o.o. Beograd (1) | GTC S.A. | Serbia | - | 100% |
| GTC Business Park d.o.o. Beograd (1) | GTC S.A. | Serbia | - | 100% |
| Commercial and Residential Ventures d.o.o. Beograd | GTC S.A. | Serbia | - | 100% |
| Demo Invest d.o.o. Novi Beograd (1) | GTC S.A. | Serbia | - | 100% |
| Atlas Centar d.o.o. Beograd (1) | GTC S.A. | Serbia | - | 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 (1) | GTC S.A. | Serbia | - | 100% |
| GTC Aurora Luxembourg S.A. | GTC S.A. | Luksemburg | 100% | 100% |
| Europort Investment (Cyprus) 1 Limited | GTC S.A. | Cypr | 100% | 100% |

(1) Sprzedana (patrz nota 1)

(2) Nowoutworzona jednostka całkowicie zależna.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku
(w tysiącach PLN)

5. Analiza segmentowa

Przychody z tytułu wynajmu w poszczególnych sektorach prezentują się następująco:

| | Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2022 <i>(niebadane)</i> | Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2021 <i>(niebadane)</i> |
|---|--|--|
| Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych | 118.681 | 120.361 |
| Przychody z tytułu wynajmu powierzchni w galeriach handlowych | 74.495 | 48.996 |
| Razem | 193.176 | 169.357 |

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, na Węgrzech, Bukareszcie, Belgradzie, w Sofii oraz w Zagrzebiu. Segment *Węgry* obejmuje Budapeszt oraz Debreczyn (w sprawozdaniu za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku był to jedynie Budapeszt).

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

- a. Polska
- b. Belgrad
- c. Węgry
- d. Bukareszt
- e. Zagrzeb
- f. Sofia
- g. Pozostałe (w tym Luksemburg)

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku
(w tysiącach PLN)

5. Analiza segmentowa (ciąg dalszy)

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową przychodów i kosztów z tytułu wynajmu za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku oraz 31 marca 2021 roku:

| Portfolio | 2022 rok | | | 2021 rok | | |
|------------------|------------------|-----------------|---------------------|------------------|-----------------|---------------------|
| | Przychody | Koszty | Marża brutto | Przychody | Koszty | Marża brutto |
| Polska | 79.819 | (22.215) | 57.604 | 65.319 | (18.611) | 46.708 |
| Belgrad | 13.557 | (3.275) | 10.282 | 36.708 | (9.517) | 27.191 |
| Węgry | 53.418 | (13.918) | 39.500 | 22.537 | (5.505) | 17.032 |
| Bukareszt | 12.914 | (4.121) | 8.793 | 19.758 | (3.116) | 16.642 |
| Zagrzeb | 16.457 | (4.884) | 11.573 | 13.780 | (4.668) | 9.112 |
| Sofia | 17.011 | (4.644) | 12.367 | 11.255 | (2.989) | 8.266 |
| Razem | 193.176 | (53.057) | 140.119 | 169.357 | (44.406) | 124.951 |

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 trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku
(w tysiącach PLN)

5. Analiza segmentowa (ciąg dalszy)

Analiza segmentowa aktywów i pasywów na dzień 31 marca 2022 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 | 4.186.873 | 209.307 | 56.714 | 4.452.894 | 1.392.377 | 283.300 | 51.820 | 1.727.497 |
| Belgrad | 693.669 | 28.194 | 10.710 | 732.573 | 3.517 | - | 28.720 | 32.237 |
| Węgry | 3.423.398 | 107.589 | 91.915 | 3.622.902 | 1.240.761 | 85.294 | 58.314 | 1.384.369 |
| Bukareszt | 869.310 | 20.652 | 11.366 | 901.328 | 69.346 | 61.343 | 10.012 | 140.701 |
| Zagrzeb | 755.166 | 45.213 | 53.634 | 854.013 | 203.021 | 79.660 | 22.313 | 304.994 |
| Sofia | 894.248 | 22.634 | 5.457 | 922.339 | - | 40.049 | 21.792 | 61.841 |
| Inne | 147.936 | - | 251 | 148.187 | - | - | 600 | 600 |
| Nieprzydzielone (*) | - | 975.375 | 22.415 | 997.790 | 3.373.369 | 86.434 | 222.252 | 3.682.055 |
| Razem | 10.970.600 | 1.408.964 | 252.462 | 12.632.026 | 6.282.391 | 636.080 | 415.823 | 7.334.294 |

(*) Kredyty, obligacje i leasingi obejmują głównie obligacje wyemitowane przez GTC S.A., GTC Hungary oraz GTC Aurora Luxembourg.

Analiza segmentowa aktywów i pasywów na dzień 31 grudnia 2021 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 | 4.134.065 | 199.844 | 34.292 | 4.368.201 | 1.379.572 | 274.612 | 70.113 | 1.724.297 |
| Belgrad | 1.756.396 | 86.018 | 17.757 | 1.860.171 | 671.940 | 13.798 | 42.112 | 727.850 |
| Węgry | 3.215.146 | 129.735 | 70.380 | 3.415.261 | 1.229.157 | 92.250 | 51.831 | 1.373.238 |
| Bukareszt | 860.304 | 49.421 | 5.745 | 915.470 | 70.858 | 60.077 | 18.053 | 148.988 |
| Zagrzeb | 749.794 | 28.714 | 52.364 | 830.872 | 201.012 | 78.153 | 19.644 | 298.809 |
| Sofia | 876.259 | 20.592 | 7.308 | 904.159 | 143 | 39.224 | 14.474 | 53.841 |
| Inne | 137.223 | 2.134 | - | 139.357 | - | - | - | - |
| Nieprzydzielone (**) | - | 72.209 | 573.838 | 646.047 | 3.322.653 | 100.267 | 192.116 | 3.615.036 |
| Razem | 11.729.187 | 588.667 | 761.684 | 13.079.538 | 6.875.335 | 658.381 | 408.343 | 7.942.059 |

(**) W pozostałych aktywach prezentowane są należności od udziałowców w kwocie 567.681 PLN. Kredyty, obligacje i leasingi obejmują głównie obligacje wyemitowane przez GTC S.A., GTC Hungary oraz GTC Aurora Luxembourg.

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego
skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6. Koszty administracyjne

Koszty administracyjne za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku oraz 31 marca 2021 roku obejmują następujące kwoty:

| | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 <i>(niebadane)</i> | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021 <i>(niebadane)</i> |
|---|--|--|
| Koszty administracyjne | 16.817 | 12.420 |
| Koszty (przychody) z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji własnych | (1.919) | 1.137 |
| Razem | 14.898 | 13.557 |

7. Koszty finansowe

Koszty finansowe za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku oraz 31 marca 2021 roku obejmują następujące kwoty:

| | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 <i>(niebadane)</i> | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021 <i>(niebadane)</i> |
|--|--|--|
| Koszty odsetkowe (dotyczące zobowiązań finansowych niewycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy), opłaty bankowe oraz pozostałe wydatki | 32.868 | 34.629 |
| Koszty odsetkowe związane ze zobowiązaniami z tytułu leasingu | 2.109 | 2.216 |
| Amortyzacja kosztów pozyskania długoterminowych kredytów, pożyczek oraz obligacji | 2.567 | 2.115 |
| Razem | 37.544 | 38.960 |

Średnia stopa oprocentowania (włączając instrumenty zabezpieczające) kredytów w Grupie wynosiła 2,16% w skali roku na 31 marca 2022 roku (2,16% w skali roku na 31 grudnia 2021 roku).

8. Nieruchomości inwestycyjne

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

Na saldo inwestycji w nieruchomości składają się następujące kategorie:

| | 31 marca 2022 | 31 grudnia 2021 |
|---|----------------------|------------------------|
| Ukończone nieruchomości inwestycyjne | 9.542.026 | 8.876.745 |
| Nieruchomości inwestycyjne w budowie | 267.133 | 609.007 |
| Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną | 788.310 | 643.194 |
| Prawo wieczystego użytkowania gruntów | 192.502 | 176.746 |
| Razem | 10.789.971 | 10.305.692 |

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku
(w tysiącach PLN)

8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych w okresach zakończonych dnia 31 marca 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku kształtowały się następująco:

| | Prawo wieczystego użytkowania gruntów | Poziom 2 | Poziom 3 (wartość godziwa) | Poziom 3 Wycena po koszcie | Razem |
|---|--|------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| Wartość bilansowa na 1 stycznia 2021 roku | 196.955 | 5.551.424 | 3.398.856 | 659.806 | 9.807.041 |
| Skapitalizowane wydatki | - | 73.494 | 201.285 | 93.499 | 368.278 |
| Zakup ukończonych aktywów oraz gruntu | - | 1.418.758 | - | 70.598 | 1.489.356 |
| Aktualizacji wartości aktywów/utrata wartości aktywów | - | (58.973) | 15.525 | (9.614) | (53.062) |
| Amortyzacja prawa użytkowania wieczystego gruntów | (1.900) | - | - | - | (1.900) |
| Zaklasyfikowanie jako aktywa przeznaczone do sprzedaży | (17.009) | - | (1.218.413) | (6.175) | (1.241.597) |
| Zaklasyfikowane do gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszaniową | - | - | - | (25.121) | (25.121) |
| Zaklasyfikowanie do aktywów przeznaczonych na własny użytek, netto | - | (5.718) | - | - | (5.718) |
| Sprzedaż gruntu | - | - | - | (2.718) | (2.718) |
| Zmniejszenie | (3.403) | - | - | - | (3.403) |
| Efekt różnic kursowych z przeliczenia | 2.103 | (7.849) | (18.361) | (1.357) | (25.464) |
| Wartość bilansowa na 31 grudnia 2021 roku | 176.746 | 6.971.136 | 2.378.892 | 778.918 | 10.305.692 |
| Skapitalizowane wydatki | - | 14.967 | 17.104 | 69.768 | 101.839 |
| Zakup ukończonych aktywów oraz gruntu | - | 37.137 | - | 203.083 | 240.220 |
| Reklasyfikacja (1) | - | 521.080 | (521.080) | - | - |
| Aktualizacji wartości aktywów/utrata wartości aktywów | - | (12.165) | 26.517 | (587) | 13.765 |
| Przedpłaty dot. prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym | (3.252) | - | - | - | (3.252) |
| Amortyzacja prawa użytkowania wieczystego gruntów | (907) | - | - | - | (907) |
| Zaklasyfikowanie jako aktywa przeznaczone do sprzedaży | - | - | - | (6.295) | (6.295) |
| Zwiększenie | 18.238 | - | - | - | 18.238 |
| Efekt różnic kursowych z przeliczenia | 1.677 | 80.717 | 27.721 | 10.556 | 120.671 |
| Wartość bilansowa na 31 marca 2022 roku | 192.502 | 7.612.872 | 1.929.154 | 1.055.443 | 10.789.971 |

(1) W pierwszym kwartale 2022 roku ukończony został budynek Pillar na Węgrzech – reklasyfikacja do poziomu drugiego wartości godziwej.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku
(w tysiącach PLN)

8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Aktualizacja wartości godziwej oraz utrata wartości kształtowały się następująco:

| | Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2022 <i>(niebadane)</i> | Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2021 <i>(niebadane)</i> |
|--|--|--|
| Aktualizacja do wartości godziwej ukończonych nieruchomości inwestycyjnych | 14.437 | (14.718) |
| Aktualizacja do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w budowie | 144 | 3.663 |
| Odwrócenie odpisu/(odpis z tytułu utraty wartości) | (816) | (232) |
| Łączna wartość aktualizacji wartości godziwej / (odpisów z tytułu utraty wartości) nieruchomości inwestycyjnych | 13.765 | (11.287) |
| Aktualizacja do wartości godziwej/(odpis z tytułu utraty wartości) aktywów przeznaczonych do sprzedaży | 1.359 | - |
| Amortyzacja prawa wieczystego użytkowania gruntów (w tym gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową) | (957) | (802) |
| Razem | 14.167 | (12.089) |

Uzgodnienie pomiędzy kwotą skapitalizowanych wydatków oraz kwotą wydatków prezentowaną w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych:

| | Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2022 <i>(niebadane)</i> | Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2021 <i>(niebadane)</i> |
|--|--|--|
| Skapitalizowane wydatki | 342.059 | 58.981 |
| Zmiana w zobowiązaniach handlowych oraz rezerwach | 2.465 | 24.580 |
| Zmiana w należnościach handlowych | 26.860 | 17.801 |
| Zakup rzeczowych aktywów trwałych | - | 233 |
| Wydatki na nieruchomości inwestycyjne oraz rzeczowe aktywa trwałe zgodnie ze sprawozdaniem z przepływów pieniężnych | 371.384 | 101.595 |

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku
(w tysiącach PLN)

8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Ukończone nieruchomości inwestycyjne są wyceniane przy użyciu metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych.

Założenia użyte przy wycenach ukończonych projektów na dzień 31 marca 2022 roku wyglądają następująco:

| Kraj | Wartość księgowa | 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) | 2.061.058 | 113 | 95% | 94,8 | 95,7 | 2 | 6,0% |
| Polska (nieruchomości biurowe) | 1.738.355 | 196 | 86% | 65,7 | 65,7 | 2 | 7,7% |
| Belgrad (nieruchomości handlowe) | 421.982 | 35 | 97% | 85,1 | 103,1 | 3 | 8,1% |
| Budapeszt (nieruchomości biurowe) | 2.912.805 | 223 | 98% | 72,2 | 72,2 | 2 | 6,5% |
| Budapeszt (nieruchomości handlowe) | 100.494 | 6 | 90% | 80,5 | 85,1 | 2 | 5,6% |
| Bukareszt (nieruchomości biurowe) | 800.160 | 67 | 66% | 87,0 | 82,8 | 2 | 5,7% |
| Zagrzeb (nieruchomości handlowe) | 397.324 | 28 | 99% | 101,8 | 100,4 | 3 | 8,4% |
| Zagrzeb (nieruchomości biurowe) | 289.613 | 28 | 97% | 70,3 | 68,0 | 3 | 8,0% |
| Sofia (nieruchomości biurowe) | 445.710 | 44 | 84% | 66,6 | 68,5 | 3 | 6,7% |
| Sofia (nieruchomości handlowe) | 374.525 | 23 | 95% | 91,6 | 108,2 | 3 | 6,4% |
| Razem | 9.542.026 | 763 | 91% | 77,2 | 78,2 | | 6,7% |

(*) 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).

(**) Średnia stopa kapitalizacji została wyliczona jako iloraz obowiązującego czynszu oraz wartości godziwej.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku
(w tysiącach PLN)

8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Założenia użyte w wycenie wartości godziwej ukończonych aktywów na dzień 31 grudnia 2021 roku przedstawiono poniżej:

| Kraj | Wartość księgowa | 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) | 2.037.532 | 113 | 94% | 95,0 | 94,5 | 2 | 6,0% |
| Polska (nieruchomości biurowe) | 1.718.515 | 196 | 87% | 64,9 | 64,9 | 2 | 7,7% |
| Belgrad (nieruchomości handlowe) | 417.166 | 35 | 96% | 82,2 | 101,9 | 3 | 7,9% |
| Budapeszt (nieruchomości biurowe) | 2.324.707 | 192 | 97% | 70,8 | 70,8 | 2 | 6,7% |
| Budapeszt (nieruchomości handlowe) | 99.347 | 6 | 90% | 79,5 | 84,0 | 2 | 5,6% |
| Bukareszt (nieruchomości biurowe) | 791.028 | 67 | 66% | 83,1 | 81,8 | 2 | 5,6% |
| Zagrzeb (nieruchomości handlowe) | 392.789 | 28 | 99% | 97,3 | 99,1 | 3 | 8,2% |
| Zagrzeb (nieruchomości biurowe) | 284.786 | 28 | 92% | 66,7 | 67,1 | 3 | 7,3% |
| Sofia (nieruchomości biurowe) | 440.623 | 44 | 84% | 66,2 | 67,6 | 3 | 6,7% |
| Sofia (nieruchomości handlowe) | 370.252 | 23 | 96% | 90,0 | 106,9 | 3 | 6,4% |
| Razem | 8.876.745 | 732 | 90% | 75,4 | 77,2 | | 6,7% |

(*) 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).

(**) Średnia stopa kapitalizacji została wyliczona jako iloraz obowiązującego czynszu oraz wartości godziwej.

8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Informacje dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie na dzień 31 marca 2022 roku zostały zaprezentowane poniżej:

| | Wartość księgowa | Szacowana powierzchnia (GLA) |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| | PLN tys. | tys. mkw. |
| Budapeszt (PSZTSZR) | 87.327 | 15 |
| Belgrad (GTC X) | 111.144 | 17 |
| Zagrzeb (Matrix C) | 16.423 | 11 |
| Sofia (Sofia Tower 2) | 52.239 | 8 |
| Razem | 267.133 | 51 |

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

| | Wartość księgowa | Szacowana powierzchnia (GLA) |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| | PLN tys. | tys. mkw. |
| Budapeszt (Pillar) | 473.278 | 29 |
| Belgrad (GTC X) | 91.763 | 17 |
| Sofia (Sofia Tower 2) | 43.966 | 8 |
| Razem | 609.007 | 54 |

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku
(w tysiącach PLN)

8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Informacje dotyczące wyceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną na dzień 31 marca 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku przedstawiono poniżej:

| | 31 marca 2022 | 31 grudnia 2021 |
|--------------|----------------|-----------------|
| Polska | 181.517 | 179.409 |
| Węgry | 292.163 | 287.444 |
| Rumunia | 33.889 | 33.116 |
| Bułgaria | 21.774 | 21.419 |
| Chorwacja | 48.395 | 62.616 |
| Razem | 577.738 | 584.004 |

Informacje dotyczące wartości księgowej gruntów przeznaczonych pod nieruchomości inwestycyjne (w perspektywie długoterminowej - bez aktualnego planu budowy) na dzień 31 marca 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku zostały zaprezentowane poniżej:

| | 31 marca 2022 roku | 31 grudnia 2021 roku |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Polska | 37.955 | 43.782 |
| Serbia | 157.031 | - |
| Węgry | 15.586 | 15.408 |
| Razem | 210.572 | 59.190 |
| Łączna suma | 788.310 | 643.194 |

9. Udziały niekontrolujące

Spółka zależna spółki, która posiada Avenue Mall (Euro Structor d.o.o.), udzieliła w 2018 roku swoim akcjonariuszom pożyczki proporcjonalnej do ich udziałów w spółce zależnej. Kwota główna pożyczki i odsetki zostaną spłacone do 30 grudnia 2026 roku. W przypadku podjęcia przez Euro Structor uchwały o wypłacie dywidendy, Euro Structor ma prawo do potrącenia dywidendy z kwoty niespłaconej pożyczki. 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 2022 roku zostało przedstawione poniżej:

| | Avenue Mall | Pozostałe projekty | Razem |
|---|---------------|--------------------|---------------|
| Udziały niekontrolujące – udział w kapitale | 112.977 | (35.127) | 77.850 |
| Pożyczki otrzymane od udziałowców niekontrolujących | - | 39.649 | 39.649 |
| Pożyczki udzielone udziałowcom niekontrolującym | (49.763) | - | (49.763) |
| Razem na 31 marca 2022 | 63.214 | 4.522 | 67.736 |
| <i>(niebadane)</i> | | | |
| Udziały niekontrolujące - udział w zysku (stracie) | 1.693 | (259) | 1.434 |

10. Depozyty krótkoterminowe

Saldo depozytów zablokowanych pozostało na zbliżonym poziomie i wynosiło 117.504 PLN na 31 marca 2022 roku w porównaniu do 116.912 PLN na 31 grudnia 2021 roku.

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, CAP-y oraz 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 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku przedstawiały się następująco:

| | 31 marca 2022 roku | 31 grudnia 2021 roku |
|--|-----------------------|-------------------------|
| Wartość godziwa na początek roku | (186.727) | (88.881) |
| Ujęte w pozostałych całkowitych dochodach (*) | 36.544 | (92.974) |
| Ujęte w rachunku zysków i strat (**) | 601 | (8.409) |
| Reklasyfikacja do zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży | - | 3.923 |
| Efekt różnic kursowych z przeliczenia | (1.935) | (386) |
| Wartość godziwa na koniec roku | (151.517) | (186.727) |

(*) Spadek spowodowany przede wszystkim przez kontrakty IRS związane z kredytami bankowymi.

(**) Zysk kompensuje straty z tytułu różnic kursowych dotyczących obligacji w walutach PLN oraz HUF.

Instrumenty pochodne są wyceniane na dzień bilansowy w wartości godziwej. Wycena instrumentów zabezpieczających jest na poziomie 2 w hierarchii wartości godziwej.

Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest oparta o dane z powszechnie dostępnych źródeł.

12. Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków

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

Saldo należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków zmniejszyło się z 13.600 PLN na dzień 31 grudnia 2021 roku do 8.109 PLN na dzień 31 marca 2022 roku.

13. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz rezerwy

Saldo zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz rezerwy zmniejszyło się z 143.003 PLN do 128.616 PLN w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022 roku.

Większość zobowiązań dotyczy zobowiązań z tytułu działalności inwestycyjnej.

14. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje

| | 31 marca 2022 roku | 31 grudnia 2021 roku |
|---|--------------------|----------------------|
| Obligacje seria 2022-2023 (Polska) (PLGTC0000318) | 223.920 | 221.535 |
| „Zielone obligacje” 2027-2030 (HU0000360102) | 500.037 | 493.924 |
| „Zielone obligacje” 2028-2031 (HU0000360284) | 249.314 | 248.625 |
| „Zielone obligacje” 2026 (XS2356039268) | 2.355.173 | 2.314.708 |
| Obligacje seria 0422 (PLGTC0000292) | 44.711 | 43.786 |
| Kredyt Santander (Globis Poznań) | 75.207 | 75.076 |
| Kredyt Santander (Pixel) | 87.648 | 87.440 |
| Kredyt Santander (Globis Wrocław) | 95.381 | 95.092 |
| Kredyt Berlin Hyp (Corius) | 44.199 | 43.694 |
| Kredyt Pekao (Sterlinga) | 67.373 | 67.211 |
| Kredyt PKO BP (Artico) | 61.464 | 61.347 |
| Kredyt Erste and Raiffeisen (Galeria Jurajska) | 530.529 | 530.081 |
| Kredyt Berlin Hyp (UBP) | 192.265 | 191.072 |
| Kredyt Santander (Francuska) | 85.866 | 85.664 |
| Kredyt OTP (Centre Point) | 220.580 | 220.136 |
| Kredyt UniCredit Bank (Pillar) | 238.487 | 233.774 |
| Kredyt OTP (Duna) | 171.054 | 170.712 |
| Kredyt Erste (HBK) | 50.131 | 49.559 |
| Kredyt Erste (Váci Greens D) | 112.823 | 112.401 |
| Kredyt OTP (Ericsson//evosoft Hungary) | 372.200 | 367.952 |
| Kredyt Erste (V188) | 75.487 | 74.625 |
| Kredyt Zagrabecka Banka (Avenue Mall Zagrzeb) | 197.731 | 195.475 |
| Pożyczki od udziałowców niekontrolujących | 39.649 | 40.291 |
| Odroczone koszty pozyskania finansowania | (45.459) | (47.485) |
| Razem | 6.045.770 | 5.976.695 |

Podział na część krótko- i długoterminową długoterminowych kredytów, pożyczek oraz obligacji został przedstawiony poniżej.

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

| | 31 marca 2022 roku | 31 grudnia 2021 roku |
|---|--------------------|----------------------|
| Część krótkoterminowa długoterminowych kredytów, pożyczek i obligacji: | | |
| Obligacje seria 2022-2023 (Polska) (PLGTC0000318) | 77.255 | 74.869 |
| „Zielone obligacje” 2027-2030 (HU0000360102) | 1.582 | 332 |
| „Zielone obligacje” 2028-2031 (HU0000360284) | 84 | 1.826 |
| „Zielone obligacje” 2026 (XS2356039268) | 40.620 | 27.219 |
| Obligacje seria 0422 (PLGTC0000292) | 44.711 | 43.786 |
| Kredyt Santander (Globis Poznań) | 2.926 | 2.893 |
| Kredyt Santander (Pixel) | 3.210 | 3.174 |
| Kredyt Berlin Hyp (UBP) | 4.048 | 4.001 |
| Kredyt Erste and Raiffeisen (Galeria Jurajska) | 22.681 | 22.422 |
| Kredyt Santander (Globis Wrocław) | 3.224 | 3.187 |
| Kredyt Pekao (Sterlinga) | 2.443 | 2.415 |
| Kredyt PKO BP (Artico) | 2.373 | 2.346 |
| Kredyt Santander (Francuska) | 3.145 | 3.109 |
| Kredyt OTP (Centre Point) | 8.407 | 8.311 |
| Kredyt OTP (Duna) | 6.518 | 6.444 |
| Kredyt Erste (Váci Greens D) | 3.489 | 3.450 |
| Kredyt UniCredit Bank (Pillar) | 2.089 | - |
| Odroczone koszty pozyskania finansowania | (5.927) | (5.860) |
| Razem | 222.878 | 203.924 |

| | 31 marca 2022 roku | 31 grudnia 2021 roku |
|--|--------------------|----------------------|
| Część długoterminowa długoterminowych kredytów, pożyczek i obligacji: | | |
| Obligacje seria 2022-2023 (Polska) (PLGTC0000318) | 146.665 | 146.666 |
| „Zielone obligacje” seria 2027-2030 (HU0000360102) | 498.455 | 493.592 |
| „Zielone obligacje” 2028-2031 (HU0000360284) | 249.230 | 246.799 |
| „Zielone obligacje” 2026 (XS2356039268) | 2.314.553 | 2.287.489 |
| Kredyt Santander (Globis Poznań) | 72.281 | 72.183 |
| Kredyt Santander (Pixel) | 84.438 | 84.266 |
| Kredyt Santander (Globis Wrocław) | 92.157 | 91.905 |
| Kredyt Berlin Hyp (Corius) | 44.199 | 43.694 |
| Kredyt Pekao (Sterlinga) | 64.930 | 64.796 |
| Kredyt PKO BP (Artico) | 59.091 | 59.001 |
| Kredyt Erste and Raiffeisen (Galeria Jurajska) | 507.848 | 507.659 |
| Kredyt Berlin Hyp (UBP) | 188.217 | 187.071 |
| Kredyt Santander (Francuska) | 82.721 | 82.555 |
| Kredyt OTP (Centre Point) | 212.173 | 211.825 |
| Kredyt OTP (Duna) | 164.536 | 164.268 |
| Kredyt Erste (HBK) | 50.131 | 49.559 |
| Kredyt Erste (Váci Greens D) | 109.334 | 108.951 |
| Kredyt OTP (Ericsson/evosoft Hungary) | 372.200 | 367.952 |
| Kredyt Erste (V188) | 75.487 | 74.625 |
| Kredyt UniCredit Bank (Pillar) | 236.398 | 233.774 |
| Kredyt Zagrzebska Banka (Avenue Mall Zagrzeb) | 197.731 | 195.475 |
| Pożyczki od udziałowców niekontrolujących | 39.649 | 40.291 |
| Odroczone koszty pozyskania finansowania | (39.532) | (41.625) |
| Razem | 5.822.892 | 5.772.771 |

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 2022 roku Grupa spełnia kowenanty finansowe określone w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji.

Zmiany w długoterminowych kredytach i pożyczkach oraz obligacjach za okresy zakończone 31 marca 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku przedstawiały się następująco:

| | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 | Rok zakończony 31 grudnia 2021 |
|--|--|-----------------------------------|
| Saldo na początek okresu (bez uwzględnienia odroczonego kosztów zadłużenia) | 6.024.180 | 5.852.167 |
| Wpłaty | 1.998 | 3.224.904 |
| Splaty | (15.532) | (2.673.404) |
| Reklasyfikowane do zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży | - | (663.615) |
| Kredyt bankowy związany z nabyciem GTC Univerzum Projekt Kft. | - | 263.366 |
| Zmiana naliczonych odsetek | 14.829 | 29.830 |
| Różnice kursowe | 65.754 | (9.068) |
| Saldo na koniec okresu (bez uwzględnienia odroczonego kosztów zadłużenia) | 6.091.229 | 6.024.180 |

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

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

| | 31 marca 2022 roku | 31 grudnia 2021 roku |
|------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Pierwszy rok (*) | 310 | 580(**) |
| Drugi rok | 426 | 676 |
| Trzeci rok | 763 | 452 |
| Czwarty rok | 384 | 658 |
| Piąty rok | 3.598 | 3.750 |
| Kolejne okresy | 1.082 | 1.078 |
| Razem: | 6.563 | 7.194 |

(*) Podlegające spłacie w ciągu roku od daty bilansowej.

(**) Włączając 248 milionów PLN (54 milionów EUR) zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 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 2022 roku przedstawiały się następująco:

| Kraj | Ukończone nieruchomości inwestycyjne | Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną | Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową | Rzeczowe aktywa trwałe | Razem |
|--|--------------------------------------|---|---|------------------------|----------------|
| Polska | 59.920 | 99.368 | - | - | 159.288 |
| Rumunia | 29.697 | - | - | - | 29.697 |
| Serbia | - | 3.517 | - | - | 3.517 |
| Chorwacja | - | - | 5.085 | - | 5.085 |
| Węgry | - | - | - | 312 | 312 |
| Saldo na 31 marca 2022 roku <i>(niebadane)</i> | 89.617 | 102.885 | 5.085 | 312 | 197.899 |

Prawa użytkowania wieczystego gruntów na dzień 31 grudnia 2021 roku przedstawiały się następująco:

| Kraj | Ukończone nieruchomości inwestycyjne | Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną | Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową | Rzeczowe aktywa trwałe | Razem |
|--|--------------------------------------|---|---|------------------------|----------------|
| Polska | 49.352 | 96.826 | - | - | 146.178 |
| Rumunia | 30.568 | - | - | - | 30.568 |
| Chorwacja | - | - | 5.069 | - | 5.069 |
| Bułgaria | - | - | - | 23 | 23 |
| Węgry | - | - | - | 170 | 170 |
| Saldo na 31 grudnia 2021 <i>(badane)</i> | 79.920 | 96.826 | 5.069 | 193 | 182.008 |

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 trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku
(w tysiącach PLN)

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

Zobowiązania z tytułu leasingu na dzień 31 marca 2022 roku przedstawiały się następująco:

| Kraj | Ukończone nieruchomości inwestycyjne | Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną | Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową | Rzeczowe aktywa trwałe | Razem | Średnia stopa dyskontowa |
|--|---|--|--|-------------------------------|----------------|---------------------------------|
| Polska | 59.920 | 92.524 | - | - | 152.444 | 4,2% |
| Rumunia | 29.697 | - | - | - | 29.697 | 5,7% |
| Serbia | - | 3.517 | - | - | 3.517 | 7,6% |
| Chorwacja | - | - | 5.290 | - | 5.290 | 4,4% |
| Węgry | - | - | - | 214 | 214 | 3,9% |
| Saldo na 31 marca 2022 roku (niebadane) | 89.617 | 96.041 | 5.290 | 214 | 191.162 | |

Zobowiązania z tytułu leasingu na dzień 31 grudnia 2021 roku przedstawiały się następująco:

| Kraj | Ukończone nieruchomości inwestycyjne | Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną | Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową | Rzeczowe aktywa trwałe | Razem | Średnia stopa dyskontowa |
|--|---|--|--|-------------------------------|----------------|---------------------------------|
| Polska | 49.352 | 93.546 | - | - | 142.898 | 4,2% |
| Rumunia | 30.568 | - | - | - | 30.568 | 5,7% |
| Chorwacja | - | - | 5.538 | - | 5.538 | 4,4% |
| Bułgaria | - | - | - | 138 | 138 | 4,5% |
| Węgry | - | - | - | 74 | 74 | 3,9% |
| Saldo na 31 grudnia 2021 (badane) | 79.920 | 93.546 | 5.538 | 212 | 179.216 | |

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 trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 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 okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku przedstawiały się następująco:

| | 2022 | 2021 |
|--|----------------|----------------|
| Saldo na początek okresu | 182.008 | 203.162 |
| Rozpoznanie/(wyksięgowanie) aktywów z tytułu prawa do użytkowania środków trwałych | 139 | - |
| Rozpoznanie/(wyksięgowanie) aktywów z tytułu prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym | 18.238 | (3.403) |
| Amortyzacja prawa do użytkowania wieczystego gruntów | (967) | (2.425) |
| Wcześniejsza wpłata opłat z tytułu prawa do użytkowania gruntów będących w użytkowaniu wieczystym | (3.252) | - |
| Reklasyfikacja do aktywów przeznaczonych do sprzedaży | - | (17.009) |
| Różnice kursowe | 1.733 | 1.683 |
| Saldo na koniec okresu | 197.899 | 182.008 |

Zmiany w zobowiązaniach z tytułu leasingu za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku przedstawiały się następująco:

| | 2022 | 2021 |
|---|----------------|----------------|
| Saldo na początek okresu | 179.216 | 198.685 |
| Rozpoznanie/(wyksięgowanie) zobowiązań z tytułu leasingu dla środków trwałych | 139 | - |
| Rozpoznanie/(wyksięgowanie) zobowiązań z tytułu leasingu dla gruntów w użytkowaniu wieczystym | 18.238 | (3.403) |
| Płatności z tyt. użytkowania wieczystego | (2.428) | (2.357) |
| Zmiana stanu rezerw | (1.656) | 4.430 |
| Zmiana naliczonych odsetek | (2.604) | (3.005) |
| Reklasyfikacja do zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży | - | (17.009) |
| Różnice kursowe | 257 | 1.875 |
| Saldo na koniec okresu | 191.162 | 179.216 |

16. Aktywa przeznaczone do sprzedaży oraz zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży

Aktywa przeznaczone do sprzedaży na dzień 31 marca 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku przedstawiały się następująco:

| | 31 marca 2022 roku | 31 grudnia 2021 roku |
|---|-------------------------------|---------------------------------|
| Ukończone nieruchomości inwestycyjne (biurowe) w Serbii | - | 1.323.779 |
| Grunt w Polsce | 11.501 | - |
| Grunt w Rumunii | 3.164 | 13.030 |
| Grunt w Chorwacji | 6.290 | 6.220 |
| Razem | 20.955 | 1.343.029 |

Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży na dzień 31 marca 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku przedstawiały się następująco:

| | 31 marca 2022 roku | 31 grudnia 2021 roku |
|---|-------------------------------|---------------------------------|
| Ukończone nieruchomości inwestycyjne (biurowe) w Serbii | - | 706.563 |
| Grunt w Rumunii | - | 4.967 |
| Grunt w Chorwacji | 600 | 600 |
| Razem | 600 | 712.130 |

Istotny spadek salda aktywów przeznaczonych do sprzedaży oraz zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży jest związany z zakończoną sprzedażą spółek zlokalizowanych w Serbii (szczegóły opisano w nocie 1) oraz sprzedażą gruntu w Rumunii. Spółki w Serbii zostały sprzedane za kwotę 578.917 PLN (wyłączając środki pieniężne w zbywanych jednostkach).

17. Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz inne należności

Saldo przedpłat, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów oraz innych należności wzrosło z 52.962 PLN do 78.706 PLN w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2022 roku.

Główna część wzrostu dotyczy działalności inwestycyjnej.

18. Podatki

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

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

Główne zmiany w podatku dochodowym od osób prawnych w Polsce obowiązujące od 1 stycznia 2022 roku

Podatek u źródła (WHT)

Pakiet zmian wprowadzonych do polskich przepisów podatkowych od 1 stycznia 2022 roku ogranicza pierwotny zakres stosowania procedury zwrotu WHT (pay&refund) – rozliczenie WHT w zakresie płatności przewyższających kwotę 2 miliony PLN rocznie dla każdego podatnika. Zgodnie z nowymi regulacjami warunkowe zwolnienie z WHT bądź zastosowanie obniżonych stawek podatkowych określonych w odpowiednich umowach o unikaniu podwójnego opodatkowania (DTT), zostało ograniczone do płatności pasywnych (tj. dywidendy, odsetki, należności licencyjne) w kwocie powyżej 2 milionów złotych rocznie, dokonywanych do jednostek powiązanych. W takich sytuacjach, płatnik podatku jest zobowiązany do automatycznego pobrania podatku zgodnie ze stosowaną stawką krajową (19% bądź 20%), bez względu na spełnienie warunków pozwalających na zastosowanie zwolnienia bądź obniżonej stawki podatku zgodnie z krajowym prawem bądź DTT.

Grupa nie spodziewa się istotnego wpływu powyższej zmiany na skonsolidowane sprawozdanie finansowe

18. Podatki (ciąg dalszy)

Ograniczenie amortyzacji podatkowej budynków komercyjnych

Zgodnie z ogólnymi regulacjami podatkowymi odpisy amortyzacyjne dotyczące środków trwałych (budynków zaklasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne) mogą pomniejszać dochód do opodatkowania. Jednakże, w przypadku spółek z sektora nieruchomościowego, od 1 stycznia 2022 roku odpisy amortyzacyjne w danym roku dla potrzeb podatkowych nie mogą przekraczać odpisów amortyzacyjnych, które są dokonywane dla potrzeb księgowych. Grupa jest w trakcie analizy powyższej zmiany na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

19. Kapitał i rezerwy

Akcjonariusze posiadający na dzień 31 marca 2022 roku powyżej 5% wszystkich akcji to:

- GTC Dutch Holdings B.V.
- Icona Securitization Opportunities Group S.A R.L.
- OFE PZU Żłota Jesień
- OFE AVIVA Santander

EMISJA AKCJI

W dniu 29 czerwca 2021 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy przyjęło uchwałę dotyczącą podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie większą niż 20% bieżącej wartości kapitału zakładowego. Zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, w grudniu 2021 roku Zarząd rozpoczął podwyższenie kapitału zakładowego poprzez przyspieszony proces budowania księgi popytu. W dniach 20-21 grudnia zostały podpisane umowy subskrypcyjne z udziałowcami biorącymi udział w subskrypcji prywatnej dotyczącej akcji zwykłych na okaziciela serii O. W rezultacie Spółka wyemitowała 88.700.00 akcji zwykłych na okaziciela serii O. W dniu 4 stycznia 2022 roku podwyższenie kapitału oraz zmiana statutu Spółki zostały zarejestrowane przez Krajowy Rejestr Sądowy. W styczniu 2022 roku środki z emisji akcji wpłynęły na konto Spółki. Akcje zwykłe na okaziciela serii O zostały dopuszczone i wprowadzone do obrotu giełdowego w dniu 26 stycznia 2022 roku.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Grupa rozpoznała należności od udziałowców w kwocie 567.681 PLN (123.425 EUR) oraz niezarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego w kwocie 557.939 PLN (120.295 EUR). Niezarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego odzwierciedla zwiększenie kapitału zakładowego na moment podpisania umów subskrypcyjnych, pomniejszone o koszty bezpośrednio związane z emisją akcji.

W pierwszym kwartale 2022 roku podwyższony kapitał został zarejestrowany (patrz nota 1) i w związku z tym Grupa dokonała reklasyfikacji niezarejestrowanego podwyższenia kapitału zakładowego do kapitału podstawowego w kwocie 8.870 PLN (1.913 EUR) oraz do nadwyżki z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej w kwocie 549.069 PLN (118.282 EUR).

19. Kapitał i rezerwy (ciąg dalszy)

AKCJE FANTOMOWE

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

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

Na dzień 31 marca 2022 roku wyemitowane akcje fantomowe przedstawiały się jak poniżej:

| Cena wykonania (PLN) | Zablokowane | Nabyte | Razem |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|
| 6,03 | - | 650.416 | 650.416 |
| 6,11 | - | 100.000 | 100.000 |
| 6,23 | 2.391.000 | 997.100 | 3.388.100 |
| 6,31 | 177.000 | 250.000 | 427.000 |
| 6,54 | 450.000 | - | 450.000 |
| 6,70 | 1.350.000 | - | 1.350.000 |
| 6,97 | 525.000 | - | 525.000 |
| Razem | 4.893.000 | 1.997.516 | 6.890.516 |

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 |
|-----------------------|--------------------------|
| 2023 | 3.826.516 |
| 2025 | 3.064.000 |
| Razem | 6.890.516 |

Zmiany w akcjach fantomowych w okresie:

| | |
|---|------------------|
| Liczba akcji na dzień 1 stycznia 2022 roku | 5.360.516 |
| Przyznane w okresie* | 2.592.000 |
| Wygaste w okresie | (590.000) |
| Zrealizowane w okresie | (472.000) |
| Liczba akcji na dzień 31 marca 2022 roku | 6.890.516 |

*W pierwszym kwartale 2022 roku akcje zostały przyznane członkom Zarządu oraz osobom pełniącym kluczowe role w spółkach Grupy.

20. Zysk na jedną akcję

Podstawowy zysk na jedną akcję przedstawiał się następująco:

| | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 <i>(niebadane)</i> | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021 <i>(niebadane)</i> |
|--|--|--|
| Zysk netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN) | 68.981.000 | 38.303.000 |
| Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję | 574.255.122 | 485.555.122 |
| Zysk na jedną akcję (PLN) | 0,12 | 0,08 |

Na dzień 31 marca 2022 roku oraz 31 marca 2021 roku Spółka nie posiadała instrumentów potencjalnie rozwadniających zysk.

21. Zobowiązania inwestycyjne, aktywa oraz zobowiązania warunkowe – zmiany

Nie wystąpiły istotne zmiany w odniesieniu do zobowiązań inwestycyjnych oraz zobowiązań warunkowych, z wyjątkiem niektórych aktywów warunkowych w formie gwarancji dotyczących najmu oraz zabezpieczeń udzielanych przez Sprzedającego w związku z zakupem nowych aktywów na Węgrzech.

W bieżącym okresie nie wystąpiły istotne zmiany w rozliczeniach dotyczących spraw prawnych.

22. Zdarzenia po dacie bilansowej

W dniu 18 kwietnia 2022 roku GTC SA spłaciła wszystkie obligacje wyemitowane pod kodem ISIN PLGTC0000292 (spłata całkowita). Wartość nominalna całej emisji wynosiła 9.440 tysięcy EUR.

23. Data publikacji

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 18 maja 2022 roku.



Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Globe Trade Centre Spółka Akcyjna

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Globe Trade Centre S.A. (zwanej dalej „Grupą”), w której jednostką dominującą jest Globe Trade Centre S.A. („Jednostka dominująca”) z siedzibą w Warszawie przy ulicy Komitetu Obrony Robotników 45A, obejmującego śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 marca 2022 r. oraz śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym i śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone za okres od 1 stycznia do 31 marca 2022 r. oraz wybrane informacje objaśniające.

Za sporządzenie i przedstawienie półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonym przez Unię Europejską odpowiedzialny jest Zarząd Jednostki dominującej. 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 Międzynarodowym Standardem Usług Przeglądu 2410, Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki przyjętym jako Krajowy Standard Przeglądu 2410 uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów. Przegląd śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowo, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami 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.



Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że załączone śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonym przez Unię Europejską.

Przeprowadzający przegląd w imieniu PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Sp.k., spółki wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 144:

Piotr Wyszogrodzki

Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 90091

Warszawa, 18 maja 2022 r.



GLOBE TRADE CENTRE S.A.
NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA
31 MARCA 2022 ROKU
WRAZ Z RAPORTEM NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO
REWIDENTA Z PRZEGLĄDU

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 31 marca 2022 roku
(w tysiącach PLN)

| AKTYWA | Nota | 31 marca 2022 <i>(niebadane)</i> | 31 grudnia 2021 <i>(badane)</i> |
|--|-------------|--|---|
| Aktywa trwałe | | | |
| Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych | 5 | 4.983.004 | 4.812.021 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | | 893 | 681 |
| | | 4.983.897 | 4.812.702 |
| Aktywa obrotowe | | | |
| Należności handlowe | | 11.147 | 10.828 |
| Należności od udziałowców | | - | 567.681 |
| Należności z tyt. podatku VAT | | 19 | - |
| Należności z tyt. podatku dochodowego | | - | 74 |
| Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów | | 1.842 | 1.696 |
| Depozyty krótkoterminowe | | 158 | 166 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | | 836.910 | 37.904 |
| | | 850.076 | 618.349 |
| Aktywa przeznaczone do sprzedaży | 6 | - | 246.721 |
| | | 850.076 | 865.070 |
| AKTYWA RAZEM | | 5.833.973 | 5.677.772 |

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 31 marca 2022 roku
(w tysiącach PLN)

| PASYWA | Nota | 31 marca 2022 <i>(niebadane)</i> | 31 grudnia 2021 <i>(badane)</i> |
|---|-------------|---|--|
| Kapitał własny | | | |
| Kapitał podstawowy | 9 | 57.426 | 48.556 |
| Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej | | 2.997.840 | 2.448.771 |
| Niezarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego | | - | 557.939 |
| Inne kapitały rezerwowe | | (183.261) | (183.261) |
| Efekt wyceny transakcji zabezpieczających | | (106.871) | (137.379) |
| Różnice kursowe z przeliczenia | | 928.275 | 869.825 |
| Zyski zatrzymane | | 1.526.473 | 1.457.492 |
| Kapitał własny razem | | 5.219.882 | 5.061.943 |
| Zobowiązania długoterminowe | | | |
| Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji | 7 | 353.720 | 349.679 |
| Instrumenty pochodne | | 11.264 | 11.733 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 8 | 86.434 | 99.200 |
| | | 451.418 | 460.612 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | | |
| Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji | 7 | 121.965 | 118.655 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy | | 14.520 | 26.011 |
| Instrumenty pochodne | | 6.183 | 10.298 |
| Zobowiązania z tyt. podatku VAT | | - | 253 |
| Zobowiązania z tyt. podatku dochodowego | | 20.005 | - |
| | | 162.673 | 155.217 |
| PASYWA RAZEM | | 5.833.973 | 5.677.772 |

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku
(w tysiącach PLN)

| | Nota | Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2022 <i>(niebadane)</i> | Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2021 <i>(niebadane)</i> |
|--|------|--|--|
| Przychody z tytułu zarządzania | 11 | 3.349 | 3.353 |
| Przychody finansowe | 11 | 23.672 | 20.599 |
| Udział w zysku jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych | 5 | 70.724 | 36.041 |
| Przychody operacyjne razem | | 97.745 | 59.993 |
| Koszty działalności operacyjnej | 4 | (5.716) | (2.832) |
| Koszty finansowe | | (6.096) | (6.619) |
| Strata z tytułu różnic kursowych netto | | (10.647) | (7.434) |
| Pozostałe koszty | | (731) | (228) |
| Koszty operacyjne razem | | (23.190) | (17.113) |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | | 74.555 | 42.880 |
| Podatek dochodowy | 8 | (5.574) | (4.577) |
| Zysk (strata) za okres | | 68.981 | 38.303 |
| Zysk (strata) na jedną akcję (w PLN) – podstawowy i rozwodniony | 10 | 0,12 | 0,08 |

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku
(w tysiącach PLN)

| | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 <i>(niebadane)</i> | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021 <i>(niebadane)</i> |
|---|--|--|
| Zysk (strata) za okres | 68.981 | 38.303 |
| <i>Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku/ (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i> | - | - |
| Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających | 36.544 | (41.481) |
| Podatek dochodowy | (6.036) | 2.848 |
| Zysk/(strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających | 30.508 | (38.633) |
| Różnice kursowe z przeliczenia z waluty funkcjonalnej na walutę prezentacji | 58.450 | 43.402 |
| <i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/ (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i> | 88.958 | 4.769 |
| Łączne całkowite dochody | 157.939 | 43.072 |

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku
(w tysiącach PLN)

| | Kapitał podstawowy | Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej | Niezarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego | Inne kapitały rezerwowe | Efekt wyceny transakcji zabezpieczających | Różnice kursowe z przeliczenia | Zyski zatrzymane | Razem |
|--|---------------------------|--|--|--------------------------------|--|---------------------------------------|-------------------------|------------------|
| Saldo na 1 stycznia 2022 roku (badane) | 48.556 | 2.448.771 | 557.939 | (183.261) | (137.379) | 869.825 | 1.457.492 | 5.061.943 |
| Inne całkowite dochody | | | | | 30.508 | 58.450 | | 88.958 |
| Wynik za okres zakończony 31 marca 2022 roku | | | | | | | 68.981 | 68.981 |
| Całkowity dochód / (strata) za okres | | | | | 30.508 | 58.450 | 68.981 | 157.939 |
| Zarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego | 8.870 | 549.069 | (557.939) | - | - | - | - | - |
| Saldo na 31 marca 2022 roku (niebadane) | 57.426 | 2.997.840 | - | (183.261) | (106.871) | 928.275 | 1.526.473 | 5.219.882 |
| | Kapitał podstawowy | Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej | Niezarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego | Inne kapitały rezerwowe | Efekt wyceny transakcji zabezpieczających | Różnice kursowe z przeliczenia | Zyski zatrzymane | Razem |
| Saldo na 1 stycznia 2021 roku (badane) | 48.556 | 2.448.771 | - | (183.261) | (50.722) | 888.045 | 1.267.790 | 4.419.179 |
| Inne całkowite dochody | - | - | - | - | (38.633) | 43.402 | - | 4.769 |
| Wynik za okres zakończony 31 marca 2021 roku | - | - | - | - | - | - | 38.303 | 38.303 |
| Całkowity dochód / (strata) za okres | - | - | - | - | (38.633) | 43.402 | 38.303 | 43.072 |
| Saldo na 31 marca 2021 roku - (niebadane) | 48.556 | 2.448.771 | - | (183.261) | (89.355) | 931.447 | 1.306.093 | 4.462.251 |

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku
(w tysiącach PLN)

| | Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2022 <i>(niebadane)</i> | Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2021 <i>(niebadane)</i> |
|--|---|---|
| PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ: | | |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 74.555 | 42.880 |
| Korekty o pozycje: | | |
| Udział w stracie/(zysku) jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych | (70.724) | (36.041) |
| Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto | 6.836 | 7.434 |
| Przychody finansowe | (23.672) | (20.599) |
| Koszty finansowe | 6.096 | 6.619 |
| Amortyzacja | 56 | 146 |
| Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego, dywidendą i odsetkami | (6.853) | 439 |
| Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych | 14.975 | (136) |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań | (11.995) | (3.212) |
| Odsetki otrzymane | 2.832 | 1.804 |
| Odsetki zapłacone | (326) | (2.535) |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | (1.367) | (3.640) |
| Podatek dochodowy zapłacony w okresie | (1) | - |
| Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności operacyjnej | (1.368) | (3.640) |
| PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ: | | |
| Wydatki na środki trwałe | (14) | (36) |
| Podwyższenie kapitału w spółkach zależnych | (464) | - |
| Sprzedaż udziałów w spółkach zależnych | 162.047 | - |
| Pożyczki udzielone | (65.119) | (6.672) |
| Spląty pożyczek | 145.281 | 41.102 |
| Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej | 241.731 | 34.394 |

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku
(w tysiącach PLN)

| | Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2022 <i>(niebadane)</i> | Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2021 <i>(niebadane)</i> |
|--|---|---|
| PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ: | | |
| Splata pożyczek i kredytów długoterminowych oraz wykup obligacji | - | (103.055) |
| Koszty pozyskania kredytów i pożyczek | (1.120) | - |
| Wpływy z tytułu podwyższenia kapitału, pomniejszone o koszty | 556.821 | - |
| Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych | 9 | 8 |
| Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej | 555.710 | (103.047) |
| Różnice kursowe z przeliczenia netto | 2.933 | 880 |
| Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | 799.006 | (71.413) |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu | 37.904 | 331.509 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu | 836.910 | 260.096 |

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. Spółka poprzez swoje jednostki zależne posiada udziały w spółkach nieruchomościowych o charakterze komercyjnym przede wszystkim w Polsce, na Węgrzech, w Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu oraz w 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 2022 roku głównym akcjonariuszem Spółki jest spółka GTC Holding Zrt., która posiada bezpośrednio i pośrednio 269.352.880 akcji GTC S.A., uprawniających do 269.352.880 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 46,91% kapitału akcyjnego Spółki i uprawniających do 46,91% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A. Jednakże, w oparciu o udzielone pełnomocnictwo na rzecz GTC Dutch Holdings B.V. („GTC Dutch”) przez Icona Securitization Opportunities Group S.A R.L. („Icona”), GTC Holding Zrt., poprzez GTC Dutch, jest uprawnione do wykonywania prawa głosu z 90.176.000 akcji należących do spółki Icona. W rezultacie, GTC Holding Zrt. jest uprawnione do 359.528.880 głosów, reprezentujących 62,61% 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 3,81% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 3,81% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A. oraz pośrednio (tj. poprzez GTC Dutch) posiada 247.461.591 akcji Spółki, stanowiących 43,10% kapitału zakładowego Spółki, jednakże razem z prawami głosu należącymi do spółki Icona, uprawniającymi jednakże do 337.637.591 głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A., co stanowi 58,80% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki (włączając prawa głosu posiadane przez Icona).

Od 1 marca 2022 roku, Spółka Icona Securitization Opportunities Group S.A R.L. („Icona”) posiada bezpośrednio 90,176,000 akcji stanowiących 15,70% udziału w kapitale Spółki, z zastrzeżeniem, że wszystkie prawa głosu z posiadanych przez nich akcji zostały przeniesione na GTC Dutch Holdings B.V., oraz że Icona udzieliła GTC Dutch pełnomocnictwa do praw głosu z posiadanych przez siebie akcji. Od 1 marca 2022 roku GTC Holding Zrt, GTC Dutch oraz Icona działają w porozumieniu na podstawie zawartej umowy dotyczącej wspólnej polityki wobec Spółki oraz wykonywania w uzgodniony sposób praw głosu w wybranych sprawach na zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

1. Podstawowa działalność (ciąg dalszy)

ISTOTNE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM:

W dniu 4 stycznia 2022 roku Krajowy Rejestr Sądowy dokonał rejestracji zmian w statucie Spółki w zakresie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji zwykłych na okaziciela serii O (patrz nota 9).

W dniu 10 stycznia 2022 roku Spółka otrzymała od GTC Holding Zrt oraz GTC Dutch Holdings B.V. zawiadomienie o zmianie ogólnej liczby głosów w Spółce w wyniku emisji 88.700.000 akcji zwykłych serii O oraz rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego. Przed w/w transakcją, GTC Holding Zrt posiadało łącznie 320.466.380 akcji Spółki uprawniających do wykonywania 320.466.380 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących 66% kapitału zakładowego Spółki i 66% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki: Po w/w transakcji, GTC Holding Zrt posiada łącznie 359.528.880 akcji Spółki uprawniających do wykonywania 359.528.880 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących 62,61% kapitału zakładowego Spółki i 62,61% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

W dniu 21 stycznia 2022 roku zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) podjął uchwałę w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego na głównym rynku GPW 88.700.000 akcji zwykłych na okaziciela serii O Spółki o wartości nominalnej 0,10 (dziesięć groszy) każda, w której zarząd GPW stwierdził, że akcje serii O są dopuszczone do obrotu giełdowego na rynku podstawowym oraz postanowił wprowadzić je z dniem 26 stycznia 2022 roku.

W dniu 12 stycznia 2022 roku GTC sfinalizowało transakcję sprzedaży serbskich spółek zależnych: Atlas Centar d.o.o. Beograd (“Atlas Centar”), Demo Invest d.o.o. Novi Beograd (“Demo Invest”), GTC BBC d.o.o. (“BBC”), GTC Business Park d.o.o. Beograd (“Business Park”), GTC Medjunarodni Razvoj Nekretnina d.o.o. Beograd (“GTC MRN”) oraz Commercial and Residential Ventures d.o.o. Beograd (“CRV”), po spełnieniu warunków zawieszających określonych w umowie.

W dniu 14 stycznia 2022 roku Spółka zawarła z Panem Yovavem Carmi (były Prezes Zarządu) porozumienie w zakresie rozwiązania umowy o pracę. Pan Carmi zrezygnował z zasiadania w zarządzie GTC oraz innych spółek zależnych.

W dniu 28 stycznia 2022 roku Pan Gyula Nagy zrezygnował z zasiadania w zarządzie GTC ze skutkiem natychmiastowym.

1. Podstawowa działalność (ciąg dalszy)

W dniu 19 lutego 2022 roku Spółka otrzymała od GTC Dutch Holdings B.V. z siedzibą w Amsterdamie, Holandia ("Sprzedający") oraz Icona Securitization Opportunities Group S.à r.l. działającej w imieniu swojej struktury funduszowej Central European Investments z siedzibą w Luksemburgu, Wielkie Księstwo Luksemburga ("Kupujący"), zawiadomienie, że Sprzedający i Kupujący zawarli przedwstępną umowę sprzedaży akcji ("PSPA") dotyczącą nabycia przez Kupującego od Sprzedającego 15,7% akcji w kapitale zakładowym Spółki. Jednakże, zgodnie z zawiadomieniem Kupujący i Sprzedający uzgodnili, że umowa wspólników stanowić będzie umowę o działaniu w porozumieniu w rozumieniu art. 87 ust. 1 pkt 5 i 6 w związku z art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych ("Ustawa o Ofercie Publicznej") w sprawie prowadzenia wspólnej polityki wobec Spółki oraz wykonywania prawa głosu w wybranych sprawach w uzgodniony sposób. Ponadto, zgodnie z umową przeniesienia Kupujący m.in. przeniesie na Sprzedającego prawa głosu z Akcji oraz udzieli pełnomocnictwa do wykonywania praw głosu z Akcji. Umowa przeniesienia wygasa w przypadku wykonania opcji kupna lub opcji sprzedaży zgodnie z umową opcji kupna i sprzedaży oraz/lub w przypadku istotnego naruszenia dokumentacji transakcyjnej. W dniu 1 marca 2022 roku Spółka otrzymała zawiadomienie o zakończeniu transakcji i Kupujący nabył 15,7% akcji w Spółce.

W wyniku Transakcji, Icona Securitization Opportunities Group S.à r.l. jest posiadaczem 90.176.000 akcji zwykłych na okaziciela Spółki, co stanowi 15,7% całkowitej liczby głosów na zgromadzeniu akcjonariuszy GTC, z zastrzeżeniem, że (i) wszystkie prawa głosu zostały przeniesione na Sprzedającego, oraz że (ii) Kupujący udziela Sprzedającemu Pełnomocnictwa w zakresie swoich Praw Głosu.

W wyniku realizacji Transakcji GTC Holding Zrt posiada łącznie 269.352.880 akcji Spółki, uprawniających do 269.352.880 głosów w Spółce, stanowiących 46,9% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 46,9% ogólnej liczby głosów w Spółce, w tym:

- bezpośrednio posiada 21.891.289 akcji Spółki, uprawniających do 21.891.289 głosów w Spółce, stanowiących 3,8% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 3,8% ogólnej liczby głosów w Spółce; oraz
- pośrednio (tj. poprzez GTC Dutch Holdings B.V.) posiada 247.461.591 akcji Spółki, uprawniających do 247.461.591 głosów w Spółce, stanowiących 43,1% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 43,1% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Ponadto GTC Holding Zrt posiada również pośrednio, poprzez GTC Dutch Holdings B.V., prawa głosu Kupującego, tj. prawo do wykonywania 90.176.000 głosów w Spółce, uprawniających do 15,7% ogólnej liczby głosów w Spółce.

1. Podstawowa działalność (ciąg dalszy)

Od 1 marca 2022 roku GTC Holding Zrt, GTC Dutch Holdings B.V. oraz Icona Securitization Opportunities Group S.à r.l. działają w porozumieniu na podstawie zawartej umowy dotyczącej wspólnej polityki wobec Spółki oraz wykonywania w uzgodniony sposób praw głosu w wybranych sprawach na zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

W dniu 17 marca 2022 roku rada nadzorcza Spółki powołała pana Zoltán Fekete na Prezesa zarządu Spółki, ze skutkiem natychmiastowym.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku zostało przygotowane zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” zatwierdzonym przez UE.

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku (nota 4 do sprawozdania finansowego za 2021 rok) poza zmianami do standardów, które weszły w życie od 1 stycznia 2022 roku:

- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć” - Opublikowane w maju 2020 r. zmiany do standardu mają na celu zaktualizowanie stosownych referencji do Założeń Koncepcyjnych w MSSF, nie wprowadzając zmian merytorycznych dla rachunkowości połączeń przedsiębiorstw.
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” - Zmiana do MSR 16 wprowadza zakaz korygowania kosztu wytworzenia rzeczowych aktywów trwałych o kwoty uzyskane ze sprzedaży składników wyprodukowanych w okresie przygotowywania rzeczowych aktywów trwałych do rozpoczęcia funkcjonowania zgodnie z zamierzeniami kierownictwa. Zamiast tego jednostka rozpozna ww. przychody ze sprzedaży i powiązane z nimi koszty bezpośrednio w rachunku zysków i strat.
- Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” - Zmiany do MSR 37 dostarczają wyjaśnień odnośnie do kosztów, które jednostka uwzględniła w analizie, czy umowa jest kontraktem rodzącym obciążenia.
- Roczne zmiany do MSSF 2018 – 2020 -“Roczne zmiany MSSF 2018-2020” wprowadzają zmiany do standardów: MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 41 „Rolnictwo” oraz do przykładów ilustrujących do MSSF 16 „Leasing”. Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych (ciąg dalszy)

Spółka nie spodziewa się istotnego wpływu powyższych zmian na swoje śródroczne skrócone sprawozdania finansowe.

Spółka 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.

Śródroczne skrócone 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.

Śródroczne skrócone sprawozdania są sporządzane w walucie PLN. Walutą funkcjonalną GTC jest waluta EUR. Spółka generuje oraz wydatkuje środki w euro: przychody z tytułu zarządzania denominowane są w euro, pożyczki wewnątrzgrupowe są głównie denominowane w euro, a finansowanie zewnętrzne emitowane jest w euro bądź zabezpieczone w stosunku do tej waluty za pomocą instrumentów pochodnych. 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 zależnej oddzielnie ustalana jest waluta funkcjonalna, 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 2022 roku kapitał obrotowy netto Spółki (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) wynosił 687 milionów PLN.

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

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych (ciąg dalszy)

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 2021 roku (opisane zostały w nocie 5 do sprawozdania finansowego za 2021 rok), które zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 18 maja 2022 roku. Nie wprowadzono żadnych zmian oraz nie dokonano korekt w stosunku do danych przedstawionych w sprawozdaniu finansowym za 2021 rok i za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2021 roku. Nie dokonano istotnych zmian w szacunkach księgowych w stosunku do informacji przedstawionych w sprawozdaniu finansowym za rok 2021.

Wpływ sytuacji w Ukrainie na Grupę GTC

W dniu 24 lutego 2022 roku wywiązał się konflikt militarny po wkroczeniu rosyjskiej armii na teren Ukrainy. Na moment sporządzania niniejszego sprawozdania finansowego rozmiary konfliktu i jego długoterminowy wpływ są nieznane. Jednakże, te działania wywołały natychmiastową niestabilność na światowych rynkach i ich konsekwencje są spodziewane w stosunku do kosztów i dostępności energii oraz ich naturalnych źródeł, szczególnie w Europie. Rosja została objęta znacznymi sankcjami przez Unię Europejską. Na ten moment bezpośredni wpływ na rynek nieruchomości, gdzie działają spółki Grupy jest wciąż nieznany. Na ten moment jednak nie ma przesłanek świadczących o zmianach w obszarze zawieranych transakcji, czy nastrojach kupujących oraz sprzedających. Na dzień 31 marca 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku, Grupa nie posiada żadnych aktywów na obszarach objętych konfliktem.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 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):

Spółki zależne

| Nazwa | Jednostka dominująca | Siedziba | 31 marca 2022 roku | 31 grudnia 2021 roku |
|---|-----------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------------------|
| GTC Konstancja Sp. z o.o. (1) | 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% |
| 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 PLtd. ("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. (1) | GTC Hungary | Węgry | 100% | 100% |
| Centre Point I. Kft. | Vaci Ut 81-85 Kft. | Węgry | 100% | 100% |
| Centre Point II. Kft. | Vaci Ut 81-85 Kft. | Węgry | 100% | 100% |
| Spiral I. Kft. | GTC Hungary | Węgry | 100% | 100% |
| Albertfalva Üzletközpont Kft. | GTC Hungary | Węgry | 100% | 100% |

(1) W trakcie likwidacji

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku
(w tysiącach PLN)

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

| Nazwa | Jednostka dominująca | Siedziba | 31 marca 2022 roku | 31 grudnia 2021 roku |
|---|-----------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------------------|
| 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 (1) | GTC Hungary | Węgry | - | 100% |
| GTC Investments Sp. z o.o. | GTC Hungary | Polska | 100% | 100% |
| GTC Univerzum Projekt Kft. (poprzednio: Winmark Kft.) | GTC Hungary | Węgry | 100% | 100% |
| GTC Origine Investments Pltd ("GTC Origine") | GTC S.A. | Węgry | 100% | 100% |
| GTC HBK Project Kft. | GTC Origine | Węgry | 100% | 100% |
| GTC VI188 Property Kft. | GTC Origine | Węgry | 100% | 100% |
| GTC FOD Property Kft. | GTC Origine | Węgry | 100% | 100% |
| G-Delta Adrssy Kft. | GTC Origine | Węgry | 100% | 100% |
| GTC KLZ 7-10 Kft | GTC Origine | Węgry | 100% | 100% |
| GTC PSZTSZR Projekt Kft (2) | GTC Origine | Węgry | 100% | - |
| GTC DBRNT Projekt Kft (2) | GTC Origine | Węgry | 100% | - |
| GTC B41 d.o.o. (2) | GTC Origine | Węgry | 100% | - |
| GTC Nekretnine Zagreb d.o.o. | 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% |
| 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) Sprzedana. Na 31 grudnia 2021 roku Office Planet Kft., posiadało 70% udziałów w spółkach serbskich, zakwalifikowanych jako aktywa przeznaczone do sprzedaży

(2) Nabyta

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku
(w tysiącach PLN)

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

| Nazwa | Jednostka dominująca | Siedziba | 31 marca 2022 roku | 31 grudnia 2021 roku |
|--|-----------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------------------|
| NRL EAD | GTC S.A. | Bułgaria | 100% | 100% |
| Advance Business Center EAD | GTC S.A. | Bułgaria | 100% | 100% |
| GTC Yuzhen Park EAD | GTC S.A. | Bułgaria | 100% | 100% |
| Dorado 1 EOOD | GTC S.A. | Bułgaria | 100% | 100% |
| GOC EAD | GTC S.A. | Bułgaria | 100% | 100% |
| GTC Flex EAD (2) | GTC S.A. | Bułgaria | 100% | - |
| GTC Medj Razvoj Nekretnina d.o.o. Beograd (1) | GTC S.A./GTC Hungary | Serbia | - | 100% |
| GTC Business Park d.o.o. Beograd (1) | GTC S.A./GTC Hungary | Serbia | - | 100% |
| Commercial and Residential Ventures d.o.o. Beograd (1) | GTC S.A./GTC Hungary | Serbia | - | 100% |
| Demo Invest d.o.o. Novi Beograd (1) | GTC S.A./GTC Hungary | Serbia | - | 100% |
| Atlas Centar d.o.o. Beograd (1) | GTC S.A./GTC Hungary | Serbia | - | 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 (1) | GTC S.A./GTC Hungary | Serbia | - | 100% |
| GTC Aurora Luxembourg S.A. | GTC S.A. | Luksemburg | 100% | 100% |
| Europort Investment (Cyprus) 1 Limited | GTC S.A. | Cypr | 100% | 100% |

(1) Sprzedana. Na 31 grudnia 2021 roku GTC S.A. posiadało bezpośrednio 30% udziałów oraz pośrednio, poprzez Office Planet Kft., 70% udziałów w spółkach.

(2) Nowoutworzona jednostka całkowicie zależna

4. Koszty działalności operacyjnej

| | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 (niebadane) | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021 (niebadane) |
|--|---|---|
| Koszty działalności operacyjnej | 5.716 | 2.832 |
| Koszty (przychody) z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji | - | - |
| | 5.716 | 2.832 |

5. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych

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

| 31 marca 2022 | Udziały | Pożyczki | Razem |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Polska (1) | 1.332.711 | 472.783 | 1.805.494 |
| Bułgaria | 326.271 | 73.552 | 399.823 |
| Węgry | 798.761 | 722.654 | 1.521.415 |
| Serbia (2) | 156.770 | 193.564 | 350.334 |
| Chorwacja (3) | 262.979 | 217.182 | 480.161 |
| Rumunia | 348.876 | 76.901 | 425.777 |
| Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych | 3.226.368 | 1.756.636 | 4.983.004 |

| 31 grudnia 2021 | Udziały | Pożyczki | Razem |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Polska (1) | 1.267.009 | 462.739 | 1.729.748 |
| Bułgaria | 318.029 | 82.071 | 400.100 |
| Węgry | 878.812 | 709.669 | 1.588.481 |
| Serbia (2) | 16.618 | 189.338 | 205.956 |
| Chorwacja (3) | 255.693 | 204.601 | 460.294 |
| Rumunia | 349.584 | 75.622 | 425.206 |
| Pozostałe | - | 2.236 | 2.236 |
| Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych | 3.085.745 | 1.726.276 | 4.812.021 |

- (1) Wzrost salda spowodowany jest przede wszystkim wynikami spółek zależnych (23 miliony złotych), skutkiem wyceny instrumentów pochodnych (20 milionów złotych) oraz deprecjacją złotego polskiego.
- (2) Wzrost salda spowodowany jest przede wszystkim transakcją nabycia Spółki GTC B41 d.o.o. (139 milionów złotych).
- (3) Wzrost salda spowodowany jest udzielonymi pożyczkami oraz deprecjacją polskiego złotego.

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

Na dzień 31 marca 2022 roku inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych składają się z udzielonych pożyczek oraz udziałów w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych.

Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych wyceniane są metodą praw własności (pożyczki wewnątrzgrupowe wyceniane są w wartości godziwej według standardu MSSF 9 *Instrumenty finansowe*). Efekt wyceny ujmowany jest w ramach śródrocznego skróconego rachunku zysków i strat w linii *Udział w zysku jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych*. W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2022 r. największą pozycję w ramach tej linii stanowiły wyniki jednostek węgierskich (głównie GTC Hungary) (40 milionów złotych) oraz jednostek polskich (28 milionów złotych). W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2021 roku największą pozycję stanowiły wyniki spółek polskich (20 milionów złotych).

6. Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Na 31 grudnia 2021 roku aktywa przeznaczone do sprzedaży obejmowały inwestycje w spółkach zlokalizowanych w Serbii. W dniu 12 stycznia 2022 roku, transakcja została sfinalizowana (szczegóły opisano w nocie 1).

7. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje

| | 31 marca 2022 roku (niebadane) | 31 grudnia 2021 roku (badane) |
|--|---|--|
| Obligacje PLN 2022-2023 (PLGTC0000318) | 223.920 | 221.535 |
| Obligacje 0422 (PLGTC0000292) | 44.711 | 43.786 |
| Pożyczki od jednostek zależnych i współzależnych | 209.414 | 205.739 |
| Odroczone koszty pozyskania finansowania | (2.360) | (2.726) |
| RAZEM | 475.685 | 468.334 |

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

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

| | 31 marca 2022 roku <i>(niebadane)</i> | 31 grudnia 2021 roku <i>(badane)</i> |
|---|---|--|
| Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji: | | |
| Obligacje 0422 (PLGTC0000292) | 44.711 | 43.786 |
| Obligacje PLN 2022-2023 (Polska) (PLGTC0000318) | 77.254 | 74.869 |
| RAZEM | 121.965 | 118.655 |

| | 31 marca 2022 roku <i>(niebadane)</i> | 31 grudnia 2021 roku <i>(badane)</i> |
|--|---|--|
| Długoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji: | | |
| Obligacje PLN 2022-2023 (PLGTC0000318) | 146.666 | 146.666 |
| Pożyczki od jednostek zależnych i od jednostek współzależnych | 209.414 | 205.739 |
| Odroczone koszty pozyskania finansowania | (2.360) | (2.726) |
| RAZEM | 353.720 | 349.679 |

8. Opodatkowanie

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 krajach, w których Grupa prowadzi działalność jest większe niż w krajach o bardziej dojrzałym systemie podatkowym.

8. Opodatkowanie (ciąg dalszy)

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

Główne zmiany w podatku dochodowym od osób prawnych w Polsce obowiązujące od 1 stycznia 2022 roku

Podatek u źródła (WHT) – zmiany od 1 stycznia 2022 roku w Polsce

Pakiet zmian wprowadzonych do polskich przepisów podatkowych od 1 stycznia 2022 roku ogranicza pierwotny zakres stosowania procedury zwrotu WHT (pay&refund) – rozliczenie WHT w zakresie płatności przewyższających kwotę 2 miliony PLN rocznie dla każdego podatnika. Zgodnie z nowymi regulacjami warunkowe zwolnienie z WHT bądź zastosowanie obniżonych stawek podatkowych określonych w odpowiednich umowach o unikaniu podwójnego opodatkowania (DTT), zostało ograniczone do płatności pasywnych (tj. dywidendy, odsetki, należności licencyjne) w kwocie powyżej 2 milionów złotych rocznie, dokonywanych do jednostek powiązanych. W takich sytuacjach, płatnik podatku jest zobowiązany do automatycznego pobrania podatku zgodnie ze stosowaną stawką krajową (19% bądź 20%), bez względu na spełnienie warunków pozwalających na zastosowanie zwolnienia bądź obniżonej stawki podatku zgodnie z krajowym prawem bądź DTT.

Spółka nie odnotowała istotnego wpływu powyższej zmiany na sprawozdanie finansowe.

Ograniczenie amortyzacji podatkowej budynków komercyjnych – zmiany od 1 stycznia 2022 roku w Polsce

Zgodnie z ogólnymi regulacjami podatkowymi odpisy amortyzacyjne dotyczące środków trwałych (budynków zaklasyfikowanych jako nieruchomości inwestycyjne) mogą pomniejszać dochód do opodatkowania. Jednakże, w przypadku spółek z sektora nieruchomościowego, od 1 stycznia 2022 roku odpisy amortyzacyjne w danym roku dla potrzeb podatkowych nie mogą przekraczać odpisów amortyzacyjnych, które są dokonywane dla potrzeb księgowych.

W okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2022 r., Spółka nie odnotowała istotnego wpływu zmiany na sprawozdanie finansowe.

9. Kapitał podstawowy

Akcjonariusze posiadający na dzień 31 marca 2022 roku powyżej 5% wszystkich akcji to:

- GTC Dutch Holdings B.V.
- Icona Securitization Opportunities Group S.A R.L.
- OFE PZU Złota Jesień
- OFE AVIVA Santander

EMISJA AKCJI

W dniach 21-22 grudnia 2021 roku zostały zawarte umowy subskrypcyjne dotyczące objęcia 88.700.000 akcji serii O, które zostały opłacone w styczniu 2022 roku.

Na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka rozpoznała należności od udziałowców w kwocie 567.681 PLN (123.425 EUR) oraz niezarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego w kwocie 557.939 PLN (120.295 EUR). Niezarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego odzwierciedlało zwiększenie kapitału zakładowego na moment podpisania umów subskrypcyjnych, pomniejszone o koszty bezpośrednio związane z emisją akcji.

4 stycznia 2022 roku podwyższony kapitał został zarejestrowany przez Krajowy Rejestr Sądowy i w związku z tym Spółka dokonała reklasyfikacji niezarejestrowanego podwyższenia kapitału zakładowego do kapitału podstawowego w kwocie 8.870 PLN (1.913 EUR) oraz do nadwyżki z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej w kwocie 549.069 PLN (118.282 EUR).

10. Zysk na jedną akcję

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

| | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 <i>(niebadane)</i> | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021 <i>(niebadane)</i> |
|--|--|--|
| Zysk / (strata) okresu przypadający akcjonariuszom (PLN) | 68.981.000 | 38.303.000 |
| Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję (PLN) | 574.255.122 | 485.555.122 |
| Zysk / (strata) na jedną akcję (PLN) | 0,12 | 0,08 |

Na dzień 31 marca 2022 roku oraz 31 marca 2021 roku Spółka nie posiadała instrumentów potencjalnie rozwadniających zysk.

11. Informacja o podmiotach 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.

Transakcje i salda z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione poniżej:

| | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 <i>(niebadane)</i> | Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2021 <i>(niebadane)</i> |
|--|--|--|
| Transakcje | | |
| Przychody z tytułu zarządzania | 3.349 | 3.353 |
| Przychody finansowe | 23.672 | 20.599 |
| Udział w zysku / (stracie) jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych | 70.724 | 36.041 |
| | 31 marca 2022 <i>(niebadane)</i> | 31 grudnia 2021 <i>(badane)</i> |
| Salda | | |
| Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych | 4.983.004 | 4.812.021 |
| Należności od udziałowców | - | 567.681 |
| Należności handlowe od jednostek powiązanych | 11.147 | 10.828 |
| Pożyczki od jednostek zależnych | (209.414) | (205.739) |

12. Zdarzenia po dacie bilansowej

W dniu 18 kwietnia 2022 roku Spółka spłaciła wszystkie obligacje wyemitowane pod kodem ISIN PLGTC0000292 (spłata całkowita). Wartość nominalna całej emisji wynosiła 9.440 tysięcy EUR.

13. Data publikacji

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 18 maja 2022 roku.



Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Globe Trade Centre Spółka Akcyjna

Wprowadzenie

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Spółki Globe Trade Centre S.A. (zwanej dalej „Spółką”) z siedzibą w Warszawie przy ulicy Komitetu Obrony Robotników 45A, obejmującego śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 marca 2022 r. oraz śródroczny skrócony rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym i śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone za okres od 1 stycznia do 31 marca 2022 r. oraz wybrane informacje objaśniające.

Za sporządzenie i przedstawienie śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonym przez Unię Europejską odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. My jesteśmy odpowiedzialni za sformułowanie wniosku na temat śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu.

Zakres przeglądu

Przegląd przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowym Standardem Usług Przeglądu 2410, Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki przyjętym jako Krajowy Standard Przeglądu 2410 uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów. Przegląd śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowo, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

Przegląd ma istotnie węższy zakres niż badanie przeprowadzane zgodnie z Krajowymi Standardami 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.



Wniosek

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że załączone śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonym przez Unię Europejską.

Przeprowadzający przegląd w imieniu PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Sp.k., spółki wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 144:

Piotr Wyszogrodzki

Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 90091

Warszawa, 18 maja 2022 r.