



SKONSOLIDOWANY

RAPORT

ŚRÓDROCZNY

GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S. A. ZA OKRES 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY

30 WRZEŚNIA 2022 R.

Miejsce i data publikacji: Warszawa 16 listopada 2022 r.

SPIS TREŚCI RAPORTU:

01. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. w okresach 9 i 3 miesięcy zakończonych 30 września 2022 r.
02. Niebadane śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 r.
03. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu
04. Niebadane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 r.
05. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S.A.

W OKRESACH 9 I 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH **30 WRZEŚNIA 2022 R.**

SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie.....	5
2. Wybrane dane finansowe	10
3. Prezentacja Grupy.....	12
3.1 Ogólne informacje na temat Grupy.....	12
3.2 Struktura organizacyjna Grupy.....	14
3.3 Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy	14
4. Główne wydarzenia	15
5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych	20
5.1 Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne	20
5.2 Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne.....	25
5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami.....	27
5.4 Przegląd skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej.....	27
5.4.1 Główne pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej.....	27
5.4.2 Porównanie sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2022 r. do 31 grudnia 2021 r.....	28
5.5 Skonsolidowany rachunek zysków i strat	30
5.5.1 Główne pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat.....	30
5.5.2 Porównanie wyników finansowych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. z tym samym okresem roku 2021.....	32
5.5.3 Porównanie wyników finansowych za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. z tym samym okresem roku 2021.....	35
5.6 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	37
5.6.1 Główne pozycje skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych	37
5.6.2 Analiza przepływów pieniężnych.....	38
5.7 Przyszła płynność i zasoby kapitałowe.....	39
6. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych.....	41
7. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym.....	41
8. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji.....	41
9. Akcje GTC w posiadaniu członków zarządu i rady nadzorczej.....	43
10. Znaczące transakcje z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż warunki rynkowe.....	44
11. Trwające przed sądem lub organem publicznym istotne postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych.....	44

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 Budapeszcie oraz w stolicach Europy Południowej i Wschodniej, w tym 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 30 września 2022 r. całkowita wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 11.609.029 zł. Podział portfela nieruchomości Grupy przedstawia się następująco:

- 44 ukończone budynki komercyjne, w tym 38 budynków biurowych i 6 centrów handlowych (wliczając 4 budynki biurowe przeznaczone do sprzedaży) o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 758 tysięcy m kw., poziomie najmu 87% i wartości 10.009.144 zł stanowiące 86% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy;
- cztery budynki biurowe w budowie, o łącznej powierzchni najmu około 51 tysięcy m kw. i wartości 410.938 zł stanowiące 4% całkowitej wartości portfela nieruchomości Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną o wartości 849.707 zł stanowiące 7% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową o wartości 137.825 zł (zawiera grunty przeznaczone do sprzedaży w Rumunii o wartości 3.311 zł) stanowiące 1% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, oraz
- prawa użytkowania gruntów będących w użytkowaniu wieczystym o wartości 201.415 zł (zawiera prawa użytkowania gruntów przeznaczonych do sprzedaży) stanowiące 2% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy.

44	758 000	4	Grunty
ukończone budynki	m kw. GLA	budynki w budowie	przeznaczone pod zabudowę

Dodatkowo GTC posiada 25% udziałów w przedsięwzięciu poprzez inwestycję w papiery dłużne wyemitowane przez luksemburską spółkę celową o wartości 115.000 EUR (zaksięgowane jako Finansowe aktywa trwałe). Kildare Innovation Campus, znajduje się na zachód od Dublina. gdzie zajmuje powierzchnię ponad 72 ha (z czego 34 ha pozostają niezagospodarowane). Campus składa się z dziewięciu budynków (o powierzchni około

101.685 m kw): sześć z nich to budynki na wynajem o określonym przeznaczeniu, takie jak przemysł, magazyny, produkcja oraz przestrzeń biurowa/laboratoryjna.

GTC również posiada 34% jednostek w Regional Multi Asset Fund Compartment 2 w Trigal Alternative Investment Fund GP S.á.r.l. ("Fundusz") za równowartość 12.600 EUR (zaksięgowane jako Finansowe aktywa trwałe). Głównym obszarem działalności Funduszu są Słowenia oraz Chorwacja z całkowitą wartością aktywów 68.750 EUR. Okres funkcjonowania Funduszu kończy się w czwartym kwartale 2028 r.

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 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 z 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 odroczonej 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 oprocentowanie; 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 i w Punkcie 12 "Główne czynniki ryzyka" w sprawozdanie zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 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 okresy 3 i 9 miesięcy zakończone 30 września 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 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 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 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 r.

Wybrane pozycje sprawozdań finansowych wyrażone w Euro zostały zaczerpnięte niebadanego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 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 9 miesięcy zakończony 30 września				Za okres 3 miesięcy zakończony 30 września			
	2022		2021		2022		2021	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowany rachunek wyników								
Przychody operacyjne	589.344	126.125	566.062	124.423	198.584	41.846	208.029	45.575
Koszty operacyjne	(159.942)	(34.229)	(143.441)	(31.529)	(54.902)	(11.574)	(52.516)	(11.505)
Zysk brutto z działalności operacyjnej	429.402	91.896	422.621	92.894	143.682	30.272	155.513	34.070
Koszty sprzedaży	(5.378)	(1.151)	(5.382)	(1.183)	(1.854)	(391)	(1.926)	(422)
Koszty administracyjne	(42.596)	(9.116)	(42.415)	(9.323)	(12.783)	(2.686)	(13.994)	(3.064)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów / utrata wartości nieruchomości inwestycyjnych i mieszkaniowych netto	52.820	11.514	(10.022)	(2.111)	(23.239)	(4.772)	(4.777)	(1.031)
Koszty finansowe netto	(112.682)	(24.115)	(153.313)	(33.699)	(36.675)	(7.722)	(55.849)	(12.235)
Zysk/(strata) netto	230.161	49.416	150.182	33.077	40.984	8.707	52.814	11.578
Rozwodniony zysk na jedną akcję (nie w tys.)	0,39	0,08	0,30	0,07	0,07	0,01	0,11	0,02
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (nie w tys.)	574.255.122	574.255.122	485.555.122	485.555.122	574.255.122	574.255.122	485.555.122	485.555.122

Skonsolidowane przepływy środków pieniężnych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	304.897	65.251	349.296	76.777
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(462.733)	(99.029)	(1.542.330)	(339.011)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	316.760	69.005	413.231	90.830
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (zawiera pieniężne i ich ekwiwalenty związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży)	623.733	128.082	463.132	99.966

(w tys.)	Na dzień			
	30 września 2022 r.		31 grudnia 2021 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Nieruchomości inwestycyjne (ukończone i w budowie)	9.949.659	2.043.135	9.485.752	2.062.389
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	849.707	174.485	643.194	139.843
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	196.190	40.287	176.746	38.428
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	134.514	27.622	124.193	27.002
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	482.436	99.067	1.343.029	292.001
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	619.448	127.202	402.300	87.468
Należności od udziałowców	-	-	567.681	123.425
Finansowe aktywa trwałe (związane z nieruchomościami inwestycyjnymi) wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	631.735	129.725	-	-
Pozostałe	471.372	96.795	336.643	73.193
Aktywa łącznie	13.335.061	2.738.318	13.079.538	2.843.749
Zobowiązania długoterminowe	7.107.727	1.459.552	6.842.449	1.487.683
Zobowiązania krótkoterminowe wliczając zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	608.681	124.991	1.099.610	239.077
Kapitał własny	5.618.653	1.153.775	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 Budapeszcie jak również w stolicach Europy Południowej i Wschodniej, w tym 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 30 września 2022 r. całkowita wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 11.609.029 zł. Podział portfela nieruchomości Grupy przedstawia się następująco:

- 44 ukończone budynki komercyjne, w tym 38 budynków biurowych i 6 centrów handlowych (wliczając 4 budynki biurowe przeznaczone do sprzedaży) o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 758 tysięcy m kw., poziomie najmu 87% i wartości 10.009.144 zł stanowiące 86% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy;
- cztery budynki biurowe w budowie, o łącznej powierzchni najmu około 51 tysięcy m kw. i wartości 410.938 zł stanowiące 4% całkowitej wartości portfela nieruchomości Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną o wartości 849.707 zł stanowiące 7% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową o wartości 137.825 zł (zawiera grunty przeznaczone do sprzedaży w Rumunii o wartości 3.311 zł) stanowiące 1% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, oraz
- prawa użytkowania gruntów będących w użytkowaniu wieczystym o wartości 201.415 zł (zawiera prawa użytkowania gruntów przeznaczonych do sprzedaży) stanowiące 2% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy.

Dodatkowo GTC posiada 25% udziałów w przedsięwzięciu poprzez inwestycję w papiery dłużne wyemitowane przez luksemburską spółkę celową o wartości 115.000 EUR (zaksięgowane jako Finansowe aktywa trwałe). Kildare Innovation Campus, znajduje się na zachód od Dublina. gdzie zajmuje powierzchnię ponad 72 ha (z czego 34 ha pozostają niezagospodarowane). Campus składa się z dziewięciu budynków (o powierzchni około 101.685 mkw): sześć z nich to budynki na wynajem o określonym przeznaczeniu, takie jak przemysł, magazyny, produkcja oraz przestrzeń biurowa/laboratoryjna.

GTC również posiada 34% jednostek w Regional Multi Asset Fund Compartment 2 w Trigal Alternative Investment Fund GP S.á.r.l. ("Fundusz") za równowartość 12.600 EUR (zaksięgowane jako Finansowe aktywa trwałe). Głównym obszarem działalności Funduszu są Słowenia oraz Chorwacja z całkowitą wartością aktywów 68.750 EUR. Okres funkcjonowania Funduszu kończy się w czwartym kwartale 2028 r.

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 30 września 2022 r. jest przedstawiona w niebadanym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 r. w *Nocie 4 Inwestycje w jednostkach zależnych*.

W strukturze Grupy wystąpiły następujące zmiany w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 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,
- spółka Cascade Building S.R.L. została sprzedana,
- utworzono spółkę GTC Flex EAD (w 100% zależna),
- utworzono spółkę GTC K43-45 Property Kft. (w 100% zależna),
- utworzono spółkę GTC Liffey Kft. (w 100% zależna),
- utworzono spółkę GTC UK Real Estate Investments Ltd. (w 100% zależna),
- zmiany w akcjonariacie spółki Glamp d.o.o. Beograd: obecnie GTC S.A. posiada bezpośrednio 30% akcji a pozostałe 70% akcji posiada pośrednio przez spółkę w 100% zależną - GTC Hungary.

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 EUR.

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 wyżej wymienioną transakcją, GTC Holding Zrt posiadało łącznie (pośrednio i bezpośrednio) 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 wyżej wymienionej transakcji, GTC Holding Zrt posiadał łącznie (pośrednio i bezpośrednio) 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 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 EUR.

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 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 28 stycznia 2022 r. pan Gyula Nagy zrezygnował z zasiadania w zarządzie Spółki ze skutkiem natychmiastowym.

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 EUR. 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 EUR.

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 posiada 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.

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 EUR.

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.

W dniu 13 maja 2022 r. Spółka podpisała aneks do umowy niezabezpieczonego kredytu odnawialnego z dnia 29 października 2021 r., co skutkowało zwiększeniem dostępnej kwoty kredytu do 94.000 EUR.

W dniu 18 maja 2022 r. Globis Wrocław Sp. z o.o., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała z Santander Bank Polska przedłużenie obecnej umowy kredytu bankowego. Ostateczna data spłaty została wydłużona do 31 sierpnia 2025 r., a pozostała część kredytu bankowego w kwocie 63.000 zł (13.500 EUR) zostanie spłacona jednorazowo w dacie wymagalności zobowiązania.

W dniu 14 czerwca 2022 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w kwocie 160.800 zł. Dywidenda została wypłacona w październiku 2022 r.

W dniu 14 czerwca 2022 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę nr 20 i powołało Artur Kozieję na niezależnego członka rady nadzorczej na 3 letnią kadencję.

W dniu 14 czerwca 2022 r. wygasła kadencja Mariusza Grendowicza jako niezależnego członka rady nadzorczej.

W dniu 28 czerwca 2022 r. GTC UBP Sp. z o.o., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała z Berlin Hyp AG aneks do umowy kredytu bankowego, zgodnie z którą przedpłata

w wysokości 6.100 EUR została dokonana na początku lipca 2022 r. Pozostała część kredytu bankowego zostanie spłacona jednorazowo w dacie wymagalności zobowiązania.

W dniu 4 lipca 2022 r. GTC Origine Investments Pltd., jednostka całkowicie zależna od Spółki, utworzyła spółkę GTC K43-45 Property Kft. w Budapeszcie. Nowoutworzona spółka w lipcu 2022 r. nabyła grunt w centralnej części Budapesztu za cenę 6.550 EUR. Zgodnie z obecnym pozwoleniem na budowę, można będzie na niej wybudować hotel, akademik bądź mieszkania na krótki wynajem o szacowanej powierzchni 6.400 m kw.

W dniu 5 lipca 2022 r. Pan Pedja Petronijevic zrezygnował z zasiadania w zarządzie GTC ze skutkiem na dzień 15 lipca 2022 r.

W dniu 19 lipca 2022 r., GTC FOD Property Kft., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała umowę kupna-sprzedaży dotyczącą sprzedaży budynku biurowego posiadanego przez tę spółkę. Cena sprzedaży wyniosła 19.100.000 HUF (równowartość 45.200 EUR na 30 września 2022 roku). Finalizacja transakcji jest spodziewana przed końcem czwartego kwartału 2022 r.

W dniu 28 lipca 2022 r. GTC sfinalizowało transakcję sprzedaży Cascade Building S.R.L., jednostki całkowicie zależnej od Spółki, będącej właścicielem Cascade Office Building w Bukareszcie (4.211 m kw.). Wpływy netto ze sprzedaży jednostki zależnej wyniosły 10.316 EUR.

W dniu 28 lipca 2022 r. GTC podpisało umowę kupna-sprzedaży dotyczącą GTC Matrix d.o.o., jednostki całkowicie zależnej od Spółki. Cena sprzedaży zgodnie z umową będzie kalkulowana w oparciu o wartość przedsiębiorstwa opartą na wartości nieruchomości – 52.200 EUR. Portfolio GTC Matrix d.o.o. obejmuje dwa budynki biurowe klasy A w Zagrzebiu – Matrix A oraz Matrix B. Finalizacja transakcji jest spodziewana przed końcem czwartego kwartału 2022 r.

W sierpniu 2022 r., Zarząd GTC SA ogłosił zmianę orientacji strategii Grupy, w ramach której Zarząd podjął decyzję o realizacji potencjalnych, nowych inwestycji w wybrane, nowe sektory rynku, których profil może odbiegać od podstawowego zakresu działalności Spółki (czyli budowa nieruchomości biurowych, handlowych, i innych określonych ich rodzajów, oraz zarządzanie nimi). Potencjalne, nowe sektory zidentyfikowane jako cele inwestycyjne w ramach nowej strategii obejmują:

1. inwestycje w parki innowacji i technologii;
2. inwestycje w obiekty energii odnawialnej; oraz
3. inwestycje w budowę aktywów mieszkaniowych na wynajem (PRS).

W dniu 9 sierpnia 2022 r. Spółka podpisała umowę dotyczącą transakcji obejmującą wspólną inwestycję w projekt parku innowacji w hrabstwie Kildare, Irlandia ("Transakcja"). Transakcja obejmuje inwestycję o wartości około 115.000 EUR w projekt Kildare Innovation Campus. W projekt zaangażowani są inni międzynarodowi inwestorzy branżowi działający w ramach partnerstwa luksemburskiego, któremu doradza Icona Capital, podmiot należący do tej samej

grupy co akcjonariusz mniejszościowy GTC (więcej szczegółów w nocie 16 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r.).

W dniu 28 sierpnia 2022 r. GTC Origine Investments Pltd., jednostka całkowicie zależna od Spółki, nabyła od jednostki powiązanej z udziałowcem większościowym, 34% jednostek w Regional Multi Asset Fund Compartment 2 w Trigal Alternative Investment Fund GP S.à.r.l. ("Fundusz") za równowartość 12.600 EUR. Głównym obszarem działalności Funduszu są Słowenia oraz Chorwacja z całkowitą wartością aktywów 68.750 EUR. Okres funkcjonowania Funduszu kończy się w czwartym kwartale 2028 r.

W dniu 2 września 2022 r. spółka GTC Dutch Holdings B.V. powołała pana Mariusz Grendowicz na członka rady nadzorczej Spółki, począwszy do dnia 2 września 2022 r.

W dniu 12 września 2022 r. Spółka otrzymała zawiadomienie dotyczące zmiany w akcjonariacie Spółki. Zgodnie z zawiadomieniem, jako skutek zakończenia reorganizacji wewnątrzgrupowej Global Debt Strategy S.à r.l. ("GDS") będący jednostką zależną Alpine Holding Korlátolt Felelősségű Társaságthe ("Alpine") nabył bezpośrednio od GTC Holding kontrolę nad 100% udziałów w GTC Dutch Holdings B.V. W rezultacie tej transakcji Alpine posiada pośrednio (tj. poprzez GDS, który posiada pośrednio poprzez GTC Dutch Holdings B.V.) 43,10% akcji GTC. Dalsze szczegóły opisano w raporcie bieżącym nr 40/2022.

W dniu 26 września 2022 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji do 125.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii P.

WYDARZENIA MAJĄCE MIEJSCE PO 30 WRZEŚNIA 2022 R.:

W dniu 3 października 2022 r., GTC Matrix d.o.o., jednostka całkowicie zależna od Spółki, otrzymała kredyt od banku ERSTE w wysokości 31.300 EUR jako część procesu sprzedaży tej spółki.

W dniu 18 października 2022 r. dywidenda dla udziałowców została wypłacona w kwocie 160.791 zł.

W dniu 4 listopada 2022 r. GTC SA dokonało częściowego wykupu obligacji o numerze ISIN PLGTC0000318 (jedna trzecia całkowitej emisji) w kwocie 73.333 zł.

W dniu 15 listopada 2022 r. pan Daniel Obajtek zrezygnował z zasiadania w radzie nadzorczej Spółki 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 wpłynęłyby na wyniki działalności Grupy. W szczególności Grupa zostałaby zmuszona do zmiany niektórych planów inwestycyjnych. Ponadto Grupa nie mogła realizować wielu planów w krajach, w których prowadzi działalność.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI W CEE I SEE

Większość przychodów Grupy pochodzi z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i z tytułu usług. W okresach 9 miesięcy zakończonych w dniu 30 września 2022 r. oraz 2021 r. odpowiednio 75% i 76% przychodów Grupy pochodziło z wynajmu powierzchni, które zależą w dużym stopniu od stawek czynszu za m kw. i od stopy wynajęcia. Wysokość czynszu jakiego może zażądać Grupa w dużej mierze zależy od lokalizacji nieruchomości oraz od lokalnych trendów rynkowych i stanu gospodarki danego kraju. Na przychody Grupy z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych wpływa zwłaszcza oddawanie nowych powierzchni pod wynajem, zmiany wskaźnika powierzchni niewynajętej oraz możliwości Grupy w zakresie podnoszenia czynszów. Przychody z wynajmu zależą również od terminu zakończenia realizacji inwestycji budowlanych Grupy oraz od możliwości wynajęcia zrealizowanych nieruchomości po korzystnych stawkach czynszu. W okresach 9 miesięcy zakończonych w dniu 30 września 2022 r. oraz 2021 r. odpowiednio 25% i 24% przychodów Grupy pochodziło z usług z tytułu obsługi nieruchomości, co odzwierciedla niektóre koszty, które Grupa przenosi na swoich najemców.

Znaczna większość umów wynajmu Grupy jest zawierana w euro i obejmuje klauzulę pełnej indeksacji czynszu w powiązaniu z EICP (europejski wskaźnik cen konsumpcyjnych). W przypadku zawarcia umowy najmu w innej walucie umowa taka jest przeważnie 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 52.820 zł (11.514 EUR) i stratę w wysokości 10.022 zł (2.111 EUR) w, odpowiednio, w okresie 9 miesięcy zakończonym w dniu 30 września 2022 r. i w dniu 30 września 2021 r.

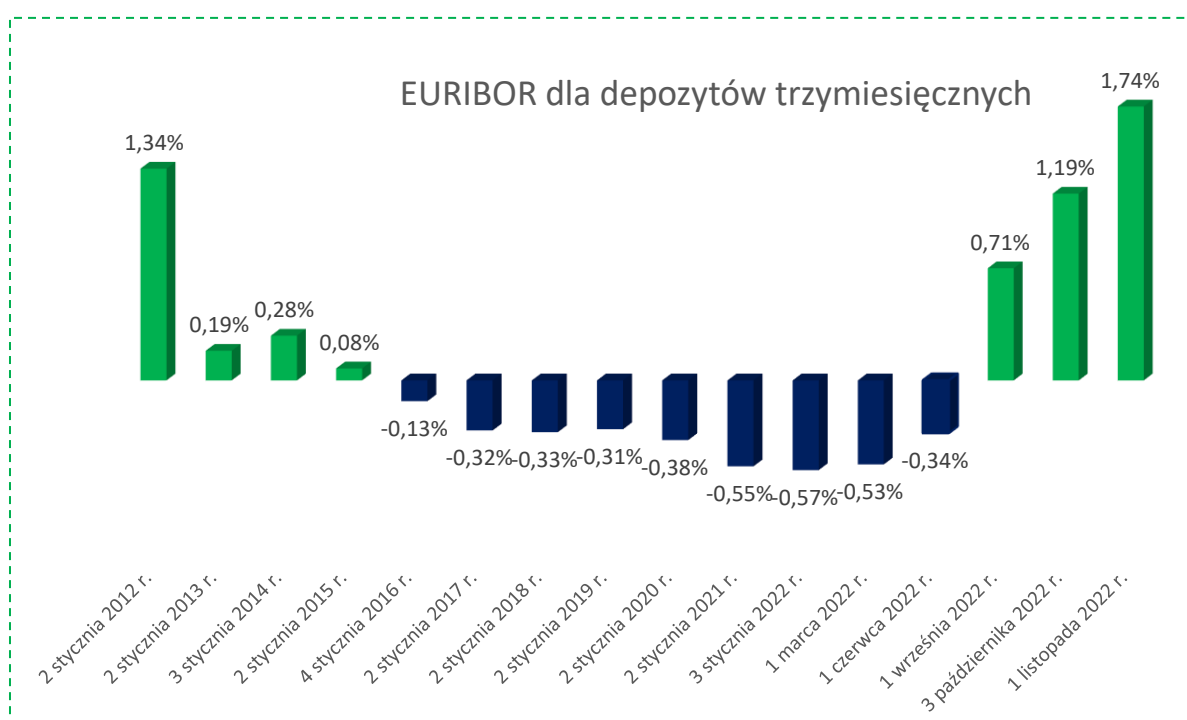
WPLYW ZMIAN STOPY PROCENTOWEJ

Podwyżki stóp procentowych generalnie zwiększają koszty finansowania Grupy. Jednak na dzień 30 września 2022 r. 95% 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

Historycznie stawki EURIBOR utrzymywały się na poziomie zbliżonym do zera lub ujemnym, co przedstawia poniższy wykres. Jednak ze względu na presję inflacyjną w ostatnich sześciu miesiącach roku Europejski Bank Centralny podjął decyzję o podwyżce stóp procentowych i oczekuje się, że w najbliższych miesiącach lub latach będą one dodatnie.

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



WPLYW ZMIAN KURSÓW WALUT OBCYCH

Za okres 9 miesięcy zakończony w dniu 30 września 2022 r. i 30 września 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.

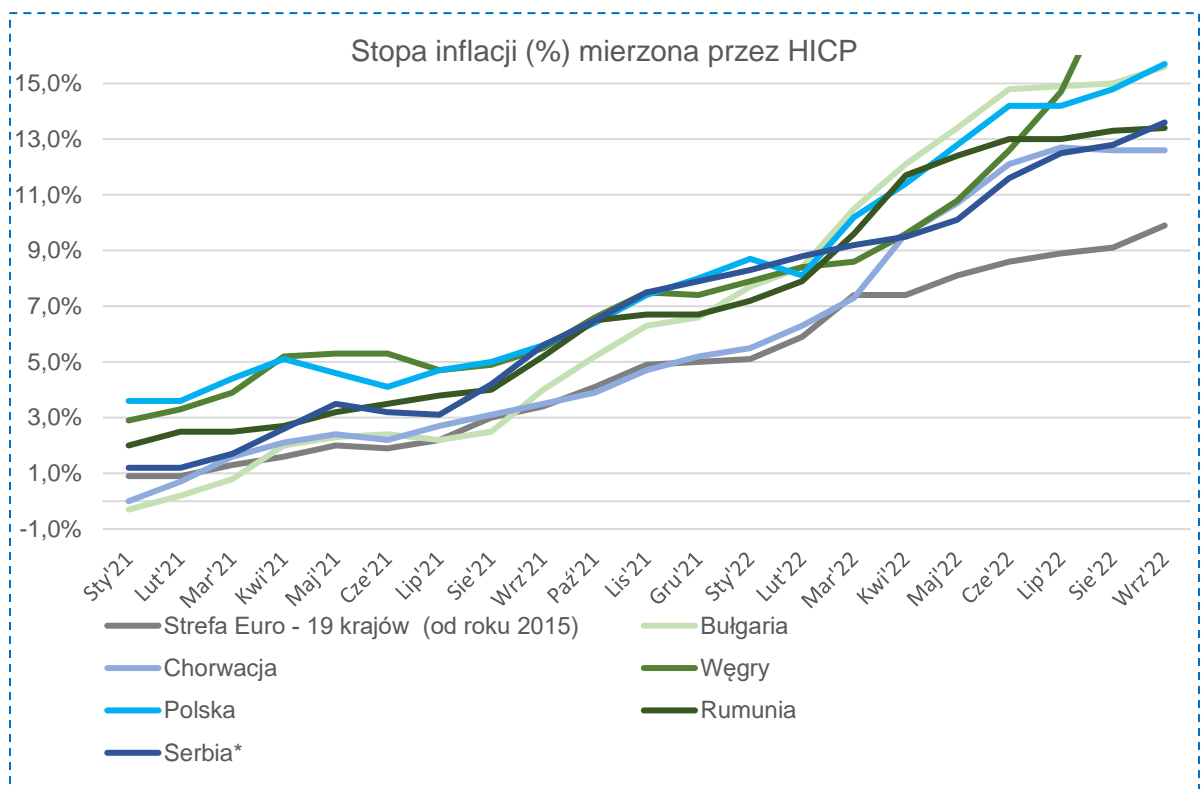
WPLYW INFLACJI

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 wahanom w wyniku inflacji. Na dzień 30 września 2022 r. 95% 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, na które może mieć wpływ inflacja. Obroty najemców mogą mieć wpływ na działalność i wyniki finansowe Grupy.

Według Eurostatu roczna inflacja w strefie euro wyniosła 9,9% we wrześniu 2022 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.

WPLYW SYTUACJI W UKRAINIE NA GRUPĘ GTC

W dniu 24 lutego 2022 r. 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 30 września 2022 r. i 31 grudnia 2021 r. Grupa nie posiadała aktywów na obszarach konfliktu.

Jednakże powyższy konflikt spowodował niepewność na globalnych rynkach akcji i przewiduje się brak stabilności w związku z kosztem i dostępnością energii elektrycznej, i surowców naturalnych, w szczególności w Europie. W dniu 5 września 2022 r. władze rosyjskie ogłosiły, że gazociąg Nord Stream pozostanie zamknięty tak długo jak obowiązywały będą zachodnie sankcje, co spowodowało natychmiastowy wzrost cen energii elektrycznej i gazu na rynkach międzynarodowych. Grupa nie może wykluczyć dalszego gwałtownego wzrostu cen energii elektrycznej i gazu, co może mieć niekorzystny wpływ na jej roczne wydatki na opłaty eksploatacyjne (prognozowane rocznie na początku każdego roku kalendarzowego i rozliczane z najemcami po zamknięciu roku), które oprócz czynszu składają się na łączny koszt wynajmu powierzchni biurowej i handlowej dla najemców.

5.2 Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne

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 EUR.

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 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 EUR.

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 EUR. 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 EUR.

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.

W dniu 28 czerwca 2022 r. GTC UBP Sp. z o.o., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała z Berlin Hyp AG aneks do umowy kredytu bankowego, zgodnie z którą przedpłata w wysokości 6.100 EUR została dokonana na początku lipca 2022 r. Pozostała część kredytu bankowego zostanie spłacona jednorazowo w dacie wymagalności zobowiązania.

W lipcu 2022 r. GTC K43-45 Property Kft. nabyła grunt w centralnej części Budapesztu za cenę 6.550 EUR. Zgodnie z obecnym pozwoleniem na budowę, można będzie na niej wybudować hotel, akademik bądź mieszkania na krótki wynajem o szacowanej powierzchni 6.400 m kw.

W dniu 19 lipca 2022 r., GTC FOD Property Kft., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała umowę kupna-sprzedaży dotyczącą sprzedaży budynku biurowego posiadanego przez tę spółkę. Cena sprzedaży wyniosła 19.100.000 HUF (równowartość 45.200 EUR na 30 września 2022 roku). Finalizacja transakcji jest spodziewana przed końcem czwartego kwartału 2022 r.

W dniu 28 lipca 2022 r. GTC sfinalizowało transakcję sprzedaży Cascade Building S.R.L., jednostki całkowicie zależnej od Spółki, będącej właścicielem Cascade Office Building w Bukareszcie (4.211 m kw.). Wpływy netto ze sprzedaży jednostki zależnej wyniosły 10,3 miliona EUR.

W dniu 9 sierpnia 2022 r. Spółka podpisała umowę dotyczącą transakcji obejmującą wspólną inwestycję w projekt parku innowacji w hrabstwie Kildare, Irlandia ("Transakcja"). Transakcja obejmuje inwestycję o wartości około 115.000 EUR w projekt Kildare Innovation Campus. W projekt zaangażowani są inni międzynarodowi inwestorzy branżowi działający w ramach partnerstwa luksemburskiego, któremu doradza Icona Capital, podmiot należący do tej samej grupy co akcjonariusz mniejszościowy GTC (więcej szczegółów w nocie 16 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r.).

W dniu 28 sierpnia 2022 r. GTC Origine Investments Pltd., jednostka całkowicie zależna od Spółki, nabyła od jednostki powiązanej z udziałowcem większościowym, 34% jednostek w Regional Multi Asset Fund Compartment 2 w Trigal Alternative Investment Fund GP S.á.r.l. ("Fundusz") za równowartość 12.600 EUR. Głównym obszarem działalności Funduszu są Słowenia oraz Chorwacja z całkowitą wartością aktywów 68.750 EUR. Okres funkcjonowania Funduszu kończy się w czwartym kwartale 2028 r.

5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami

Grupa nie publikowała prognoz na pierwsze 9 miesięcy 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.

FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE (ZWIĄZANE Z NIERUCHOMOŚCIAMI INWESTYCYJNYMI) WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY

Finansowe aktywa trwałe wyceniane są w wartości godziwej a zmiany netto w wartości godziwej są ujmowane w sprawozdaniu zysków i strat.

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 30 września 2022 r. do 31 grudnia 2021 r.

AKTYWA

Wartość aktywów ogółem wzrosła o 255.523 zł (2%) i wynosiła 13.335.061 zł na dzień 30 września 2022 r. w porównaniu do 13.079.538 zł na dzień 31 grudnia 2021 r.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosła o 689.864 (7%) zł do 10.995.556 zł na dzień 30 września 2022 r. w porównaniu do 10.305.692 zł na dzień 31 grudnia 2021 r. głównie w wyniku inwestycji w wysokości 550.995 zł, szczególnie w nabycie trzech nieruchomości na Węgrzech i gruntu w Serbii oraz aktualizacji wartości aktywów w wysokości 56.706 zł, co zostało częściowo skompensowane przeklasyfikowaniem do aktywów przeznaczonych do sprzedaży trzech budynków biurowych – Matrix A i B oraz Forest Office Debrecen w wysokości 466.819 zł, sprzedażą budynku biurowego Cascade w wysokości 47.194 zł oraz sprzedażą gruntów w Polsce w wysokości 41.526 zł.

Wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży spadła o 860.593 zł do 482.436 zł na dzień 30 września 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), co zostało częściowo skompensowane przeklasyfikowaniem do aktywów przeznaczonych do sprzedaży trzech budynków biurowych – Matrix A i B oraz Forest Office Debrecen w wysokości 466.819 zł.

Wartość instrumentów pochodnych wzrosła o 111.976 zł do 115.775 zł na dzień 30 września 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 finansowych aktywów trwałych (związanych z nieruchomościami inwestycyjnymi) wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy wzrosła o 631.735 zł na dzień 30 września 2022 r. w porównaniu do 0 zł na dzień 31 grudnia 2021 r., w związku z inwestycją o wartości około 115.000 EUR w projekt Kildare Innovation Campus poprzez papiery dłużne oraz

nabycia 34% jednostek w Regional Multi Asset Fund Compartment 2 w Trigal Alternative Investment Fund GP S.á.r.l. ("Fundusz") za równowartość 12.600 EUR.

Wartość należności od udziałowców spadła do 0 zł na dzień 30 września 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 środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wzrosła o 217.148 zł (54%) do 619.448 zł na dzień 30 września 2022 r. w porównaniu do 402.300 zł na dzień 31 grudnia 2021 r., głównie w wyniku wpływów ze sprzedaży jednostek zależnych Serbii i Rumunii pomniejszonych o środki pieniężne w zbywanych spółkach w wysokości 632.819 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 finansowych aktywów trwałych (związanych z nieruchomościami inwestycyjnymi) wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy w wysokości 606.166 zł oraz wydatkami na nabycie nowych nieruchomości i gruntów w wysokości 266.984 zł oraz wydatkami na nieruchomości inwestycyjne oraz środki trwałe w wysokości 283.273 zł.

PASYWA

Wartość kredytów i obligacji wzrosła 113.896 zł (2%) do 6.090.591 zł na dzień 30 września 2022 r. w porównaniu do 5.976.695 zł na dzień 31 grudnia 2021 r. głównie na skutek ciągnięcia z pożyczki w wyniku ukończenia projektu Pillar w wysokość 28.845 zł, co zostało częściowo skompensowane poprzez spłaty obligacji oraz kredytów bankowych w wysokości 149.774 zł oraz różnic kursowych na obligacjach w PLN i HUF w wysokości 238.274 zł.

Wartość zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży spadła o 696.790 zł (98%) do 15.340 zł na dzień 30 września 2022 r. w porównaniu do 712.130 zł na dzień 31 grudnia 2021 r. głównie na skutek sprzedaży nieruchomości biurowych w Serbii, co zostało częściowo skompensowane przeklasyfikowaniem projektów Matrix do zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży.

Wartość zobowiązania z tytułu dywidendy dla udziałowców wzrosła o 160.791 zł do 160.791 zł na dzień 30 września 2022 r. z 0 zł na dzień 31 grudnia 2021 r. w następstwie decyzji Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy o podziale zysku za rok 2021. Dywidenda została wypłacona 18 października 2022 r.

Wartość zobowiązań z tytułu instrumentów pochodnych wzrosła o 98.239 zł (52%) do 288.765 zł na dzień 30 września 2022 r. z 190.526 zł na dzień 31 grudnia 2021 r. głównie ze względu na zmiany wartości godziwej w związku ze swapami walutowymi na obligacjach węgierskich.

Wartość zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz rezerwy spadła o 6.154 zł (4%) do 136.849 zł na dzień 30 września 2022 r. w porównaniu do 143.003 zł na dzień 31 grudnia 2021 r., głównie ze względu na spłatę zobowiązań związanych z działalnością deweloperską.

Wartość zobowiązań z tytułu podatku dochodowego wzrosła o 13.965 zł do 18.564 zł na dzień 30 września 2022 r. w porównaniu do 4.599 zł na dzień 31 grudnia 2021 r., głównie ze względu na podatek dochodowy związany ze sprzedażą nieruchomości biurowych w Serbii.

KAPITAŁ WŁASNY

Wartość niezarejestrowanego podwyższenia kapitału zakładowego spadło do 0 zł na dzień 30 września 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 30 września 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 30 września 2022 r. w porównaniu do 2.448.771 zł na dzień 31 grudnia 2021 r. głównie w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego po cenie powyżej wartości nominalnej.

Wartość zysków zatrzymanych wzrosła o 64.275 zł (4%) do 1.552.069 zł na dzień 30 września 2022 r. w porównaniu do 1.487.794 zł na dzień 31 grudnia 2021 r., głównie w wyniku rozpoznania zysku za okres w wysokości 230.161 zł, co zostało częściowo skompensowane wypłatą dywidendy z zysku za rok 2021, w wysokości 160.791 zł.

Efekt wyceny transakcji zabezpieczających spadł o 106.173 zł (77%) do 31.206 zł straty na dzień 30 września 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 w następstwie wzrostu rynkowych stóp procentowych.

Wartość kapitałów wzrosła o 481.174 zł (9%) do 5.618.653 zł na dzień 30 września 2022 r. w porównaniu do 5.137.479 zł na dzień 31 grudnia 2021 r. głównie w wyniku rozpoznania zysku za okres w wysokości 230.161 zł oraz pozytywnej zmiany z tytułu wyceny transakcji zabezpieczających o 106.173 zł. Wzrost został częściowo skompensowany wypłatą dywidendy z zysku za rok 2021, w wysokości 160.791 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 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 odroczone. 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 9 miesięcy zakończony 30 września 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 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. wzrosły o 23.282 zł (4%) i wyniosły 589.344 zł w porównaniu do 566.062 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. Grupa rozpoznała wzrost przychodów z tytułu wynajmu w następstwie nabycia nieruchomości generujących przychód oraz ukończeniu budynku Pillar o 61.200 zł jak również dzięki wzrostowi przychodów z wynajmu powierzchni w centrach handlowych o 47.200 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 pierwszym kwartale 2022 and sprzedaży budynku biurowego Cascade w trzecim kwartale 2022 r. wysokości 88.900 zł oraz na skutek niewielkiego spadku średniego poziomu najmu w budynkach biurowych w Polsce i Rumunii.

KOSZTY USŁUG

Koszty z tytułu usług wzrosły o 16.501 (12%) i wyniosły 159.942 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. w porównaniu do 143.441 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. Grupa rozpoznała wzrost kosztów z tytułu usług związany z nabyciem nieruchomości generujących przychód oraz ukończeniem budynku Pillar o 19.200 zł oraz wzrost kosztów z tytułu usług w centrach handlowych o 6.100 zł i biurach o 6.100 zł wynikające z inflacyjnego wzrostu kosztów operacyjnych. Wzrost ten został częściowo skompensowany przez spadek kosztów z tytułu usług w wyniku sprzedaży portfela biurowego w Serbii w pierwszym kwartale 2022 and sprzedaży budynku biurowego Cascade w trzecim kwartale 2022 r. w wysokości 18.700 zł.

ZYSK BRUTTO Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Zysk brutto z działalności operacyjnej wzrósł o 6.781 zł (2%) i wyniósł 429.402 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. w porównaniu do 422.621 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r., głównie w wyniku wzrostu przychodów z wynajmu i usług związanych z nabyciem i ukończeniem nieruchomości, co zostało częściowo skompensowane wzrostem kosztów usług w wyniku nabyć i niewielkiego spadku średniego poziomu najmu w budynkach biurowych w Polsce i Rumunii. w połączeniu z utratą przychodów z wynajmu w wyniku sprzedaży portfela biurowego w Serbii.

Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. wynosiła 73% w porównaniu do 75% za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r.

KOSZTY ADMINISTRACYJNE

Koszty administracyjne, po wyłączeniu kosztów programu motywacyjnego, wzrosły o 8.945 zł (22%) i wyniosły 49.185 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. w porównaniu do 40.240 zł kosztów za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. głównie ze względu na wzrost kosztów wynagrodzeń oraz wzrost kosztów audytu, doradztwa informatycznego 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 6.589 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. wobec 2.175 zł kosztów za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. Łączne koszty administracyjne wzrosły o 181 zł do 42.596 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. w porównaniu 42.415 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r.

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

Zysk netto z tytułu aktualizacji wartości aktywów i utraty wartości aktywów za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. wyniósł 52.820 zł w porównaniu do 10.022 zł straty za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. i napędzany jest głównie postęпами w wynajmie i budowie budynku GTC X (projekt w budowie, Belgrad, Serbia) oraz ukończeniem budynku Pillar (Budapeszt, Węgry), jak również planowaną sprzedażą budynków w Chorwacji przeznaczonymi do sprzedaży.

STRATA Z TYTUŁU RÓŻNIC KURSOWYCH, NETTO

Strata z tytułu różnic kursowych netto wyniosła 11.766 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. w porównaniu do straty z tytułu różnic kursowych netto w wysokości 1.993 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r.

PRZYCHODY FINANSOWE

Przychody finansowe wyniosły 4.336 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. w porównaniu z przychodami w wysokości 1.015 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r.

KOSZTY FINANSOWE

Koszty finansowe spadły o 37.310 zł (24%) i wyniosły 117.018 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. wobec 154.328 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. Średnia ważona stopa procentowa (włączając instrumenty zabezpieczające) na dzień 30 września 2022 r. wyniosła 2,18% w skali roku.

ZYSK/(STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM

Zysk netto za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. wyniósł 303.426 zł w porównaniu do 207.935 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. Wyższy zysk przed opodatkowaniem za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. wynikał głównie z rozpoznania zysku z aktualizacji wartości aktywów w wysokości 52.820 zł i spadku kosztów finansowych o 37.310 zł, co zostało częściowo skompensowane wyższymi o 9.773 zł kosztami z tytułu różnic kursowych netto.

PODATEK DOCHODOWY

Podatek dochodowy za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. wyniósł 73.265 zł w porównaniu do 57.753 zł podatku za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. Podatek dochodowy zawierał w szczególności bieżący podatek dochodowy w wysokości 60.900 zł oraz podatek odroczony w wysokości 12.365 zł.

ZYSK/(STRATA) NETTO

Zysk netto za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. wzrósł o 79.979 zł (53%) i wyniósł 230.161 zł w porównaniu do 150.182 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. co wynikało głównie z rozpoznania zysku z aktualizacji wartości aktywów w wysokości 52.820 zł i spadku kosztów finansowych o 37.310 zł, co zostało częściowo skompensowane wyższymi o 9.773 zł kosztami z tytułu różnic kursowych netto.

5.5.3 Porównanie wyników finansowych za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 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 30 września 2022 r. spadły o 9.445 zł (5%) i wyniosły 198.584 zł w porównaniu do 208.029 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. Grupa rozpoznała spadek przychodów z tytułu wynajmu w następstwie sprzedaży portfela biurowego w Serbii w pierwszym kwartale 2022 and sprzedaży budynku biurowego Cascade w trzecim kwartale 2022 r. wysokości 30.400 zł oraz na skutek niewielkiego spadku średniego poziomu najmu w budynkach biurowych w Polsce, co zostało częściowo skompensowane wzrostem przychodów w następstwie nabycia nieruchomości generujących przychód oraz ukończeniu budynku Pillar o 4.200 zł, jak również dzięki wzrostowi przychodów z wynajmu powierzchni w centrach handlowych o 7.900 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.

KOSZTY USŁUG

Koszty z tytułu usług wzrosły o 2.386 (5%) i wyniosły 54.902 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. w porównaniu do 52.516 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. Grupa rozpoznała wzrost kosztów z tytułu usług związany z nabyciem nieruchomości generujących przychód oraz ukończeniem budynku Pillar o 5.100 zł oraz wzrost kosztów z tytułu usług w biurach o 2.300 zł oraz niewielki wzrost kosztów ze względu na presję inflacyjną. Wzrost ten został częściowo skompensowany przez spadek kosztów z tytułu usług w wyniku sprzedaży portfela biurowego w Serbii w pierwszym kwartale 2022 and sprzedaży budynku biurowego Cascade w trzecim kwartale 2022 r. w wysokości 6.000 zł oraz spadku kosztów z tytułu usług w centrach handlowych w wysokości 1.400 zł.

ZYSK BRUTTO Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Zysk brutto z działalności operacyjnej spadł o 11.831 zł (8%) i wyniósł 143.682 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. w porównaniu do 155.513 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2021 r., głównie w wyniku wzrostu kosztów usług w następstwie związanych z nabyciem nieruchomości oraz wzrost kosztów z tytułu usług wynikający ze wzrostu inflacji kosztów operacyjnych oraz niewielkiego spadku średniego poziomu najmu w połączeniu z utratą przychodów z wynajmu w wyniku sprzedaży portfela biurowego w Serbii.

Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. wynosiła 72% w porównaniu do 75% za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2021 r.

KOSZTY ADMINISTRACYJNE

Koszty administracyjne, po wyłączeniu kosztów programu motywacyjnego, wzrosły o 3.923 zł (30%) i wyniosły 17.068 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. w porównaniu do 13.145 zł kosztów za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. głównie ze względu na wzrost kosztów wynagrodzeń oraz wzrost kosztów audytu i doradztwa prawnego 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 4.285 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. wobec 849 zł kosztów za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. Łączne koszty administracyjne spadły o 1.211 zł (9%) do 12.783 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. w porównaniu 13.994 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2021 r.

STRATA Z AKTUALIZACJI WARTOŚCI AKTYWÓW / UTRATA WARTOŚCI AKTYWÓW

Strata netto z tytułu aktualizacji wartości aktywów i utraty wartości aktywów za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. wyniosła 23.239 zł w porównaniu do 4.777 zł straty za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. i napędzany jest głównie przez skapitalizowane wydatki w trzecim kwartale na istniejącym portfelu biurowym.

STRATA Z TYTUŁU RÓŻNIC KURSOWYCH, NETTO

Strata z tytułu różnic kursowych netto wyniosła 5.029 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. w porównaniu do straty z tytułu różnic kursowych netto w wysokości 1.316 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2021 r.

PRZYCHODY FINANSOWE

Przychody finansowe wyniosły 3.423 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. w porównaniu z przychodami w wysokości 334 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2021 r.

KOSZTY FINANSOWE

Koszty finansowe spadły o 16.085 zł (29%) i wyniosły 40.098 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. wobec 56.183 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. Średnia ważona stopa procentowa (włączając instrumenty zabezpieczające) na dzień 30 września 2022 r. wyniosła 2,18% w skali roku.

ZYSK/(STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM

Zysk netto za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. wyniósł 62.708 zł w porównaniu do 76.559 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. Spadek zysku przed opodatkowaniem za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. wynikał głównie ze spadku zysku działalności operacyjnej o 11.831 zł w połączeniu ze wzrostem straty z tytułu aktualizacji wartości aktywów o 18.462 zł co zostało częściowo skompensowane spadkiem kosztów finansowych o 16.085 zł.

PODATEK DOCHODOWY

Podatek dochodowy za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. wyniósł 21.724 zł w porównaniu do 23.745 zł podatku za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. Podatek dochodowy zawierał w szczególności bieżący podatek dochodowy w wysokości 5.500 zł oraz zysk na podatku odroczonym w wysokości 16.224 zł.

ZYSK/(STRATA) NETTO

Zysk netto za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. spadł o 11.830 zł (22%) i wyniósł 40.984 zł w porównaniu do 52.814 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2021 r. co wynikało głównie z spadku zysku działalności operacyjnej o 11.831 zł w połączeniu ze wzrostem straty z aktualizacji wartości aktywów o 18.462 zł co zostało częściowo skompensowane spadkiem kosztów finansowych o 16.085 zł i spadkiem podatku dochodowego o 2.021 zł.

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 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. i 2021 r.:

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Okres 9 miesięcy zakończony	
	30 września 2022	30 września 2021
PRZEPLŹYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	304.897	349.296
PRZEPLŹYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne oraz środki trwałe	(283.273)	(310.194)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i gruntów oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	(266.984)	(1.245.148)
Sprzedaż gruntów oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i jednostek zależnych pomniejszona o środki pieniężne w zbywanych spółkach	684.952	2.707
Zakup długoterminowych aktywów finansowych	(606.166)	-
Zmniejszenie stanu krótkoterminowych depozytów przeznaczonych na inwestycje	-	4.195
Otrzymane zaliczki na aktywa przeznaczone do sprzedaży	11.682	4.913
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(6.313)	1.124
Odsetki otrzymane	3.369	73
Środki pieniężne netto z / (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	(462.733)	(1.542.330)
PRZEPLŹYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	28.845	3.180.660
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(149.774)	(2.639.524)
Odsetki zapłacone oraz inne opłaty związane z przedterminową spłatą kredytów	(110.776)	(119.879)
Wpływy z tytułu podwyższenia kapitału, pomniejszone o koszty emisji	556.821	-
Splata zobowiązania z tytułu leasingu	(2.603)	(2.348)
Koszty pozyskania kredytów	(1.103)	(34.399)
Wypłata dywidendy do udziałowca niekontrolującego	(3.491)	-
Zmiana stanu depozytów zablokowanych krótkoterminowych	(1.159)	28.721
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej	316.760	413.231
Różnice kursowe z przeliczenia	20.355	(12.272)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	179.279	(792.075)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu/roku	444.454	1.255.207
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu/roku	623.733	463.132

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej spadły do 304.897 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 r. w porównaniu do 349.296 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. Spadek ten wynikał głównie z zapłaconego podatku i spadku przychodów w wyniku sprzedaży portfela biurowego w Serbii, co zostało częściowo skompensowane ukończeniem i nabyciem nieruchomości generujących przychody na Węgrzech.

Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej wyniosły 462.733 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 r. w porównaniu do 1.542.330 zł przepływów pieniężnych wykorzystanych w działalności inwestycyjnej w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 r. wynikały głównie z zakupu długoterminowych aktywów finansowych w wysokości 606.166 zł, wydatków na nieruchomości inwestycyjne oraz grunty w wysokości 283.273 zł, oraz na nabycie nowych nieruchomości i gruntów w wysokości 266.984 zł, co zostało częściowo skompensowane wpływami ze sprzedaży gruntów i jednostek zależnych w Serbii i Rumunii pomniejszone o środki pieniężne w zbywanych spółkach w wysokości 684.952 zł.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 316.760 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 r., w porównaniu do 413.231 zł przepływów pieniężnych netto z działalności finansowej za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 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 149.774 zł, oraz (iii) zapłaconych odsetek i innych opłat związanych z przedterminową spłatą kredytów w wysokości 110.776 zł.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 30 września 2022 r. wyniosły 623.733 zł, (wliczając środki pieniężne i ich ekwiwalenty związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży w kwocie 4.285 zł) w porównaniu do 463.132 zł na dzień 30 września 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 30 września 2022 r. Grupa jest zdania, że jej stan środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, środków pieniężnych wygenerowanych ze sprzedaży aktywów wraz z środkami generowanymi z najmu powierzchni w budynkach należących do portfela inwestycyjnego Grupy, jak również środki pieniężne dostępne z obecnych lub przyszłych kredytów jak również odnawialnych 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 30 września 2022 r. zobowiązania długoterminowe Grupy wyniosły 7.107.727 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 30 września 2022 r. wynosiło 6.090.591 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 30 września 2022 r. wyniosła 2,18% 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 44,3% na dzień 30 września 2022 r. (wliczając finansowe aktywa trwałe), w porównaniu do 52,5% na dzień 31 grudnia 2021 r. Strategia długofalowa Grupy zakłada utrzymanie tego wskaźnika na poziomie 40%, jednakże w przypadku przejęć Spółka może chwilowo odejść od zakładanego poziomu.

Na dzień 30 września 2022 r. 95% 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 30 września 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 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 r. Grupa nie udzieliła żadnych gwarancji, których wartość jest znacząca.

Grupa nie udzieliła gwarancji na rzecz osób trzecich na dzień 30 września 2022 r. oraz na dzień 30 września 2021 r. Na dzień 30 września 2022 r. gwarancje wynosiły 0 zł (0 EUR).

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

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

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 30 września 2022 r.

W dniu 12 września 2022 r. Spółka otrzymała zawiadomienie dotyczące zmiany w akcjonariacie Spółki. Zgodnie z zawiadomieniem, jako skutek zakończenia reorganizacji wewnątrzgrupowej Global Debt Strategy S.à r.l. ("GDS") będący jednostką zależną Alpine Holding Koriátolt Felelősségű Társaságthe ("Alpine") nabył bezpośrednio od GTC Holding kontrolę nad 100% udziałów w GTC Dutch Holdings B.V. W rezultacie tej transakcji Alpine posiada pośrednio (t.j. poprzez GDS, który posiada pośrednio poprzez GTC Dutch Holdings B.V.) 43,10% akcji GTC. Dalsze szczegóły opisano w raporcie bieżącym nr 40/2022.

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 30 czerwca 2022 r. (nie w tys.)
GTC Dutch Holdings B.V. ¹	247.461.591	43,10%	337.637.591	58,80%	Bez zmian
Icona Securitization Opportunities Group S.A R.L. ²	90.176.000	15,70%	0	0%	Bez zmian
GTC Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság ¹	21.891.289	3,81%	21.891.289	3,81%	Bez zmian
OFE PZU Złota Jesień	53.500.000	9,32%	53.500.000	9,32%	Bez zmian
AVIVA OFE Aviva Santander	47.364.000	8,25%	47.364.000	8,25%	Bez zmian
Pozostali	113.862.242	19,82%	113.862.242	19,82%	Bez zmian
Razem	574.255.122	100,00%	574.255.122	100,00%	Bez zmian

¹ Ostatecznym udziałowcem GTC Dutch oraz GTC Holding Zrt. jest Optimum Venture Private Equity Funds, który pośrednio posiada 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.

² 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.

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 śródrocznego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r.) w dniu 24 sierpnia 2022.

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

Imię i nazwisko	Liczba akcji na dzień 15 listopada 2022 r. (nie w tys.)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)	Zmiana od 24 sierpnia 2022 r. (nie w tys.)
Zoltán Fekete	0	0	Bez zmian
Ariel Ferstman	5.240	524	Bez zmian
János Gárdai	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 śródrocznego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r.) w dniu 24 sierpnia 2022 r.

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

Członek rady nadzorczej	Liczba akcji na dzień 15 listopada 2022 r. (nie w tys.)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)	Zmiana od 24 sierpnia 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 ¹	13.348	1.335	Bez zmian
Artur Kozieja	0	0	Bez zmian
Marcin Murawski	0	0	Bez zmian
Daniel Obajtek	0	0	Bez zmian
Gyula Nagy	0	0	Bez zmian
Bálint Szécsényi	0	0	Bez zmian
Bruno Vannini	0	0	Bez zmian
Razem	13.348	1.335	

¹ Zmiana od 2 września 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 DZIEWIĘCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA

30 WRZEŚNIA 2022 ROKU WRAZ Z RAPORTEM
NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 30 września 2022 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	30 września 2022 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2021 <i>(badane)</i>
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	8	10.995.556	10.305.692
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową		134.514	124.193
Rzeczowe aktywa trwałe		36.002	36.032
Depozyty zablokowane		59.377	50.952
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		17.707	17.413
Instrumenty pochodne	10	95.151	3.799
Finansowe aktywa trwałe (związane z nieruchomościami inwestycyjnymi) wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	16	631.735	-
Pozostałe aktywa trwałe		687	750
		11.970.729	10.538.831
Pożyczki udzielone udziałowcowi niekontrolującemu	9	52.764	48.882
Aktywa trwałe razem		12.023.493	10.587.713
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług		34.814	28.337
Naliczone przychody		15.033	15.859
Należności od udziałowców	15	-	567.681
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków		20.979	13.600
Należności z tytułu podatku dochodowego		2.761	2.097
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz pozostałe należności		52.662	52.962
Instrumenty pochodne	10	20.624	-
Depozyty zablokowane krótkoterminowe		62.811	65.960
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		619.448	402.300
		829.132	1.148.796
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	13	482.436	1.343.029
		1.311.568	2.491.825
AKTYWA RAZEM		13.335.061	13.079.538

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 30 września 2022 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	30 września 2022 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2021 <i>(badane)</i>
PASYWA			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej			
Kapitał podstawowy	15	57.426	48.556
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	15	2.997.840	2.448.771
Niezarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego	15	-	557.939
Inne kapitały rezerwowe		(213.563)	(213.563)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(31.206)	(137.379)
Różnice kursowe z przeliczenia		1.174.450	869.825
Zyski zatrzymane		1.552.069	1.487.794
		5.537.016	5.061.943
Udziały niekontrolujące	9	81.637	75.536
Kapitał własny razem		5.618.653	5.137.479
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	11	5.867.700	5.772.771
Zobowiązania z tytułu leasingu	12	193.346	178.305
Depozyty od najemców		59.377	50.952
Inne zobowiązania długoterminowe		12.175	11.158
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych		-	6.485
Instrumenty pochodne	10	272.738	178.195
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		702.391	644.583
		7.107.727	6.842.449
Zobowiązania krótkoterminowe			
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	11	222.891	203.924
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu	12	984	911
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz rezerwy		136.849	143.003
Zobowiązania z tytułu dywidendy dla udziałowców	15	160.791	-
Depozyty od najemców		8.771	8.886
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków		8.722	10.220
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		18.564	4.599
Instrumenty pochodne	10	16.027	12.331
Otrzymane zaliczki		19.742	3.606
		593.341	387.480
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	13	15.340	712.130
		608.681	1.099.610
PASYWA RAZEM		13.335.061	13.079.538

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022 <i>(niebadane)</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2022 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>
Przychody z tytułu wynajmu	5	441.589	430.451	147.009	158.988
Przychody z tytułu usług	5	147.755	135.611	51.575	49.041
Koszty usług	5	(159.942)	(143.441)	(54.902)	(52.516)
Zysk brutto z działalności operacyjnej		429.402	422.621	143.682	155.513
Koszty sprzedaży		(5.378)	(5.382)	(1.854)	(1.926)
Koszty administracyjne	6	(42.596)	(42.415)	(12.783)	(13.994)
Zysk/(Strata) z aktualizacji wartości aktywów/ utrata wartości aktywów	8	52.820	(10.022)	(23.239)	(4.777)
Pozostałe przychody		3.855	1.392	1.259	299
Pozostałe koszty		(10.229)	(2.953)	(2.653)	(1.391)
Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych		427.874	363.241	104.412	133.724
Zysk/(Strata) z tytułu różnic kursowych, netto		(11.766)	(1.993)	(5.029)	(1.316)
Przychody finansowe		4.336	1.015	3.423	334
Koszty finansowe	7	(117.018)	(154.328)	(40.098)	(56.183)
Zysk przed opodatkowaniem		303.426	207.935	62.708	76.559
Podatek dochodowy	14	(73.265)	(57.753)	(21.724)	(23.745)
Zysk za okres		230.161	150.182	40.984	52.814
Przypadający:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		225.066	146.527	39.402	51.600
Akcjonariuszom niekontrolującym	9	5.095	3.655	1.582	1.214
Podstawowy/rozwodniony zysk na jedną akcję (w PLN)	17	0,39	0,30	0,07	0,11

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022 <i>(niebadane)</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2022 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>
Zysk za okres	230.161	150.182	40.984	52.814
<i>Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-	-	-
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających	125.252	(36.709)	61.560	(13.605)
Podatek dochodowy	(19.079)	1.792	(8.925)	838
Zysk/(strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających	106.173	(34.917)	52.635	(12.767)
Różnice kursowe z przeliczenia	309.123	19.500	217.874	111.233
<i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/(straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	415.296	(15.417)	270.509	98.466
Całkowity dochód netto za okres	645.457	134.765	311.493	151.280
Przypadający:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	635.864	130.811	306.739	148.209
Akcjonariuszom niekontrolującym	9.593	3.954	4.754	3.071

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
na dzień 30 września 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	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	-	-	-	-	106.173	304.625	-	410.798	4.498	415.296
Wynik za okres zakończony 30 września 2022 roku	-	-	-	-	-	-	225.066	225.066	5.095	230.161
Całkowity dochód za okres	-	-	-	-	106.173	304.625	225.066	635.864	9.593	645.457
Zarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego	8.870	549.069	(557.939)	-	-	-	-	-	-	-
Zadeklarowana dywidenda	-	-	-	-	-	-	(160.791)	(160.791)	-	(160.791)
Dywidenda wypłacona do udziałowca niekontrolującego	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.492)	(3.492)
Saldo na 30 września 2022 roku (niebadane)	57.426	2.997.840	-	(213.563)	(31.206)	1.174.450	1.552.069	5.537.016	81.637	5.618.653

	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	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	-	-	-	-	(34.917)	19.201	-	(15.716)	299	(15.417)
Wynik za okres zakończony 30 września 2021 roku	-	-	-	-	-	-	146.527	146.527	3.655	150.182
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	-	(34.917)	19.201	146.527	130.811	3.954	134.765
Dywidenda wypłacona do udziałowca niekontrolującego	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.095)	(4.095)
Saldo na 30 września 2021 roku (niebadane)	48.556	2.448.771	-	(213.563)	(85.639)	907.246	1.444.619	4.549.990	76.178	4.626.168

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku
(w tysiącach PLN)

		Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022 <i>(niebadane)</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:			
Zysk przed opodatkowaniem		303.426	207.935
Korekty o pozycje:			
	Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów/ utraty wartości aktywów oraz projektów pod zabudowę mieszkaniową	8 (52.820)	10.022
	Strata z tytułu różnic kursowych, netto	11.766	1.993
	Przychody finansowe	(4.336)	(1.015)
	Koszty finansowe	7 117.018	154.328
	Strata/(Zysk) z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji własnych	6 (6.589)	2.175
	Amortyzacja	1.752	2.229
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego		370.217	377.667
	Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(11.794)	(13.985)
	Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	4.402	3.526
	Zmiana depozytów od najemców	7.434	10.400
	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(18.537)	5.300
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		351.722	382.908
	Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(46.825)	(33.612)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		304.897	349.296
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:			
	Wydatki na nieruchomości inwestycyjne oraz środki trwałe	8 (283.273)	(310.194)
	Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i gruntów	8 (266.984)	(1.186.883)
	Nabycie gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	-	(58.265)
	Sprzedaż gruntów oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	8,13 52.133	-
	Sprzedaż jednostek zależnych, pomniejszona o środki pieniężne w zbywanych spółkach	1,13 632.819	2.707
	Zakup długoterminowych aktywów finansowych	16 (606.166)	-
	Zmniejszenie stanu krótkoterminowych depozytów przeznaczonych na inwestycje	-	4.195
	Otrzymane zaliczki na aktywa przeznaczone do sprzedaży	11.682	4.913
	VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(6.313)	1.124
	Odsetki otrzymane	3.369	73
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności inwestycyjnej		(462.733)	(1.542.330)

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku
(w tysiącach PLN)

		Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022 <i>(niebadane)</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	11	28.845	3.180.660
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	11	(149.774)	(2.639.524)
Odsetki zapłacone oraz inne opłaty związane z przedterminową spłatą kredytów		(110.776)	(119.879)
Wpływy z tytułu podwyższenia kapitału, pomniejszone o koszty emisji	1,15	556.821	-
Splata zobowiązania z tytułu leasingu	12	(2.603)	(2.348)
Koszty pozyskania kredytów		(1.103)	(34.399)
Wypłata dywidendy do udziałowca niekontrolującego		(3.491)	-
Zmiana stanu depozytów zablokowanych krótkoterminowych		(1.159)	28.721
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej		316.760	413.231
Różnice kursowe z przeliczenia, netto		20.355	(12.272)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		179.279	(792.075)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku		444.454	1.255.207
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		623.733	463.132

Dla potrzeb sporządzenia rachunku przepływów pieniężnych, na dzień 30 września 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty składają się z poniższych pozycji:

	30 września 2022	31 grudnia 2021
Środki pieniężne w banku oraz gotówka	619.448	402.300
Środki pieniężne w banku związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	4.285	42.154
Środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty na koniec okresu	623.733	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 (Polska), 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 30 września 2022 roku głównym akcjonariuszem Spółki jest GTC Dutch Holdings B.V. („GTC Dutch”), który posiada 247.461.591 akcji Spółki, stanowiących 43,10% kapitału zakładowego Spółki, uprawniającymi do 247.461.591 głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A., co stanowi 43,10% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Dodatkowo, 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. Ostatecznym udziałowcem GTC Dutch oraz GTC Holding Zrt. jest Optimum Venture Private Equity Funds, który pośrednio posiada 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.

W oparciu o udzielone pełnomocnictwo na rzecz GTC Dutch przez Icona Securitization Opportunities Group S.A R.L. („Icona”), która posiada bezpośrednio 90.176.000 akcji, stanowiących 15,70% kapitału zakładowego Spółki, GTC Dutch, jest uprawnione także do wykonywania prawa głosu z 90.176.000 akcji należących do Icona. W rezultacie, Optimum Venture Private Equity Funds jest uprawnione do 359.528.880 głosów, reprezentujących 62,61% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A.

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 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 wyżej wymienioną transakcją, GTC Holding Zrt posiadało bezpośrednio oraz pośrednio 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 wyżej wymienionej transakcji, GTC Holding Zrt posiada bezpośrednio i pośrednio 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 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 notcie 13.

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.

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.

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.

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

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

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

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

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku
(w tysiącach PLN)

1. Podstawowa działalność (ciąg dalszy)

W dniu 13 maja 2022 roku Spółka podpisała aneks do umowy niezabezpieczonego kredytu odnawialnego z dnia 29 października 2021 roku, co skutkowało zwiększeniem dostępnej kwoty kredytu do 94 milionów EUR.

W dniu 18 maja 2022 roku Globis Wrocław Sp. z o.o., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała z Santander Bank Polska przedłużenie obecnej umowy kredytu bankowego. Ostateczna data spłaty została wydłużona do 31 sierpnia 2025 roku, a pozostała część kredytu bankowego w kwocie 63 milionów PLN (13,5 miliona EUR) zostanie spłacona jednorazowo w dacie wymagalności zobowiązania.

W dniu 14 czerwca 2022 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w kwocie 160,8 miliona PLN. Dywidenda została wypłacona w październiku 2022 roku (patrz nota *Zdarzenia po dacie bilansowej*).

W dniu 28 czerwca 2022 roku GTC UBP Sp. z o.o., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała z Berlin Hyp AG aneks do umowy kredytu bankowego, zgodnie z którą przedpłata w wysokości 6,1 miliona EUR została dokonana na początku lipca 2022 roku. Pozostała część kredytu bankowego zostanie spłacona jednorazowo w dacie wymagalności zobowiązania.

W dniu 4 lipca 2022 roku GTC Origine Investments Pltd., jednostka całkowicie zależna od Spółki, utworzyła spółkę GTC K43-45 Property Kft. w Budapeszcie. Nowoutworzona spółka w lipcu 2022 roku nabyła grunt w centralnej części Budapesztu za cenę 6,55 milionów EUR. Zgodnie z obecnym pozwoleniem na budowę, można będzie na niej wybudować hotel, akademik bądź mieszkania na krótki wynajem o szacowanej powierzchni 6.400 mkw.

W dniu 5 lipca 2022 roku Pan Pedja Petronijevic zrezygnował z zasiadania w zarządzie GTC ze skutkiem na dzień 15 lipca 2022 roku.

W dniu 19 lipca 2022 roku GTC FOD Property Kft., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała umowę kupna-sprzedaży dotyczącą sprzedaży budynku biurowego posiadanego przez tę spółkę. Cena sprzedaży wynosi 19,1 biliona HUF (równowartość 45,2 miliona EUR na 30 września 2022 roku). Finalizacja transakcji jest spodziewana przed końcem czwartego kwartału 2022 roku.

W dniu 28 lipca 2022 roku GTC sfinalizowało transakcję sprzedaży Cascade Building S.R.L., jednostki całkowicie zależnej od Spółki, będącej właścicielem Cascade Office Building w Bukareszcie (4.211 mkw). Wpływy netto ze sprzedaży jednostki zależnej wyniosły 10,3 miliona EUR.

1. Podstawowa działalność (ciąg dalszy)

W dniu 28 lipca 2022 roku GTC podpisało umowę kupna-sprzedaży dotyczącą GTC Matrix d.o.o., jednostki całkowicie zależnej od Spółki. Cena sprzedaży zgodnie z umową będzie kalkulowana w oparciu o wartość przedsiębiorstwa opartą na wartości nieruchomości – 52,2 miliona EUR. Portfolio GTC Matrix d.o.o. obejmuje dwa budynki biurowe klasy A w Zagrzebiu – Matrix A oraz Matrix B. Finalizacja transakcji jest spodziewana przed końcem czwartego kwartału 2022 roku.

W dniu 10 sierpnia 2022 roku Zarząd GTC SA ogłosił zmianę orientacji strategii Grupy, w ramach której Zarząd podjął decyzję o realizacji potencjalnych, nowych inwestycji w wybrane, nowe sektory rynku, których profil może odbiegać od podstawowego zakresu działalności Spółki (czyli budowa nieruchomości biurowych, handlowych, i innych określonych ich rodzajów, oraz zarządzanie nimi). Potencjalne, nowe sektory zidentyfikowane jako cele inwestycyjne w ramach nowej strategii obejmują:

1. inwestycje w parki innowacji i technologii;
2. inwestycje w obiekty energii odnawialnej; oraz
3. inwestycje w budowę aktywów mieszkaniowych na wynajem (PRS).

W dniu 9 sierpnia 2022 roku Spółka podpisała umowę dotyczącą transakcji obejmującą wspólną inwestycję w projekt parku innowacji w hrabstwie Kildare, Irlandia ("Transakcja"). Transakcja obejmuje inwestycję o wartości około 115 milionów euro w projekt Kildare Innovation Campus. W projekt zaangażowani są inni międzynarodowi inwestorzy branżowi działający w ramach partnerstwa luksemburskiego, któremu doradza Icona Capital, podmiot należący do tej samej grupy co akcjonariusz mniejszościowy GTC (dalsze szczegóły w nocie 16).

W dniu 28 sierpnia 2022 roku GTC Origine Investments Pltd., jednostka całkowicie zależna od Spółki, nabyła od jednostki powiązanej z udziałowcem większościowym, 34% jednostek w Regional Multi Asset Fund Compartment 2 w Trigal Alternative Investment Fund GP S.à.r.l. ("Fundusz") za równowartość 12,6 miliona EUR. Głównym obszarem działalności Funduszu są Słowenia oraz Chorwacja z całkowitą wartością aktywów 68,75 miliona EUR. Okres funkcjonowania Funduszu kończy się w czwartym kwartale 2028 roku.

W dniu 12 września 2022 roku Spółka otrzymała zawiadomienie dotyczące zmiany w akcjonariacie Spółki. Zgodnie z zawiadomieniem jako skutek zakończenia reorganizacji wewnątrzgrupowej Global Debt Strategy S.à r.l. ("GDS") będący jednostką zależną Alpine Holding Korlátolt Felelősségű Társaságthe ("Alpine") nabył bezpośrednio od GTC Holding kontrolę nad 100% udziałów w GTC Dutch Holdings B.V. W rezultacie tej transakcji Alpine posiada pośrednio (tj. poprzez GDS, który posiada pośrednio poprzez GTC Dutch Holdings B.V.) 43,10% akcji GTC. Dalsze szczegóły opisano w raporcie bieżącym nr 40/2022.

1. Podstawowa działalność (ciąg dalszy)

W dniu 26 września 2022 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji do 125.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii P.

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 30 września 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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 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 30 września 2022 roku kapitał obrotowy netto Grupy (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) wynosił 702.887 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.

W trakcie okresu sprawozdawczego nie wystąpiły istotne zmiany w szacunkach księgowych oraz osądach Zarządu.

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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 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	30 września 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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022 roku
(w tysiącach PLN)

4. Inwestycje w jednostkach zależnych (ciąg dalszy)

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 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	Serbia	100%	-
GTC K43-45 Property Kft. (3)	GTC Origine	Węgry	100%	-
GTC Liffey Kft. (3)	GTC Origine	Węgry	100%	-
GTC UK Real Estate Investments Ltd. (3)	GTC Origine	Zjednoczone Królestwo	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 (1)	GTC S.A.	Rumunia	-	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 (patrz nota 1).

(2) Nabyta (patrz nota 1). Brak połączeń jednostek gospodarczych w związku z tą transakcją.

(3) Nowoutworzona jednostka całkowicie zależna.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022 roku
(w tysiącach PLN)

4. Inwestycje w jednostkach zależnych (ciąg dalszy)

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 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 (1)	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 (3)	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.

(3) GTC S.A. posiada 100% udziałów poprzez jednostkę całkowicie zależną – GTC Hungary, która posiada 70% udziałów, a pozostałe 30% należy bezpośrednio do GTC S.A.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022 roku
(w tysiącach PLN)

5. Analiza segmentowa

Przychody z tytułu wynajmu w poszczególnych sektorach prezentują się następująco:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022 <i>(niebadane)</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2022 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych	357.073	390.779	119.484	140.081
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni w galeriach handlowych	232.271	175.283	79.100	67.948
Razem	589.344	566.062	198.584	208.029

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.

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 oraz Zjednoczone Królestwo)

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022 roku
(w tysiącach PLN)

5. Analiza segmentowa (ciąg dalszy)

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową przychodów i kosztów z tytułu wynajmu za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku oraz 30 września 2021 roku:

Portfolio	2022 rok			2021 rok		
	Przychody	Koszty	Marża brutto (*)	Przychody	Koszty	Marża brutto (*)
Polska	239.924	(64.427)	175.497	211.811	(58.484)	153.327
Belgrad	36.970	(10.130)	26.840	113.164	(27.374)	85.790
Węgry	168.825	(44.750)	124.075	102.928	(22.697)	80.231
Bukareszt	39.975	(11.574)	28.401	53.338	(9.991)	43.347
Zagrzeb	51.334	(15.093)	36.241	43.675	(13.953)	29.722
Sofia	52.316	(13.968)	38.348	41.146	(10.942)	30.204
Razem	589.344	(159.942)	429.402	566.062	(143.441)	422.621

(*) - Zysk brutto z działalności operacyjnej.

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową przychodów i kosztów z tytułu wynajmu za okres trzech miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku oraz 30 września 2021 roku:

Portfolio	2022 rok			2021 rok		
	Przychody	Koszty	Marża brutto (*)	Przychody	Koszty	Marża brutto (*)
Polska	78.634	(21.859)	56.775	75.687	(20.718)	54.969
Belgrad	11.608	(3.110)	8.498	38.186	(8.984)	29.202
Węgry	58.991	(17.038)	41.953	48.870	(10.142)	38.728
Bukareszt	13.746	(4.341)	9.405	14.887	(3.416)	11.471
Zagrzeb	17.585	(5.199)	12.386	15.204	(4.653)	10.551
Sofia	18.020	(3.355)	14.665	15.195	(4.603)	10.592
Razem	198.584	(54.902)	143.682	208.029	(52.516)	155.513

(*) - Zysk brutto z działalności operacyjnej.

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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022 roku
(w tysiącach PLN)

5. Analiza segmentowa (ciąg dalszy)

Analiza segmentowa aktywów i pasywów na dzień 30 września 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	4.353.913	205.749	94.757	4.654.419	1.361.168	305.921	70.296	1.737.385
Belgrad	810.598	35.038	11.649	857.285	3.969	8.454	30.383	42.806
Węgry	3.656.046	72.604	118.346	3.846.996	1.317.023	97.649	47.880	1.462.552
Bukareszt	872.654	31.795	8.707	913.156	77.172	58.559	11.293	147.024
Zagrzeb	844.248	36.343	57.400	937.991	212.659	86.648	34.434	333.741
Sofia	958.211	25.795	6.657	990.663	-	42.864	14.439	57.303
Inne	137.825	-	404	138.229	-	-	-	-
Nieprzydzielone (*)	-	341.407	654.915	996.322	3.355.584	108.290	471.723	3.935.597
Razem	11.633.495	748.731	952.835	13.335.061	6.327.575	708.385	680.448	7.716.408

(*) Kredyty, obligacje i leasingi obejmują głównie obligacje wyemitowane przez GTC S.A., GTC Hungary oraz GTC Aurora Luxembourg. Pozostałe zobowiązania obejmują przede wszystkim zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych, związanych z obligacjami wyemitowanymi w HUF, w wysokości 265.823 PLN oraz zobowiązanie z tytułu dywidendy dla udziałowców w kwocie 160.791 PLN. Pozostałe aktywa to przede wszystkim długoterminowe aktywa finansowe w Irlandii (570 milionów PLN) oraz w Luksemburgu (61,3 miliona PLN).

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022 roku
(w tysiącach PLN)

6. Koszty administracyjne

Koszty administracyjne za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022 roku oraz 30 września 2021 roku obejmują następujące kwoty:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022 <i>(niebadane)</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2022 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>
Koszty administracyjne	49.185	40.240	17.068	13.145
Koszty (przychody) z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji własnych	(6.589)	2.175	(4.285)	849
Razem	42.596	42.415	12.783	13.994

7. Koszty finansowe

Koszty finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022 roku oraz 30 września 2021 roku obejmują następujące kwoty:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022 <i>(niebadane)</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2022 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>
Koszty odsetkowe (dotyczące zobowiązań finansowych niewycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy), opłaty bankowe oraz pozostałe wydatki	102.088	106.921	34.413	35.820
Opłata związana ze spłatą kredytów przed terminem wymagalności	-	23.212	-	11.697
Koszty odsetkowe związane ze zobowiązaniami z tytułu leasingu	6.528	6.638	2.406	2.211
Amortyzacja kosztów pozyskania długoterminowych kredytów, pożyczek oraz obligacji	8.402	17.557	3.279	6.455
Razem	117.018	154.328	40.098	56.183

Średnia stopa oprocentowania (włączając instrumenty zabezpieczające) kredytów w Grupie wynosiła 2,18% w skali roku na 30 września 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:

	30 września 2022	31 grudnia 2021
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	9.538.721	8.876.745
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	410.938	609.007
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	849.707	643.194
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	196.190	176.746
Razem	10.995.556	10.305.692

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022 roku
(w tysiącach PLN)

8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych w okresach zakończonych dnia 30 września 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku kształtowały się następująco:

	Prawo wieczystego użytkowania gruntów (MSSF 16)	Poziom 2	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 mieszkaniową	-	-	-	(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	-	73.160	6.771	197.622	277.553
Zakup ukończonych aktywów oraz gruntu	-	37.517	-	235.925	273.442
Reklasyfikacja (1)	-	521.080	(352.789)	(168.291)	-
Aktualizacji wartości aktywów/utrata wartości aktywów	-	(32.131)	84.959	3.878	56.706
Przedpłaty dot. prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	(1.369)	-	-	-	(1.369)
Amortyzacja prawa użytkowania wieczystego gruntów	(1.967)	-	-	-	(1.967)
Zaklasyfikowanie jako aktywa przeznaczone do sprzedaży (2)	-	(219.141)	(247.678)	-	(466.819)
Zwiększenie	11.341	-	-	-	11.341
Sprzedaż gruntu (3)	-	-	-	(41.526)	(41.526)
Sprzedaż ukończonego budynku (4)	-	(47.194)	-	-	(47.194)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	11.439	436.851	125.260	56.147	629.697
Wartość bilansowa na					
30 września 2022 roku	196.190	7.741.278	1.995.415	1.062.673	10.995.556

(1) W pierwszym kwartale 2022 roku ukończony został budynek Pillar na Węgrzech – reklasyfikacja do poziomu drugiego wartości godziwej (112.000 EUR) oraz zmiana poziomu wartości godziwej dla GTC X (projekt w Belgradzie) – z wyceny po koszcie do poziomu trzeciego (36.500 EUR).

(2) Patrz także nota 13 *Aktywa przeznaczone do sprzedaży*.

(3) Sprzedaż gruntów w Polsce.

(4) Sprzedaż budynku Cascade - dalsze szczegóły w notcie 1 *Podstawowa działalność*.

8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Aktualizacja wartości godziwej oraz utrata wartości kształtowały się następująco:

	Okres dziewięciu miesiący zakończony 30 września 2022 <i>(niebadane)</i>	Okres dziewięciu miesiący zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesiący zakończony 30 września 2022 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesiący zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>
Aktualizacja do wartości godziwej ukończonych nieruchomości inwestycyjnych	8.945	(17.365)	(19.684)	(12.231)
Aktualizacja do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w budowie	40.081	19.072	414	16.535
Odwroćenie odpisu/(odpis z tytułu utraty wartości)	7.680	(10.508)	(823)	(8.816)
Łączna wartość aktualizacji wartości godziwej / (odpisów z tytułu utraty wartości) nieruchomości inwestycyjnych	56.706	(8.801)	(20.093)	(4.512)
Aktualizacja do wartości godziwej/(odpis z tytułu utraty wartości) aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(363)	94	(833)	(19)
Utrata wartości gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	(1.383)	-	(1.383)	-
Amortyzacja prawa wieczystego użytkowania gruntów (w tym gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową)	(2.140)	(1.315)	(930)	(246)
Razem	52.820	(10.022)	(23.239)	(4.777)

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

	Okres dziewięciu miesiący zakończony 30 września 2022 <i>(niebadane)</i>	Okres dziewięciu miesiący zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>
Skapitalizowane wydatki	550.995	1.707.023
Zmiana w zobowiązaniach handlowych oraz rezerwach	(3.565)	8.630
Zmiana w należnościach handlowych	(275)	43.079
Kredyt związany z nabyciem GTC Univerzum Projekt Kft. (poprzednio: Winmark Kft.)	-	(263.366)
Zakup rzeczowych aktywów trwałych	3.102	1.711
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne oraz rzeczowe aktywa trwałe zgodnie ze sprawozdaniem z przepływów pieniężnych	550.257	1.497.077

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022 roku
(w tysiącach PLN)

8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Ukończone nieruchomości inwestycyjne są wyceniane przy użyciu metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Są one wyceniane przez niezależnych, zewnętrznych rzeczoznawców na koniec roku oraz na półrocze w oparciu o standardy wyceny (RICS). Na potrzeby raportów kwartalnych za pierwszy i trzeci kwartał Grupa otrzymuje listy od zewnętrznych rzeczoznawców z potwierdzeniem braku zmian wartości rynkowej ukończonych nieruchomości inwestycyjnych w stosunku do poprzedniego kwartału.

Założenia użyte przy wycenach ukończonych projektów na dzień 30 września 2022 roku wyglądają następująco:

Kraj	Wartość księgowa	GLA	Poziom wynajęcia	Aktualna stawka czynszu	ERV (*)	Poziom wartości godziwej	Średnia stopa kapitalizacji (yield)**
	PLN tys.	mkw tys.	%	PLN/mkw	PLN/mkw		%
Polska (nieruchomości handlowe)	2.179.722	113	94%	97,2	98,6	2	6,0%
Polska (nieruchomości biurowe)	1.805.420	196	77%	68,2	66,4	2	7,1%
Belgrad (nieruchomości handlowe)	441.691	34	98%	86,9	101,4	3	8,2%
Budapeszt (nieruchomości biurowe)	2.856.756	198	88%	78,0	75,2	2	5,9%
Budapeszt (nieruchomości handlowe)	105.188	6	88%	86,4	82,2	2	5,9%
Bukareszt (nieruchomości biurowe)	794.191	62	74%	88,3	82,7	2	6,3%
Zagrzeb (nieruchomości handlowe)	417.829	28	98%	102,3	102,8	3	8,3%
Zagrzeb (nieruchomości biurowe)	72.560	7	100%	69,6	69,6	3	8,3%
Sofia (nieruchomości biurowe)	467.501	44	92%	68,7	69,6	3	7,4%
Sofia (nieruchomości handlowe)	397.863	23	97%	101,4	111,7	3	7,0%
Razem	9.538.721	711	86%	81,3	80,4		6,5%

(*) 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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 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	Poziom wynajęcia	Aktualna stawka czynszu	ERV (*)	Poziom wartości godziwej	Średnia stopa kapitalizacji (yield)**
	PLN tys.	mkw tys.	%	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 30 września 2022 roku zostały zaprezentowane poniżej:

	Wartość księgowa	Szacowana powierzchnia (GLA)
	PLN tys.	tys. mkw.
Belgrad (GTC X)	197.972	17
Budapeszt (Rose Hill Business Campus)	91.465	15
Sofia (Sofia Tower 2)	69.638	8
Zagrzeb (Matrix C)	51.863	11
Razem	410.938	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

Informacje dotyczące wyceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną na dzień 30 września 2022 roku oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku przedstawiono poniżej:

	30 września 2022	31 grudnia 2021
Polska	204.249	223.191
Serbia	368.478	-
Węgry	167.015	302.852
Rumunia	35.968	33.116
Bułgaria	23.209	21.419
Chorwacja	50.788	62.616
Razem	849.707	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 30 września 2022 roku zostało przedstawione poniżej:

	Avenue Mall	Pozostałe projekty	Razem
Udziały niekontrolujące – udział w kapitale	118.964	(37.327)	81.637
Pożyczki otrzymane od udziałowców niekontrolujących	-	40.434	40.434
Pożyczki udzielone udziałowcom niekontrolującym	(52.764)	-	(52.764)
Razem na 30 września 2022	66.200	3.107	69.307
<i>(niebadane)</i>			
Udziały niekontrolujące - udział w zysku (stracie)	5.911	(816)	5.095

10. 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.

W sprawozdaniu finansowym instrumenty pochodne są prezentowane w poniższych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej:

	30 września 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Aktywa trwałe	95.151	3.799
Aktywa obrotowe	20.624	-
Zobowiązania długoterminowe	(272.738)	(178.195)
Zobowiązania krótkoterminowe	(16.027)	(12.331)
Razem	(172.990)	(186.727)

Zmiany w instrumentach pochodnych za okresy zakończone 30 września 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku przedstawiały się następująco:

	30 września 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Wartość godziwa na początek roku	(186.727)	(88.881)
Ujęte w pozostałych całkowitych dochodach (*)	125.252	(92.974)
Ujęte w rachunku zysków i strat (**)	(101.538)	(8.409)
Reklasyfikacja do zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	-	3.923
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(9.977)	(386)
Wartość godziwa na koniec okresu	(172.990)	(186.727)

(*) Zmiana spowodowana przede wszystkim przez kontrakty IRS związane z kredytami bankowymi.

(**) Strata kompensuje zysk 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 określana z zastosowaniem modelu zdyskontowanych przepływów pieniężnych w oparciu o dane z powszechnie dostępnych źródeł.

11. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje

	30 września 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Obligacje seria 2022-2023 (Polska) (PLGTC0000318)	224.103	221.535
„Zielone obligacje” 2027-2030 (HU0000360102)	461.917	493.924
„Zielone obligacje” 2028-2031 (HU0000360284)	230.123	248.625
„Zielone obligacje” 2026 (XS2356039268)	2.438.962	2.314.708
Obligacje seria 0422 (PLGTC0000292)	-	43.786
Kredyt Santander (Globis Poznań)	77.191	75.076
Kredyt Santander (Pixel)	90.062	87.440
Kredyt Santander (Globis Wrocław)	65.747	95.092
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	46.263	43.694
Kredyt Pekao (Sterlinga)	69.244	67.211
Kredyt PKO BP (Artico) (*)	63.094	61.347
Kredyt Erste and Raiffeisen (Galeria Jurajska)	543.440	530.081
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	170.443	191.072
Kredyt Santander (Francuska)	88.231	85.664
Kredyt OTP (Centre Point)	226.480	220.136
Kredyt UniCredit Bank (Pillar)	277.579	233.774
Kredyt OTP (Duna)	175.630	170.712
Kredyt Erste (HBK)	52.472	49.559
Kredyt Erste (Váci Greens D)	116.266	112.401
Kredyt OTP (Ericsson//evosoft Hungary)	389.584	367.952
Kredyt Erste (V188)	79.013	74.625
Kredyt Zagrzebska Banka (Avenue Mall Zagrzeb)	206.967	195.475
Pożyczki od udziałowców niekontrolujących	40.434	40.291
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(42.654)	(47.485)
Razem	6.090.591	5.976.695

(*) Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania prognozowany wskaźnik Obsługi Zadłużenia (Debt Service Coverage Ratio) nie był spełniony, jednakże był on uchylony przez bank.

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

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022 roku
(w tysiącach PLN)

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

	30 września 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Część krótkoterminowa długoterminowych kredytów, pożyczek i obligacji:		
Obligacje seria 2022-2023 (Polska) (PLGTC0000318)	150.769	74.869
„Zielone obligacje” 2027-2030 (HU0000360102)	4.304	332
„Zielone obligacje” 2028-2031 (HU0000360284)	1.315	1.826
„Zielone obligacje” 2026 (XS2356039268)	14.936	27.219
Obligacje seria 0422 (PLGTC0000292)	-	43.786
Kredyt Santander (Globis Poznań)	3.063	2.893
Kredyt Santander (Pixel)	3.360	3.174
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	-	4.001
Kredyt Erste and Raiffeisen (Galeria Jurajska)	23.740	22.422
Kredyt Santander (Globis Wrocław)	-	3.187
Kredyt Pekao (Sterlinga)	2.557	2.415
Kredyt PKO BP (Artico)	2.484	2.346
Kredyt Santander (Francuska)	3.292	3.109
Kredyt OTP (Centre Point)	8.800	8.311
Kredyt OTP (Duna)	6.823	6.444
Kredyt Erste (Váci Greens D)	3.652	3.450
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(6.204)	(5.860)
Razem	222.891	203.924

	30 września 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Część długoterminowa długoterminowych kredytów, pożyczek i obligacji:		
Obligacje seria 2022-2023 (Polska) (PLGTC0000318)	73.334	146.666
„Zielone obligacje” seria 2027-2030 (HU0000360102)	457.613	493.592
„Zielone obligacje” 2028-2031 (HU0000360284)	228.808	246.799
„Zielone obligacje” 2026 (XS2356039268)	2.424.026	2.287.489
Kredyt Santander (Globis Poznań)	74.128	72.183
Kredyt Santander (Pixel)	86.702	84.266
Kredyt Santander (Globis Wrocław)	65.747	91.905
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	46.263	43.694
Kredyt Pekao (Sterlinga)	66.687	64.796
Kredyt PKO BP (Artico)	60.610	59.001
Kredyt Erste and Raiffeisen (Galeria Jurajska)	519.700	507.659
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	170.443	187.071
Kredyt Santander (Francuska)	84.939	82.555
Kredyt OTP (Centre Point)	217.680	211.825
Kredyt OTP (Duna)	168.807	164.268
Kredyt Erste (HBK)	52.472	49.559
Kredyt Erste (Váci Greens D)	112.614	108.951
Kredyt OTP (Ericsson/evosoft Hungary)	389.584	367.952
Kredyt Erste (V188)	79.013	74.625
Kredyt UniCredit Bank (Pillar)	277.579	233.774
Kredyt Zagrzebska Banka (Avenue Mall Zagrzeb)	206.967	195.475
Pożyczki od udziałowców niekontrolujących	40.434	40.291
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(36.450)	(41.625)
Razem	5.867.700	5.772.771

11. 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 30 września 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 30 września 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku przedstawiały się następująco:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022	Rok zakończony 31 grudnia 2021
Saldo na początek okresu (bez uwzględnienia odroczonego kosztów zadłużenia)	6.024.180	5.852.167
Wypłaty	28.845	3.224.904
Spłaty	(149.774)	(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	(8.280)	29.830
Różnice kursowe	238.274	(9.068)
Saldo na koniec okresu (bez uwzględnienia odroczonego kosztów zadłużenia)	6.133.245	6.024.180

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

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

	30 września 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Pierwszy rok (*)	322	580(**)
Drugi rok	369	676
Trzeci rok	729	452
Czwarty rok	3.439	658
Piąty rok	505	3.750
Kolejne okresy	981	1.078
Razem:	6.345	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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022 roku
(w tysiącach PLN)

12. 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 30 września 2022 roku przedstawiały się następująco:

Kraj	Ukończone nieruchomości inwestycyjne	Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	Rzeczowe aktywa trwałe	Razem
Polska	66.969	88.562	-	-	155.531
Rumunia	36.738	-	-	-	36.738
Serbia	-	3.921	-	-	3.921
Chorwacja	-	-	5.225	-	5.225
Węgry	-	-	-	584	584
Saldo na 30 września 2022 roku (niebadane)	103.707	92.483	5.225	584	201.999

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 (badane)	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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022 roku
(w tysiącach PLN)

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

Zobowiązania z tytułu leasingu na dzień 30 września 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	66.969	80.478	-	-	147.447	4,2%
Rumunia	36.738	-	-	-	36.738	5,7%
Serbia	-	3.969	-	-	3.969	7,6%
Chorwacja	-	-	5.693	-	5.693	4,4%
Węgry	-	-	-	483	483	3,9%
Saldo na 30 września 2022 roku (niebadane)	103.707	84.447	5.693	483	194.330	

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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022 roku
(w tysiącach PLN)

12. 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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 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	402	-
Rozpoznanie/(wyksięgowanie) aktywów z tytułu prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	11.341	(3.403)
Amortyzacja prawa do użytkowania wieczystego gruntów	(2.140)	(2.425)
Wcześniejsza wpłata opłat z tytułu prawa do użytkowania gruntów będących w użytkowaniu wieczystym	(1.369)	-
Reklasyfikacja do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	(17.009)
Różnice kursowe	11.757	1.683
Saldo na koniec okresu	201.999	182.008

Zmiany w zobowiązaniach z tytułu leasingu za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 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	402	-
Rozpoznanie/(wyksięgowanie) zobowiązań z tytułu leasingu dla gruntów w użytkowaniu wieczystym	11.341	(3.403)
Płatności z tyt. użytkowania wieczystego	(2.603)	(2.357)
Zmiana stanu rezerw	(1.673)	4.430
Zmiana naliczonych odsetek	1.463	(3.005)
Reklasyfikacja do zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	-	(17.009)
Różnice kursowe	6.184	1.875
Saldo na koniec okresu	194.330	179.216

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

Aktywa przeznaczone do sprzedaży na dzień 30 września 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku przedstawiały się następująco:

	30 września 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Ukończone nieruchomości inwestycyjne (biurowe) w Serbii	-	1.323.779
GTC Matrix d.o.o. (1)	259.984	-
Forest Office Debrecen	219.141	-
Grunt w Rumunii	3.311	13.030
Grunt w Chorwacji	-	6.220
Razem	482.436	1.343.029

(1) Saldo obejmuje przede wszystkim ukończone budynki biurowe – Matrix A oraz Matrix B o wartości 251.282 PLN (51.600 EUR) oraz środki pieniężne w wysokości 4.285 PLN (880 EUR).

Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży na dzień 30 września 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku przedstawiały się następująco:

	30 września 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
Ukończone nieruchomości inwestycyjne (biurowe) w Serbii	-	706.563
GTC Matrix d.o.o.	15.340	-
Grunt w Rumunii	-	4.967
Grunt w Chorwacji	-	600
Razem	15.340	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), a także sprzedażą gruntów w Rumunii oraz w Chorwacji. Wpływy netto ze sprzedaży spółek w Serbii wyniosły 578.917 PLN (wyłączając środki pieniężne w zbywanych jednostkach).

W dniu 19 lipca 2022 roku GTC FOD Property Kft., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała umowę kupna-sprzedaży dotyczącą budynku biurowego w Debreczynie. Finalizacja transakcji jest spodziewana w czwartym kwartale 2022 roku, po spełnieniu określonych warunków zawieszających określonych w umowie.

W dniu 28 lipca 2022 roku GTC podpisało umowę kupna-sprzedaży dotyczącą GTC Matrix d.o.o. Finalizacja transakcji jest spodziewana w czwartym kwartale 2022 roku, po spełnieniu określonych warunków zawieszających określonych w umowie (patrz także nota *Podstawowa działalność*).

14. 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.

14. 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 nie spodziewa się istotnego wpływu powyższej zmiany na sprawozdanie finansowe.

15. Kapitał i rezerwy

Akcjonariusze posiadający na dzień 30 września 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 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).

PODZIAŁ ZYSKU ZA 2021 ROK

W dniu 14 czerwca 2022 roku Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy podjęło uchwałę dotyczącą podziału wyniku za rok finansowy 2021. W oparciu o uchwałę 160.791 PLN zostało przeznaczone na wypłatę dywidendy dla udziałowców Spółki, a pozostała kwota została w Spółce jako zyski zatrzymane. Na dzień 30 września 2022 roku zobowiązanie z tytułu dywidendy dla udziałowców wynosiło 160.791 PLN.

15. 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 30 września 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	1.033.500	2.118.600	3.152.100
6,31	118.000	309.000	427.000
6,54	150.000	-	150.000
6,70	1.350.000	-	1.350.000
6,97	525.000	-	525.000
	3.176.500	3.178.016	6.354.516

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	4.094.516
2025	2.260.000
Razem	6.354.516

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	(1.126.000)
Zrealizowane w okresie	(472.000)
Liczba akcji na dzień 30 września 2022 roku	6.354.516

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

16. Finansowe aktywa trwałe (związane z nieruchomościami inwestycyjnymi) wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

W dniu 9 sierpnia 2022 roku Spółka podpisała umowę dotyczącą transakcji obejmującą wspólną inwestycję w projekt parku innowacji w hrabstwie Kildare, Irlandia ("Transakcja"). Transakcja obejmuje inwestycję o wartości około 115 milionów euro w projekt Kildare Innovation Campus oraz dodatkową płatność powiększającą inwestycję o 2 miliony euro dokonaną w dniu 22 września 2022 roku, zgodnie z warunkami umownymi. GTC objęło 25% instrumentów dłużnych wyemitowanych przez luksemburską spółkę celową. Instrumenty dłużne nie spełniają warunków testu SPPI i w związku z tym są wyceniane w wartości godziwej.

Kildare Innovation Campus, znajduje się na zachód od Dublina. gdzie zajmuje powierzchnię ponad 72 ha (z czego 34 ha pozostają niezagospodarowane). Campus składa się z dziewięciu budynków (o powierzchni około 101.685 mkw): sześć z nich to budynki na wynajem o określonym przeznaczeniu, takie jak przemysł, magazyny, produkcja oraz przestrzeń biurowa/laboratoryjna. Ponadto obiekt posiada trzy budynki usługowe, na które składają się hala sportowa, oranżeria, stołówka kampusu, oraz stacja zasilania. Obecnie campus generuje przychód roczny z najmu w wysokości około 6,26 miliona euro rocznie. Istnieją plany przekształcenia kampusu w campus nauk przyrodniczych i technologii, o łącznej powierzchni około 135.000 mkw. Zgodnie z dokumentacją Transakcji, Inwestycja GTC jest chroniona poprzez zwyczajowe mechanizmy ochrony inwestorów w razie gdy pewne kluczowe etapy nie zostaną zrealizowane w satysfakcjonujący sposób.

W dniu 28 sierpnia 2022 roku GTC Origine Investments Pltd., jednostka całkowicie zależna od Spółki, nabyła od jednostki powiązanej z udziałowcem większościowym, 34% jednostek w Regional Multi Asset Fund Compartment 2 w Trigal Alternative Investment Fund GP S.á.r.l. ("Fundusz") za równowartość 12,6 miliona EUR. Głównym obszarem działalności Funduszu są Słowenia oraz Chorwacja z całkowitą wartością aktywów 68,75 miliona EUR. Okres funkcjonowania Funduszu kończy się w czwartym kwartale 2028 roku.

Finansowe aktywa trwałe wyceniane są w wartości godziwej a zmiany netto w wartości godziwej są ujmowane w sprawozdaniu zysków i strat.

17. Zysk na jedną akcję

Podstawowy zysk na jedną akcję przedstawiał się następująco:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022 <i>(niebadane)</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2022 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>
Zysk netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	225.066.000	146.527.000	39.402.000	51.600.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję	574.255.122	485.555.122	574.255.122	485.555.122
Zysk na jedną akcję (PLN)	0,39	0,30	0,07	0,11

Na dzień 30 września 2022 roku oraz 30 września 2021 roku Spółka nie posiadała instrumentów potencjalnie rozwadniających zysk.

18. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

Wszystkie istotne transakcje z jednostkami powiązаныmi zostały ujawnione w notach 1, 9 oraz 15. Nie wystąpiły inne istotne transakcje z jednostkami powiązаныmi.

19. Zobowiązania inwestycyjne, aktywa oraz zobowiązania warunkowe – zmiany

Nie wystąpiły istotne zmiany w odniesieniu do zobowiązań inwestycyjnych oraz zobowiązań warunkowych.

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

20. Zdarzenia po dacie bilansowej

W dniu 3 października 2022 roku, GTC Matrix d.o.o., jednostka całkowicie zależna od Spółki, otrzymała kredyt od banku ERSTE w wysokości 31,3 miliona EUR jako część procesu sprzedaży tej spółki.

W dniu 18 października 2022 roku dywidenda dla udziałowców została wypłacona w kwocie 160.791 PLN.

W dniu 4 listopada 2022 roku GTC SA dokonało częściowego wykupu obligacji o numerze ISIN PLGTC0000318 (jedna trzecia całkowitej emisji) w kwocie 73.333 PLN.

21. Data publikacji

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki do publikacji w dniu 15 listopada 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 30 września 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 30 września 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 Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów. Przegląd śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego polega na kierowaniu zapytań, przede wszystkim do osób odpowiedzialnych za kwestie finansowe i księgowe, 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, 15 listopada 2022 r.



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

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 30 września 2022 roku
(w tysiącach PLN)

AKTYWA	Nota	30 września 2022 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2021 <i>(badane)</i>
Aktywa trwałe			
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	4	5.909.672	4.812.021
Rzeczowe aktywa trwałe		1.349	681
		5.911.021	4.812.702
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe		2.338	10.828
Należności od udziałowców	8	-	567.681
Należności z tyt. podatku dochodowego		-	74
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		2.659	1.696
Depozyty krótkoterminowe		243	166
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		282.078	37.904
		287.318	618.349
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	5	144.015	246.721
		431.333	865.070
AKTYWA RAZEM		6.342.354	5.677.772

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej
na dzień 30 września 2022 roku
(w tysiącach PLN)

PASYWA	Nota	30 września 2022	31 grudnia 2021
		<i>(niebadane)</i>	<i>(badane)</i>
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	8	57.426	48.556
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	8	2.997.840	2.448.771
Niezarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego	8	-	557.939
Inne kapitały rezerwowe		(183.261)	(183.261)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(31.206)	(137.379)
Różnice kursowe z przeliczenia		1.174.450	869.825
Zyski zatrzymane		1.521.767	1.457.492
Kapitał własny razem		5.537.016	5.061.943
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	6	336.630	349.679
Instrumenty pochodne		6.915	11.733
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7	108.290	99.200
		451.835	460.612
Zobowiązania krótkoterminowe			
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	6	150.769	118.655
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy		25.395	26.011
Zobowiązania z tytułu dywidendy dla udziałowców	8	160.791	-
Instrumenty pochodne		16.027	10.298
Zobowiązania z tyt. podatku CIT		477	-
Zobowiązania z tyt. podatku VAT		44	253
		353.503	155.217
PASYWA RAZEM		6.342.354	5.677.772

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczny skrócony rachunek zysków i strat
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku
(w tysiącach PLN)

	Nota	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022 <i>(niebadane)</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2022 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>
Przychody z tytułu zarządzania	10	11.322	10.127	4.196	3.339
Przychody finansowe	10	87.959	62.005	36.452	20.802
Udział w zysku jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	4	234.199	122.640	49.701	64.810
Zysk z tytułu różnic kursowych, netto		-	-	-	-
Pozostałe przychody		5.612	1.137	5.612	865
Przychody operacyjne razem		339.092	195.909	95.961	89.816
Koszty działalności operacyjnej		(24.908)	(17.554)	(9.318)	(7.500)
Koszty finansowe		(19.135)	(14.631)	(6.871)	(4.891)
Strata z tytułu różnic kursowych, netto		(41.461)	(1.993)	(25.581)	(17.509)
Pozostałe koszty		(5.098)	(2.452)	(3.494)	(1.494)
Koszty operacyjne razem		(90.602)	(36.630)	(45.264)	(31.394)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		248.490	159.279	50.697	58.422
Podatek dochodowy	7	(23.424)	(12.752)	(11.295)	(6.822)
Zysk (strata) za okres		225.066	146.527	39.402	51.600
Zysk (strata) na jedną akcję (w PLN) – podstawowy i rozwodniony	9	0,39	0,30	0,07	0,11

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z całkowitych dochodów
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022 <i>(niebadane)</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2022 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>
Zysk (strata) za okres	225.066	146.527	39.402	51.600
<i>Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku/ (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-	-	-
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających	125.252	(36.709)	61.560	(13.605)
Podatek dochodowy	(19.079)	1.792	(8.925)	838
Zysk/(strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających	106.173	(34.917)	52.635	(12.767)
Różnice kursowe z przeliczenia z waluty funkcjonalnej na walutę prezentacji	304.625	19.201	214.702	109.376
<i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/ (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	410.798	(15.716)	267.337	96.609
Łączne całkowite dochody	635.864	130.811	306.739	148.209

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone zestawienie zmian w kapitale własnym
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 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	-	-	-	-	106.173	304.625	-	410.798
Wynik za okres zakończony 30 września 2022 roku	-	-	-	-	-	-	225.066	225.066
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	-	106.173	304.625	225.066	635.864
Zarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego	8.870	549.069	(557.939)	-	-	-	-	-
Zadeklarowana dywidenda	-	-	-	-	-	-	(160.791)	(160.791)
Saldo na 30 września 2022 roku (niebadane)	57.426	2.997.840	-	(183.261)	(31.206)	1.174.450	1.521.767	5.537.016
	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	-	-	-	-	(34.917)	19.201	-	(15.716)
Wynik za okres zakończony 30 września 2021 roku	-	-	-	-	-	-	146.527	146.527
Całkowity dochód / (strata) za okres	-	-	-	-	(34.917)	19.201	146.527	130.811
Saldo na 30 września 2021 roku (niebadane)	48.556	2.448.771	-	(183.261)	(85.639)	907.246	1.414.317	4.549.990

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	248.490	159.279
Korekty o pozycje:		
Udział w stracie/(zysku) jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	(234.199)	(122.640)
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	41.461	1.993
Przychody finansowe	(87.959)	(62.005)
Koszty finansowe	19.135	14.631
Amortyzacja	150	282
Strata/(zysk) na sprzedaży udziałów w jednostkach powiązanych	(5.612)	-
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego, dywidendą i odsetkami	(18.534)	(8.460)
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	22.130	(7.816)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(9.587)	(2.349)
Dywidendy otrzymane	35.853	-
Odsetki otrzymane	11.884	220
Odsetki zapłacone	(7.303)	(6.238)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	34.443	(24.643)
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(21.886)	(69)
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności operacyjnej	12.557	(24.712)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:		
Wydatki na środki trwałe	(752)	(36)
Podwyższenie kapitału w spółkach zależnych	(9.815)	(185.128)
Sprzedaż udziałów w spółkach zależnych	194.070	-
Pożyczki udzielone	(628.879)	(97.152)
Spląty pożyczek	124.632	131.351
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	(320.744)	(150.965)

Globe Trade Centre S.A.
Śródroczne skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych
za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku
(w tysiącach PLN)

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022 <i>(niebadane)</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:		
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych oraz wykup obligacji	(44.110)	(110.576)
Koszty pozyskania kredytów i pożyczek	(2.701)	-
Otrzymane pożyczki	41.671	16.534
Wpływy z tytułu podwyższenia kapitału, pomniejszone o koszty	556.821	-
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	(65)	(78)
Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej	551.616	(94.120)
Różnice kursowe z przeliczenia netto	745	(3.198)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	244.174	(272.995)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	37.904	331.509
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	282.078	58.514

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 30 września 2022 roku głównym akcjonariuszem Spółki jest GTC Dutch Holdings B.V. („GTC Dutch”), który posiada 247.461.591 akcji Spółki, stanowiących 43,10% kapitału zakładowego Spółki, uprawniającymi do 247.461.591 głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A., co stanowi 43,10% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Dodatkowo, 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. Ostatecznym udziałowcem GTC Dutch oraz GTC Holding Zrt. jest Optimum Venture Private Equity Funds, który pośrednio posiada 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.

W oparciu o udzielone pełnomocnictwo na rzecz GTC Dutch przez Icona Securitization Opportunities Group S.A R.L. („Icona”), która posiada bezpośrednio 90.176.000 akcji, stanowiących 15,70% kapitału zakładowego Spółki, GTC Dutch, jest uprawnione także do wykonywania prawa głosu z 90.176.000 akcji należących do Icona. W rezultacie, Optimum Venture Private Equity Funds jest uprawnione do 359.528.880 głosów, reprezentujących 62,61% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A.

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 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 wyżej wymienioną transakcją, GTC Holding Zrt. posiadało bezpośrednio oraz pośrednio 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 wyżej wymienionej transakcji, GTC Holding Zrt. posiada bezpośrednio i pośrednio 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 roku Grupa GTC 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. Na 31 grudnia 2021 roku GTC S.A. posiadało bezpośrednio 30% udziałów oraz pośrednio, poprzez spółkę węgierską Office Planet Kft., 70% udziałów w spółkach.

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 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 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.

W dniu 5 kwietnia 2022 roku, GTC Hungary, jednostka całkowicie zależna od Spółki, nabyła 70% udziałów w Spółce Glamp d.o.o. Beograd poprzez konwersję pożyczki w kwocie 4,5 milionów EUR na kapitał zakładowy. W skutek tej transakcji, Spółka posiada 30% udziałów bezpośrednio oraz 70% pośrednio (poprzez GTC Hungary) w spółce Glamp d.o.o. Beograd.

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

W dniu 13 maja 2022 roku Spółka podpisała aneks do umowy niezabezpieczonego kredytu odnawialnego z dnia 29 października 2021 roku, co skutkowało zwiększeniem dostępnej kwoty kredytu do 94 milionów EUR.

W dniu 23 maja roku Spółka otrzymała dywidendę od spółki Euro Structor d.o.o. w kwocie 1,8 miliona EUR.

W dniu 14 czerwca 2022 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w kwocie 160,8 miliona PLN (34,4 miliona EUR). Dywidenda została wypłacona w październiku 2022 roku (patrz nota *Zdarzenia po dacie bilansowej*).

W dniu 24 czerwca 2022 roku Spółka otrzymała dywidendę od spółki GTC Galeria CTWA Sp. z o.o. w kwocie 4,5 miliona EUR.

W dniu 5 lipca 2022 roku Pan Pedja Petronijevic zrezygnował z zasiadania w zarządzie GTC ze skutkiem na dzień 15 lipca 2022 roku.

W dniu 28 lipca 2022 roku GTC sfinalizowało transakcję sprzedaży Cascade Building S.R.L., jednostki całkowicie zależnej od Spółki, będącej właścicielem Cascade Office Building w Bukareszcie (4.211 mkw). Wpływy netto ze sprzedaży jednostki zależnej wyniosły 10,3 miliona EUR.

W dniu 28 lipca 2022 roku GTC podpisało umowę kupna-sprzedaży dotyczącą GTC Matrix d.o.o., jednostki całkowicie zależnej od Spółki. Cena sprzedaży zgodnie z umową będzie kalkulowana w oparciu o wartość przedsiębiorstwa opartą na wartości nieruchomości – 52,2 miliona EUR. Portfolio GTC Matrix d.o.o. obejmuje dwa budynki biurowe klasy A w Zagrzebiu

1. Podstawowa działalność (ciąg dalszy)

– Matrix A oraz Matrix B. Finalizacja transakcji jest spodziewana przed końcem czwartego kwartału 2022 roku.

W dniu 10 sierpnia 2022 roku Zarząd GTC SA ogłosił zmianę orientacji strategii Grupy, w ramach której Zarząd podjął decyzję o realizacji potencjalnych, nowych inwestycji w wybrane, nowe sektory rynku, których profil może odbiegać od podstawowego zakresu działalności Spółki (czyli budowa nieruchomości biurowych, handlowych, i innych określonych ich rodzajów, oraz zarządzanie nimi). Potencjalne, nowe sektory zidentyfikowane jako cele inwestycyjne w ramach nowej strategii obejmują:

1. inwestycje w parki innowacji i technologii;
2. inwestycje w obiekty energii odnawialnej; oraz
3. inwestycje w budowę aktywów mieszkaniowych na wynajem (PRS).

W dniu 9 sierpnia 2022 roku Spółka podpisała umowę dotyczącą transakcji obejmującą wspólną inwestycję w projekt parku innowacji w hrabstwie Kildare, Irlandia ("Transakcja"). Transakcja obejmuje inwestycję o wartości około 115 milionów EUR w projekt Kildare Innovation Campus. W projekt zaangażowani są inni międzynarodowi inwestorzy branżowi działający w ramach partnerstwa luksemburskiego, któremu doradza Icona Capital, podmiot należący do tej samej grupy co akcjonariusz mniejszościowy GTC.

W dniu 12 września 2022 roku Spółka otrzymała zawiadomienie dotyczące zmiany w akcjonariacie Spółki. Zgodnie z zawiadomieniem, jako skutek zakończenia reorganizacji wewnątrzgrupowej Global Debt Strategy S.à r.l. ("GDS") będący jednostką zależną Alpine Holding Korlátolt Felelősségű Társaságthe ("Alpine") nabył bezpośrednio od GTC Holding kontrolę nad 100% udziałów w GTC Dutch Holdings B.V. W rezultacie tej transakcji Alpine posiada pośrednio (tj. poprzez GDS, który posiada pośrednio poprzez GTC Dutch Holdings B.V.) 43,10% akcji GTC. Dalsze szczegóły opisano w raporcie bieżącym nr 40/2022.

W dniu 26 września 2022 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji do 125.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii P.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 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 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 rozpoznaje 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.

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.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych (ciąg dalszy)

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 30 września 2022 roku kapitał obrotowy netto Spółki (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) wynosił 78 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 notcie 4 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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 roku. Nie dokonano istotnych zmian w szacunkach księgowych ani ocenach dokonanych przez Zarząd 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 30 września 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 dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 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	30 września 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%
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%

(1) W trakcie likwidacji.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 2022 roku	31 grudnia 2021 roku
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	Serbia	100%	-
GTC K43-45 Property Kft. (3)	GTC Origine	Węgry	100%	-
GTC Liffey Kft. (3)	GTC Origine	Węgry	100%	-
GTC UK Real Estate Investments Ltd. (3)	GTC Origine	Zjednoczone Królestwo	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 (4)	GTC S.A.	Rumunia	-	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 przez spółkę GTC Origine. Szczegóły odnośnie nabycia jednostek znajdują się w nocie 1 śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy GTC za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku.

(3) Nowoutworzona jednostka całkowicie zależna.

(4) Sprzedana (patrz nota 1)

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku
(w tysiącach PLN)

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 września 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 (3)	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.

(3) GTC S.A. posiada 100% udziałów poprzez jednostkę całkowicie zależną – GTC Hungary, która posiada 70% udziałów, a pozostałe 30% należy bezpośrednio do GTC S.A.

Na dzień 30 września 2022 roku oraz 31 grudnia 2021 roku Spółka nie posiadała jednostek stowarzyszonych i współzależnych.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku
(w tysiącach PLN)

4. Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych

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

<i>30 września 2022</i>	Udziały	Pożyczki	Razem
Polska (1)	1.450.645	529.336	1.979.981
Bułgaria	358.271	84.834	443.105
Węgry (2)	1.093.929	1.331.473	2.425.402
Serbia	21.560	210.489	232.049
Chorwacja (3)	278.342	124.230	402.572
Rumunia	347.006	79.356	426.362
Pozostałe	130	71	201
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	3.549.883	2.359.789	5.909.672
<i>31 grudnia 2021</i>	Udziały	Pożyczki	Razem
Polska (1)	1.267.009	462.739	1.729.748
Bułgaria	318.029	82.071	400.100
Węgry (2)	878.812	709.669	1.588.481
Serbia	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 (80 milionów złotych), skutkiem wyceny instrumentów pochodnych (57 milionów złotych), udzielonymi pożyczkami (62 miliony złotych) oraz deprecjacją złotego polskiego.
- (2) Wzrost salda spowodowany jest przede wszystkim transakcją nabycia Spółki GTC B41 d.o.o. (139 milionów złotych), udzielonymi pożyczkami (541 milionów złotych) – głównie przeznaczonymi na transakcję inwestycji w Kildare Innovation Campus (nota 1) oraz deprecjacją złotego polskiego.

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

- (3) Spadek salda spowodowany jest reklasyfikacją inwestycji w spółce GTC Matrix d.o.o. do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 5). Efekt został częściowo zmytygowany poprzez deprecjację polskiego złotego.

Na dzień 30 września 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/(stracie) jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych*. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 roku główne pozycje w ramach tej linii stanowiły wyniki jednostek polskich (głównie spółki Centrum Światowida Sp. z o.o. oraz GTC Galeria CTWA Sp. z o.o.) – łącznie 59 milionów złotych oraz jednostek węgierskich - 65 milionów złotych.

5. 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).

Na 30 września 2022 roku aktywa przeznaczone do sprzedaży obejmowały inwestycje w spółce zlokalizowanej w Chorwacji i przedstawiały się następująco:

Spółka	Udziały	Pożyczki	Razem
GTC Matrix d.o.o.	8.761	135.254	144.015
Saldo na 30 września 2022 roku	8.761	135.254	144.015

W dniu 6 maja 2022 roku podpisano term sheet dotyczący sprzedaży spółki GTC Matrix d.o.o. (patrz także nota 1 *Podstawowa działalność*).

Dalsze szczegóły dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży opisano w nocie 1 *Podstawowa działalność*.

Globe Trade Centre S.A.
Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego sprawozdania
finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony dnia 30 września 2022 roku
(w tysiącach PLN)

6. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje

	30 września 2022 roku <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2021 roku <i>(badane)</i>
Obligacje PLN 2022-2023 (PLGTC0000318)	224.103	221.535
Obligacje 0422 (PLGTC0000292)	-	43.786
Pożyczki od jednostek zależnych i współzależnych	265.024	205.739
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(1.728)	(2.726)
RAZEM	487.399	468.334

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

	30 września 2022 roku <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2021 roku <i>(badane)</i>
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek długoterminowych oraz obligacji:		
Obligacje 0422 (PLGTC0000292)	-	43.786
Obligacje PLN 2022-2023 (Polska) (PLGTC0000318)	150.769	74.869
RAZEM	150.769	118.655

	30 września 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)	73.334	146.666
Pożyczki od jednostek zależnych i od jednostek współzależnych	265.024	205.739
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(1.728)	(2.726)
RAZEM	336.630	349.679

7. 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.

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.

Spółka nie odnotowała istotnego wpływu powyższej zmiany na sprawozdanie finansowe.

7. Opodatkowanie (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.

Spółka nie odnotowała istotnego wpływu powyższej zmiany na sprawozdanie finansowe.

8. Kapitał podstawowy

Akcjonariusze posiadający na dzień 30 września 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 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 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 odzwierciedla zwiększenie kapitału zakładowego na moment podpisania umów subskrypcyjnych, pomniejszone o koszty bezpośrednio związane z emisją akcji.

8. Kapitał podstawowy (ciąg dalszy)

W pierwszym kwartale 2022 roku podwyższony kapitał został zarejestrowany (patrz nota 1) 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).

PODZIAŁ ZYSKU ZA 2021 ROK

W dniu 14 czerwca 2022 roku Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy podjęło uchwałę dotyczącą podziału wyniku za rok finansowy 2021. W oparciu o uchwałę 160.791 PLN zostało przeznaczone na wypłatę dywidendy dla udziałowców Spółki, a pozostała kwota została w Spółce jako zyski zatrzymane. Na dzień 30 września 2022 roku zobowiązanie z tytułu dywidendy dla udziałowców wynosiło 160.791 PLN.

9. Zysk na jedną akcję

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

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022 <i>(niebadane)</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2022 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>
Zysk / (strata) okresu przypadający akcjonariuszom (PLN)	225.066.000	146.527.000	39.402.000	51.600.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję (PLN)	574.255.122	485.555.122	574.255.122	485.555.122
Zysk / (strata) na jedną akcję (PLN)	0,39	0,30	0,07	0,11

Na dzień 30 września 2022 roku oraz 30 września 2021 roku Spółka nie posiadała instrumentów potencjalnie rozwadniających zysk.

10. 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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022 <i>(niebadane)</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2022 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2021 <i>(niebadane)</i>
Transakcje				
Przychody z tytułu zarządzania	11.322	10.127	4.196	3.339
Przychody finansowe	87.959	62.005	36.452	20.802
Udział w zysku jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	234.199	122.640	49.701	64.810
		30 września 2022 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2021 <i>(badane)</i>	
Salda				
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych		5.909.672		4.812.021
Należności od udziałowców		-		567.681
Należności handlowe od jednostek powiązanych		2.338		10.828
Pożyczki od jednostek zależnych (nota 6)		(265.024)		(205.739)

Poza wskazanymi powyżej, brak innych istotnych transakcji z jednostkami powiązanymi.

11. Zdarzenia po dacie bilansowej

W dniu 18 października 2022 roku dywidenda dla udziałowców została wypłacona w kwocie 160.791 PLN.

W dniu 4 listopada 2022 roku GTC SA dokonało częściowego wykupu obligacji o numerze ISIN PLGTC0000318 (jedna trzecia całkowitej emisji) w kwocie 73.333 PLN.

12. Data publikacji

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki do publikacji w dniu 15 listopada 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 30 września 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 30 września 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 Krajowym Standardem Przeglądu 2410 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzony przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów. Przegląd 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, 15 listopada 2022 r.