



SKONSOLIDOWANY

# RAPORT

# KWARTALNY

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

# 31 MARCA 2023 R.

## SPIS TREŚCI RAPORTU:

01. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r.
02. Niebadane śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 r.
03. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu
04. Niebadane śródroczne skrócone śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 r.
05. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w tysiącach PLN lub tysiącach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S.A.

W OKRESIE 3 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM **31 MARCA 2023 R.**

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w tysiącach PLN lub tysiącach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

## 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.....	13
3.3 Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy .....	13
4. Główne wydarzenia.....	14
5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych .....	15
5.1 Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne .....	15
5.2 Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne.....	21
5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami.....	21
5.4 Przegląd skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej.....	21
5.4.1 Główne pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej.....	21
5.4.2 Porównanie sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2023 r. do 31 marca 2022 r.....	23
5.5 Skonsolidowany rachunek zysków i strat .....	24
5.5.1 Główne pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat.....	24
5.5.2 Porównanie wyników finansowych za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r. z tym samym okresem roku 2022.....	26
5.6 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych .....	29
5.6.1 Główne pozycje skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych .....	29
5.6.2 Analiza przepływów pieniężnych.....	30
5.7 Przyszła płynność i zasoby kapitałowe.....	31
6. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych.....	33
7. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym.....	33
8. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji.....	33
9. Akcje GTC w posiadaniu członków zarządu i rady nadzorczej.....	35
10. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe.....	36
11. Trwające przed sądem lub organem publicznym istotne postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych .....	36

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w tysiącach PLN lub tysiącach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

## 1. Wprowadzenie

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 oraz stolicach Europy Południowej i Wschodniej, w tym Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu i Sofii, gdzie bezpośrednio nabywa, rozwija i zarządza 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,  
Budapeszt,  
Belgrad,  
Bukareszt,  
Sofia  
i Zagrzeb

Na dzień 31 marca 2023 r. całkowita wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 10.672.549 zł. Podział portfela nieruchomości Grupy przedstawia się następująco:

- 43 ukończone budynki komercyjne, w tym 37 budynków biurowych i 6 centrów handlowych o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 737 tysięcy m kw., poziomie najmu 87% i wartości 9.369.263 zł stanowiące 88% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy;
- trzy budynki biurowe w budowie, o łącznej powierzchni najmu około 62 tysięcy m kw. i wartości 275.817 zł stanowiące 2% całkowitej wartości portfela nieruchomości Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną (zawiera grunty przeznaczone do sprzedaży w Polsce o wartości 14.999 zł) o wartości 722.627 zł stanowiące 7% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową o wartości 123.405 zł (zawiera grunty przeznaczone do sprzedaży w Rumunii o wartości 3.179 zł) stanowiące 1% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, oraz
- prawa użytkownika gruntów będących w użytkowaniu wieczystym o wartości 181.437 zł stanowiące 2% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy.

43	737 000	3	722 mln zł
ukończone budynki	m kw. GLA	budynki w budowie	grunty przeznaczone pod zabudowę

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w tysiącach PLN lub tysiącach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

Dodatkowo GTC posiada finansowe aktywa trwałe w kwocie 618.943 zł, które głównie zawierają: :

- 25% udziałów w parku technologicznym (ujętych jako finansowe aktywa trwałe), Kildare Innovation Campus składa się z dziewięciu budynków o powierzchni około 102 tys. m kw. (zajmuje powierzchnię ponad 72 ha z czego 34 ha pozostają niezagospodarowane) o wartości godziwej przypadającej GTC 554.117 zł stanowiące 5% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, wliczając finansowe aktywa trwałe;
- 34% udziałów w Regional Multi Asset Fund Compartment 2 of Trigal Alternative Investment Fund GP S.á.r.l. , który posiada 4 ukończone budynki komercyjne, w tym 3 budynki biurowe i 1 centrum handlowe o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 41 tysięcy m kw. oraz wartości godziwej przypadającej GTC 62.404 zł stanowiące mniej niż 1% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, wliczając finansowe aktywa trwałe.

Na dzień 31 marca 2023 r. całkowita wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wliczając finansowe aktywa trwałe wynosiła 11.291.492 zł.

Siedziba Spółki Globe Trade Centre S.A. znajduje się w Polsce, 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. i są oznaczone kodem ISIN PLGTC0000037;

**Obligacje** stosuje się do obligacji wyemitowanych przez spółkę Globe Trade Centre S.A. i spółki z Grupy oraz wprowadzonych na rynek alternatywny odpowiednio pod kodami PLGTC0000292, PLGTC0000318, HU0000360102, HU0000360284 i XS2356039268;

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w tysiącach PLN lub tysiącach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

<b>Sprawozdanie</b>	Stosuje się do kwartalnego sprawozdania przygotowanego zgodnie z art. 66 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim;
<b>CEE</b>	stosuje się do grupy krajów leżących w regionie Europy Środkowo-Wschodniej (tj. Polski i Węgier);
<b>SEE</b>	stosuje się do grupy krajów leżących w regionie Europy Południowo-Wschodniej (tj. Bułgarii, Chorwacji, Rumunii i Serbii);
<b>NRA, NLA, powierzchnia najmu netto</b>	stosuje się do miary powierzchni będącej podstawą dla określenia wartości nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych w wycenach. Dla nieruchomości komercyjnych, powierzchnia najmu netto to cała powierzchnia biurowa lub handlowa nieruchomości, za którą najemcy danej nieruchomości płacą czynsz, lub przeznaczona pod wynajem. Szczegółowe zasady obliczania NRA mogą się różnić pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami ze względu na różną metodologię i standardy na poszczególnych rynkach geograficznych, w których Grupa prowadzi działalność;
<b>GLA lub powierzchnia najmu brutto</b>	stosuje się do 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;
<b>Całkowita wartość księgową portfela nieruchomości</b>	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;
<b>Nieruchomości komercyjne</b>	stosuje się do nieruchomości biurowych oraz handlowych, tzn. nieruchomości, które generują przychody z czynszu;
<b>Poziom wynajmu</b>	stosuje się do średniego obłożenia w ukończonych aktywach w oparciu o metry kwadratowe („m kw.”) powierzchni najmu brutto;
<b>FFO, FFO I</b>	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, zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych, oraz niezapłacone koszty finansowe) udział w zyskach/(stratach) jednostek stowarzyszonych i joint ventures oraz

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w tysiącach PLN lub tysiącach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

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 odroczonego kosztów pozyskania finansowania. **Wartość Aktywów Brutto** to wartość nieruchomości inwestycyjnych (z wyłączeniem prawa do użytkowania gruntów), gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, aktywów przeznaczonych do sprzedaży, aktywów finansowych, 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.

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w tysiącach PLN lub tysiącach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.



## PREZENTACJA INFORMACJI FINANSOWYCH

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

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w tysiącach PLN lub tysiącach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

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

## ZASTRZEŻENIA

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

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

W Punkcie 5 „Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych”, oraz w innych miejscach w niniejszym Sprawozdaniu jak również w Punkcie 3 "Główne czynniki ryzyka" w raporcie rocznym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 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.

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w tysiącach PLN lub tysiącach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

## 2. Wybrane dane finansowe

Poniższe tabele przedstawiają wybrane historyczne dane finansowe Grupy za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r. i 2022 r. Historyczne informacje finansowe powinny być interpretowane w połączeniu z Punktem 5 „Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych” oraz z niebadanym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 r (łącznie z jego notami). Grupa prezentuje dane finansowe przygotowane zgodnie z MSSF i pochodzące z niebadanego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 r.

Wybrane pozycje sprawozdań finansowych wyrażone w Euro zostały zaczerpnięte z niebadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 r. przygotowanego w Euro zgodnie z MSSF. Sprawozdania finansowe spółek z Grupy sporządzone w ich walutach funkcjonalnych są włączone do skonsolidowanego sprawozdania finansowego po przeliczeniu na walutę prezentacyjną PLN lub euro zgodnie z MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych.

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

(w tys.)	Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca			
	2023 r.		2022 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Skonsolidowany rachunek wyników</b>				
Przychody operacyjne	201.180	42.717	193.176	41.765
Koszty operacyjne	(61.870)	(13.137)	(53.057)	(11.471)
<b>Zysk brutto z działalności operacyjnej</b>	<b>139.310</b>	<b>29.580</b>	<b>140.119</b>	<b>30.294</b>
Koszty sprzedaży	(2.779)	(590)	(1.813)	(392)
Koszty administracyjne	(18.330)	(3.892)	(14.898)	(3.221)
Zysk/(strata) z aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę	(13.933)	(2.980)	14.167	3.063
Koszty finansowe netto	(36.118)	(7.669)	(37.216)	(8.046)
<b>Zysk netto</b>	<b>54.506</b>	<b>11.556</b>	<b>70.415</b>	<b>15.224</b>
Rozwodniony zysk na jedną akcję (nie w tys.)	0,09	0,02	0,12	0,03
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (nie w tys.)	574.255.122	574.255.122	574.255.122	574.255.122

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w tysiącach PLN lub tysiącach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

Za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca

(w tys.)	2023 r.		2022 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Skonsolidowane przepływy środków pieniężnych</b>				
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	92.382	19.616	100.699	21.771
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	114.372	24.285	218.125	47.108
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	(55.692)	(11.825)	518.838	112.174
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>687.500</b>	<b>147.043</b>	<b>1.291.460</b>	<b>277.584</b>

**Na dzień** **31 marca 2023 r.** **31 grudnia 2022 r.**

**Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**

Nieruchomości inwestycyjne (ukończone i w budowie)	9.645.080	2.062.898	9.634.734	2.054.358
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	707.628	151.348	705.389	150.406
Prawo do użytkowania aktywów (nieruchomości inwestycyjne)	176.509	37.752	182.432	38.899
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	125.154	26.768	124.798	26.610
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	18.178	3.888	242.163	51.635
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	687.500	147.043	539.709	115.079
Finansowe aktywa trwałe (związane z nieruchomościami inwestycyjnymi) wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	618.943	132.380	611.286	130.341
Pozostałe	510.405	109.166	480.968	102.554
<b>Aktywa łącznie</b>	<b>12.489.397</b>	<b>2.671.243</b>	<b>12.521.479</b>	<b>2.669.882</b>
Zobowiązania długoterminowe	6.677.404	1.428.169	6.724.580	1.433.841
Zobowiązania krótkoterminowe	458.205	98.001	471.110	100.454
Kapitał własny	5.353.788	1.145.073	5.325.789	1.135.587
Kapitał podstawowy	57.426	12.920	57.426	12.920

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w tysiącach PLN lub tysiącach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

## 3. Prezentacja Grupy

### 3.1 Ogólne informacje na temat Grupy

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 oraz stolicach Europy Południowej i Wschodniej, w tym Bukareszcie, Belgradzie, Zagrzebiu i Sofii, gdzie bezpośrednio nabywa, rozwija i zarządza w najlepszych lokalizacjach wysokiej jakości nieruchomości biurowe i handlowe. Spółka jest notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie oraz na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu (inward listed). Grupa prowadzi w pełni zintegrowaną platformę zarządzania aktywami i jest reprezentowana przez lokalne zespoły na każdym z głównych rynków.

Na dzień 31 marca 2023 r. całkowita wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 10.672.549 zł. Podział portfela nieruchomości Grupy przedstawia się następująco:

- 43 ukończone budynki komercyjne, w tym 37 budynków biurowych i 6 centrów handlowych o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 737 tysięcy m kw., poziomie najmu 87% i wartości 9.369.263 zł stanowiące 88% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy;
- trzy budynki biurowe w budowie, o łącznej powierzchni najmu około 62 tysięcy m kw. i wartości 275.817 zł stanowiące 2% całkowitej wartości portfela nieruchomości Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną (zawiera grunty przeznaczone do sprzedaży w Polsce o wartości 14.999 zł) o wartości 722.627 zł stanowiące 7% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową o wartości 123.405 zł (zawiera grunty przeznaczone do sprzedaży w Rumunii o wartości 3.179 zł) stanowiące 1% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, oraz
- prawa użytkowania gruntów będących w użytkowaniu wieczystym o wartości 181.437 zł stanowiące 2% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy.

Dodatkowo GTC posiada finansowe aktywa trwałe w kwocie 618.943 zł, które głównie zawierają :

- 25% udziałów w parku technologicznym (ujętych jako finansowe aktywa trwałe), Kildare Innovation Campus składa się z dziewięciu budynków o powierzchni około 102 tys. m kw. (zajmuje powierzchnię ponad 72 ha z czego 34 ha pozostają niezagospodarowane) o wartości godziwej przypadającej GTC 554.117 zł stanowiące

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w tysiącach PLN lub tysiącach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

5% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, wliczając finansowe aktywa trwałe;

- 34% udziałów w Regional Multi Asset Fund Compartment 2 of Trigal Alternative Investment Fund GP S.á.r.l. , który posiada 4 ukończone budynki komercyjne, w tym 3 budynki biurowe i 1 centrum handlowe o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 41 tysięcy m kw. oraz wartości godziwej przypadającej GTC 62.404 zł stanowiące mniej niż 1% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, wliczając finansowe aktywa trwałe.

Na dzień 31 marca 2023 r. całkowita wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wliczając finansowe aktywa trwałe wynosiła 11.291.492 zł.

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

## 3.2 Struktura organizacyjna Grupy

Struktura Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre na dzień 31 marca 2023 r. jest przedstawiona w niebadanym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 r. w *Nocie 4 Inwestycje w jednostkach zależnych*.

W strukturze Grupy wystąpiły następujące zmiany w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 r.:

- zlikwidowano spółkę Konstancja Sp. z o.o.,
- zlikwidowano spółkę GTC Karkonoska Sp. z o.o.,
- utworzono spółkę GTC Matrix Future d.o.o (w 100% zależna),
- spółka GML American Regency Pipera S.R.L. jest w likwidacji.

## 3.3 Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółką i Grupą

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

W dniu 25 kwietnia 2023 r., GTC S.A. Spółka zawarła z Panem Arielem Ferstman porozumienie w zakresie rozwiązania umowy o pracę. Pan Ferstman zrezygnował z zasiadania w zarządzie GTC oraz GTC Real Estate Development Hungary Zrt ze skutkiem na dzień 25 kwietnia 2023 r.

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w tysiącach PLN lub tysiącach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

W dniu 25 kwietnia 2023 r., Rada Nadzorcza Spółki powołała panią Barbarę Sikora na stanowisko Dyrektora Finansowego (CFO) Grupy Globe Trade Centre i członka Zarządu spółki GTC S.A. ze skutkiem na dzień 1 maja 2023 r.

## **4. Główne wydarzenia**

W dniu 2 stycznia 2023 r. Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień" powołał pana Sławomira Niemierka na członka rady nadzorczej Spółki ze skutkiem na dzień 2 stycznia 2023 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 wynosi 19,1 biliona HUF (równowartość 47.700 euro na 31 grudnia 2022 r.). W dniu 30 stycznia cała cena sprzedaży (49.200 euro) została zapłacona i transakcja została sfinalizowana.

W dniu 31 marca 2023 roku, GTC Origine Zrt., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała umowę przeniesienia dotyczącą nabycia 100% holdingu Tiszai Fény Alfa Kft., który posiada 9 nowo wybudowanych elektrowni słonecznych w Tiszafüred (Węgry), o nominalnej maksymalnej zdolności produkcyjnej 0,5 mW każda. Cena zakupu wyniosła 2.400 tys. HUF (około 6.400 euro). Projekt zostanie sfinansowany częściowo poprzez kredyt bankowy na kwotę 2.600 euro. Spodziewana finalizacja transakcji jest w drugim kwartale 2023 r.

### **WPŁYW SYTUACJI W UKRAINIE NA GRUPĘ GTC**

Szczegółowa analiza wpływu wojny w Ukrainie na działalność Grupy została przeprowadzona na potrzeby sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego.

Jednakowo, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wpływ wojny w Ukrainie na działalność Grupy nie jest istotny. Jednakże nie jest możliwe oszacowanie skali tego wpływu w przyszłości, a ze względu na dużą zmienność sytuacji Spółka na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Grupy oraz jej długoterminowych planów inwestycyjnych.

### **WYDARZENIA MAJĄCE MIEJSCE PO 31 MARCA 2023 R.:**

W dniu 25 kwietnia 2023 r., GTC S.A. Spółka zawarła z Panem Arielem Ferstman porozumienie w zakresie rozwiązania umowy o pracę. Pan Ferstman zrezygnował z zasiadania w zarządzie GTC oraz GTC Real Estate Development Hungary Zrt ze skutkiem na dzień 25 kwietnia 2023 r.

W dniu 25 kwietnia 2023 r., Rada Nadzorcza Spółki powołała panią Barbarę Sikora na stanowisko Dyrektora Finansowego (CFO) Grupy Globe Trade Centre i członka Zarządu spółki GTC S.A. ze skutkiem na dzień 1 maja 2023 r.

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w tysiącach PLN lub tysiącach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

W dniu 4 maja 2023 r. GTC S.A. spłaciła częściowo obligacje wyemitowane pod kodem ISIN PLGTC0000318 (spłata 1/3 wartości) w kwocie 73.333 zł - w tym hedge.

W kwietniu 2023 r. Seven Gardens d.o.o., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała z Erste&Steiermarkische Bank d.d. umowę kredytu bankowego na kwotę 14.000 EUR z terminem zapadalności wynoszącym 5 lat po zakończeniu okresu budowy (maksymalnym terminem spłaty jest czerwiec 2029 r.). Wypłata kredytu zgodnie z umową przewidywana jest na maj 2023 r.

W maju 2023 r. spółka Glamp d.o.o. Beograd (w 100% zależna od Spółki) podpisała umowę kredytową na kwotę 25,000 euro z Erste Group Bank AG i Erste Bank AD Novi Sad z terminem zapadalności pięć lat od daty podpisania. Wypłata kredytu zgodnie z umową przewidziana jest w maju 2023 r. lub najpóźniej na początku czerwca 2023 r. Oprocentowanie wynosi EURIBOR 3M powiększony o marżę w wysokości 3,70% rocznie.

W dniu 16 maja 2023 r. Powszechne Towarzystwo Emerytalne Allianz Polska S.A. zarządzające Allianz Polska Otwartym Funduszem Emerytalnym ("Allianz OFE"):

- zawiadomiło, że w dniu 12 maja 2023 r. w wyniku likwidacji Drugiego Allianz Polska Otwartego Funduszu Emerytalnego w drodze przeniesienia jego aktywów do Allianz Polska Otwartym Funduszem Emerytalnym (Allianz OFE) udział w ogólnej liczbie głosów Spółki na rachunkach Allianz OFE wynosił 62.330.336 akcji Spółki, co stanowiło łącznie 10,85% udziału w kapitale zakładowym Spółki.
- powołało pana Dominika Januszewskiego na członka Rady 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

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w tysiącach PLN lub tysiącach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

konkurencja na rynku nieruchomości, co niekorzystnie wpłynęłoby na zdolność Grupy do sprzedaży jej zrealizowanych projektów na warunkach pozwalających na uzyskanie oczekiwanych przychodów i stóp zwrotu.

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

## **RYNEK NIERUCHOMOŚCI W CEE I SEE**

Większość przychodów Grupy pochodzi z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i z tytułu usług. W okresach 3 miesięcy zakończonych w dniu 31 marca 2023 r. oraz 2022 r. odpowiednio 73% i 75% przychodów Grupy pochodziło z wynajmu powierzchni, które zależą w dużym stopniu od stawek czynszu za m kw. i od stopy wynajęcia. Wysokość czynszu jakiego może zażądać Grupa w dużej mierze zależy od lokalizacji nieruchomości oraz od lokalnych trendów rynkowych i stanu gospodarki danego kraju. Na przychody Grupy z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych wpływa zwłaszcza oddawanie nowych powierzchni pod wynajem, zmiany wskaźnika powierzchni niewynajętej oraz możliwości Grupy w zakresie podnoszenia czynszów. Przychody z wynajmu zależą również od terminu zakończenia realizacji inwestycji budowlanych Grupy oraz od możliwości wynajęcia zrealizowanych nieruchomości po korzystnych stawkach czynszu. W okresach 3 miesięcy zakończonych w dniu 31 marca 2023 r. oraz 2022 r. odpowiednio 27% i 25% przychodów Grupy pochodziło z usług z tytułu obsługi nieruchomości, co odzwierciedla niektóre koszty, które Grupa przenosi na swoich najemców.

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

## **WYCENA NIERUCHOMOŚCI**

Wyniki działalności Grupy w dużym stopniu zależą od zmian cen na rynkach nieruchomości. Grupa wycenia wartość swoich nieruchomości przez zewnętrznych wyceniających, co najmniej dwa razy do roku, w czerwcu i grudniu. 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.

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w tysiącach PLN lub tysiącach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.



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

Ponadto wycena gruntów Grupy przeznaczonych pod zabudowę zależy również od praw budowlanych oraz przewidywanego harmonogramu inwestycji. Wartość banku ziemi, który wyceniany jest przy wykorzystaniu metody porównawczej, ustalana jest przez odniesienie do cen rynkowych stosowanych w transakcjach dotyczących podobnych nieruchomości.

Grupa rozpoznała stratę z tytułu aktualizacji wartości aktywów oraz utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 13.933 zł (2.980 euro) i zysk w wysokości 14.167 zł (3.063 euro) odpowiednio, w roku zakończonym w dniu 31 marca 2023 r. i w dniu 31 marca 2022 r.

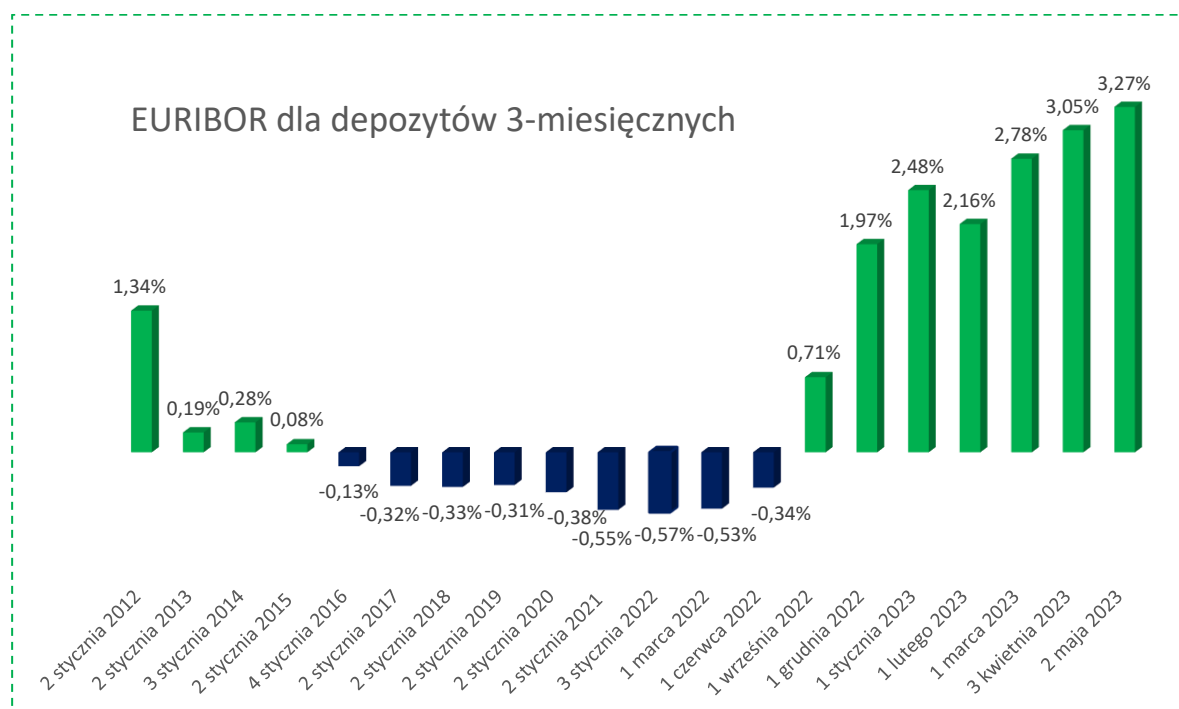
## **WPLYW ZMIAN STOPY PROCENTOWEJ**

Podwyżki stóp procentowych generalnie zwiększają koszty finansowania Grupy. Jednak na dzień 31 marca 2023 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 2022 jak również do daty niniejszego raportu Europejski Bank Centralny podjął decyzję o podwyżce stóp procentowych i oczekuje się, że w najbliższych latach będą one dodatnie.

Wykres przedstawia EURIBOR dla depozytów trzymiesięcznych za okres 2012 – 2023.



## WPLYW ZMIAN KURSÓW WALUT OBCYCH

Za okres 3 miesięcy zakończony w dniu 31 marca 2023 r. i 31 marca 2022 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, 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.

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w tysiącach PLN lub tysiącach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

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.

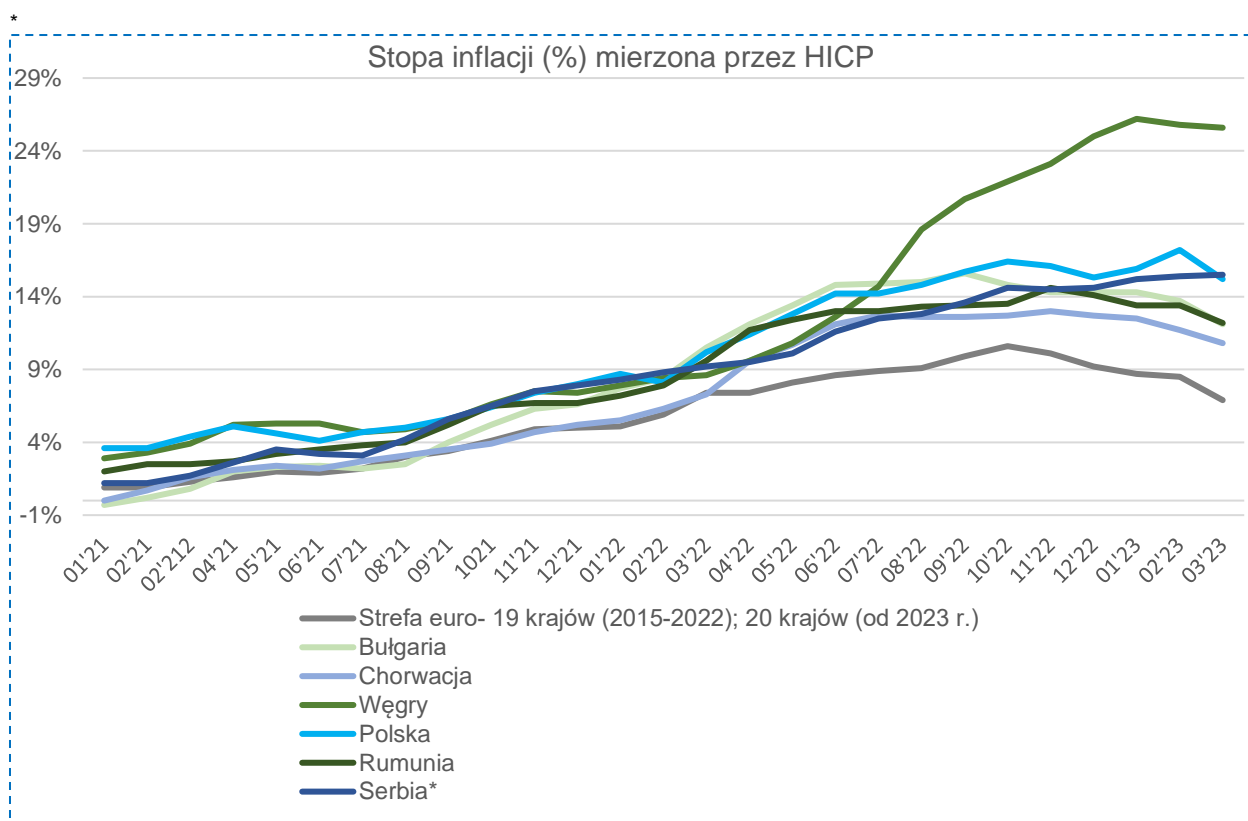
## WPLYW INFLACJI

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 31 marca 2023 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. 5% łącznych przychodów z wynajmu w 2022 r.) opiera się na obrotach najemcy, które mogą być uzależnione od inflacji. Obroty najemców mogą mieć wpływ na działalność i wyniki finansowe Grupy.

Według Eurostatu roczna inflacja w strefie euro wyniosła 7% w marcu 2023 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 środkami pochodzącymi z finansowania zewnętrznego (np. obligacje, kredyty bankowe) lub finansowania wewnętrznego tj. 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.

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w tysiącach PLN lub tysiącach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

## WPLYW SYTUACJI W UKRAINIE NA GRUPĘ GTC

Szczegółowa analiza wpływu wojny w Ukrainie na działalność Grupy została przeprowadzona na potrzeby sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego.

Jednakowo, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wpływ wojny w Ukrainie na działalność Grupy nie jest istotny. Jednakże nie jest możliwe oszacowanie skali tego wpływu w przyszłości, a ze względu na dużą zmienność sytuacji Spółka na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Grupy oraz jej długoterminowych planów inwestycyjnych.

## 5.2 Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne

W dniu 19 lipca 2022 r. Grupa GTC sprzedała budynek Forest Offices Debrecen za 19,1 biliona HUF. Transakcja została zamknięta w dniu 30 stycznia a cena sprzedaży wyniosła 49.200 euro.

W dniu 31 marca 2023 roku, Grupa GTC nabyła holding Tiszai Fény Alfa Kft., który posiada 9 nowo wybudowanych elektrowni słonecznych w Tiszafüred (Węgry), za 2,4 biliona HUF (około 6.400 euro). Projekt zostanie sfinansowany częściowo poprzez kredyt bankowy na kwotę 2.600 euro. Spodziewana finalizacja transakcji jest w drugim kwartale 2023 r.

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

Grupa nie publikowała prognoz na pierwszy kwartał 2023 oraz na rok 2023.

## 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

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w tysiącach PLN lub tysiącach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

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 trwale 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 31 marca 2023 r. do 31 marca 2022 r.

### AKTYWA

Wartość aktywów ogółem spadła o 32.082 zł i wynosiła 12.489.397 zł na dzień 31 marca 2023 r. w porównaniu do 12.521.479 zł na dzień 31 grudnia 2022 r.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosła o 6.662 zł do 10.529.217 zł na dzień 31 marca 2023 r. w porównaniu do 10.522.555 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. głównie w wyniku inwestycji szczególnie nieruchomości w budowie w wysokości 65.147 zł, co zostało częściowo skompensowane stratą z aktualizacji wartości aktywów w wysokości 20.343 zł.

Wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży spadła o 223.985 zł (92%) do 18.178 zł na dzień 31 marca 2023 r. w porównaniu do 242.163 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. głównie w wyniku zakończenia sprzedaży budynku Forest Offices Debrecen.

Wartość instrumentów pochodnych spadła o 13.660 zł (12%) do 102.870 zł na dzień 31 marca 2023 r. w porównaniu do 116.530 zł na dzień 31 grudnia 2022 r., głównie na skutek zmiany wyceny kontraktów IRS związanych z kredytami bankowymi.

Wartość finansowych aktywów trwałych (związanych z nieruchomościami inwestycyjnymi) wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy wzrosła o 7.657 zł (1%) do 618.943 zł na dzień 31 marca 2023 r. w porównaniu do 611.286 zł na dzień 31 grudnia 2022 r., głównie w związku z dodatkowymi inwestycjami w kwocie 6.278 zł.

Wartość przedpłat, czynnych rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz pozostałych należności wzrosła o 32.888 zł (91%) do 69.183 zł na dzień 31 marca 2023 r. w porównaniu do 36.295 zł na dzień 31 grudnia 2022 r., w związku ze wzrostem zaliczek dla generalnych wykonawców związanych z działalnością deweloperską oraz rocznych przedpłat na ubezpieczenia i inne podatki, które są płacone na początku roku.

Wartość należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków spadła o 7.604 zł (31%) do 17.276 zł na dzień 31 marca 2023 r. w porównaniu do 24.880 zł na dzień 31 grudnia 2022 r., głównie w wyniku otrzymania zwrotu należności z tytułu VAT w pierwszym kwartale 2023 r.

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wzrosła o 147.791 zł (27%) do 687.500 zł na dzień 31 marca 2023 r. w porównaniu do 539.709 zł na dzień 31 grudnia 2022 r., głównie w wyniku wpływów ze sprzedaży biurowca Forest Offices Debrecen w wysokości 231.731 zł, co zostało częściowo skompensowane wydatkami na nieruchomości inwestycyjne oraz środki trwałe w wysokości 119.172 zł.

### PASYWA

Wartość kredytów i obligacji wzrosła 8.957 zł do 5.814.373 zł na dzień 31 marca 2023 r. w porównaniu do 5.805.416 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. głównie na skutek wzrostu

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w tysiącach PLN lub tysiącach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

naliczonych odsetek w połączeniu z różnicami kursowymi, skompensowanymi spłatami w okresie.

Wartość zobowiązania z tytułu leasingu (wliczając krótkoterminową część zobowiązań) spadła o 8.636 zł (4%) do 187.735 zł na dzień 31 marca 2023 r. z 196.371 zł na dzień 31 grudnia 2022 r., głównie w wyniku dokonania opłat leasingowych.

Wartość zobowiązań z tytułu instrumentów pochodnych spadła o 42.616 zł (19%) do 187.086 zł na dzień 31 marca 2023 r. z 229.702 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. głównie ze względu na zmiany wartości godziwej swapaów walutowych na obligacjach węgierskich.

Wartość zobowiązań inwestycyjnych, z tytułu dostaw i usług oraz rezerw spadła o 31.169 zł (16%) do 162.082 zł na dzień 31 marca 2023 r. w porównaniu do 193.251 zł na dzień 31 grudnia 2022 r., głównie ze względu na zapłatę zobowiązań związanych z działalnością deweloperską.

## **KAPITAŁ WŁASNY**

Wartość zysków zatrzymanych wzrosła o 52.610 zł (4%) do 1.488.547 zł na dzień 31 marca 2023 r. w porównaniu do 1.435.937 zł na dzień 31 grudnia 2022 r., głównie w wyniku rozpoznania zysku za okres w wysokości 54.506 zł.

Wartość efektu wyceny transakcji zabezpieczających spadł o 5.736 zł (21%) do 33.498 zł straty na dzień 31 marca 2023 r. w porównaniu do 27.762 zł straty na dzień 31 grudnia 2022 r., głównie na skutek spadku wyceny kontraktów IRS związanych z zabezpieczonymi kredytami bankowymi.

Wartość kapitałów wzrosła o 27.999 zł (1%) do 5.353.788 zł na dzień 31 marca 2023 r. w porównaniu do 5.325.789 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. głównie w wyniku rozpoznania zysku za okres w wysokości 54.506 zł, Wzrost ten został częściowo skompensowany spadkiem różnic kursowych z przeliczenia o 16.220 zł oraz spadkiem wartości efektu wyceny transakcji zabezpieczających o 5.736 zł, a także wypłatą dywidendy dla udziałowców niekontrolujących w wysokości 4.239 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 przez najemców nieruchomości inwestycyjnych Grupy dla powierzchni biurowych lub handlowych wynajmowanych tym najemcom. Przychody z najmu są ujmowane jako przychód przez okres najmu;

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w tysiącach PLN lub tysiącach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.



- 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.

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w tysiącach PLN lub tysiącach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

## PRZYCHODY/(KOSZTY) FINANSOWE NETTO

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

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

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

## OPODATKOWANIE

Podatek dochodowy od zysku lub straty za rok obrotowy obejmuje podatek bieżący oraz podatek odroczony. Podatek bieżący to spodziewany podatek od dochodu do opodatkowania za dany rok przy zastosowaniu obowiązujących na dzień bilansowy stawek podatkowych oraz wszelkie zmiany należnego podatku w odniesieniu do lat poprzednich. W większości przypadków Grupa sprzedaje spółki będące właścicielami nieruchomości zamiast samych nieruchomości po części dlatego, że w niektórych krajach sprzedaż nieruchomości zazwyczaj podlega podatkowi od przekazania nieruchomości i/lub VAT.

## 5.5.2 Porównanie wyników finansowych za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r. z tym samym okresem roku 2022.

### PRZYCHODY Z WYNAJMU I USŁUG

Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r. wzrosły o 8.004 zł (4%) i wyniosły 201.180 zł w porównaniu do 193.176 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 r. Grupa rozpoznała wzrost przychodów z wynajmu o 6.100 zł na skutek ukończeniu budynków Pillar w Budapeszcie i GTC X w Belgradzie. Grupa zaobserwowała również wzrost średniej stawki czynszu po indeksacji stawek czynszów o inflację. Wzrost ten został częściowo skompensowany przez spadek przychodów z tytułu wynajmu w następstwie sprzedaży budynku biurowego Forest Office Debrecen w pierwszym kwartale 2023 r., oraz budynków Cascade i Matrix w trzecim i czwartym kwartale 2022 r. Dodatkowo Grupa zaobserwowała spadek średniego poziomu najmu w budynkach biurowych w Polsce i Węgrzech, który miał negatywny wpływ na przychody.

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w tysiącach PLN lub tysiącach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

## **KOSZTY USŁUG**

Koszty z tytułu usług wzrosły o 8.813 (17%) i wyniosły 61.870 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r. w porównaniu do 53.057 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 r. Grupa rozpoznała wzrost kosztów z tytułu usług związany z ukończeniem budynku Pillar i GTC X o 1.900 zł oraz wzrost kosztów z tytułu usług o 8.000 zł wynikający z inflacyjnego wzrostu kosztów operacyjnych. Wzrost ten został częściowo skompensowany przez spadek kosztów z tytułu usług w wyniku sprzedaży budynków biurowych w Cascade i Matrix w trzecim i czwartym kwartale 2022 w wysokości 1.400 zł.

## **ZYSK BRUTTO Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ**

Zysk brutto z działalności operacyjnej spadł o 809 zł (1%) i wyniósł 139.310 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r. w porównaniu do 140.119 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 r., głównie w wyniku wzrostu kosztów usług w wyniku inflacji i spadku średniego poziomu najmu w budynkach biurowych w Polsce i Węgrzech. w połączeniu z utratą przychodów z wynajmu w wyniku sprzedaży budynków w Rumunii i Chorwacji.

Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r. wynosiła 69% w porównaniu do 73% za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 r.

## **KOSZTY ADMINISTRACYJNE**

Koszty administracyjne, po wyłączeniu kosztów programu motywacyjnego, wzrosły o 3.439 zł (20%) i wyniosły 20.256 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r. w porównaniu do 16.817 zł kosztów za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 r. głównie ze względu na wzrost wynagrodzeń i innych kosztów doradztwa. Wycena rynkowa płatności w formie akcji własnych pozwoliła na rozpoznanie przychodów z tytułu transakcji opartych na płatnościach w formie akcji własnych w wysokości 1.926 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r. wobec 1.919 zł przychodów za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 r. Łączne koszty administracyjne wzrosły o 3.432 zł (23%) do 18.330 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r. w porównaniu 14.898 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 r.

## **ZYSK/ (STRATA) Z AKTUALIZACJI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH ORAZ GRUNTÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ**

Strata netto z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r. wyniosła 13.933 zł w porównaniu do 14.167 zł zysku za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 r. Strata w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 r. wynika głównie ze skapitalizowanych nakładów na ukończone budynki. Zysk w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2022 r. wynikał głównie ze wzrostu wartości godziwej na ukończonym projekcie Pillar w Budapeszcie

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w tysiącach PLN lub tysiącach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

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

Zysk z tytułu różnic kursowych netto wyniósł 1.097 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r. w porównaniu do straty z tytułu różnic kursowych netto w wysokości 5.296 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 r.

## **PRZYCHODY FINANSOWE**

Przychody finansowe wyniosły 1.097 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r. w porównaniu z przychodami w wysokości 328 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 r.

## **KOSZTY FINANSOWE**

Koszty finansowe spadły o 329 zł (1%) i wyniosły 37.215 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r. wobec 37.544 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 r. Średnia ważona stopa procentowa (włączając instrumenty zabezpieczające) na dzień 31 marca 2023 r. wyniosła 2,25% w skali roku.

## **ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM**

Zysk netto za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r. wyniósł 67.354 zł w porównaniu do 92.149 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 r. Spadek ten wynikał głównie z rozpoznania mniejszego zysku z działalności operacyjnej, straty z aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, co zostało częściowo skompensowane przez niższe koszty finansowe i zysk z tytułu różnic kursowych netto.

## **PODATEK DOCHODOWY**

Podatek dochodowy za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r. wyniósł 12.848 zł w porównaniu do 21.734 zł podatku za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 r. Podatek dochodowy zawierał w szczególności bieżący podatek dochodowy w wysokości 7.600 zł oraz podatek odroczony w wysokości 5.200 zł.

## **ZYSK NETTO**

Zysk netto za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r. spadł o 15.909 zł (23%) i wyniósł 54.506 zł w porównaniu do 70.415 zł za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 r.

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w tysiącach PLN lub tysiącach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

## **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.

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w tysiącach PLN lub tysiącach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

## 5.6.2 Analiza przepływów pieniężnych

Poniższa tabela przedstawia rachunek przepływów pieniężnych za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r. i 2022 r.:

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Okres 3 miesięcy zakończony	
	31 marca 2023	31 marca 2022
<b>PRZEPLÝWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:</b>		
Przeplýwy pieniężne netto z działalności operacyjnej	<b>92.382</b>	<b>100.699</b>
<b>PRZEPLÝWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:</b>		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne oraz środki trwałe	(119.172)	(138.472)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i gruntów	-	(232.912)
Sprzedaż ukończonych budynków, gruntów i jednostek zależnych pomniejszona o środki pieniężne w zbywanych spółkach	231.731	583.880
Wydatki na finansowe aktywa trwałe	(6.278)	-
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	7.582	5.615
Odsetki otrzymane	509	14
<b>Środki pieniężne netto z / (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej</b>	<b>114.372</b>	<b>218.125</b>
<b>PRZEPLÝWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:</b>		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	-	1.998
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(25.752)	(15.532)
Odsetki zapłacone oraz inne opłaty związane z przedterminową splatą kredytów	(22.248)	(22.775)
Wpływy z tytułu podwyższenia kapitału, pomniejszone o koszty	-	556.821
Splata zobowiązania z tytułu leasingu	(2.878)	(2.428)
Zmiana stanu depozytów zablokowanych krótkoterminowych	(575)	754
Wyplata dywidendy akcjonariuszom niekontrolującym	(4.239)	-
<b>Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej</b>	<b>(55.692)</b>	<b>518.838</b>
Różnice kursowe z przeliczenia	(3.271)	9.344
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	147.791	847.006
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu/roku</b>	<b>539.709</b>	<b>444.454</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu/roku</b>	<b>687.500</b>	<b>1.291.460</b>

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w tysiącach PLN lub tysiącach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej spadły o 8.317 zł do 92.382 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 r. w porównaniu do 100.699 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2022 r. Spadek ten wynikał głównie ze sprzedaży nieruchomości generujących przychody w Rumuni i Chorwacji, co zostało częściowo skompensowane ukończeniem budynków biurowych Pillar w Budapeszcie i GTC X w Belgradzie w połączeniu ze spadkiem średniego poziomu wynajmu.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej wyniosły 114.372 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 r. w porównaniu do 218.125 zł przepływów pieniężnych z działalności inwestycyjnej w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2022 r. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 r. wynikały głównie ze sprzedaży ukończonych aktywów w wysokości 231.731 zł oraz wydatków na posiadane nieruchomości inwestycyjne oraz środki trwałe w wysokości 119.172 zł.

Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej wyniosły 55.692 zł w okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 r., w porównaniu do 518.838 zł przepływów pieniężnych netto z działalności finansowej za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 r. Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności finansowej wynikały głównie z spłaty pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 25.752 zł oraz zapłaconych odsetek i innych opłat związanych z przedterminową spłatą kredytów w wysokości 22.248 zł.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 marca 2023 r. wyniosły 687.500 zł, w porównaniu do 1.291.460 zł na dzień 31 marca 2022 r. Grupa utrzymuje swoje środki pieniężne na bieżących rachunkach bankowych i w formie lokat bankowych.

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

Na dzień 31 marca 2023 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 31 marca 2023 r. zobowiązania długoterminowe Grupy wyniosły 6.677.404 zł, w porównaniu do 6.724.580 zł na dzień 31 grudnia 2022 r.

Całkowite zadłużenie Grupy wynikające z długo- i krótkoterminowych kredytów i pożyczek na dzień 31 marca 2023 r. wynosiło 5.814.373 zł, w porównaniu do 5.805.416 na dzień 31 grudnia 2022 r. Średnia ważona stopa procentowa (włączając instrumenty zabezpieczające) na dzień 31 marca 2023 r. wyniosła 2,25% w skali roku.

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w tysiącach PLN lub tysiącach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

Kredyty i pożyczki Grupy są denominowane głównie w euro. Inna waluta obejmuje obligacje korporacyjne (PLGTC0000318, ostatnia seria zapadająca w 2023 r.) 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 45,2% na dzień 31 marca 2023 r. w porównaniu do 45,6% na dzień 31 grudnia 2022 r. (wskaźnik LTV netto skorygowany o sprzedaż biurowca Forrest Offices Debrecen, na dzień 30 stycznia 2023 r., wyniósł 44,5%) Strategia długofalowa Grupy zakłada utrzymanie tego wskaźnika na poziomie 40%, jednakże w przypadku przejęć Spółka może chwilowo odejść od zakładanego poziomu.

Na dzień 31 marca 2023 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 środkami pochodzącymi z finansowania zewnętrznego (np. obligacje, kredyty bankowe) lub finansowania wewnętrznego tj. 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

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w tysiącach PLN lub tysiącach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.



Spółki, jednakże spodziewany wpływ może być istotny. Wnioski zarządu zostaną odpowiednio zaktualizowane i mogą ulegać zmianą.

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

Na dzień 31 marca 2023 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 12 miesięcy zakończonym 31 marca 2023 r. Grupa nie udzieliła żadnych gwarancji, których wartość jest znacząca.

Grupa nie udzieliła gwarancji na rzecz osób trzecich na dzień 31 marca 2023 r. oraz na dzień 31 marca 2022 r.

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 publikacji raportu.

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

<b>Akcjonariusz</b>	<b>Liczba akcji (nie w tys.)</b>	<b>% kapitału akcyjnego</b>	<b>Liczba głosów (nie w tys.)</b>	<b>% głosów</b>	<b>Zmiana liczby posiadanych akcji od 31 grudnia 2022 r. (nie w tys.)</b>
GTC Dutch Holdings B.V. Icona Securitization Opportunities Group S.A R.L. <sup>2</sup>	247.461.591	43,10%	337.637.591	58,80%	Bez zmian
GTC Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság <sup>1</sup>	21.891.289	3,81%	21.891.289	3,81%	Bez zmian
Allianz OFE <sup>3</sup>	62.330.336	10,85%	62.330.336	10,85%	spadek o 38.054
OFE PZU Złota Jesień	54.443.976	9,48%	54.443.976	9,48%	Bez zmian
Pozostali	97.951.930	17,06%	97.951.930	17,06%	wzrost o 38.054
<b>Razem</b>	<b>574.255.122</b>	<b>100,00%</b>	<b>574.255.122</b>	<b>100,00%</b>	bez zmian

<sup>1</sup> Posiada bezpośrednio 21.891.289 akcji Spółki oraz pośrednio przez GTC Dutch Holdings B.V. 337.637.591 akcji Spółki. Spółka GTC Dutch Holdings B.V. jest spółką w 100% kontrolowaną przez GTC Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> W dniu 12 maja 2023 r. w wyniku likwidacji Drugiego Allianz Polska Otwartego Funduszu Emerytalnego w drodze przeniesienia jego aktywów do Allianz Polska Otwartym Funduszem Emerytalnym (Allianz OFE) udział w ogólnej liczbie głosów Spółki na rachunkach Allianz OFE wynosił powyżej 10%

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w tysiącach PLN lub tysiącach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

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

### AKCJE POSIADANE PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków zarządu na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu rocznego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 r.) w dniu 25 kwietnia 2023 r.

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

<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Liczba akcji na dzień 25 maja 2023 r. (nie w tys.)</b>	<b>Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)</b>	<b>Zmiana od 25 kwietnia 2023 r. (nie w tys.)</b>
Zoltán Fekete	0	0	Bez zmian
Ariel Ferstman <sup>1</sup>	5.240	524	Bez zmian
János Gárdai	0	0	Bez zmian
Barbara Sikora <sup>2</sup>	0	0	0
<b>Razem</b>	<b>5.240</b>	<b>524</b>	

<sup>1</sup> Liczba akcji na dzień 25 kwietnia 2023 r.

<sup>2</sup> Zmiana od 1 maja 2023 r.

### AKCJE POSIADANE PRZEZ CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków rady nadzorczej na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu rocznego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2022 r.) w dniu 25 kwietnia 2023 r.

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

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w tysiącach PLN lub tysiącach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

<b>Członek rady nadzorczej</b>	<b>Liczba akcji na dzień 25 maja 2023 r. (nie w tys.)</b>	<b>Nominalna wartość akcji w PLN (nie w tys.)</b>	<b>Zmiana od 25 kwietnia 2023 r. (nie w tys.)</b>
János Péter Bartha	0	0	Bez zmian
Lóránt Dudás	0	0	Bez zmian
Balázs Figura	0	0	Bez zmian
Mariusz Grendowicz	13.348	1.335	Bez zmian
Artur Kozieja	0	0	Bez zmian
Marcin Murawski	0	0	Bez zmian
Gyula Nagy	0	0	Bez zmian
Bálint Szécsényi	0	0	Bez zmian
Bruno Vannini	0	0	Bez zmian
Sławomir Niemierka	0	0	Bez zmian
Dominik Januszewski <sup>1</sup>	0	0	Bez zmian
<b>Razem</b>	<b>13.348</b>	<b>1.335</b>	

<sup>1</sup> Zmiana of 16 maja 2023r.

## **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.

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w tysiącach PLN lub tysiącach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.



**GLOBE TRADE CENTRE S.A.**  
NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE  
**SKONSOLIDOWANE** SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA  
**31 MARCA 2023 ROKU**

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**  
**na dzień 31 marca 2023 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Nota	31 marca 2023 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2022 <i>(badane)</i>
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	8	10.529.217	10.522.555
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową		125.154	124.798
Rzeczowe aktywa trwałe		57.219	52.250
Depozyty zablokowane		59.042	56.035
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		14.485	14.825
Instrumenty pochodne	10	58.691	79.982
Finansowe aktywa trwałe (związane z nieruchomościami inwestycyjnymi) wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	16	618.943	611.286
Pozostałe aktywa trwałe		804	891
Pożyczki udzielone udziałowcowi niekontrolującemu	9	51.716	51.289
		<b>11.515.271</b>	<b>11.513.911</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności z tytułu dostaw i usług		40.836	37.111
Naliczone przychody		30.363	20.593
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków		17.276	24.880
Należności z tytułu podatku dochodowego		8.322	9.183
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz pozostałe należności		69.183	36.295
Instrumenty pochodne	10	44.179	36.548
Depozyty zablokowane krótkoterminowe		58.289	61.086
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		687.500	539.709
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	13	18.178	242.163
		<b>974.126</b>	<b>1.007.568</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>12.489.397</b>	<b>12.521.479</b>

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**  
**na dzień 31 marca 2023 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Nota	31 marca 2023 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2022 <i>(badane)</i>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>			
Kapitał podstawowy		57.426	57.426
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		2.997.840	2.997.840
Niezarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego		-	-
Inne kapitały rezerwowe		(212.729)	(212.729)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(33.498)	(27.762)
Różnice kursowe z przeliczenia		952.500	968.720
Zyski zatrzymane		1.488.547	1.435.937
		<b>5.250.086</b>	<b>5.219.432</b>
Udziały niekontrolujące	9	103.702	106.357
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>5.353.788</b>	<b>5.325.789</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	11	5.575.894	5.577.623
Zobowiązania z tytułu leasingu	12	186.024	194.551
Depozyty od najemców		59.042	56.035
Inne zobowiązania długoterminowe		11.202	11.237
Zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych		1.632	3.555
Instrumenty pochodne	10	179.979	219.478
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		663.631	662.101
		<b>6.677.404</b>	<b>6.724.580</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	11	238.479	227.793
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu	12	1.711	1.820
Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu dostaw i usług oraz rezerwy		162.082	193.251
Depozyty od najemców		8.341	7.687
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków		16.794	8.573
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		17.571	16.748
Instrumenty pochodne	10	7.107	10.224
Otrzymane zaliczki		6.120	5.014
		<b>458.205</b>	<b>471.110</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>12.489.397</b>	<b>12.521.479</b>

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat**  
**za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Nota	Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2023 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2022 <i>(niebadane)</i>
Przychody z tytułu wynajmu	5	146.502	144.874
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	5	54.678	48.302
Koszt własny świadczonych usług obsługi nieruchomości	5	(61.870)	(53.057)
<b>Zysk brutto z działalności operacyjnej</b>		<b>139.310</b>	<b>140.119</b>
Koszty sprzedaży		(2.779)	(1.813)
Koszty administracyjne	6	(18.330)	(14.898)
Zysk/(strata) z aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	8	(13.933)	14.167
Pozostałe przychody		174	162
Pozostałe koszty		(2.067)	(3.076)
<b>Zysk z działalności kontynuowanej przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / (kosztów) finansowych oraz różnic kursowych</b>		<b>102.375</b>	<b>134.661</b>
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto		1.097	(5.296)
Przychody finansowe		1.097	328
Koszty finansowe	7	(37.215)	(37.544)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>67.354</b>	<b>92.149</b>
Podatek dochodowy	14	(12.848)	(21.734)
<b>Zysk za okres</b>		<b>54.506</b>	<b>70.415</b>
<b>Przypadający:</b>			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		52.610	68.981
Akcjonariuszom niekontrolującym	9	1.896	1.434
Podstawowy zysk na jedną akcję (w PLN)	17	0,09	0,12
Rozwodniony zysk na jedną akcję (w PLN)	17	0,09	0,12

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego



**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów**  
**za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	<b>Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2023 <i>(niebadane)</i></b>	<b>Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2022 <i>(niebadane)</i></b>
<b>Zysk za okres</b>	<b>54.506</b>	<b>70.415</b>
<i>Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających	(6.965)	36.544
Podatek dochodowy	1.229	(6.036)
<b>Zysk/(strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających</b>	<b>(5.736)</b>	<b>30.508</b>
Różnice kursowe z przeliczenia	(16.532)	59.330
<i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	<b>(22.268)</b>	<b>89.838</b>
<b>Całkowity dochód netto za okres</b>	<b>32.238</b>	<b>160.253</b>
<b>Przypadający:</b>		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	30.654	157.939
Akcjonariuszom niekontrolującym	1.584	2.314

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym**  
**na dzień 31 marca 2023 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
<b>Saldo na 1 stycznia 2023 roku</b>	<b>57.426</b>	<b>2.997.840</b>	-	<b>(212.729)</b>	<b>(27.762)</b>	<b>968.720</b>	<b>1.435.937</b>	<b>5.219.432</b>	<b>106.357</b>	<b>5.325.789</b>
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	(5.736)	(16.220)	-	(21.956)	(312)	(22.268)
Wynik za okres zakończony 31 marca 2023 roku	-	-	-	-	-	-	52.610	52.610	1.896	54.506
<b>Całkowity dochód/(strata) za okres</b>	-	-	-	-	<b>(5.736)</b>	<b>(16.220)</b>	<b>52.610</b>	<b>30.654</b>	<b>1.584</b>	<b>32.238</b>
Dywidenda wypłacona do udziałowca niekontrolującego	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.239)	(4.239)
<b>Saldo na 31 marca 2023 roku (niebadane)</b>	<b>57.426</b>	<b>2.997.840</b>	-	<b>(212.729)</b>	<b>(33.498)</b>	<b>952.500</b>	<b>1.488.547</b>	<b>5.250.086</b>	<b>103.702</b>	<b>5.353.788</b>

	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
<b>Saldo na 1 stycznia 2022 roku</b>	<b>48.556</b>	<b>2.448.771</b>	<b>557.939</b>	<b>(213.563)</b>	<b>(137.379)</b>	<b>869.825</b>	<b>1.487.794</b>	<b>5.061.943</b>	<b>75.536</b>	<b>5.137.479</b>
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	30.508	58.450	-	88.958	880	89.838
Wynik za okres zakończony 31 marca 2022 roku	-	-	-	-	-	-	68.981	68.981	1.434	70.415
<b>Całkowity dochód za okres</b>	-	-	-	-	<b>30.508</b>	<b>58.450</b>	<b>68.981</b>	<b>157.939</b>	<b>2.314</b>	<b>160.253</b>
Zarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego	8.870	549.069	(557.939)	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na 31 marca 2022 roku (niebadane)</b>	<b>57.426</b>	<b>2.997.840</b>	-	<b>(213.563)</b>	<b>(106.871)</b>	<b>928.275</b>	<b>1.556.775</b>	<b>5.219.882</b>	<b>77.850</b>	<b>5.297.732</b>

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych**  
**za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

		Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2023 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 <i>(niebadane)</i>
<b>PRZEPLŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:</b>			
Zysk przed opodatkowaniem		67.354	92.149
<b>Korekty o pozycje:</b>			
	Strata/(zysk) z aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	8 13.933	(14.167)
	Strata/(Zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	(1.097)	5.296
	Przychody finansowe	(1.097)	(328)
	Koszty finansowe	7 37.215	37.544
	Wycena rezerwy z tytułu płatności w formie akcji własnych	6 (1.926)	(1.919)
	Amortyzacja	692	560
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego</b>		<b>115.074</b>	<b>119.135</b>
	Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(28.597)	(9.445)
	Zmiana stanu zaliczek otrzymanych	1.130	5.250
	Zmiana depozytów od najemców	3.890	6.189
	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	6.287	(12.877)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		<b>97.784</b>	<b>108.252</b>
	Podatek dochodowy zapłacony w okresie	(5.402)	(7.553)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>92.382</b>	<b>100.699</b>
<b>PRZEPLŹYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:</b>			
	Wydatki na nieruchomości inwestycyjne oraz środki trwałe	8 (119.172)	(138.472)
	Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i gruntów	-	(232.912)
	Sprzedaż gruntów oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	-	4.963
	Sprzedaż jednostek zależnych, pomniejszona o środki pieniężne w zbywanych spółkach	-	578.917
	Sprzedaż ukończonych budynków	13 231.731	-
	Wydatki na finansowe aktywa trwałe	16 (6.278)	-
	Podatek VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	7.582	5.615
	Odsetki otrzymane	509	14
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>114.372</b>	<b>218.125</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych**  
**za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

		<b>Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2023 (niebadane)</b>	<b>Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2022 (niebadane)</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:</b>			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	11	-	1.998
Spłata pożyczek i kredytów długoterminowych	11	(25.752)	(15.532)
Odsetki zapłacone oraz inne opłaty związane z przedterminową spłatą kredytów		(22.248)	(22.775)
Wpływy z tytułu podwyższenia kapitału, pomniejszone o koszty emisji		-	556.821
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	12	(2.878)	(2.428)
Zmiana stanu depozytów zablokowanych krótkoterminowych		(575)	754
Wypłata dywidendy akcjonariuszom niekontrolującym		(4.239)	-
<b>Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej</b>		<b>(55.692)</b>	<b>518.838</b>
Różnice kursowe z przeliczenia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, netto		(3.271)	9.344
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>147.791</b>	<b>847.006</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku</b>		<b>539.709</b>	<b>444.454</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>		<b>687.500</b>	<b>1.291.460</b>

## **1. Podstawowa działalność**

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

Na dzień 31 marca 2023 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, uprawniających 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. Jednostką dominującą GTC Dutch oraz GTC Holding Zrt. jest Optimum Ventures 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.

Podmiotem kontrolującym najwyższego szczebla jest spółka Pallas Athéné Domus Meriti Foundation.

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 Ventures 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.

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

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 wyniosła 19,1 biliona HUF (równowartość 47,7 miliona EUR na 31 grudnia 2022 roku). W dniu 30 stycznia 2023 roku cała cena sprzedaży (49,2 miliona EUR) została zapłacona i transakcja została sfinalizowana.

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

W dniu 31 marca 2023 roku, GTC Origine Zrt., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała umowę przeniesienia dotyczącą nabycia 100% holdingu Tiszai Fény Alfa Kft., który posiada 9 nowo wybudowanych elektrowni słonecznych w Tiszafüred (Węgry), o nominalnej maksymalnej zdolności produkcyjnej 0,5 MW każda. Cena zakupu wyniosła 2,4 miliarda HUF (około 6,4 miliona EUR). Projekt zostanie sfinansowany częściowo poprzez kredyt bankowy na kwotę 2,6 miliona EUR. Spodziewana finalizacja transakcji jest w drugim kwartale 2023 roku.

### **Wpływ sytuacji w Ukrainie na Grupę GTC**

Szczegółowa analiza wpływu wojny w Ukrainie na działalność Grupy została przeprowadzona na potrzeby sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Jednakowo, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania bezpośredni wpływ wojny w Ukrainie na działalność Grupy nie jest istotny. Jednakże nie jest możliwe oszacowanie skali tego wpływu w przyszłości, a ze względu na dużą zmienność sytuacji Spółka na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Grupy oraz jej długoterminowych planów inwestycyjnych.

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2023 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 2023 roku, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2022 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 2022 roku, które zostało zatwierdzone do publikacji dnia 24 kwietnia 2023 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: ceny (przychody z tytułu wynajmu) są denominowane w euro, a także finansowanie zewnętrzne jest w euro bądź zabezpieczone w stosunku do tej waluty za pomocą instrumentów pochodnych. Walutą funkcjonalną niektórych spółek zależnych GTC jest waluta inna niż euro.

Sprawozdania finansowe tych spółek, sporządzone w ich walutach funkcjonalnych, są włączane do niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, po przeliczeniu na walutę prezentacyjną PLN zgodnie z MSR 21 *Skutki zmian kursów wymiany walut obcych*. Aktywa oraz pasywa, poza składnikami kapitałów własnych, zostały przeliczone według kursu z dnia bilansowego, natomiast pozycje rachunku zysków i strat – według średniego kursu za okres (jeżeli nie różni się znacząco od faktycznych kursów wymiany). Powstałe z przeliczenia różnice kursowe są kumulowane w kapitale własnym i wykazywane oddzielnie jako „Różnice kursowe z przeliczenia” bez wpływu na wynik za bieżący okres.

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

Na dzień 31 marca 2023 roku kapitał obrotowy netto Grupy (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) wynosił 515,9 milionów PLN.

Zarząd przeanalizował ramy czasowe, 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, nowe standardy, interpretacje oraz 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 2022 roku (nota 6 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2022 rok) poza sposobem ujęcia podatku dochodowego, który jest ujmowany w okresie śródrocznym na podstawie najlepszego szacunku średnioważonej rocznej stawki podatku dochodowego oczekiwanej za pełny rok obrotowy oraz zmianami do standardów, które weszły w życie od 1 stycznia 2023 roku:

- Zmiany w MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe* (opublikowane 18 maja 2017 roku oraz zaktualizowane 25 czerwca 2020 roku).
- Zmiany w MSR 1 – *Ujawnianie zasad (polityki) rachunkowości* i MSR 8 – *Definicja wartości szacunkowych* (opublikowane 12 lutego 2021).
- Zmiana w MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe*: Pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 – informacje porównawcze (opublikowane 9 grudnia 2021 roku).
- Zmiana w MSR 12 *Podatek dochodowy: podatek odroczony* dotyczący aktywów i zobowiązań powstających na skutek pojedynczej transakcji.

W ocenie Grupy powyższe zmiany nie mają istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdania finansowe.

Grupa nie przyjęła wcześniej niż to wymagane żadnych innych standardów, interpretacji, ani nowelizacji, które zostały wydane, lecz nie weszły w życie. Nie dokonano zmian danych porównawczych ani korekt błędów.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 4. Inwestycje w jednostkach zależnych

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

### Spółki zależne

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 marca 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
GTC Konstancja Sp. z o.o. <sup>1</sup>	GTC S.A.	Polska	-	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. <sup>1</sup>	GTC S.A.	Polska	-	100%
GTC Ortał Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Diego Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Francuska Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC UBP Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Pixel Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Moderna Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Handlowe Wilanów Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Management Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Corius Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Światowida Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
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. <sup>2</sup>	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%

<sup>1</sup> Zlikwidowana.

<sup>2</sup> W trakcie likwidacji.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 4. Inwestycje w jednostkach zależnych (ciąg dalszy)

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 marca 2023 roku	31 grudnia 2022 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%
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	GTC Origine	Węgry	100%	100%
GTC DBRNT Projekt Kft	GTC Origine	Węgry	100%	100%
GTC B41 d.o.o.	GTC Origine	Serbia	100%	100%
GTC K43-45 Property Kft.	GTC Origine	Węgry	100%	100%
GTC Liffey Kft.	GTC Origine	Węgry	100%	100%
GTC UK Real Estate Investments Ltd.	GTC Origine	Zjednoczone Królestwo	100%	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 Future d.o.o. <sup>3</sup>	GTC S.A.	Chorwacja	100%	-
GTC Seven Gardens d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
Commercial Development d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Glamp d.o.o. Beograd <sup>4</sup>	GTC S.A.	Serbia	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%
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 S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Deco Intermed S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	66,7%	66,7%
GML American Regency Pipera S.R.L. <sup>5</sup>	GTC S.A.	Rumunia	75%	75%

<sup>3</sup> Nowo utworzona jednostka całkowicie zależna.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> W trakcie likwidacji (Proces likwidacji został sfinalizowany w Q2 2023).

## 4. Inwestycje w jednostkach zależnych (ciąg dalszy)

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 marca 2023 roku	31 grudnia 2022 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	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
GTC Aurora Luxembourg S.A.	GTC S.A.	Luksemburg	100%	100%
Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	GTC S.A.	Cypr	100%	100%

## 5. Analiza segmentowa

Przychody z tytułu wynajmu w poszczególnych sektorach prezentują się następująco:

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2023 (niebadane)	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 (niebadane)
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni nieruchomości biurowych	87.349	91.165
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości biurowych	32.030	27.516
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni w galeriach handlowych	59.153	53.709
Przychody z tytułu usług obsługi galerii handlowych	22.648	20.786
<b>Razem</b>	<b>201.180</b>	<b>193.176</b>

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, w Bukareszcie, w Belgradzie, w Sofii oraz w Zagrzebiu.

## 5. Analiza segmentowa (ciąg dalszy)

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

Poniższa tabela przedstawia analizę segmentową przychodów i kosztów z tytułu wynajmu za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku oraz 31 marca 2022 roku:

### Okres zakończony 31 marca 2023

Portfolio	Przychody z wynajmu	Przychody z usług obsługi nieruchomości	Koszt własny świadczonych usług obsługi nieruchomości	Zysk brutto z działalności operacyjnej
Polska	59.916	23.925	(25.578)	58.263
Belgrad	10.328	3.772	(4.380)	9.720
Węgry	39.231	15.301	(17.426)	37.106
Bukareszt	10.663	2.798	(3.706)	9.755
Zagrzeb	9.490	4.507	(5.515)	8.482
Sofia	16.874	4.375	(5.265)	15.984
<b>Razem</b>	<b>146.502</b>	<b>54.678</b>	<b>(61.870)</b>	<b>139.310</b>

### Okres zakończony 31 marca 2022

Portfolio	Przychody z wynajmu	Przychody z usług obsługi nieruchomości	Koszt własny świadczonych usług obsługi nieruchomości	Zysk brutto z działalności operacyjnej
Polska	58.797	21.022	(22.215)	57.604
Belgrad	10.962	2.595	(3.275)	10.282
Węgry	39.657	13.760	(13.918)	39.499
Bukareszt	9.921	2.993	(4.121)	8.793
Zagrzeb	11.989	4.468	(4.884)	11.573
Sofia	13.548	3.464	(4.644)	12.368
<b>Razem</b>	<b>144.874</b>	<b>48.302</b>	<b>(53.057)</b>	<b>140.119</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 5. Analiza segmentowa (ciąg dalszy)

Analiza segmentowa aktywów i pasywów na dzień 31 marca 2023 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	4.085.026	144.365	90.999	4.320.390	1.272.391	286.912	63.236	1.622.539
Belgrad	822.818	16.201	13.582	852.601	3.811	12.680	38.208	54.699
Węgry	3.296.508	84.271	137.970	3.518.749	1.255.206	92.248	61.983	1.409.437
Bukareszt	836.316	28.100	9.674	874.090	41.710	56.260	12.989	110.959
Zagrzeb	599.731	26.856	58.710	685.297	203.950	76.524	31.821	312.295
Sofia	932.108	18.566	4.760	955.434	309	41.224	25.336	66.869
Inne	148.199	2.843	3.198	154.240	10.525	-	1.880	12.405
Nie przydzielono (**)	-	483.629	644.967	1.128.596	3.249.450	97.783	199.173	3.546.406
<b>Razem</b>	<b>10.720.706</b>	<b>804.831</b>	<b>963.860</b>	<b>12.489.397</b>	<b>6.037.352</b>	<b>663.631</b>	<b>434.626</b>	<b>7.135.609</b>

(\*) Nieruchomości obejmują nieruchomości inwestycyjne, grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, aktywa przeznaczone do sprzedaży oraz wartość budynków i ulepszeń prezentowanych w rzeczowych aktywach trwałych (w tym prawo użytkowania).

(\*\*) Pozostałe aktywa to przede wszystkim długoterminowe aktywa finansowe w Irlandii (556,4 milionów PLN) oraz w Luksemburgu (60,8 milionów PLN).

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 179.979 PLN.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 5. Analiza segmentowa (ciąg dalszy)

Analiza segmentowa aktywów i pasywów na dzień 31 grudnia 2022 roku została przedstawiona w tabeli poniżej:

	Nieruchomości (**)	Środki pieniężne i depozyty	Inne	Aktywa razem	Kredyty, obligacje i leasingi	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	Inne	Zobowiązania razem
Polska	4.099.667	132.949	97.995	<b>4.330.611</b>	1.302.268	287.458	68.838	<b>1.658.564</b>
Belgrad	823.837	22.624	11.124	<b>857.585</b>	3.822	14.468	37.702	<b>55.992</b>
Węgry	3.503.285	80.474	116.469	<b>3.700.228</b>	1.264.378	91.111	72.013	<b>1.427.502</b>
Bukareszt	840.946	30.269	7.626	<b>878.841</b>	44.033	56.077	13.216	<b>113.326</b>
Zagrzeb	586.786	26.254	56.091	<b>669.131</b>	204.855	76.689	26.048	<b>307.592</b>
Sofia	934.978	21.438	5.558	<b>961.974</b>	333	40.877	32.281	<b>73.491</b>
Inne	143.736	1.923	2.139	<b>147.798</b>	10.998	-	61	<b>11.059</b>
Nie przydzielono (*)	-	340.899	634.412	<b>975.311</b>	3.209.074	95.421	243.669	<b>3.548.164</b>
<b>Razem</b>	<b>10.933.235</b>	<b>656.830</b>	<b>931.414</b>	<b>12.521.479</b>	<b>6.039.761</b>	<b>662.101</b>	<b>493.828</b>	<b>7.195.690</b>

(\*) Nieruchomości obejmują nieruchomości inwestycyjne, grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, aktywa przeznaczone do sprzedaży oraz wartość budynków i ulepszeń prezentowanych w rzeczowych aktywach trwałych (w tym prawo użytkowania).

(\*\*) Pozostałe aktywa to przede wszystkim długoterminowe aktywa finansowe w Irlandii (551,7 milionów PLN) oraz w Luksemburgu (59,2 milionów PLN).

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 219.478 PLN.

## 6. Koszty administracyjne

Koszty administracyjne za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku oraz 31 marca 2022 roku obejmują następujące kwoty:

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2023 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 <i>(niebadane)</i>
Koszty administracyjne	20.256	16.817
Wycena rezerwy z tytułu płatności w formie akcji własnych	(1.926)	(1.919)
<b>Razem</b>	<b>18.330</b>	<b>14.898</b>

## 7. Koszty finansowe

Koszty finansowe za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku oraz 31 marca 2023 roku obejmują następujące kwoty:

	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2023 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 <i>(niebadane)</i>
Koszty odsetkowe (dotyczące zobowiązań finansowych niewycenianych do wartości godziwej przez wynik finansowy), opłaty bankowe oraz pozostałe wydatki	32.553	32.868
Koszty odsetkowe związane ze zobowiązaniami z tytułu leasingu	2.133	2.109
Amortyzacja kosztów pozyskania długoterminowych kredytów, pożyczek oraz obligacji	2.529	2.567
<b>Razem</b>	<b>37.215</b>	<b>37.544</b>

Średnia stopa oprocentowania (włączając instrumenty zabezpieczające) kredytów w Grupie wynosiła 2,25% w skali roku na 31 marca 2023 roku (2,21% w skali roku na 31 grudnia 2022 roku).



## **8. Nieruchomości inwestycyjne**

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

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 śródrocznych skróconych skonsolidowanych sprawozdań finansowych za pierwszy i trzeci kwartał Grupa otrzymuje listy od zewnętrznych rzeczoznawców w celu zweryfikowania, czy wartość rynkowa ukończonych nieruchomości inwestycyjnych nie uległa zmianie w stosunku do poprzedniego kwartału. Na podstawie otrzymanych listów, nie wystąpiły istotne zmiany wartości rynkowej na dzień 31 marca 2023 roku w stosunku do wyceny na dzień 31 grudnia 2022 roku.

Na saldo inwestycji w nieruchomości składają się następujące kategorie:

	<b>31 marca 2023</b>	<b>31 grudnia 2022</b>
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	9.369.263	9.393.265
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	275.817	241.469
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	707.628	705.389
Prawo do użytkowania aktywów (MSSF 16)	176.509	182.432
<b>Razem</b>	<b>10.529.217</b>	<b>10.522.555</b>

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

Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych w okresach zakończonych dnia 31 marca 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku kształtowały się następująco:

	<b>Prawo wieczystego użytkowania gruntów (MSSF 16)</b>	<b>Ukończone nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>Nieruchomości inwestycyjne w budowie</b>	<b>Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną</b>	<b>Razem</b>
<b>Wartość bilansowa na 1 stycznia 2022 roku</b>	<b>176.746</b>	<b>8.876.745</b>	<b>609.007</b>	<b>643.194</b>	<b>10.305.692</b>
Skapitalizowane wydatki	-	79.757	339.585	12.752	432.094
Zakup ukończonych aktywów oraz gruntu	-	37.631	47.600	189.041	274.272
Reklasyfikacja (1)	-	854.422	(755.617)	(98.805)	-
Aktualizacja wartości aktywów/utrata wartości aktywów	-	(119.816)	(10.917)	3.037	(127.696)
Rewaluacja prawa użytkowania wieczystego gruntów	(2.536)	-	-	-	(2.536)
Zaklasyfikowanie jako aktywa przeznaczone do sprzedaży	(6.556)	(223.708)	-	(14.998)	(245.262)
Zwiększenie	11.382	-	-	-	11.382
Sprzedaż gruntu (2)	-	-	-	(41.652)	(41.652)
Sprzedaż ukończonego budynku (3)	-	(287.738)	-	-	(287.738)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	3.396	175.972	11.811	12.820	203.999
<b>Wartość bilansowa na 31 grudnia 2022 roku</b>	<b>182.432</b>	<b>9.393.265</b>	<b>241.469</b>	<b>705.389</b>	<b>10.522.555</b>
Skapitalizowane wydatki	-	24.306	35.346	5.495	65.147
Przedpłaty dot. prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	(3.495)	-	-	-	(3.495)
Aktualizacja wartości aktywów/utrata wartości aktywów	-	(19.291)	-	(1.052)	(20.343)
Rewaluacja prawa użytkowania wieczystego gruntów	(857)	-	-	-	(857)
Zmniejszenie	(702)	-	-	-	(702)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(869)	(29.017)	(998)	(2.204)	(33.088)
<b>Wartość bilansowa na 31 marca 2023 roku</b>	<b>176.509</b>	<b>9.369.263</b>	<b>275.817</b>	<b>707.628</b>	<b>10.529.217</b>

(1) W pierwszym kwartale 2022 roku ukończony został budynek Pillar na Węgrzech (112.000 EUR) oraz w czwartym kwartale GTC X (projekt w Belgradzie) (50.400 EUR) i Sofia Tower 2 w Bułgarii (19,9m EUR). Ponadto, rozpoczęta została budowa Center Point III (transfer z gruntów do nieruchomości inwestycyjnych w budowie).

(2) Sprzedaż gruntów w Polsce.

(3) Sprzedaż budynków Cascade oraz Matrix.

## 8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Aktualizacja wartości godziwej oraz utrata wartości kształtowały się następująco:

	Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2023 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2022 <i>(niebadane)</i>
Aktualizacja do wartości godziwej ukończonych nieruchomości inwestycyjnych	(19.291)	14.437
Aktualizacja do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w budowie	-	144
Odwrocenie odpisu/(odpis z tytułu utraty wartości)	(1.052)	(816)
<b>Łączna wartość aktualizacji wartości godziwej / (odpisów z tytułu utraty wartości) nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>(20.343)</b>	<b>13.765</b>
Aktualizacja do wartości godziwej/(odpis z tytułu utraty wartości) aktywów przeznaczonych do sprzedaży oraz innych	8.056	1.359
Umorzenie prawa wieczystego użytkowania gruntów (w tym gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową)	(893)	(957)
Utrata wartości gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	(753)	-
<b>Razem</b>	<b>(13.933)</b>	<b>14.167</b>

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

	Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2023 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2022 <i>(niebadane)</i>
<b>Skapitalizowane wydatki</b>	<b>65.147</b>	<b>342.059</b>
Zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych oraz rezerw	31.827	2.465
Zmiana stanu należności inwestycyjnych	15.326	26.860
Wydatki związane z gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową	787	-
Nabycie środków trwałych	6.085	-
<b>Zapłacone wydatki zgodnie z rachunkiem przepływów pieniężnych</b>	<b>119.172</b>	<b>371.384</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Założenia użyte przy wycenach ukończonych projektów na dzień 31 marca 2023 roku wyglądają następująco:

Kraj	Wartość księgowa	GLA w tysiącach	Poziom wynajęcia	Aktualna stawka czynszu	ERV (*)	Średnia stopa kapitalizacji (yield)**
	PLN tys.	mkw	%	PLN/mkw	PLN/mkw	%
Polska (nieruchomości handlowe)	2.069.844	114	94%	101,7	101,7	6.2%
Polska (nieruchomości biurowe)	1.666.994	195	81%	68,8	66,9	7.7%
Belgrad (nieruchomości handlowe)	420.795	34	100%	92,8	98,9	8.9%
Belgrad (nieruchomości biurowe)	235.645	18	94%	86,2	85,7	7.3%
Budapeszt (nieruchomości biurowe)	2.734.621	198	86%	86,7	75,8	6.4%
Budapeszt (nieruchomości handlowe)	96.783	6	91%	90,9	90,4	6.7%
Bukareszt (nieruchomości biurowe)	765.777	62	75%	93,3	83,4	6.7%
Zagrzeb (nieruchomości handlowe)	396.482	28	99%	109,7	105,0	9.0%
Zagrzeb (nieruchomości biurowe)	69.197	7	100%	78,2	70,2	9.3%
Sofia (nieruchomości biurowe)	531.137	52	90%	75,4	72,1	7.9%
Sofia (nieruchomości handlowe)	381.988	23	98%	112,1	108,8	7.8%
<b>Razem</b>	<b>9.369.263</b>	<b>737</b>	<b>87%</b>	<b>86,2</b>	<b>81,5</b>	<b>7.0%</b>

(\*) ERV- Estimated Rent Value na 31 grudnia 2022 roku (wartość czynszu na otwartym rynku, za którą nieruchomość, przy racjonalnych założeniach, może być osiągalna bazując na cechach charakterystycznych jak stan nieruchomości, wyposażenie, lokalizacja oraz warunki panujące na lokalnym rynku).

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

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 8. Nieruchomości inwestycyjne (ciąg dalszy)

Założenia użyte w wycenie wartości godziwej ukończonych aktywów na dzień 31 grudnia 2022 roku przedstawiono poniżej:

Kraj	Wartość księgowa	GLA w tysiącach	Poziom wynajęcia	Aktualna stawka czynszu	ERV (*)	Średnia stopa kapitalizacji (yield)**
	PLN tys.	mkw	%	PLN/mkw	PLN/mkw	%
Polska (nieruchomości handlowe)	2.076.217	114	95%	100,8	101,2	6,2%
Polska (nieruchomości biurowe)	1.671.659	195	80%	68,9	66,6	7,7%
Belgrad (nieruchomości handlowe)	422.091	34	100%	87,6	98,4	8,5%
Belgrad (nieruchomości biurowe)	236.371	18	94%	84,4	85,3	7,2%
Budapeszt (nieruchomości biurowe)	2.738.658	198	87%	78,7	76,4	6,0%
Budapeszt (nieruchomości handlowe)	97.081	6	89%	84,8	86,7	6,0%
Bukareszt (nieruchomości biurowe)	768.135	62	74%	88,1	83,4	6,3%
Zagrzeb (nieruchomości handlowe)	397.704	28	98%	101,7	104,5	8,3%
Zagrzeb (nieruchomości biurowe)	69.411	7	96%	72,6	69,8	8,4%
Sofia (nieruchomości biurowe)	532.773	52	89%	75,0	71,7	7,9%
Sofia (nieruchomości handlowe)	383.165	23	97%	104,5	108,3	7,2%
<b>Razem</b>	<b>9.393.265</b>	<b>737</b>	<b>87%</b>	<b>83,0</b>	<b>81,1</b>	<b>6,8%</b>

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

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

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

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

Informacje dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie na dzień 31 marca 2023 roku zostały zaprezentowane poniżej:

	<b>Wartość księgowa</b>	<b>Szacowana powierzchnia (GLA)</b>
	PLN tys.	tys. mkw.
Budapeszt (Center Point III)	101.585	36
Budapeszt (Rose Hill Business Campus)	89.241	15
Zagrzeb (Matrix C)	84.991	11
<b>Razem</b>	<b>275.817</b>	<b>62</b>

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

	<b>Wartość księgowa</b>	<b>Szacowana powierzchnia (GLA)</b>
	PLN tys.	tys. mkw.
Budapeszt (Center Point III)	91.453	36
Budapeszt (Rose Hill Business Campus)	79.728	15
Zagrzeb (Matrix C)	70.288	11
<b>Razem</b>	<b>241.469</b>	<b>62</b>

Informacje dotyczące wyceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną na dzień 31 marca 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku przedstawiono poniżej:

	<b>31 marca 2023</b>	<b>31 grudnia 2022</b>
Polska	182.041	182.203
Węgry	260.163	258.428
Serbia	162.647	161.619
Rumunia	34.734	34.715
Bułgaria	18.983	19.039
Chorwacja	49.060	49.385
<b>Razem</b>	<b>707.628</b>	<b>705.389</b>

## 9. Udziały niekontrolujące

Spółka zależna Spółki, która posiada Avenue Mall (Euro Structor d.o.o.), udzieliła w 2018 roku swoim akcjonariuszom pożyczki proporcjonalnej do ich udziałów w spółce zależnej. Kwota główna pożyczki i odsetki zostaną spłacone do 30 grudnia 2026 roku. W przypadku podjęcia przez Euro Structor uchwały o wypłacie dywidendy, Euro Structor ma prawo do potrącenia dywidendy z kwoty niespłaconej pożyczki. W przypadku, gdy akcjonariusz zamierza sprzedać swój udział w Euro Structor, pożyczka będzie spłacona w momencie sprzedaży.

Podsumowanie informacji finansowej odnośnie istotnych udziałów niekontrolujących na dzień 31 marca 2023 roku zostało przedstawione poniżej:

	Avenue Mall	Pozostałe projekty	Razem
Udziały niekontrolujące – udział w kapitale	112.661	(8.959)	103.702
Pożyczki otrzymane od udziałowców niekontrolujących	-	11.558	11.558
Pożyczki udzielone udziałowcom niekontrolującym	(51.716)	-	(51.716)
<b>Razem na 31 marca 2023</b>	<b>60.945</b>	<b>2.599</b>	<b>63.544</b>
<i>(niebadane)</i>			
<b>Udziały niekontrolujące - udział w zysku (stracie)</b>	<b>2.061</b>	<b>(165)</b>	<b>1.896</b>

## 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 10 lat.

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

	<b>31 marca</b>	<b>31 grudnia</b>
	<b>2023 roku</b>	<b>2022 roku</b>
Aktywa trwałe	58.691	79.982
Aktywa obrotowe	44.179	36.548
Zobowiązania długoterminowe	(179.979)	(219.478)
Zobowiązania krótkoterminowe	(7.107)	(10.224)
<b>Razem</b>	<b>(84.216)</b>	<b>(113.172)</b>

Zmiany w instrumentach pochodnych za okresy zakończone 31 marca 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku przedstawiały się następująco:

	<b>31 marca</b>	<b>31 grudnia</b>
	<b>2023 roku</b>	<b>2022 roku</b>
<b>Wartość godziwa na początek roku</b>	<b>(113.172)</b>	<b>(186.727)</b>
Ujęte w pozostałych całkowitych dochodach	(6.965)	129.044
Ujęte w rachunku zysków i strat (*)	35.784	(51.865)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	137	(3.624)
<b>Wartość godziwa na koniec okresu</b>	<b>(84.216)</b>	<b>(113.172)</b>

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

Zmiany w kapitale dotyczącym efektu wyceny transakcji zabezpieczających za okresy zakończone 31 marca 2023 oraz 31 grudnia 2022 roku przedstawiały się następująco:

	<b>31 marca 2023 roku</b>	<b>31 grudnia 2022 roku</b>
<b>Efekt wyceny transakcji zabezpieczających na początek roku</b>	<b>(27.762)</b>	<b>(137.379)</b>
Ujęte w pozostałych całkowitych dochodach	28.819	180.909
Zrealizowane w okresie (ujęte w rachunku zysków i strat) (*)	(35.784)	(51.865)
Łączny wpływ na pozostałe całkowite dochody	(6.965)	129.044
Podatek dochodowy dotyczący wyceny transakcji zabezpieczających	1.229	(19.427)
<b>Efekt wyceny transakcji zabezpieczających na koniec roku</b>	<b>(33.498)</b>	<b>(27.762)</b>

(\*) Strata kompensuje zysk z tytułu różnic kursowych dotyczących obligacji w walutach PLN oraz HUF.



## 10. Instrumenty pochodne (ciąg dalszy)

Instrumenty pochodne są wyceniane w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Wycena instrumentów pochodnych jest dokonywana na poziomie 2 wartości godziwej. Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest określana przy wykorzystaniu modeli przepływów pieniężnych w oparciu o publicznie dostępne źródła.

Spółka stosuje rachunkowość zabezpieczeń oraz wykorzystuje instrumenty pochodne jako instrumenty zabezpieczające. Grupa używa zarówno jakościowych, jak i ilościowych metod oceny efektywności posiadanych instrumentów. Wszystkie instrumenty pochodne są wyceniane w wartości godziwej, efektywna część jest uwzględniana w pozostałych całkowitych dochodach i reklasyfikowana do wyniku w momencie, gdy zabezpieczona pozycja ma wpływ na wynik. Grupa wykorzystuje instrumenty IRS oraz CAP dla zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej dotyczącego kredytów, a międzywalutowe swapy dla zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej oraz ryzyka walutowego dla obligacji denominowanych w walutach obcych.

## 11. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje

	31 marca 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Obligacje seria 2022-2023 (Polska) (PLGTC0000318)	149.293	147.708
„Zielone obligacje” 2027-2030 (HU0000360102)	487.561	464.346
„Zielone obligacje” 2028-2031 (HU0000360284)	243.075	233.867
„Zielone obligacje” 2026 (XS2356039268)	2.369.089	2.362.697
Kredyt Santander (Globis Poznań)	72.639	73.599
Kredyt Santander (Pixel)	84.856	85.928
Kredyt Santander (Globis Wrocław)	63.124	63.318
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	44.417	44.554
Kredyt Pekao (Sterlinga)	53.563	66.071
Kredyt PKO BP (Artico)	59.379	60.162
Kredyt Erste and Raiffeisen (Galeria Jurajska)	510.359	517.647
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	163.643	164.147
Kredyt Santander (Francuska)	83.135	84.183
Kredyt OTP (Centre Point)	213.217	215.994
Kredyt UniCredit Bank (Pillar)	266.503	267.324
Kredyt OTP (Duna)	165.344	167.500
Kredyt Erste (HBK)	50.378	50.994
Kredyt Erste (Váci Greens D)	109.875	111.094
Kredyt OTP (Ericsson//evosoft Hungary)	374.040	375.192
Kredyt Erste (V188)	75.860	76.296
Kredyt Zagrabecka Banka (Avenue Mall Zagrzeb)	198.709	199.321
Pożyczki od udziałowców niekontrolujących	11.558	11.448
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(35.244)	(37.974)
<b>Razem</b>	<b>5.814.373</b>	<b>5.805.416</b>

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 trzech miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

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

	31 marca 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
<b>Część krótkoterminowa długoterminowych kredytów, pożyczek i obligacji:</b>		
Obligacje seria 2022-2023 (Polska) (PLGTC0000318)	149.293	147.708
„Zielone obligacje” 2027-2030 (HU0000360102)	1.590	337
„Zielone obligacje” 2028-2031 (HU0000360284)	89	1.862
„Zielone obligacje” 2026 (XS2356039268)	40.452	27.563
Kredyt Santander (Globis Poznań)	2.941	2.950
Kredyt Santander (Pixel)	3.226	3.236
Kredyt Erste and Raiffeisen (Galeria Jurajska)	22.793	22.863
Kredyt Pekao (Sterlinga)	-	2.462
Kredyt PKO BP (Artico)	2.385	2.392
Kredyt Santander (Francuska)	3.161	3.170
Kredyt OTP (Centre Point)	8.449	8.475
Kredyt OTP (Duna)	6.550	6.571
Kredyt Erste (Váci Greens D)	3.507	3.517
Kredyt Erste (HBK)	-	460
Kredyt Erste (V188)	-	202
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(5.957)	(5.975)
<b>Razem</b>	<b>238.479</b>	<b>227.793</b>

	31 marca 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
<b>Część długoterminowa długoterminowych kredytów, pożyczek i obligacji:</b>		
„Zielone obligacje” seria 2027-2030 (HU0000360102)	485.971	464.009
„Zielone obligacje” 2028-2031 (HU0000360284)	242.986	232.005
„Zielone obligacje” 2026 (XS2356039268)	2.328.637	2.335.134
Kredyt Santander (Globis Poznań)	69.698	70.649
Kredyt Santander (Pixel)	81.630	82.692
Kredyt Santander (Globis Wrocław)	63.124	63.318
Kredyt Berlin Hyp (Corius)	44.417	44.554
Kredyt Pekao (Sterlinga)	53.563	63.609
Kredyt PKO BP (Artico)	56.994	57.770
Kredyt Erste and Raiffeisen (Galeria Jurajska)	487.566	494.784
Kredyt Berlin Hyp (UBP)	163.643	164.147
Kredyt Santander (Francuska)	79.974	81.013
Kredyt OTP (Centre Point)	204.768	207.519
Kredyt OTP (Duna)	158.794	160.929
Kredyt Erste (HBK)	50.378	50.534
Kredyt Erste (Váci Greens D)	106.368	107.577
Kredyt OTP (Ericsson/evosoft Hungary)	374.040	375.192
Kredyt Erste (V188)	75.860	76.094
Kredyt UniCredit Bank (Pillar)	266.503	267.324
Kredyt Zagrzebska Banka (Avenue Mall Zagrzeb)	198.709	199.321
Pożyczki od udziałowców niekontrolujących	11.558	11.448
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(29.287)	(31.999)
<b>Razem</b>	<b>5.575.894</b>	<b>5.577.623</b>

## **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 PLGTC0000318 (ostatnia seria zapadalna w 2023 roku) są denominowane w PLN. „Zielone obligacje” (2027-2030) oraz „zielone obligacje” (2028-2031) są denominowane w HUF. Wszystkie inne kredyty bankowe i obligacje są denominowane w EUR.

Na dzień 31 marca 2023 roku Grupa spełnia kowenanty finansowe określone w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji.

Zmiany w długoterminowych kredytach i pożyczkach oraz obligacjach za okresy zakończone 31 marca 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku przedstawiały się następująco:

	<b>Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2023</b>	<b>Rok zakończony 31 grudnia 2022</b>
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>5.805.416</b>	<b>5.976.695</b>
Wypłaty	-	28.845
Spłaty	(25.752)	(244.305)
Konwersja pożyczki udzielonej przez udziałowca niekontrolującego na kapitał	-	(27.592)
Zmiana naliczonych odsetek	14.308	192
Zmiana odroczonego kosztów pozyskania finansowania	2.730	9.511
Różnice kursowe	17.671	62.070
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>5.814.373</b>	<b>5.805.416</b>

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

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

	<b>31 marca</b>	<b>31 grudnia</b>
	<b>2023 roku</b>	<b>2022 roku</b>
Pierwszy rok (*)	372	356
Drugi rok	772	305
Trzeci rok	414	698
Czwarty rok	3.447	3.628
Piąty rok	386	356
Kolejne okresy	970	966
<b>Razem:</b>	<b>6.361</b>	<b>6.309</b>

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

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 12. Zobowiązania z tytułu leasingu oraz prawo do użytkowania aktywów

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 do użytkowania aktywów na dzień 31 marca 2023 roku przedstawiały się następująco:

<b>Kraj</b>	<b>Ukończone nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>Grunty przeznaczone pod budowę komercyjną</b>	<b>Grunty przeznaczone pod budowę mieszkaniową</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>Razem</b>
Polska	65.396	77.216	-	-	142.612
Rumunia	30.152	-	-	-	30.152
Serbia	-	3.745	-	-	3.745
Chorwacja	-	-	4.928	-	4.928
Pozostałe	-	-	-	10.796	10.796
<b>Saldo na 31 marca 2023 roku (niebadane)</b>	<b>95.548</b>	<b>80.961</b>	<b>4.928</b>	<b>10.796</b>	<b>192.233</b>

Prawa do użytkowania aktywów na dzień 31 grudnia 2022 roku przedstawiały się następująco:

<b>Kraj</b>	<b>Ukończone nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>Grunty przeznaczone pod budowę komercyjną</b>	<b>Grunty przeznaczone pod budowę mieszkaniową</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>Razem</b>
Polska	67.652	78.429	-	-	146.081
Rumunia	32.585	-	-	-	32.585
Serbia	-	3.766	-	-	3.766
Chorwacja	-	-	4.990	-	4.990
Pozostałe	-	-	-	11.110	11.110
<b>Saldo na 31 grudnia 2022 (badane)</b>	<b>100.237</b>	<b>82.195</b>	<b>4.990</b>	<b>11.110</b>	<b>198.532</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 12. Zobowiązania z tytułu leasingu oraz prawo do użytkowania aktywów (ciąg dalszy)

Zobowiązania z tytułu leasingu na dzień 31 marca 2023 roku przedstawiały się następująco:

<b>Kraj</b>	<b>Ukończone nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną</b>	<b>Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>Razem</b>	<b>Średnia stopa dyskontowa</b>
Polska	65.396	71.881	-	-	137.277	4,2%
Rumunia	30.152	-	-	-	30.152	5,7%
Serbia	-	3.811	-	-	3.811	7,6%
Chorwacja	-	-	5.241	-	5.241	4,4%
Pozostałe	-	-	-	11.254	11.254	3,9%
<b>Saldo na 31 marca 2023 roku (niebadane)</b>	<b>95.548</b>	<b>75.692</b>	<b>5.241</b>	<b>11.254</b>	<b>187.735</b>	

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

<b>Kraj</b>	<b>Ukończone nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną</b>	<b>Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>Razem</b>	<b>Średnia stopa dyskontowa</b>
Polska	67.652	75.001	-	-	142.653	4,2%
Rumunia	32.585	-	-	-	32.585	5,7%
Serbia	-	3.822	-	-	3.822	7,6%
Chorwacja	-	-	5.534	-	5.534	4,4%
Pozostałe	-	-	-	11.777	11.777	3,9%
<b>Saldo na 31 grudnia 2022 (badane)</b>	<b>100.237</b>	<b>78.823</b>	<b>5.534</b>	<b>11.777</b>	<b>196.371</b>	

## **12. Zobowiązania z tytułu leasingu oraz prawo do użytkowania aktywów (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.

## **13. Aktywa przeznaczone do sprzedaży**

Aktywa przeznaczone do sprzedaży na dzień 31 marca 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku przedstawiały się następująco:

	<b>31 marca 2023 roku</b>	<b>31 grudnia 2022 roku</b>
Forest Office Debrecen	-	223.708
Grunt w Rumunii	3.179	3.189
Grunt w Polsce	14.999	15.266
<b>Razem</b>	<b>18.178</b>	<b>242.163</b>

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 wyniosła 19,1 biliona HUF (równowartość 47,7 miliona EUR na 31 grudnia 2022 roku). W dniu 30 stycznia 2023 roku cała cena sprzedaży (49,2 miliona EUR) została zapłacona i transakcja została sfinalizowana.

## **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.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego**  
**sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## 15. Kapitał i rezerwy

Akcjonariusze posiadający na dzień 31 marca 2023 roku powyżej 5% wszystkich akcji to:

- GTC Dutch Holdings B.V.
- Icona Securitization Opportunities Group S.A R.L.
- Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU S.A. (zarządzające Otwartym Funduszem Emerytalnym PZU “Złota Jesień”)
- Powszechne Towarzystwo Emerytalne Allianz Polska S.A. (zarządzające łącznie Allianz OFE, Allianz DFE oraz Drugi Allianz OFE)

### AKCJE FANTOMOWE

Określeni członkowie kluczowej kadry kierowniczej Grupy są uprawnieni do otrzymania akcji fantomowych („phantom shares”). Spółka stosuje model dwumianowy do oceny wartości godziwej akcji fantomowych. Dane wejściowe obejmują datę wyceny, cenę wykonania i datę wygaśnięcia. Akcje fantomowe (zaprezentowane w tabeli poniżej) zostały ujęte w oparciu o przyszłe rozliczenie gotówkowe.

Na dzień 31 marca 2023 roku wyemitowane akcje fantomowe przedstawiały się jak poniżej:

Cena wykonania (PLN)	Przyznane	Nabyte	Razem
5.75 - 5.95	2.531.600	769.500	3.301.100
6.03 – 6.31	468.000	-	468.000
6.42 – 6.69	775.000	1.250.000	2.025.000
<b>Razem</b>	<b>3.774.600</b>	<b>2.019.500</b>	<b>5.794.100</b>

Ostatni rok wykonania	Liczba akcji fantomowych
2023	1.556.600
2025	1.875.000
2026	472.000
Inne*	1.890.500
<b>Razem</b>	<b>5.794.100</b>

(\*) Od miesiąca do roku po wygaśnięciu umowy.

Zmiany w akcjach fantomowych w okresie:

<b>Liczba akcji na dzień 1 stycznia 2023 roku</b>	<b>5.971.100</b>
Przyznane w okresie	-
Wygaste w okresie	(177.000)
Zrealizowane w okresie	-
<b>Liczba akcji na dzień 31 marca 2023 roku</b>	<b>5.794.100</b>



## **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 (maksymalnie do wartości 9 milionów euro). 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.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku dane finansowe luksemburskiej spółki celowej przedstawiały się następująco:

	<i>W milionach PLN</i>
Aktywa	2.228
Zobowiązania	272
Kapitał	1.956

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 6,2 miliona euro rocznie. Istnieją plany przekształcenia kampusu w kampus 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.

Na dzień bilansowy plan generalny, który reguluje proces planowania oraz uzyskania pozwoleń odnośnie przyszłego przekształcenia terenu w kampus technologiczno-naukowy nie został złożony i jest obecnie w trakcie fazy planowania.

Na potrzeby sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2023 roku, nie została przygotowana zewnętrzna wycena dla tych instrumentów dłużnych. W ocenie Grupy wartość godziwa tych instrumentów dłużnych nie uległa istotnej zmianie w porównaniu do 31 grudnia 2022 roku.

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

Wartość godziwa instrumentu finansowego została przedstawiona poniżej:

	<i>W mln PLN</i>
Szacowane przyszłe przepływy pieniężne przy założeniu ukończenia projektu zgodnie z założeniami	764
Współczynnik dyskontowy odzwierciedlający ryzyko związane z uzyskaniem pozwolenia oraz terminem jego uzyskania – 27,5%	(212)
Wartość godziwa instrumentu finansowego	552

Wzajemne relacje pomiędzy nieobserwowalnymi danymi wsadowymi oraz wartością godziwą zostały przedstawione poniżej:

	<i>W mln PLN</i>
<b>Wartość godziwa Szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych przy założeniu ukończenia projektu zgodnie z założeniami</b>	
<i>w mln PLN</i>	
Wzrost szacowanego czynszu netto o 5%	844,2
Spadek szacowanego czynszu netto o 5%	684,7
Wzrost szacowanego czynszu netto o 10%	923,9
Spadek szacowanego czynszu netto o 10%	605,0

	<i>Wartość godziwa instrumentu finansowego (Irlandia) w mln PLN</i>
Wzrost o 5 p.p. współczynnika zaawansowania procesu uzyskiwania pozwoleń*	592,8
Spadek o 5 p.p. współczynnika zaawansowania procesu uzyskiwania pozwoleń*	515,9
Wzrost o 10 p.p. współczynnika zaawansowania procesu uzyskiwania pozwoleń*	630,8
Spadek o 10 p.p. współczynnika zaawansowania procesu uzyskiwania pozwoleń*	477,9
Wzrost o 5% planowanych wydatków w celu uzyskania pozwolenia	550,6
Spadek o 5% planowanych wydatków w celu uzyskania pozwolenia	552,9
Wzrost o 10% planowanych wydatków w celu uzyskania pozwolenia	548,7
Spadek o 10% planowanych wydatków w celu uzyskania pozwolenia	554,3

\* *Współczynnik zaawansowania procesu uzyskiwania pozwoleń należy rozumieć jako 100% pomniejszone o współczynnik dyskontowy odzwierciedlający ryzyko związane z uzyskaniem pozwolenia oraz terminem jego uzyskania.*

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

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.

ACP Credit I SCA SICAV-RAIF („Fundusz ACP”) jest zastrzeżonym alternatywnym funduszem inwestycyjnym w Luksemburgu, posiadającym dwa oddziały. GTC posiada łączne zobowiązanie inwestycyjne w wysokości 5 milionów euro w Funduszu ACP. Do końca pierwszego kwartału 2023 roku GTC S.A. dokonało zapłaty 518 tysięcy euro. Strategia inwestycyjna Funduszu ACP polega na budowaniu portfela zabezpieczonych, generujących dochód instrumentów dłużnych w sektorze małych i średnich przedsiębiorstw w Europie Środkowej.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku GTC S.A. zainwestowało dodatkowe 1,3 miliona euro, w tym 0,9 mln euro w projekt w Irlandii oraz 0,4 miliona euro w Fundusz ACP.

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

Finansowe aktywa trwałe na dzień 31 marca 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku przedstawiały się następująco:

	<b>31 marca 2023</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31 grudnia 2022</b> <i>(badane)</i>
Instrumenty dłużne (Irlandia)	554.117	551.725
Jednostki (Trigal)	62.404	59.219
Fundusz ACP	2.422	342
<b>Razem</b>	<b>618.943</b>	<b>611.286</b>

## 17. Zysk na jedną akcję

Podstawowy zysk na jedną akcję przedstawiał się następująco:

	<b>Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2023 <i>(niebadane)</i></b>	<b>Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2022 <i>(niebadane)</i></b>
Zysk netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	52.610.000	68.981.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję	574.255.122	574.255.122
<b>Zysk na jedną akcję (PLN)</b>	<b>0,09</b>	<b>0,12</b>

Na dzień 31 marca 2023 roku oraz 31 marca 2022 roku Spółka nie posiadała instrumentów potencjalnie rozwadniających zysk.

## 18. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Nie wystąpiły istotne transakcje z jednostkami powiązanymi w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 roku.

## 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 25 kwietnia 2023 roku Spółka zawarła z Panem Arielem Ferstman porozumienie w zakresie rozwiązania umowy o pracę. Pan Ferstman zrezygnował z zasiadania w zarządzie GTC oraz GTC Real Estate Development Hungary Zrt ze skutkiem na dzień 25 kwietnia 2023 roku.

W dniu 25 kwietnia 2023 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała panią Barbarę Sikora na stanowisko Dyrektora Finansowego Grupy Globe Trade Centre oraz członka Zarządu spółki GTC S.A. ze skutkiem na dzień 1 maja 2023 roku.

W dniu 4 maja 2023 roku, w dniu zapadalności, GTC S.A. dokonało częściowego wykupu obligacji o numerze ISIN PLGTC0000318 (jedna trzecia całkowitej emisji) w kwocie 73.333 PLN, w tym instrument zabezpieczający.

W kwietniu 2023 roku Seven Gardens d.o.o., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała z Erste & Steiermarkische Bank d.d. umowę kredytu bankowego na kwotę 14 milionów EUR z terminem zapadalności wynoszącym 5 lat po zakończeniu okresu budowy (maksymalny termin spłaty jest czerwiec 2029 roku). Częściowa wypłata w wysokości 6,6 milionów EUR została dokonana 16 maja 2023 roku.

W maju 2023 roku Glamp d.o.o. Beograd, jednostka zależna Spółki, podpisała z Erste Group Bank AG i Erste Bank AD Novi Sad umowę kredytu bankowego na kwotę 25 milionów EUR z terminem zapadalności wynoszącym pięć lat od daty podpisania. Wypłata kredytu zgodnie z umową przewidywana jest w maju 2023 roku lub na początku czerwca 2023 roku.

## **21. Data publikacji**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki do publikacji w dniu 24 maja 2023 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”), obejmującego śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 marca 2023 r. oraz śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym i śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone za okres od 1 stycznia do 31 marca 2023 r. oraz wybrane informacje objaśniające.

Za sporządzenie i przedstawienie śródrocznego 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, 25 maja 2023 r.



**GLOBE TRADE CENTRE S.A.**  
**NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE**  
**SPRAWOZDANIE FINANSOWE**  
**ZA OKRES TRZECH MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA**  
**31 MARCA 2023 ROKU**



**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej**  
**na dzień 31 marca 2023 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

<b>AKTYWA</b>	<b>Nota</b>	<b>31 marca 2023 roku (badane)</b>	<b>31 grudnia 2022 roku (niebadane)</b>
<b>Aktywa trwałe</b>			
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	3	5.543.871	5.480.711
Rzeczowe aktywa trwałe		2.001	2.214
		<b>5.545.872</b>	<b>5.482.925</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności handlowe		6.228	4.305
Należności z tyt. podatku dochodowego		477	474
Należności z tyt. podatku VAT		-	225
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		2.721	1.538
Depozyty krótkoterminowe		229	234
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		182.424	214.915
		<b>192.079</b>	<b>221.691</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>5.737.951</b>	<b>5.704.616</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej**  
**na dzień 31 marca 2023 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

<b>PASYWA</b>	<b>Nota</b>	<b>31 marca 2023 roku (badane)</b>	<b>31 grudnia 2022 roku (niebadane)</b>
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy	6	57.426	57.426
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	6	2.997.840	2.997.840
Niezarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego		-	-
Inne kapitały rezerwowe		(182.427)	(182.427)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		(33.498)	(27.762)
Różnice kursowe z przeliczenia		952.500	968.720
Zyski zatrzymane		1.458.245	1.405.635
		<b>5.250.086</b>	<b>5.219.432</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	4	219.618	217.194
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5	97.783	95.421
		<b>317.401</b>	<b>312.615</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	4	149.130	147.422
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania i rezerwy		14.162	14.923
Instrumenty pochodne		7.107	10.224
Zobowiązania z tytułu podatku VAT		65	-
		<b>170.464</b>	<b>172.569</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>5.737.951</b>	<b>5.704.616</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat**  
**za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Nota	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2023 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 <i>(niebadane)</i>
Przychody z tytułu zarządzania	8	3.203	3.349
Przychody finansowe	8	31.926	23.672
Udział w zysku jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	3	31.647	70.724
Zysk z tytułu różnic kursowych, netto		2.261	-
Pozostałe przychody		1.186	-
<b>Przychody oraz zyski operacyjne razem</b>		<b>70.223</b>	<b>97.745</b>
Koszty działalności operacyjnej		(8.538)	(5.716)
Koszty finansowe		(5.793)	(6.096)
Strata z tytułu różnic kursowych, netto		-	(10.647)
Pozostałe koszty		(1.111)	(731)
<b>Koszty oraz straty operacyjne razem</b>		<b>(15.442)</b>	<b>(23.190)</b>
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>54.781</b>	<b>74.555</b>
Podatek dochodowy	5	(2.171)	(5.574)
<b>Zysk za okres</b>		<b>52.610</b>	<b>68.981</b>
Zysk na jedną akcję (w PLN) – podstawowy i rozwodniony	7	0,09	0,12

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów**  
**za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2023 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2022 <i>(niebadane)</i>
<b>Zysk za okres</b>	<b>52.610</b>	<b>68.981</b>
<i>Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku/ (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających, w tym:	(6.960)	36.544
<i>Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających dotyczący Spółki</i>	2.656	2.960
<i>Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających dotyczący spółek zależnych</i>	(9.616)	33.584
Podatek dochodowy	1.224	(6.036)
<b>Zysk/(strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających</b>	<b>(5.736)</b>	<b>30.508</b>
Różnice kursowe z przeliczenia z waluty funkcjonalnej na walutę prezentacji	(16.220)	58.450
<i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/ (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	<b>(21.956)</b>	<b>88.958</b>
<b>CAŁKOWITY DOCHÓD ZA OKRES</b>	<b>30.654</b>	<b>157.939</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym**  
**za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	<b>Kapitał podstawowy</b>	<b>Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej</b>	<b>Niezarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego</b>	<b>Inne kapitały rezerwowe</b>	<b>Efekt wyceny transakcji zabezpieczających</b>	<b>Różnice kursowe z przeliczenia</b>	<b>Zyski zatrzymane</b>	<b>Razem</b>
<b>Saldo na 1 stycznia 2023 roku (badane)</b>	<b>57.426</b>	<b>2.997.840</b>	-	<b>(182.427)</b>	<b>(27.762)</b>	<b>968.720</b>	<b>1.405.635</b>	<b>5.219.432</b>
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	(5.736)	(16.220)	-	(21.956)
Wynik za okres zakończony 31 marca 2023 roku	-	-	-	-	-	-	52.610	52.610
<b>Całkowity dochód / (strata) za okres</b>	-	-	-	-	<b>(5.736)</b>	<b>(16.220)</b>	<b>52.610</b>	<b>30.654</b>
<b>Saldo na 31 marca 2023 roku (niebadane)</b>	<b>57.426</b>	<b>2.997.840</b>	-	<b>(182.427)</b>	<b>(33.498)</b>	<b>952.500</b>	<b>1.458.245</b>	<b>5.250.086</b>

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

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych**  
**za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Okres trzech miesiące zakończony 31 marca 2023 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesiące zakończony 31 marca 2022 <i>(niebadane)</i>
<b>PRZEPLŹYWKI ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:</b>		
Zysk przed opodatkowaniem	54.781	74.555
<b>Korekty o pozycje:</b>		
Udział w zysku jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	(32.966)	(70.724)
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	(2.261)	6.836
Przychody finansowe	(31.926)	(23.672)
Koszty finansowe	5.793	6.096
Amortyzacja	66	56
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego, dywidendą i odsetkami</b>	<b>(6.513)</b>	<b>(6.853)</b>
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(3.146)	14.975
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	287	(11.995)
Dywidendy otrzymane	9.890	-
Odsetki otrzymane	-	2.832
Odsetki zapłacone	(1.046)	(326)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>(528)</b>	<b>(1.367)</b>
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	-	(1)
<b>Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności operacyjnej</b>	<b>(528)</b>	<b>(1.368)</b>
<b>PRZEPLŹYWKI ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:</b>		
Wydatki na środki trwałe	(575)	(14)
Podwyższenie kapitału w spółkach zależnych	-	(464)
Sprzedaż udziałów w spółkach zależnych	-	162.047
Pożyczki udzielone	(31.239)	(65.119)
Spląty pożyczek	-	145.281
<b>Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej</b>	<b>(31.814)</b>	<b>241.731</b>

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych**  
**za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

	Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2023 <i>(niebadane)</i>	Okres trzech miesiący zakończony 31 marca 2022 <i>(niebadane)</i>
<b>PRZEPIŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:</b>		
Koszty pozyskania kredytów i pożyczek	-	(1.120)
Wpływy z tytułu podwyższenia kapitału, pomniejszone o koszty	-	556.821
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	5	9
<b>Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej</b>	<b>5</b>	<b>555.710</b>
Różnice kursowe z przeliczenia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, netto	(154)	2.933
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>(32.491)</b>	<b>799.006</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>214.915</b>	<b>37.904</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>182.424</b>	<b>836.910</b>

## **1. Podstawowa działalność**

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

W działalności Spółki nie występuje sezonowość.

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

Na dzień 31 marca 2023 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, uprawniających 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. Jednostką dominującą GTC Dutch oraz GTC Holding Zrt. jest Optimum Ventures 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.

Podmiotem kontrolującym najwyższego szczebla jest spółka Pallas Athéné Domus Meriti Foundation.

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 Ventures 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 8 marca 2023 roku, Euro Structor d.o.o., jednostka zależna od Spółki, wypłaciła do GTC S.A. zaliczkę na dywidendę w kwocie 2,1 miliona EUR (9,9 miliona PLN).

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

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2023 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 2022 roku (nota 4 do sprawozdania finansowego za 2022 rok) poza sposobem ujęcia podatku dochodowego, który jest ujmowany w okresie śródrocznym na podstawie najlepszego szacunku średnioważonej rocznej stawki podatku dochodowego oczekiwanej za pełny rok obrotowy oraz zmianami do standardów, które weszły w życie od 1 stycznia 2023 roku:

- Zmiany w MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe* (opublikowane 18 maja 2017 roku oraz zaktualizowane 25 czerwca 2020 roku).
- Zmiany w MSR 1 – *Ujawnianie zasad (polityki) rachunkowości* i MSR 8 – *Definicja wartości szacunkowych* (opublikowane 12 lutego 2021).
- Zmiana w MSR 12 *Podatek dochodowy: podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań powstających na skutek pojedynczej transakcji* (opublikowane 7 maja 2021 roku).
- Zmiana w MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe: Pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 – informacje porównawcze* (opublikowane 9 grudnia 2022 roku).

W ocenie Spółki powyższe zmiany nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdania finansowe. Spółka nie przyjęła wcześniej niż to wymagane żadnych innych standardów, interpretacji, ani nowelizacji, które zostały wydane, lecz nie weszły w życie. Nie dokonano zmian danych porównawczych ani korekt błędów.

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

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

Śródroczne skrócone sprawozdania są sporządzane w złotych polskich („PLN”). Walutą funkcjonalną GTC S.A. jest euro, gdyż euro ma na nią istotny i przeważający wpływ:

- kredyty są denominowane w euro, a pozycje w innych walutach (obligacje w PLN) są zabezpieczone do euro poprzez międzywalutowy SWAP na stopę procentową;
- walutą funkcjonalną jednostek zależnych GTC jest w przeważającej części waluta euro co wpływa bezpośrednio na wartość inwestycji Spółki;
- umowy zarządzania z jednostkami zależnymi są zawierane w stawkach wyrażonych w euro.

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

Na dzień 31 marca 2023 roku kapitał obrotowy netto Spółki (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) wynosił 21,6 milionów PLN.

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości, w okresie co najmniej dwunastu miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania.

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

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 2022 roku (opisane zostały w notce 4 do sprawozdania finansowego za 2022 rok), które zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 24 kwietnia 2023 roku.

Nie wprowadzono żadnych zmian oraz nie dokonano korekt w stosunku do danych przedstawionych w sprawozdaniu finansowym za 2022 rok i za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku. Nie dokonano istotnych zmian w szacunkach księgowych ani ocenach dokonanych przez Zarząd w stosunku do informacji przedstawionych w sprawozdaniu finansowym za rok 2022.

### **Wpływ sytuacji w Ukrainie na Grupę GTC**

Szczegółowa analiza wpływu wojny na działalność Spółki została przedstawiona w rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wpływ wojny w Ukrainie na działalność Spółki nie jest istotny. Jednakże nie jest możliwe oszacowanie skali tego wpływu w przyszłości, a ze względu na dużą zmienność sytuacji Spółka na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Grupy oraz jej długoterminowych planów inwestycyjnych.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania**  
**finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 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**

<b>Nazwa</b>	<b>Jednostka dominująca</b>	<b>Siedziba</b>	<b>31 marca 2023 roku</b>	<b>31 grudnia 2022 roku</b>
GTC Konstancja Sp. z o.o. <sup>1</sup>	GTC S.A.	Polska	-	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. <sup>1</sup>	GTC S.A.	Polska	-	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. <sup>2</sup>	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%

<sup>1</sup> Zlikwidowana.

<sup>2</sup> W trakcie likwidacji.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania**  
**finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

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

<b>Nazwa</b>	<b>Jednostka dominująca</b>	<b>Siedziba</b>	<b>31 marca 2023 roku</b>	<b>31 grudnia 2022 roku</b>
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%
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.	GTC Origine	Węgry	100%	100%
GTC DBRNT Projekt Kft.	GTC Origine	Węgry	100%	100%
GTC B41 d.o.o.	GTC Origine	Serbia	100%	100%
GTC K43-45 Property Kft.	GTC Origine	Węgry	100%	100%
GTC Liffey Kft.	GTC Origine	Węgry	100%	100%
GTC UK Real Estate Investments Ltd.	GTC Origine	Zjednoczone Królestwo	100%	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 Future d.o.o. <sup>3</sup>	GTC S.A.	Chorwacja	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%
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 S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	100%	100%
Deco Intermed S.R.L.	GTC S.A.	Rumunia	66,7%	66,7%
GML American Regency Pipera S.R.L. <sup>4</sup>	GTC S.A.	Rumunia	75%	75%

<sup>3</sup> Nowoutworzona jednostka całkowicie zależna.

<sup>4</sup> W trakcie likwidacji (Proces likwidacji został sfinalizowany w Q2 2023).

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania**  
**finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

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

<b>Nazwa</b>	<b>Jednostka dominująca</b>	<b>Siedziba</b>	<b>31 marca 2023 roku</b>	<b>31 grudnia 2022 roku</b>
NRL EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
Advance Business Center EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
GTC Yuzhen Park EAD	GTC 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	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
Commercial Development d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Glamp d.o.o. Beograd <sup>5</sup>	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
GTC Aurora Luxembourg S.A.	GTC S.A.	Luksemburg	100%	100%
Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	GTC S.A.	Cypr	100%	100%

Na dzień 31 marca 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku Spółka nie posiadała jednostek stowarzyszonych i współzależnych.

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

<b>31 marca 2023</b>	<b>Udziały</b>	<b>Pożyczki</b>	<b>Razem</b>
Polska (1)	1.203.173	545.318	1.748.491
Bułgaria	336.841	88.359	425.200
Węgry (2)	1.571.201	748.390	2.319.591
Serbia	23.264	201.941	225.205
Chorwacja (3)	262.463	156.817	419.280
Rumunia	326.080	75.800	401.880
Pozostałe	4.204	20	4.224
<b>Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych</b>	<b>3.727.226</b>	<b>1.816.645</b>	<b>5.543.871</b>

<sup>5</sup> 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 jednostkowego sprawozdania**  
**finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

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

<b>31 grudnia 2022</b>	<b>Udziały</b>	<b>Pożyczki</b>	<b>Razem</b>
Polska (1)	1.199.292	526.827	1.726.119
Bułgaria	331.487	87.865	419.352
Węgry (2)	1.559.552	745.213	2.304.765
Serbia	22.440	199.441	221.881
Chorwacja (3)	268.190	135.550	403.740
Rumunia	327.781	76.008	403.789
Pozostałe	857	208	1.065
<b>Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych</b>	<b>3.709.599</b>	<b>1.771.112</b>	<b>5.480.711</b>

(1) Wzrost salda pożyczek na dzień 31 marca 2023 roku w porównaniu do salda na dzień 31 grudnia 2022 roku spowodowany jest przede wszystkim udzieleniem pożyczek jednostkom zależnym w kwocie 10 milionów złotych oraz naliczeniem odsetek za okres.

(2) Wzrost salda udziałów na dzień 31 marca 2023 roku w porównaniu do salda na dzień 31 grudnia 2022 roku spowodowany jest głównie wynikami spółek zależnych (19 milionów złotych). Efekt został częściowo skompensowany poprzez aprecjację złotego polskiego. Wzrost salda pożyczek na dzień 31 marca 2023 roku w porównaniu do salda na dzień 31 grudnia 2022 roku spowodowany jest naliczeniem odsetek w wysokości 4,8 milionów złotych, skompensowany o efekt aprecjacji złotego polskiego.

(3) Wzrost salda pożyczek na dzień 31 marca 2023 roku w porównaniu do salda na dzień 31 grudnia 2022 roku spowodowany jest głównie udzieleniem pożyczki do jednostki zależnej - GTC Seven Gardens d.o.o. w kwocie 19 milionów złotych (4 miliony euro).

Na dzień 31 marca 2023 roku inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych składają się z udzielonych pożyczek oraz udziałów w jednostkach zależnych.

Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych wyceniane są metodą praw własności, a 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 trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2023 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 13 milionów złotych oraz jednostek węgierskich - 19 milionów złotych.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania**  
**finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

## **4. Kredyty i pożyczki oraz obligacje**

	<b>31 marca 2023 roku <i>(niebadane)</i></b>	<b>31 grudnia 2022 roku <i>(badane)</i></b>
Obligacje PLN 2022-2023 (PLGTC0000318)	149.293	147.710
Pożyczki od jednostek zależnych i współzależnych	220.544	218.268
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(1.089)	(1.362)
<b>RAZEM</b>	<b>368.748</b>	<b>364.616</b>

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

	<b>31 marca 2023 roku <i>(niebadane)</i></b>	<b>31 grudnia 2022 roku <i>(badane)</i></b>
<b>Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji:</b>		
Pożyczki od jednostek zależnych i od jednostek współzależnych	220.544	218.268
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(926)	(1.074)
<b>RAZEM</b>	<b>219.618</b>	<b>217.194</b>

	<b>31 marca 2023 roku <i>(niebadane)</i></b>	<b>31 grudnia 2022 roku <i>(badane)</i></b>
<b>Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji:</b>		
Obligacje PLN 2022-2023 (Polska) (PLGTC0000318)	149.293	147.710
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(163)	(288)
<b>RAZEM</b>	<b>149.130</b>	<b>147.422</b>



## 5. 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.

## 6. Kapitał podstawowy

Akcjonariusze posiadający na dzień 31 marca 2023 roku powyżej 5% wszystkich akcji to:

- GTC Dutch Holdings B.V.
- Icona Securitization Opportunities Group S.A R.L.
- Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU S.A. (zarządzające Otwartym Funduszem Emerytalnym PZU "Złota Jesień")
- Powszechne Towarzystwo Emerytalne Allianz Polska S.A. (zarządzające łącznie Allianz OFE, Allianz DFE oraz Drugi Allianz OFE)

## 7. Zysk na jedną akcję

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

	<b>Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2023</b>	<b>Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022</b>
	<i>(niebadane)</i>	<i>(niebadane)</i>
Zysk okresu przypadający akcjonariuszom (PLN)	52.610.000	68.981.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję (PLN)	574.255.122	574.255.122
<b>Zysk na jedną akcję (PLN)</b>	<b>0,09</b>	<b>0,12</b>

Na dzień 31 marca 2023 roku oraz 31 marca 2022 roku Spółka nie posiadała instrumentów potencjalnie rozładniających zysk.

**Globe Trade Centre S.A.**  
**Dodatkowe noty objaśniające do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania**  
**finansowego za okres trzech miesięcy zakończony dnia 31 marca 2023 roku**  
**(w tysiącach PLN)**

---

## **8. 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.

Transakcje i salda z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione poniżej:

	<b>Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2023 <i>(niebadane)</i></b>	<b>Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2022 <i>(niebadane)</i></b>
<b>Transakcje</b>		
Przychody z tytułu zarządzania	3.203	3.349
Przychody finansowe - naliczone odsetki od udzielonych pożyczek	31.925	23.672
Koszty finansowe	(2.883)	(1.507)
Pozostałe przychody	1.609	-
Udział w zysku jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	32.966	70.724
	<b>31 marca 2023 <i>(niebadane)</i></b>	<b>31 grudnia 2022 <i>(badane)</i></b>
<b>Salda</b>		
Inwestycje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych	5.543.871	5.480.711
Należności handlowe od jednostek powiązanych	6.228	4.305
Pożyczki od jednostek zależnych (nota 4)	(220.544)	(218.268)

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

## **9. Zdarzenia po dacie bilansowej**

W dniu 25 kwietnia 2023 roku, Spółka zawarła z Panem Arielem Ferstman porozumienie w zakresie rozwiązania umowy o pracę. Pan Ferstman zrezygnował z zasiadania w zarządzie GTC oraz GTC Real Estate Development Hungary Zrt ze skutkiem na dzień 25 kwietnia 2023 roku.

W dniu 25 kwietnia 2023 roku, Rada Nadzorcza Spółki powołała panią Barbarę Sikora na stanowisko Dyrektora Finansowego (CFO) Grupy GTC oraz członka Zarządu spółki GTC S.A. ze skutkiem na dzień 1 maja 2023 roku.

W dniu 4 maja 2023 roku, w dniu zapadalności, GTC SA dokonało częściowego wykupu obligacji o numerze ISIN PLGTC0000318 (jedna trzecia całkowitej emisji) w kwocie 73.333 PLN.

## **10.** Data publikacji

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki do publikacji w dniu 24 maja 2023 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 jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki Globe Trade Centre S.A. (zwanej dalej „Spółką”) obejmującego śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 marca 2023 r. oraz śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym i śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone za okres od 1 stycznia do 31 marca 2023 r. oraz wybrane informacje objaśniające.

Za sporządzenie i przedstawienie śródrocznego skróconego jednostkowego 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 jednostkowego 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 jednostkowego 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 jednostkowe 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, 25 maja 2023 r.