



SKONSOLIDOWANY

# RAPORT ŚRÓDROCZNY

GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S. A. ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY

**30 CZERWCA 2023 R.**

Miejsce i data publikacji: Warszawa 24 sierpnia 2023 r.

## SPIS TREŚCI RAPORTU:

01. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.
02. Niebadane śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 r.
03. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu
04. Niebadane śródroczne skrócone śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 r.
05. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu

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

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S.A.

W OKRESIE 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYM **30 CZERWCA 2023 R.**

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

## SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie .....	5
2. Wybrane dane finansowe .....	9
3. Prezentacja Grupy .....	10
3.1 Ogólne informacje na temat Grupy .....	10
3.2 Struktura organizacyjna Grupy .....	12
3.3 Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy .....	12
4. Główne wydarzenia .....	13
5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych .....	14
5.1 Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne .....	14
5.2 Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne .....	19
5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami .....	19
5.4 Przegląd skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej .....	20
5.4.1 Porównanie sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2023 r. do 31 grudnia 2022 r. ....	20
5.5 Skonsolidowany rachunek zysków i strat .....	22
5.5.1 Porównanie wyników finansowych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. z tym samym okresem roku 2022. ....	22
5.5.2 Porównanie wyników finansowych za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. z tym samym okresem roku 2022. ....	24
5.6 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych .....	26
5.6.2 Analiza przepływów pieniężnych .....	26
5.7 Przyszła płynność i zasoby kapitałowe .....	27
6. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych .....	28
7. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanim .....	29
8. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji .....	29
9. Akcje GTC w posiadaniu członków zarządu i rady nadzorczej .....	30
10. Znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż warunki rynkowe .....	31
11. Trwające przed sądem lub organem publicznym istotne postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych .....	31
12. Główne czynniki ryzyka .....	32

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, z wyjątkiem danych dotyczących nieruchomości, wyrażone są w milionach PLN lub milionach 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 nieruchomościami biurowymi i handlowymi. 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 30 czerwca 2023 r. całkowita wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wliczając finansowe aktywa trwale wynosiła 10.716 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:

<b>Spółka lub GTC</b>	stosuje się do Globe Trade Centre S.A.;
<b>Grupa lub Grupa GTC</b>	stosuje się do Globe Trade Centre S.A. oraz jej spółek zależnych, podlegających konsolidacji w sprawozdaniu finansowym;
<b>Akcje</b>	stosuje się do akcji Globe Trade Centre S.A., które zostały wprowadzone do publicznego obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w maju 2004 r. oraz w latach późniejszych i są oznaczone kodem PLGTC0000037 oraz zostały wprowadzone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu (inward listing) w dniu 18 sierpnia 2016 r. i są oznaczone kodem ISIN PLGTC0000037;
<b>Obligacje</b>	stosuje się do obligacji wyemitowanych przez spółkę Globe Trade Centre S.A. i 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 milionach PLN lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

<b>Sprawozdanie</b>	Stosuje się do kwartalnego sprawozdania przygotowanego zgodnie z art. 69 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 zapłacone koszty finansowe) udział w zyskach/(stratach) jednostek stowarzyszonych i joint ventures oraz zdarzenia jednorazowe (takie jak różnice

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

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 milionach PLN lub milionach 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 milionach PLN lub milionach 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", w Punkcie 12 "Główne czynniki ryzyka" oraz w innych miejscach w niniejszym Sprawozdaniu. Grupa publikuje istotne czynniki ryzyka, które mogą spowodować, że jej rzeczywiste wyniki będą się znacznie różnić od jej oczekiwań. Powyższe ostrzeżenia dotyczą wszystkich wypowiedzi opublikowanych przez Grupę lub osoby działające w imieniu Grupy. Gdy Grupa wskazuje, że zdarzenie, warunki i okoliczności mogą lub mogłyby mieć negatywny wpływ na Grupę, oznacza to wpływ na jej działalność, sytuację finansową i wyniki działalności.

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



## 2. Wybrane dane finansowe

Poniższe tabele przedstawiają wybrane historyczne dane finansowe Grupy za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 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 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 r.

Wybrane pozycje sprawozdań finansowych wyrażone w Euro zostały zaczerpnięte z niebadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 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.

	Za okres 6 miesięcy zakończony				Za okres 3 miesięcy zakończony			
	30 czerwca		30 czerwca		30 czerwca		30 czerwca	
	2023 r.	2022 r.	2023 r.	2022 r.	2023 r.	2022 r.	2023 r.	2022 r.
(w milionach)	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Skonsolidowany rachunek wyników</b>								
Przychody operacyjne	417	90	391	85	216	47	198	42
Koszty operacyjne	(125)	(27)	(105)	(23)	(63)	(14)	(52)	(11)
<b>Zysk brutto z działalności operacyjnej</b>	<b>292</b>	<b>63</b>	<b>286</b>	<b>62</b>	<b>153</b>	<b>33</b>	<b>146</b>	<b>31</b>
Koszty sprzedaży	(5)	(1)	(4)	(1)	(2)	-	(2)	-
Koszty administracyjne	(42)	(9)	(30)	(6)	(24)	(5)	(15)	(3)
Zysk/(strata) z aktualizacji wartości nieruchomości	(236)	(51)	76	16	(222)	(48)	62	13
Koszty finansowe netto	(74)	(16)	(76)	(17)	(38)	(8)	(39)	(8)
<b>Wynik netto</b>	<b>(56)</b>	<b>(12)</b>	<b>189</b>	<b>41</b>	<b>(110)</b>	<b>(23)</b>	<b>119</b>	<b>25</b>
Rozwodniony zysk na jedną akcję (nie w mln)	(0,10)	(0,02)	0,32	0,07	(0,19)	(0,04)	0,20	0,04
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (nie w mln.)	574.255.122	574.255.122	574.255.122	574.255.122	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 milionach PLN lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca

(w milionach)	2023 r.		2022 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Skonsolidowane przepływy środków pieniężnych</b>				
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	185	41	191	41
Przepływy środków pieniężnych z/ (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	(94)	(20)	162	35
Przepływy środków pieniężnych z/ (wykorzystane w) działalności finansowej	(79)	(17)	359	78
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>530</b>	<b>120</b>	<b>1.170</b>	<b>250</b>

Na dzień 30 czerwca 2023 r.    Na dzień 31 grudnia 2022 r.

(w milionach)	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
Nieruchomości inwestycyjne (ukończone i w budowie)	9.119	2.049	9.635	2.055
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	703	158	705	150
Prawo do użytkowania aktywów (nieruchomości inwestycyjne)	169	38	183	39
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	120	27	125	27
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	13	3	242	52
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	530	120	540	115
Finansowe aktywa trwałe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	592	133	611	130
Pozostałe	486	108	480	102
<b>Aktywa łącznie</b>	<b>11.732</b>	<b>2.636</b>	<b>12.521</b>	<b>2.670</b>
Zobowiązania długoterminowe	6.337	1.424	6.725	1.434
Zobowiązania krótkoterminowe	473	106	470	100
Kapitał własny	4.922	1.106	5.326	1.136
Kapitał podstawowy	57	13	57	13

## 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 nieruchomościami biurowymi i handlowymi. Spółka jest notowana na

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

Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie oraz na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu (inward listed). Grupa prowadzi w pełni zintegrowaną platformę zarządzania aktywami i jest reprezentowana przez lokalne zespoły na każdym z głównych rynków.

Na dzień 30 czerwca 2023 r. całkowita wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 10.124 zł. Podział portfela nieruchomości Grupy przedstawia się następująco:

- 45 ukończone budynki komercyjne, w tym 39 budynków biurowych i 6 centrów handlowych o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 742 tysięcy m kw., poziomie najmu 87% i wartości 8.798 zł stanowiące 87% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy;
- cztery budynki biurowe w budowie, o łącznej powierzchni najmu około 62 tysięcy m kw. i wartości 321 zł stanowiące 3% całkowitej wartości portfela nieruchomości Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną (zawiera grunty przeznaczone do sprzedaży w Polsce o wartości 13 zł) o wartości 716 zł stanowiące 7% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową o wartości 116 zł stanowiące 1% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, oraz
- prawa użytkowania gruntów będących w użytkowaniu wieczystym o wartości 173 zł (zawiera prawa użytkowania gruntów pod zabudowę mieszkaniową o wartości 4 zł) stanowiące 2% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy.

45	742 000	4	832 mln zł
ukończone budynki	m kw. GLA	budynki w budowie	grunty przeznaczone pod zabudowę

Dodatkowo GTC posiada finansowe aktywa trwałe w kwocie 592 zł, które głównie zawierają:

- 25% obligacji wyemitowanych na finansowanie parku technologicznego Kildare Innovation Campus, który obecnie składa się z dziewięciu budynków o powierzchni około 102 tys. m kw. (projekt zajmuje powierzchnię ponad 72 ha z czego 34 ha pozostają niezagospodarowane). Wartość godziwa tych obligacji na dzień 30 czerwca 2023 r. wynosi 530 zł, co stanowi 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. Wartość godziwa tych udziałów wynosi 58 zł, co stanowi mniej niż 1% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, wliczając finansowe aktywa trwałe.

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

Na dzień 30 czerwca 2023 r. całkowita wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wliczając finansowe aktywa trwałe wynosiła 10.716 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 jest zgodna z prezentowaną w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. (*nota 8 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2022 r.*) z wyjątkiem następujących zmian, które miały miejsce w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 r.:

- zlikwidowano spółkę Konstancja Sp. z o.o.,
- zlikwidowano spółkę GTC Karkonoska Sp. z o.o.,
- zlikwidowano spółkę GML American Regency Pipera S.R.L.,
- sprzedano spółkę Deco Intermed S.R.L.;
- nabyto spółkę GTC VRSMRT Projekt Kft. (w 100% zależna),
- nabyto spółkę GTC LCHD Projekt Kft. (w 100% zależna),
- utworzono spółkę GTC Matrix Future d.o.o (w 100% zależna),
- utworzono spółkę GTC MNG d.o.o. Beograd (w 100% zależna).

## 3.3 Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółką i Grupy

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

### ZMIANY W SKAŁDZIE ZARZADU

W dniu 25 kwietnia 2023 r., Pan Ariel 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.

### ZMIANY W SKAŁDZIE RADY NADZORCZEJ

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.

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

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.

## **4. Główne wydarzenia**

W dniu 30 stycznia 2023 r. GTC FOD Property Kft., jednostka całkowicie zależna od Spółki, sfinalizowała transakcję sprzedaży budynku biurowego Forrest Offices Debrecen. Cena sprzedaży wyniosła 49,2 euro.

W dniu 31 marca 2023 r., 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). Transakcja była uwarunkowana uzyskaniem przez GTC Origine Zrt. potwierdzenia zagranicznego inwestora („Acknowledgement of Foreign Investor”) od Ministerstwa Rozwoju („zgoda FDI”). Transakcja została zaniechana, ponieważ zgoda FDI nie została uzyskana przed ostatecznym terminem realizacji transakcji.

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 euro z terminem zapadalności wynoszącym 5 lat po zakończeniu okresu budowy (maksymalnym terminem spłaty jest czerwiec 2029 r.). Na dzień 30 czerwca 2023 r. z całkowitej kwoty kredytu wypłacono 8,7 euro.

W dniu 4 maja 2023 r., w dniu zapadalności, GTC S.A. dokonało częściowego wykupu obligacji o numerze ISIN PLGTC0000318 (jedna trzecia całkowitej emisji) w kwocie 17,1 euro (73,3 zł) łącznie z instrumentem zabezpieczającym.

W maju 2023 r. 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 euro z terminem zapadalności wynoszącym pięć lat od daty podpisania. Na dzień 30 czerwca 2023 r. wypłacona została całkowita kwota kredytu.

W dniu 29 maja 2023 r., Zarząd GTC SA ogłosił, że postanowił rozszerzyć uprzednio zaprezentowaną i wdrażaną strategię Spółki, która obecnie obejmuje również inwestycje i realizacje projektów nieruchomościowych obejmujących aktywa branży hotelarskiej, szczególnie na rynku luksusowych usług hotelarskich w Europie.

W dniu 12 czerwca 2023 r., GTC Origine Investments Pltd, jednostka całkowicie zależna od Spółki, nabyła 100% udziałów w G-Gamma LCHD Kft. („GTC LCHD Projekt Kft”) od funduszu inwestycyjnego powiązanego z większościowym akcjonariuszem Spółki, który jest właścicielem remontowanego hotelu, za kwotę 9,6 euro. Transakcja została ujęta jako nabycie aktywów (asset deal), które prezentowane są w gruntach przeznaczonych pod zabudowę komercyjną w ramach nieruchomości inwestycyjnych.

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

W dniu 12 czerwca 2023 r., GTC Origine Investments Pltd, jednostka całkowicie zależna od Spółki, nabyła 100% udziałów w G-Alpha VRSMRT Kft. ("GTC VRSMRT Projekt Kft") od funduszu inwestycyjnego powiązanego z większościovym akcjonariuszem Spółki, który jest właścicielem części kondominium o łącznej powierzchni 1.300 m kw., za kwotę 3,5 euro. Po ukończeniu prac remontowych i wykończeniowych, nieruchomość przeznaczona jest na projekt biurowy. Transakcja została ujęta jako nabycie aktywów (asset deal), które prezentowane są w gruntach przeznaczonych pod zabudowę komercyjną w ramach nieruchomości inwestycyjnych.

W dniu 17 czerwca 2023 r., Grupa GTC poinformowała, że prowadzi zaawansowane negocjacje dotyczące pewnych transakcji („Transakcje”) mających na celu nabycie przez GTC znacznego udziału w Ultima Capital S.A. („Ultima”). Transakcje mogą doprowadzić do sprzedaży akcji w Ultima posiadanych pośrednio przez współzałożyciela Ultima, Max-Hervé George, w tym sprzedaży instrumentów posiadanych obecnie przez Optimum Venture Private Equity Funds, akcjonariusza pośrednio kontrolującego GTC. Ponadto, GTC może nabyć opcje na akcje Ultima, które posiada bezpośrednio i pośrednio drugi współzałożyciel Ultima, Byron Baciocchi. Jeśli Transakcje te zostaną uzgodnione i zatwierdzone przez organy korporacyjne GTC, oraz jeśli Transakcje zostaną sfinalizowane i odpowiednie opcje zostaną wykonane, GTC nabędzie większościovą udział w Ultima. Dodatkowo, GTC prowadzi negocjacje z innymi akcjonariuszami Ultima w sprawie potencjalnej sprzedaży ich akcji w Ultima. Transakcje zostaną uznane za transakcje między powiązаныmi stronami; dlatego też ich realizacja podlega odpowiednim zatwierdzeniom korporacyjnym.

W dniu 21 czerwca 2023 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w kwocie 132,1 zł. Dywidenda zostanie wypłacona we wrześniu 2023 r.

## **WPLYW 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 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. 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.

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

## **WARUNKI GOSPODARCZE W EUROPIE ŚRODKOWO-WSCHODNIEJ (CEE) ORAZ EUROPIE POŁUDNIOWO-WSCHODNIEJ (SEE)**

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

Obniżony popyt na nieruchomości, który z jednej strony, spowodowałby spadek dynamiki sprzedaży, a z drugiej wzrost wskaźnika powierzchni niewynajętych i niższe stopy zwrotu z wynajmowanej powierzchni, znacząco wpłynęłyby na wyniki działalności Grupy. W szczególności Grupa zostałaby zmuszona do zmiany niektórych planów inwestycyjnych. Ponadto Grupa nie mogłaby 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 oraz z tytułu usług. W okresach 6 miesięcy zakończonych w dniu 30 czerwca 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. W okresach 6 miesięcy zakończonych w dniu 30 czerwca 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 milionach PLN lub milionach 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 w wysokości 236 zł (51 euro) i zysk w wysokości 76 zł (16 euro) odpowiednio, w okresie 6 miesięcy zakończonych w dniu 30 czerwca 2023 r. i w dniu 30 czerwca 2022 r.

#### **WPLYW ZMIAN STOPY PROCENTOWEJ**

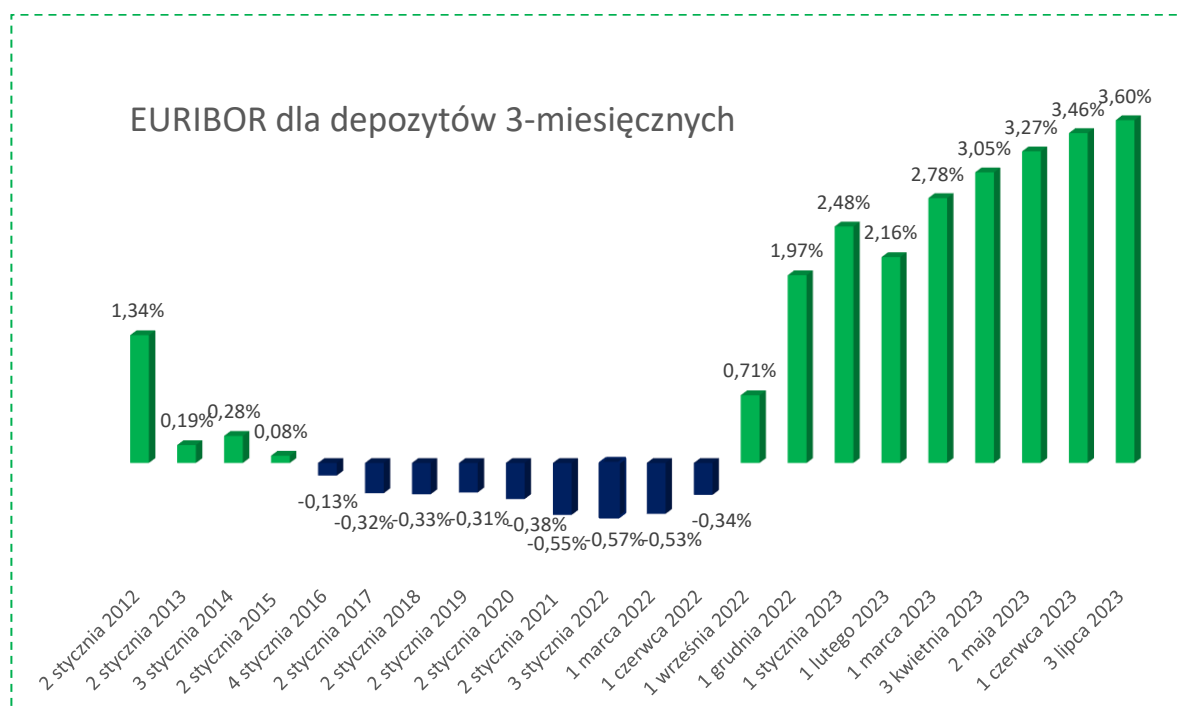
Podwyżki stóp procentowych generalnie zwiększają koszty finansowania Grupy. Jednak na dzień 30 czerwca 2023 r. 93% kredytów Grupy było opartych na stałej stopie procentowej lub zabezpieczonych przed wahaniami stóp procentowych, głównie poprzez swapy stóp procentowych i transakcje typu cap.

W otoczeniu ekonomicznym o wystarczającym dostępie do finansowania, popyt na nieruchomości inwestycyjne zazwyczaj wzrasta, gdy stopy są niskie, co może prowadzić do wyższej wyceny istniejącego Portfela Nieruchomości Grupy. Z drugiej strony wzrost stóp procentowych zazwyczaj ma niekorzystny wpływ na wycenę nieruchomości Grupy, co może prowadzić do konieczności ujęcia straty z tytułu aktualizacji wartości lub utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych i projektów mieszkaniowych, co z kolei może mieć niekorzystny wpływ na dochody Grupy.

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 podwyższeniu stóp procentowych i oczekuje się, że w najbliższych latach pozostaną one dodatnie.



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



## WPLYW ZMIAN KURSÓW WALUT OBCYCH

Za okres 6 miesięcy zakończony w dniu 30 czerwca 2023 r. i 30 czerwca 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.

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.

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

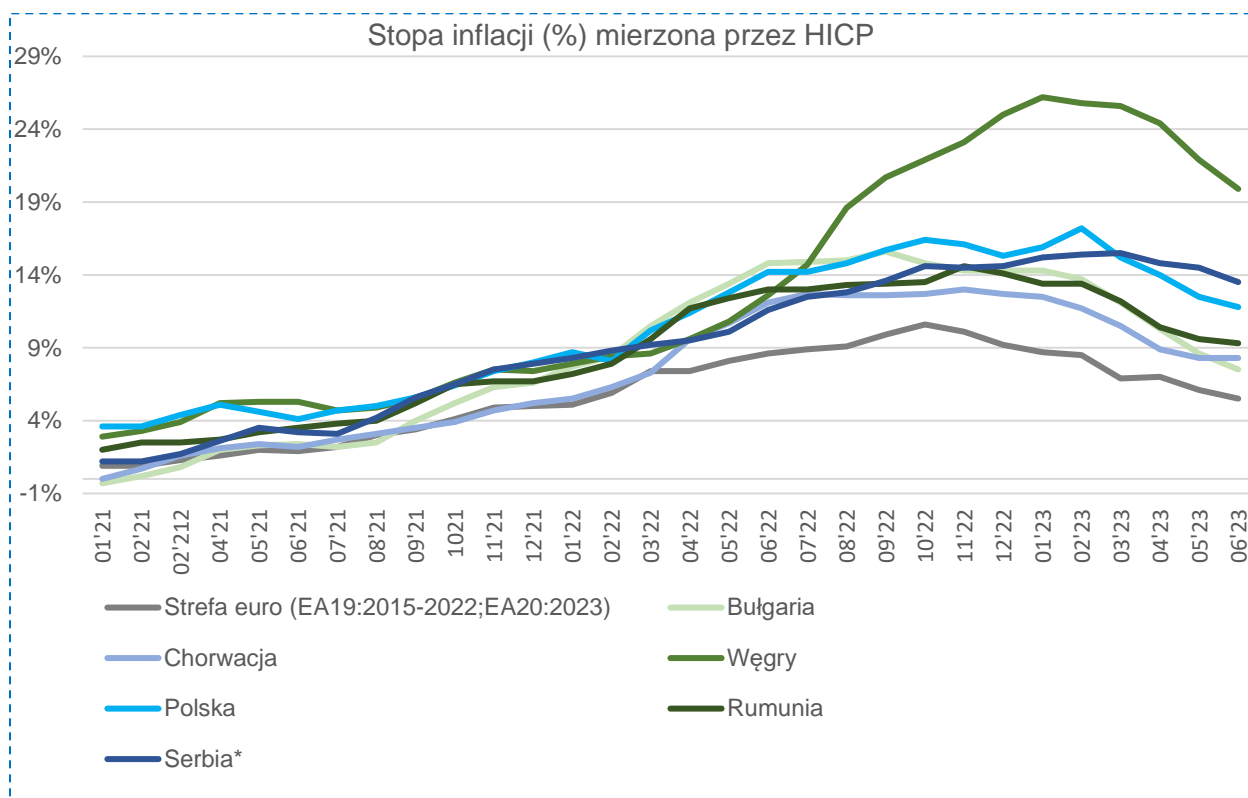
## WPLYW INFLACJI

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 wahaniom w wyniku inflacji. Na dzień 30 czerwca 2023 r. 93% zadłużenia Grupy opiera się na stałej stopie procentowej lub jest zabezpieczone przed wahaniami stóp procentowych (hedged), więc ekspozycja na zmiany stóp procentowych jest ograniczona.

Dodatkowo Grupa prowadzi centra handlowe, a część czynszu (ok. 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 5,5% w czerwcu 2023 r. 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>

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

## 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.

## 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 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

### WYDARZENIA KORPORACYJNE

W dniu 21 czerwca 2023 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w kwocie 132,1 zł. Dywidenda zostanie wypłacona we wrześniu 2023 r. i jest zaprezentowana w sprawozdaniu finansowym jak zadeklarowano.

### NABYCIA ORAZ INWESTYCJE

W ciągu pierwszej połowy 2023 roku Grupa nabyła:

- G-Alpha VRSMRT Kft. ("GTC VRSMRT Projekt Kft") od funduszu inwestycyjnego powiązanego z większościowym akcjonariuszem Spółki, który jest właścicielem części kondominium o łącznej powierzchni 1,300 m kw., za kwotę 3,5 euro. Po ukończeniu prac remontowych i wykończeniowych, nieruchomość przeznaczona jest na projekt biurowy. Transakcja została ujęta jako nabycie aktywów (asset deal), które prezentowane są w gruntach przeznaczonych pod zabudowę komercyjną w ramach nieruchomości inwestycyjnych.
- 100% udziałów w G-Gamma LCHD Kft. („GTC LCHD Projekt Kft”) od funduszu inwestycyjnego powiązanego z większościowym akcjonariuszem Spółki, który jest właścicielem remontowanego hotelu, za kwotę 9,6 euro. Transakcja została ujęta jako nabycie aktywów (asset deal), które prezentowane są w gruntach przeznaczonych pod zabudowę komercyjną w ramach nieruchomości inwestycyjnych.

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

## SPRZEDAŻ AKTYWA

W ciągu pierwszej połowy 2023 roku Grupa sprzedała budynek biurowy Forest Offices Dobrecen. Cena sprzedaży wyniosła 49,2 euro.

## SPŁATA OBLIGACJI, REFINANSOWANIE ORAZ POZOSTAŁE ZMIANY DO UMÓW KREDYTOWYCH

W ciągu pierwszej połowy 2023 roku Grupa:

- podpisała z Erste & Steiermarkische Bank d.d. umowę kredytu bankowego na kwotę 14 euro (Matrix C)
- dokonała częściowego wykupu obligacji o numerze ISIN PLGTC0000318 (jedna trzecia całkowitej emisji) w kwocie 17,1 euro (73,3 zł) łącznie z instrumentem zabezpieczającym.
- podpisała z Erste Group Bank AG i Erste Bank AD Novi Sad umowę kredytu bankowego na kwotę 25 euro (GTC X).

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

Grupa nie publikowała prognoz na pierwszą połowę roku 2023 oraz na rok 2023.

## 5.4 Przegląd skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

### 5.4.1 Porównanie sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2023 r. do 31 grudnia 2022 r.

#### AKTYWA

Wartość aktywów ogółem spadła o 789 zł (6%) i wynosiła 11.732 zł na dzień 30 czerwca 2023 r. w porównaniu do 12.521 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. Spadek ten wynika głównie z różnic kursowych z przeliczenia dla nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 531 zł.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych spadła o 532 zł (5%) do 9.991 zł na dzień 30 czerwca 2023 r. w porównaniu do 10.523 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. spadek ten wynika głównie z różnic kursowych z przeliczenia w wysokości 531 zł i stratą z aktualizacji wartości aktywów w wysokości 244 zł, co zostało częściowo skompensowane wzrostem wartości nieruchomości inwestycyjnych głównie w wyniku inwestycji szczególnie w nieruchomości w budowie w wysokości 203 zł oraz nabycia ziemi w wysokości 59 zł.

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

Wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży spadła o 229 zł (95%) do 13 zł na dzień 30 czerwca 2023 r. w porównaniu do 242 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. głównie w wyniku zakończenia sprzedaży budynku Forest Offices Debrecen.

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów spadła o 10 zł (2%) do 530 zł na dzień 30 czerwca 2023 r. w porównaniu do 540 zł na dzień 31 grudnia 2022 r., głównie w wyniku wydatków na nieruchomości inwestycyjne w wysokości 260 zł oraz wydatków na nabycie gruntów na Węgrzech w wysokości 59 zł, spłaty pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 118 zł oraz zapłaconych odsetek w wysokości 93 zł, co zostało częściowo skompensowane wpływami ze sprzedaży biurowca Forest Offices Debrecen w wysokości 228 zł, oraz wpływami pieniężnymi netto z działalności operacyjnej w wysokości 187 zł.

## **PASYWA**

Wartość kredytów i obligacji spadła o 230 zł (4%) do 5.576 zł na dzień 30 czerwca 2023 r. w porównaniu do 5.806 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. głównie w wyniku różnic kursowych z przeliczenia w wartości 240 zł oraz spłat w okresie w kwocie 118 zł, co zostało częściowo skompensowane przez nowo otrzymane finansowanie w wysokości 156 zł.

Wartość zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań krótkoterminowych spadła o 78 zł (39%) do 121 zł na dzień 30 czerwca 2023 r. w porównaniu do 199 zł na dzień 31 grudnia 2022 r., głównie ze względu na zapłatę zobowiązań związanych z działalnością deweloperską.

## **KAPITAŁ WŁASNY**

Wartość zysków zatrzymanych spadła o 188 zł (13%) do 1.248 zł na dzień 30 czerwca 2023 r. w porównaniu do 1.436 zł na dzień 31 grudnia 2022 r., głównie w wyniku rozpoznania straty za okres w wysokości 56 zł oraz ujęcia zadeklarowanej dywidendy w wysokości 132 zł.

Wartość efektu wyceny transakcji zabezpieczających była pozytywna i wyniosła 23 zł zysku na dzień 30 czerwca 2023 r. w porównaniu do 28 zł straty na dzień 31 grudnia 2022 r., głównie na skutek dodatniej wyceny kontraktów IRS związanych z zabezpieczonymi kredytami bankowymi.

Wartość kapitałów spadła o 404 zł (8%) do 4.922 zł na dzień 30 czerwca 2023 r. w porównaniu do 5.326 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. głównie w wyniku rozpoznania straty za okres w wysokości 56 zł, deklaracji wypłaty dywidendy w wysokości 132 zł oraz straty z tytułu różnic kursowych z przeliczenia w wysokości 268 zł, co zostało częściowo skompensowane poprzez rozpoznanie pozytywnego efektu wyceny transakcji zabezpieczających w wysokości 51 zł.

## 5.5 Skonsolidowany rachunek zysków i strat

### 5.5.1 Porównanie wyników finansowych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 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 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. wzrosły o 26 zł (7%) i wyniosły 417 zł w porównaniu do 391 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r. Grupa rozpoznała wzrost przychodów o 18 zł na skutek ukończeniu budynków Pillar w Budapeszcie, GTC X w Belgradzie i Rose Hill Business Campus w Budapeszcie. Grupa zaobserwowała również wzrost średniej stawki czynszu po indeksacji stawek czynszów o inflację. Wzrost ten został częściowo skompensowany przez spadek przychodów 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, który miał negatywny wpływ na przychody.

#### KOSZTY USŁUG

Koszty z tytułu usług wzrosły o 20 zł (19%) i wyniosły 125 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. w porównaniu do 105 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r. Grupa rozpoznała wzrost kosztów z tytułu usług związany z ukończeniem budynku Pillar GTC X i Rose Hill Business Campus o 5 zł oraz wzrost kosztów z tytułu usług o 18 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 oraz Forest Office Debrecen w pierwszym kwartale 2023 r. w wysokości 5 zł.

#### ZYSK BRUTTO Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Zysk brutto z działalności operacyjnej wzrósł o 6 zł (2%) i wyniósł 292 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. w porównaniu do 286 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r., głównie w wyniku wzrostu przychodów z tytułu wynajmu i usług, co zostało częściowo skompensowane wzrostem kosztów usług w wyniku inflacji i spadku średniego poziomu najmu w budynkach biurowych w Polsce. w połączeniu z utratą przychodów z wynajmu w wyniku sprzedaży budynków na Węgrzech, w Rumunii i Chorwacji.

Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. wynosiła 70% w porównaniu do 73% za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r.

#### KOSZTY ADMINISTRACYJNE

Koszty administracyjne wzrosły o 12 zł (40%) i wyniosły 42 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. w porównaniu do 30 zł kosztów za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r. głównie ze względu na wzrost wynagrodzeń i pozostałych kosztów doradztwa.

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

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

Strata netto z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. wyniosła 236 zł w porównaniu do 76 zł zysku za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r. Strata w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 r. wynika głównie ze spadku wartości godziwej ukończonych nieruchomości głównie w Polsce i na Węgrzech w następstwie delikatnego wzrostu średniej spoty kapitalizacji (yield) w połączeniu ze spadkiem poziomu najmu i zmianami w stawkach czynszów ERV.

### **KOSZTY FINANSOWE, NETTO**

Koszty finansowe, netto spadły o 2 zł (3%) i wyniosły 74 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. wobec 76 zł za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r. Średnia ważona stopa procentowa (włączając instrumenty zabezpieczające) na dzień 30 czerwca 2023 r. wyniosła 2,38% w skali roku.

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

Strata netto za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. wyniosła 65 zł w porównaniu do 241 zł zysku za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r. Spadek ten wynikał głównie z rozpoznania straty z aktualizacji wartości nieruchomości.

### **PODATEK DOCHODOWY**

Zysk z podatku dochodowego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. wyniósł 9 zł w porównaniu do 52 zł podatku za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r. Zysk z tytułu podatku dochodowego zawierał w szczególności bieżące należności z tytułu podatku dochodowego w wysokości 14 zł oraz zysk z tytułu podatku odroczonego w wysokości 23 zł.

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

Strata netto za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. wyniosła 56 zł w porównaniu do 189 zł zysku za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r. Spadek ten wynikał głównie z rozpoznania straty z aktualizacji wartości nieruchomości.

## **5.5.2** Porównanie wyników finansowych za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 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 30 czerwca 2023 r. wzrosły o 18 zł (9%) i wyniosły 216 zł w porównaniu do 198 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r. Grupa rozpoznała wzrost przychodów o 14 zł na skutek ukończeniu budynków Pillar w Budapeszcie, GTC X w Belgradzie i Rose Hill Business Campus w Budapeszcie. Grupa zaobserwowała również wzrost średniej stawki czynszu po indeksacji stawek czynszów o inflację. Wzrost ten został częściowo skompensowany przez spadek przychodów 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, który miał negatywny wpływ na przychody.

### **KOSZTY USŁUG**

Koszty z tytułu usług wzrosły o 11 (21%) i wyniosły 63 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. w porównaniu do 52 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r. Grupa rozpoznała wzrost kosztów z tytułu usług związany z ukończeniem budynku Pillar GTC X i Rose Hill Business Campus o 3 zł oraz wzrost kosztów z tytułu usług o 14 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 oraz Forest Office Debrecen w pierwszym kwartale 2023 r. w wysokości 3 zł.

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

Zysk brutto z działalności operacyjnej wzrósł o 7 zł (5%) i wyniósł 153 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. w porównaniu do 146 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r., głównie w wyniku wzrostu przychodów z tytułu wynajmu i usług, co zostało częściowo skompensowane wzrostem kosztów usług w wyniku inflacji i spadku średniego poziomu najmu w budynkach biurowych w Polsce. w połączeniu z utratą przychodów z wynajmu w wyniku sprzedaży budynków na Węgrzech, w Rumunii i Chorwacji.

Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. wynosiła 71% w porównaniu do 74% za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r.

### **KOSZTY ADMINISTRACYJNE**

Koszty administracyjne wzrosły o 9 zł (60%) i wyniosły 24 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. w porównaniu do 15 zł kosztów za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r. głównie ze względu na wzrost wynagrodzeń i pozostałych kosztów doradztwa.

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



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

Strata netto z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. wyniosła 222 zł w porównaniu do 62 zł zysku za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r. Strata w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 r. wynika głównie ze spadku wartości godziwej ukończonych nieruchomości głównie w Polsce i na Węgrzech w następstwie delikatnego wzrostu średniej spoty kapitalizacji (yield) w połączeniu ze spadkiem poziomu najmu i zmianami w stawkach czynszów ERV.

### **KOSZTY FINANSOWE, NETTO**

Koszty finansowe, netto spadły o 1 zł (3%) i wyniosły 38 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. wobec 39 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r. Średnia ważona stopa procentowa (włączając instrumenty zabezpieczające) na dzień 30 czerwca 2023 r. wyniosła 2,38% w skali roku.

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

Strata netto za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. wyniosła 132 zł w porównaniu do 149 zł zysku za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r. Spadek ten wynikał głównie z rozpoznania straty z aktualizacji wartości nieruchomości.

### **PODATEK DOCHODOWY**

Zysk z podatku dochodowego za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. wyniósł 22 zł w porównaniu do 30 zł podatku za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r. Zysk z tytułu podatku dochodowego zawierał w szczególności bieżący podatek dochodowy w wysokości 5 zł oraz podatek odroczony w wysokości 27 zł.

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

Strata netto za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. wyniosła 110 zł w porównaniu do 119 zł zysku za okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r. Spadek ten wynikał głównie z rozpoznania straty z aktualizacji wartości nieruchomości.

## 5.6 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

### 5.6.2 Analiza przepływów pieniężnych

Poniższa tabela przedstawia rachunek przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. i 2022 r.:

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Okres 6 miesięcy zakończony	
	30 czerwca 2023	30 czerwca 2022
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:</b>		
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>185</b>	<b>191</b>
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:</b>		
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne	(260)	(198)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i gruntów	(65)	(234)
Sprzedaż ukończonych budynków, gruntów i jednostek zależnych pomniejszona o środki pieniężne w zbywanych spółkach	232	600
Wydatki na finansowe aktywa trwałe	(9)	-
VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	8	(6)
<b>Środki pieniężne netto z / (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej</b>	<b>(94)</b>	<b>162</b>
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:</b>		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych	156	5
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych	(118)	(107)
Odsetki zapłacone oraz inne opłaty związane z przedterminową spłatą kredytów	(93)	(95)
Wpływy z tytułu podwyższenia kapitału, pomniejszone o koszty emisji	-	557
Splata zobowiązań z tytułu leasingu	(3)	(3)
Koszty uzyskania finansowania	(3)	-
Zmiana stanu depozytów zablokowanych krótkoterminowych	(14)	5
Wypłata dywidendy akcjonariuszom niekontrolującym	(4)	(3)
<b>Środki pieniężne netto z/ (wykorzystane w) działalności finansowej</b>	<b>(79)</b>	<b>359</b>
Różnice kursowe z przeliczenia	(22)	14
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(10)	726
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu/roku</b>	<b>540</b>	<b>444</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu/roku</b>	<b>530</b>	<b>1.170</b>

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

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej spadły o 4 do 187 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 r. w porównaniu do 191 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 r.

Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej wyniosły 94 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 r. w porównaniu do 162 zł przepływów pieniężnych z działalności inwestycyjnej w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 r. Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 r. wynikały głównie z wydatków na nieruchomości inwestycyjne w wysokości 260 zł, wydatków na nabycie nieruchomości inwestycyjnych i gruntów w wysokości 65 zł oraz ze sprzedaży ukończonych aktywów w wysokości 232 zł.

Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej wyniosły 79 zł w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 r., w porównaniu do 359 zł przepływów pieniężnych netto z działalności finansowej za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 r. Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności finansowej wynikały głównie z wpływów z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 156 zł, spłaty pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 118 zł oraz zapłaconych odsetek i innych opłat związanych z przedterminową spłatą kredytów w wysokości 93 zł.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 30 czerwca 2023 r. wyniosły 530 zł, w porównaniu do 1.170 zł na dzień 30 czerwca 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 30 czerwca 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 30 czerwca 2023 r. zobowiązania długoterminowe Grupy wyniosły 6.337 zł, w porównaniu do 6.725 zł na dzień 31 grudnia 2022 r.

Całkowite zadłużenie Grupy wynikające z długo- i krótkoterminowych kredytów i pożyczek na dzień 30 czerwca 2023 r. wyniosło 5.576 zł, w porównaniu do 5.806 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. Średnia ważona stopa procentowa (włączając instrumenty zabezpieczające) na dzień 30 czerwca 2023 r. wyniosła 2,38% w skali roku.

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

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

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 46,8% na dzień 30 czerwca 2023 r. w porównaniu do 45,6% na dzień 31 grudnia 2022 r. Strategia długofalowa Grupy zakłada utrzymanie tego wskaźnika na poziomie 40%, jednakże w przypadku przejść Spółka może chwilowo odejść od zakładanego poziomu.

Na dzień 30 czerwca 2023 r. 93% całkowitego zadłużenia Grupy według wartości było oparte o stałą stopę procentową lub zabezpieczone / częściowo zabezpieczone przed wahaniami stóp procentowych. Wykorzystywane instrumenty pochodne obejmują SWAP na stopę procentową, SWAPy walutowo-procentowe i CAP.

## **DOSTĘPNOŚĆ FINANSOWANIA**

Na rynkach CEE i SEE spółki deweloperskie, w tym Spółki Zależne, zazwyczaj finansują inwestycje dotyczące nieruchomości 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 Spółki, jednakże spodziewany wpływ może być istotny. Wnioski zarządu zostaną odpowiednio zaktualizowane i mogą ulegać zmianom.

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

Na dzień 30 czerwca 2023 r. Grupa nie posiadała żadnych długoterminowych kredytów udzielonych spółkom stowarzyszonym i współzależnym.

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

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

W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 r. Grupa nie udzieliła żadnych gwarancji, których wartość jest znacząca.

Grupa nie udzieliła gwarancji na rzecz osób trzecich na dzień 30 czerwca 2023 r. oraz na dzień 30 czerwca 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 30 czerwca 2023 r. i dzień publikacji raportu:

Akcjonariusz	Liczba akcji (nie w mln.)	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów (nie w mln.)	% głosów	Zmiana liczby posiadanych akcji od 31 marca 2023 r. (nie w tys.)
GTC Dutch Holdings B.V.	247.461.591	43,10%	337.637.591	58,80%	Bez zmian
Icona Securitization Opportunities Group S.A R.L. <sup>2</sup>	90.176.000	15,70%	0	0%	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>	62.330.000	10,85%	62.330.000	10,85%	Spadek o 336
OFE PZU Złota Jesień	54.800.000	9,54%	54.800.000	9,54%	Wzrost o 356.024
Pozostali	97.596.242	17,00%	97.596.242	17,00%	Spadek o 355.688
<b>Razem</b>	<b>574.255.122</b>	<b>100,00%</b>	<b>574.255.122</b>	<b>100,00%</b>	bez zmian

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

<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%.

## 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 kwartalnego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r.) w dniu 26 maja 2023 r.

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

Imię i nazwisko	Liczba akcji na dzień 23 sierpnia 2023 r. (nie w mln.)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w mln.)	Zmiana od 26 maja 2023 r. (nie w mln.)
Zoltán Fekete	0	0	Bez zmian
János Gárdai	0	0	Bez zmian
Barbara Sikora <sup>2</sup>	0	0	Bez zmian
<b>Razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

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

## 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 kwartalnego za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 r.) w dniu 26 maja 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.

<b>Członek rady nadzorczej</b>	<b>Liczba akcji na dzień 23 sierpnia 2023 r. (nie w mln.)</b>	<b>Nominalna wartość akcji w PLN (nie w mln.)</b>	<b>Zmiana od 26 maja 2023 r. (nie w mln.)</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	0	0	Bez zmian
<b>Razem</b>	<b>13.348</b>	<b>1.335</b>	

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

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

## 11. Trwające przed sądem lub organem publicznym istotne postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych

Nie ma żadnego istotnego postępowania ani 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 milionach PLN lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

## 12. Główne czynniki ryzyka

W związku z tym, iż działalność Spółki ograniczona jest do wykonywania swoich zadań poprzez podmioty zależne, w których Spółka posiada akcje i udziały wyceniane metodą praw własności, poniższy opis czynników ryzyka jest opisem czynników ryzyka tych podmiotów.

### CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY

#### **WPŁYW SYTUACJI GEOPOLITYCZNEJ SPOWODOWANEJ WOJNĄ W UKRAINIE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY I WYNIKI FINANSOWE**

Pomimo, że Grupa nie prowadzi działalności na terytorium Ukrainy, Rosji lub Białorusi, nie można wykluczyć, że obecna sytuacja geopolityczna w Europie wywołana trwającą wojną w Ukrainie, która spowodowała szereg konsekwencji makroekonomicznych dla Polski i innych krajów europejskich, może mieć również wpływ na działalność Grupy.

Obszar ryzyka związany z konfliktem w Ukrainie obejmuje m.in. ograniczenia w dostępności materiałów budowlanych, sprzętu, usług, przerwanie lub zakłócenie ciągłości dostaw, nadzwyczajny wzrost cen kluczowych surowców, ograniczoną dostępność pracowników, w szczególności mężczyzn z Ukrainy wynikającą z ich powrotu do kraju w celu udziału w operacjach wojskowych, spadek popytu na rynku nieruchomości spowodowany niepewnością co do możliwego rozwoju obecnej sytuacji gospodarczej i politycznej w połączeniu z wysoką inflacją, wzrostem stóp procentowych, a także zmniejszoną dostępnością i wyższy koszt zewnętrznego finansowania dłużnego, co spowodowało spowolnienie na rynku nieruchomości.

Ponadto kontynuacja wojny, jej skala i dalszy przebieg działań zbrojnych mogą spowodować rozszerzenie zakresu nałożonych dotychczas sankcji gospodarczych, dalsze zakłócenia w łańcuchach dostaw, ograniczoną dostępność podwykonawców oraz ogólny wzrost cen materiałów wynikający m.in. z rosnących cen energii, co z kolei może przełożyć się na znaczne koszty realizacji inwestycji prowadzonych przez Grupę.

Znacznie wyższe i zmienne koszty energii (poważny kryzys energetyczny z powodu gwałtownych cięć w dostawach gazu ziemnego z Rosji po wybuchu konfliktu Rosja-Ukraina) oraz ogólna niepewność związana z wpływem wojny w Ukrainie zarówno na gospodarkę światową, jak i gospodarkę krajów Europy Południowo-Wschodniej i Środkowo-Wschodniej oraz pogorszenie sytuacji gospodarczej na świecie i w poszczególnych regionach mogą negatywnie wpłynąć na sytuację ekonomiczną najemców Grupy i ograniczyć ich wydatki oraz apetyt na przedłużanie umów najmu. Powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

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 Zarząd na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Grupy oraz jej długoterminowych planów inwestycyjnych.

#### **WPŁYW PANDEMII COVID-19 I INNYCH POTENCJALNYCH PANDEMII NA DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNĄ I SYTUACJĘ FINANSOWĄ GRUPY**

O ile nie można jeszcze wykluczyć ryzyka związanego z pandemią COVID-19 (np. biorąc pod uwagę ostatnie ogniska choroby w Chinach), to jej spodziewany wpływ na działalność Grupy może być mniejszy

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



niż w 2020 r. lub w 2021 r., kiedy to jej działalność była narażona na szereg działań podejmowanych przez rząd w celu zminimalizowania ryzyka rozprzestrzeniania się pandemii COVID-19, m.in. lockdown i zamknięcia centrów handlowych, ograniczenia działalności, ograniczone godziny pracy itp. Restrykcje wprowadzone przez rząd miały bezpośredni wpływ na przebieg procesów biznesowych i organizację działalności Grupy. Na przykład najemcy w centrach handlowych Grupy nie mogli prowadzić handlu przez trzy do pięciu miesięcy w ciągu 2020 r. i średnio przez około trzy miesiące w ciągu 2021 r. (w okresie od stycznia do maja). W konsekwencji, po okresach lockdownu, najemcy w Polsce zostali zwolnieni z obowiązku płacenia czynszu, natomiast w innych krajach otrzymali różne rabaty i inne ulgi, aby kontynuować działalność w bardzo trudnych warunkach. Grupa nie może wykluczyć, że będzie musiała podjąć takie same działania, jeśli analogiczne ograniczenia zostaną wprowadzone w przyszłości w przypadku wybuchu jakiegokolwiek nowej pandemii lub rozprzestrzenienia się COVID-19 lub jego kolejnych wariantów.

Choć wydaje się, że szczyt pandemii COVID-19 już minął, dzięki szeroko zakrojonej akcji szczepień, a liczba osób zakażonych znacznie się zmniejszyła, nie można całkowicie wykluczyć ryzyka dalszego rozprzestrzeniania się wirusa SARS-CoV-2 i występowania jego mutacji. Grupa nie może wykluczyć ryzyka wystąpienia jakiegokolwiek nowej pandemii, która będzie miała skutki podobne do pandemii COVID-19.

W związku z powyższym, zakres wpływu pandemii COVID-19, lub każdej innej pandemii występującej w przyszłości, na Grupę jest nadal niepewny i zależy od wielu czynników, takich jak czas trwania i zakres pandemii oraz adekwatność i skuteczność środków przyjętych przez władze w odpowiedzi na pandemię. Wystąpienie lub nasilenie się jednego lub kilku z powyższych zjawisk może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy i wyniki działalności Grupy.

### **ZMIANA MODELU PRACY MOŻE MIEĆ NEGATYWNY WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ I WYNIKI FINANSOWE GRUPY**

Grupa zauważa, że pandemia COVID-19 przyspieszyła zmianę modelu pracy i spowodowała, że coraz więcej osób pracuje w trybie hybrydowym, łącząc pracę w domu z pracą biurową, jak również pracując wyłącznie w domu. Trend ten utrzymuje się pomimo zniesienia ograniczeń związanych z pandemią.

Takie zmiany w modelu pracy znajdują również odzwierciedlenie we wprowadzonych niedawno w Polsce zmianach w prawie pracy dotyczących uregulowania pracy zdalnej (przepisy weszły w życie dnia 7 kwietnia 2023 r.).

Oba te czynniki, tj. wprowadzone regulacje prawne oraz praktyka pracy hybrydowej i pracy w domu prowadzą do znacznego spadku obciążenia budynków biurowych, zwłaszcza w miastach regionalnych w Polsce (w tym w Katowicach, Poznaniu i Łodzi), co skutkuje niższymi przychodami z najmu generowanymi przez te budynki i w konsekwencji może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki operacyjne Grupy.

### **GRUPA JEST NARAŻONA NA OGÓLNE RYZYKO ZWIĄZANE Z NIERUCHOMOŚCIAMI KOMERCYJNYMI, W TYM NA ZMIANY GOSPODARCZE, DEMOGRAFICZNE I RYNKOWE.**

Grupa jest narażona na wszystkie rodzaje ryzyka związane z posiadaniem nieruchomości komercyjnych, zarządzaniem nimi i ich eksploatacją. Na jej wyniki może negatywnie wpłynąć nadpodaż lub pogorszenie koniunktury na rynku nieruchomości komercyjnych w ogóle lub na rynku nieruchomości komercyjnych w miastach, w których zlokalizowane są nieruchomości Grupy. Przychody z czynszów oraz wartość rynkowa nieruchomości pozostają pod wpływem ogólnych warunków panujących w UE oraz

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

w gospodarce krajowej i lokalnej, takich jak wzrost produktu krajowego brutto („PKB”), inflacja i zmiany stóp procentowych.

Obecne niekorzystne tendencje makroekonomiczne, w tym rosnąca inflacja i wyższe stopy procentowe, mogą mieć negatywny wpływ na Grupę i prowadzić do spadku siły nabywczej oraz niższych obrotów sklepów, a w konsekwencji powodować presję na stawki czynszu w centrach handlowych lub wpływać na zdolność najemców do wywiązywania się ze zobowiązań czynszowych wobec Grupy, zwłaszcza w świetle wyższych całkowitych kosztów najmu wynikających ze wzrostu opłat eksploatacyjnych. Dodatkowo, słabnąca gospodarka w połączeniu z wyższymi kosztami najmu i hybrydowym modelem pracy może mieć negatywny wpływ na popyt na powierzchnię biurową i prowadzić do zwiększenia poziomu pustostanów (co skutkuje niższymi od oczekiwanych przychodami). Pomimo chwilowego spowolnienia na rynku e-commerce, spodziewany jest jego dalszy wzrost, który w dłuższej perspektywie może skutkować zmniejszeniem popytu na powierzchnię handlową i obniżeniem przychodów z najmu.

Rosnąca inflacja przełożyła się na wzrost stóp procentowych (oraz na oczekiwanie dalszego ich wzrostu), co ma wpływ na dostępność i koszt zadłużenia, które mogą zmniejszyć popyt na nieruchomości i/lub zwiększyć koszt finansowania. Jednakże na dzień 30 czerwca 2022 r., 93% zadłużenia Grupy było oparte na stałej stopie procentowej lub zabezpieczone przed wahaniami stóp procentowych poprzez zastosowanie instrumentów pochodnych, co oznacza, że jej ekspozycja na zmiany stóp procentowych jest ograniczona. Zmniejszenie popytu na nieruchomości może prowadzić do spadku cen, które inwestorzy nieruchomości są gotowi zapłacić za nieruchomości, a w konsekwencji nie można wykluczyć spadku ich wartości.

Inne czynniki, które mogą mieć wpływ na wartość nieruchomości, mają charakter bardziej ogólny i obejmują: krajowe, regionalne lub lokalne warunki gospodarcze (w tym zamykanie kluczowych przedsiębiorstw, spowolnienie w branży i stopa bezrobocia oraz wszelkie cykliczne wzorce związane z tymi trendami); lokalne warunki dotyczące nieruchomości (takie jak równowaga między podażą a popytem); czynniki demograficzne; zaufanie konsumentów; gusta i preferencje konsumentów; zmiany przepisów rządowych, w tym zmiany przepisów budowlanych z mocą wsteczną, przepisów dotyczących planowania/zagospodarowania przestrzennego lub przepisów podatkowych; potencjalne przepisy lub zobowiązania dotyczące ochrony środowiska; dostępność refinansowania; oraz zmiany poziomów stóp procentowych lub stóp kapitalizacji oczekiwanych przez inwestorów w nieruchomości komercyjnej przynoszące dochód.

Popyt na nieruchomości komercyjne oraz zdolność takich nieruchomości do generowania dochodu i utrzymywania wartości rynkowej zależy od wielu czynników, w tym:

- otoczenie gospodarcze i demograficzne;
- prace remontowe wymagane w wolnych lokalach przed ich ponownym wynajęciem;
- ryzyko kredytowe najemców;
- trendy w miejscu pracy, w tym tempo wzrostu, telepraca i korzystanie przez najemców z przestrzeni coworkingowej;
- lokalna infrastruktura i dostęp do transportu publicznego;
- otoczenie konkurencyjne; oraz
- oczekiwania najemców w zakresie jakości i utrzymania obiektów.

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

Jakiegokolwiek pogorszenie popytu może skutkować zwiększoną presją na oferowanie nowym i przedłużającym umowy najemcom zachęt finansowych i zachęt innego rodzaju, co z kolei może prowadzić do ogólnego negatywnego wpływu na przychody z czynszów netto w związku ze wzrostem kosztów operacyjnych. Wystąpienie któregokolwiek z wyżej wymienionych czynników lub ich kombinacji może mieć istotny negatywny wpływ na wartość nieruchomości, możliwość podwyższenia czynszu w wyniku rewizji czynszu oraz zdolność Grupy do sprzedaży nieruchomości na korzystnych warunkach lub jej sprzedaży w ogóle. Jakiegokolwiek obniżenie przychodów netto z czynszów, wartości nieruchomości lub zdolności Grupy do sprzedaży posiadanych nieruchomości może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy.

### **GRUPA MOŻE NIE ZREALIZOWAĆ SWOJEJ STRATEGII ORAZ NIE MOŻE ZAPEWNIĆ ŻE SKUTECZNA REALIZACJA STRATEGII GRUPY POZWOLI JEJ NA OSIĄGNIĘCIE CELÓW**

Strategia Grupy zakłada osiągnięcie wzrostu poprzez: (i) rozwój portfela nieruchomości Grupy przez nabywanie i poprawianie efektywności nieruchomości generujących przychody z najmu w Polsce oraz w stolicach, w których Grupa prowadzi działalność, oraz dodatkowo poprzez realizację wybranych projektów deweloperskich z portfela nieruchomości Grupy; (ii) poprawę efektywności działania Grupy w zakresie zarządzania aktywami w celu maksymalizacji wyników operacyjnych; oraz (iii) sprzedaż aktywów niezwiązanych z podstawową działalnością Grupy, co powinno pozwolić Grupie na obniżenie poziomu zadłużenia lub na uzyskanie środków przeznaczonych na finansowanie nowych inwestycji.

Ponadto Zarząd, rozszerzając dotychczasową strategię Grupy, postanowił realizować potencjalne nowe inwestycje w określonych nowych sektorach i regionach geograficznych, które mogą odbiegać od obecnego podstawowego zakresu działalności Grupy (tj. realizacji i zarządzania nieruchomościami biurowymi, handlowymi i niektórymi innymi). Potencjalne nowe sektory zidentyfikowane przez Grupę do rozważenia pod kątem inwestycji w ramach nowej strategii obejmują: (i) inwestycje w parki innowacyjne i technologiczne; (ii) inwestycje w wybrane obiekty wykorzystujące energię odnawialną w Polsce i na Węgrzech w celu uzupełnienia obecnej oferty i lepszego zaspokojenia potrzeb najemców; oraz (iii) inwestycje w rozwój aktywów PRS (nieruchomości sektora najmu prywatnego - mieszkaniowego) w Polsce poprzez inwestowanie jako mniejszościowy udziałowiec w platformę inwestycyjną z doświadczonym deweloperem i inwestorami finansowymi oraz wykorzystanie potencjalnie korzystnego rozwoju sytuacji w tym sektorze.

W dniu 9 sierpnia 2022 r. została zawarta umowa dotycząca transakcji obejmującej inwestycję joint venture w park innowacji w Kildare w Irlandii, która wiąże się z inwestycją o wartości około 115 000 tys. euro. Projekt obejmuje sześć budynków do wynajęcia z przeznaczeniem na cele przemysłowe, magazynowe, produkcyjne oraz powierzchnie biurowe/laboratoryjne. Planuje się przekształcenie terenu i kampusu w kampus nauk przyrodniczych i technologicznych (Life Science and Technology campus). Pomimo, że inwestycje w nowe sektory nie będą stanowiły więcej niż 10% aktywów Grupy, udana realizacja strategii Grupy może skutkować pewnymi zmianami w portfelu nieruchomości Grupy, w tym np. jego geograficzną lokalizacją, oraz składem portfela nieruchomości Grupy w zakresie klas aktywów (tj. nieruchomości handlowe, biurowe, mieszkaniowe i inne). W konsekwencji różne wskaźniki charakteryzujące działalność Grupy i okresowe przepływy środków pieniężnych pochodzących z przychodów z tytułu wynajmu mogą ulec zmianie. Ponadto nie można zapewnić, że wyniki osiągnięte przez portfel nieruchomości Grupy w przyszłości lub strategię inwestycyjne realizowane zgodnie ze strategią Grupy przyczynią się do wzrostu wartości portfela nieruchomości Grupy i zwiększą jej rentowność.

W dniu 29 maja 2023 r., Zarząd GTC SA ogłosił, że postanowił rozszerzyć uprzednio zaprezentowaną i wdrażaną strategię Spółki, która obecnie obejmuje również inwestycje i realizacje projektów nieruchomościowych obejmujących aktywa branży hotelarskiej, szczególnie na rynku luksusowych usług hotelarskich w Europie.

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

W dniu 17 czerwca 2023 r., Grupa GTC poinformowała, że prowadzi zaawansowane negocjacje dotyczące pewnych transakcji („Transakcje”) mających na celu nabycie przez GTC znacznego udziału w Ultima Capital S.A. („Ultima”). Transakcje mogą doprowadzić do sprzedaży akcji w Ultima posiadanych pośrednio przez współzałożyciela Ultima, Max-Hervé George, w tym sprzedaży instrumentów posiadanych obecnie przez Optimum Venture Private Equity Funds, akcjonariusza pośrednio kontrolującego GTC. Ponadto, GTC może nabyć opcje na akcje Ultima, które posiada bezpośrednio i pośrednio drugi współzałożyciel Ultima, Byron Baciocchi. Jeśli Transakcje te zostaną uzgodnione i zatwierdzone przez organy korporacyjne GTC, oraz jeśli Transakcje zostaną sfinalizowane i odpowiednie opcje zostaną wykonane, GTC nabędzie większościowy udział w Ultima. Dodatkowo, GTC prowadzi negocjacje z innymi akcjonariuszami Ultima w sprawie potencjalnej sprzedaży ich akcji w Ultima. Transakcje zostaną uznane za transakcje między powiązаныmi stronami; dlatego też ich realizacja podlega odpowiednim zatwierdzeniom korporacyjnym.

Po części, sukces strategii biznesowej Grupy uzależniony jest od różnych założeń i warunków, w tym założeń dotyczących poziomu rentowności wszelkich przedmiotów nabycia, który ma zostać osiągnięty w przyszłości, a także kryteriów inwestycyjnych, które zostały opracowane przez Grupę w celu osiągnięcia oczekiwanych stóp zwrotu z nabywanych aktywów. Takie założenia mogą okazać się, w całości lub części, nieprawidłowe lub niedokładne i w rezultacie zwrot z inwestycji może być niższy od oczekiwanego. Istnieje możliwość, że Grupa lub jej usługodawcy błędnie ocenią poszczególne aspekty danego projektu podczas podejmowania decyzji o zakupie lub że oceny, na których Grupa opiera swoje decyzje, są niedokładne lub oparte na założeniach, które okażą się nieprawidłowe. Takie błędy w ocenie mogą prowadzić do niedokładnej analizy i wyceny projektu przez Grupę w związku z decyzjami inwestycyjnymi, które mogą zostać ujawnione dopiero na późniejszym etapie i zmusić Grupę do skorygowania wyceny w dół. Grupa nie może również zagwarantować, że usługodawca wybrany przez nią do przeprowadzenia badania due diligence zidentyfikuje wszystkie ryzyka związane z danym projektem. Ponadto Grupa nie może zagwarantować, że będzie mogła dochodzić roszczeń wobec sprzedawcy danej nieruchomości z tytułu nieujawnienia tych ryzyk.

Ponadto, w ramach swojej strategii, Grupa dokonuje reorganizacji swojego portfela nieruchomości i zamierza nabywać nieruchomości o dużej wartości i wartości dodanej oraz sprzedawać aktywa niezwiązane z działalnością podstawową. Grupa zamierza zintegrować wszelkie nowo nabyte nieruchomości z istniejącym portfelem i wynająć je w celu generowania przychodów z najmu dla Grupy. Jeżeli nieruchomości te nie zostaną w pełni wynajęte i/lub stawki czynszu zostaną ustalone poniżej szacunkowych wartości czynszu, Grupa może nie być w stanie zrealizować oczekiwanych stóp zwrotu z nowo nabytych nieruchomości.

Co więcej, Grupa może nie osiągnąć swoich celów ze względu na czynniki wewnętrzne i zewnętrzne o charakterze regulacyjnym, prawnym, finansowym, społecznym lub operacyjnym, z czego niektóre mogą być poza kontrolą Grupy, takie jak niestabilne warunki rynkowe, brak zasobów kapitałowych niezbędnych dla rozwoju, a także zmiany cen i dostępności przedmiotów inwestycji na właściwych rynkach, jak również zmiany obowiązującego prawa.

W rezultacie, Grupa może nie być w stanie zrealizować swojej strategii w części lub w całości, może postanowić zmienić, zawiesić lub porzucić realizację swojej strategii lub planu rozwoju i może nie być zdolna do osiągnięcia lub może napotkać opóźnienia w osiągnięciu spodziewanych wyników strategii i planów rozwoju. Powyższe zmiany mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

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

## WYCENA NIERUCHOMOŚCI GRUPY ORAZ W JEJ NASTĘPSTWIE SKONSOLIDOWANY BILANS ORAZ RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT GRUPY MOGĄ PODLEGAĆ ZNACZNYM WAHANIOM

Przychody Grupy zależą w dużej mierze od zmian wartości aktywów na rynkach nieruchomości, które podlegają wahaniom. Wartości godziwe nieruchomości inwestycyjnych Grupy są oceniane co pół roku (na dzień 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku), przez renomowanych zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych, w oparciu o metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) z nieruchomości inwestycyjnych, która to metoda jest z natury subiektywna i niepewna, ponieważ opiera się na założeniach, które mogą ulec zmianie lub okazać się błędne (np. co do oczekiwanych wartości czynszów, kosztów wykończenia, czasu niezbędnego do wynajęcia danej nieruchomości itp.).

Wyceny nieruchomości są dokonywane przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych i nie stanowią gwarancji obecnej lub przyszłej ich wartości. Dany zewnętrzny rzeczoznawca majątkowy może dojść do innych wniosków niż te, które zostałyby wyciągnięte, gdyby inny zewnętrzny rzeczoznawca majątkowy wyceniał tę samą nieruchomość, i podobnie ten sam zewnętrzny rzeczoznawca majątkowy może dojść do innych wniosków w odmiennym momencie. Wycena nieruchomości jest z natury subiektywna i niepewna, ponieważ opiera się na różnych metodologiach, prognozach i założeniach.

Wycena nieruchomości Grupy jest dokonywana przy wykorzystaniu stawek dyskontowych mających zastosowanie do danego lokalnego rynku nieruchomości lub, w przypadku części nieruchomości, poprzez odwołanie do cen sprzedaży porównywalnych nieruchomości. Takie wyceny podlegają wewnętrznej weryfikacji i w razie konieczności są potwierdzane przez niezależnego licencjonowanego rzeczoznawcę Grupy oraz weryfikowane przez kierownictwo Grupy.

Każda zmiana stóp dyskontowych stosowanych przez rzeczoznawcę będzie miała wpływ na wycenę danej nieruchomości. Ponadto każda zmiana metodologii wyceny może skutkować zyskami lub stratami w skonsolidowanym rachunku zysków i strat Grupy wynikającymi ze zmiany wyceny każdej nieruchomości w porównaniu z wcześniejszymi wycenami. W rezultacie, Grupa może mieć znaczące niepieniężne zyski lub straty w poszczególnych okresach w zależności od zmian wartości godziwej swoich nieruchomości inwestycyjnych, niezależnie od tego, czy takie nieruchomości zostaną sprzedane. Na przykład w niektórych latach Grupa może ujmować straty z tytułu aktualizacji wyceny i utraty wartości w odniesieniu do niektórych aktywów i projektów mieszkaniowych, a w innych latach zyski w odniesieniu do tych samych aktywów i projektów mieszkaniowych.

Ponadto wycena i planowanie projektów podlegają wpływom oszacowań w zakresie kosztów budowy, które powstają w oparciu o bieżące i prognozowane w przyszłości ceny, podczas gdy faktyczne koszty mogą się od nich różnić. Dodatkowo część wycen została sporządzona na podstawie założeń dotyczących przyszłych decyzji związanych z planami zagospodarowania przestrzennego, które mogą okazać się niedokładne i w związku z tym, Grupa może nie mieć możliwości realizacji określonych nieruchomości zgodnie ze swoimi planami. Powyższa sytuacja może wywrzeć niekorzystny wpływ na wycenę takich nieruchomości w przyszłości.

Co więcej, jeśli prognozy i założenia stanowiące podstawę dokonanych wycen nieruchomości w portfelu nieruchomości Grupy okażą się nieprawidłowe, lub ulegną zmianie z powodu zmian w otoczeniu gospodarczym, rzeczywista wartość nieruchomości w portfelu nieruchomości Grupy może istotnie różnić się od wskazanej w raportach wyceny. Wyceny nieruchomości Grupy dokonane w oparciu o nieprawidłowe założenia oraz wahania wycen mogą wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy.

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

## **DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UZALEŻNIONA JEST OD JEJ ZDOLNOŚCI DO AKTYWNEGO ZARZĄDZANIA AKTYWAMI**

Jedną z podstawowych części działalności Grupy jest aktywne zarządzanie majątkiem, co obejmuje zarządzanie współczynnikami niewynajętych powierzchni i poziomem czynszu oraz warunkami zawartych umów najmu dla nieruchomości komercyjnych, a także kompletowaniem pożądanej grupy najemców (ang. tenant mix) w przypadku nieruchomości handlowych.

Aktywne zarządzanie dużymi nieruchomościami komercyjnymi Grupy ma szczególne znaczenie. Oprócz ograniczeń prawnych, zdolność Grupy do wynajęcia wolnej powierzchni, renegotjacji czynszu i tworzenia pożadanego składu najemców jest częściowo uzależniona od czynników rynkowych. Niektóre z tych czynników, takie jak ogólne otoczenie gospodarcze, zaufanie konsumentów, inflacja oraz stopy procentowe, są poza kontrolą Grupy. W okresach recesji lub spowolnienia gospodarczego, wzrostu inflacji i podwyższonych stóp procentowych, jak również przy uwzględnieniu rosnącego znaczenia e-commerce oraz zmian wzorców pracy związanych z pracą w trybie hybrydowym poprzez łączenie pracy w domu z pracą biurową lub tylko w domu, oraz w wyniku zwiększonej konkurencji pomiędzy inwestorami i deweloperami trudniej jest utrzymać obecnych najemców i pozyskać nowych.

Jeżeli Grupa nie będzie zdolna do wygenerowania lub wykorzystania popytu na swoje nieruchomości dzięki np. poprawie jakości usług świadczonych na rzecz swoich najemców lub właściwemu motywowaniu zewnętrznych przedstawicieli ds. sprzedaży, redukcja współczynnika niewynajętych powierzchni lub renegotjacje stawek czynszu w pożądany sposób mogą być niemożliwe. Ponadto najemcy doświadczający problemów z płynnością mogą przez dłuższy okres nie regulować swoich zobowiązań w zakresie czynszu terminowo, jednakże pomimo tego, Grupa nie będzie w stanie zastąpić ich najemcami z lepszą pozycją finansową.

Wysoki, utrzymujący się przez dłuższy czas współczynnik niewynajętych powierzchni, może spowodować ogólne obniżenie stawek czynszu płaconych przez najemców i znacznie utrudnić wzrost średnich stawek czynszu planowanych przez Grupę. Wysokie współczynniki niewynajętej powierzchni powodują również wzrost ogólnych kosztów operacyjnych Grupy ze względu na konieczność pokrycia przez Grupę kosztów generowanych przez puste nieruchomości lub powierzchnie. Każdy taki spadek przychodów z wynajmu lub wzrost kosztów operacyjnych może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową i wyniki działalności.

## **ROZWÓJ I RENTOWNOŚĆ GRUPY ZALEŻĘĆ BĘDĄ OD ZDOLNOŚCI GRUPY DO ZIDENTYFIKOWANIA I NABYCIA ATRAKCYJNYCH NIERUCHOMOŚCI GENERUJĄCYCH PRZYCHODY Z NAJMU ORAZ OD REALIZACJI WYBRANYCH PROJEKTÓW**

Zgodnie ze strategią Grupy, Grupa zamierza rozwijać swoją działalność przez: (i) nabywanie nieruchomości generujących przychody z najmu, (ii) zarządzanie aktywami ukierunkowane na realizację pełnego potencjału i maksymalizację zwrotu z portfela Grupy; oraz (iii) realizację wybranych projektów deweloperskich, jak również inwestycje w nowe sektory, w tym w parki innowacyjne i technologiczne, obiekty wykorzystujące energię odnawialną oraz rozwój aktywów PRS. Rozwój i rentowność Grupy, a także sukces jej planowanej strategii biznesowej zależą w znacznym stopniu od jej zdolności do znajdowania i nabywania generujących przychody z najmu nieruchomości po atrakcyjnych cenach oraz na korzystnych warunkach.

Zdolność do identyfikacji i pozyskania projektów generujących przychody z najmu w celu wykorzystania możliwości wykreowania wartości dodanej wiąże się z niewiadomymi oraz ryzykiem, włącznie z ryzykiem, że nabyta nieruchomość lub projekt po dokonaniu przez Grupę ich analizy pod względem biznesowym,

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

technicznym, środowiskowym, księgowym i prawnym, nie będzie mimo wszystko generować przychodów.

Co więcej Grupa podlega także ryzyku, że konkurencja może przewidzieć niektóre możliwości inwestycyjne i rywalizować o ich nabycie. Dodatkowo każde ewentualne nabycie nieruchomości może wiązać się z koniecznością poniesienia kosztów wstępnych, które Grupa zobowiązana będzie ponieść, nawet jeżeli zakup nieruchomości nie zostanie sfinalizowany. Nie można zapewnić, że Grupa będzie zdolna do: (i) określenia i pozyskania inwestycji zaspokajających jej cele pod względem stopy zwrotu i osiąganego wzrostu wartości oraz (ii) nabycia nieruchomości i realizacji planowanych projektów.

Grupa zamierza również skoncentrować się na maksymalizacji wyników operacyjnych i efektywności swojego portfela nieruchomości komercyjnych generujących przychody z najmu. Realizując ten cel, Grupa może ponieść znaczące koszty (obejmujące zarówno środki pieniężne, jak i czas zarządzających) w związku z zarządzaniem nieruchomościami, które nie generują oczekiwanych zwrotów, i utrzymywaniem oczekiwanych wskaźników na wymaganym poziomie z powodu, np. spadku popytu na lokale do wynajęcia lub poziomemu czynszów, których nie można przewidzieć.

Jeżeli Grupa nie zidentyfikuje i nie nabędzie odpowiednich nieruchomości, nie będzie efektywnie zarządzać swoim bieżącym portfelem nieruchomości i nie będzie realizować swoich projektów, może to mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

### **GRUPA MOŻE NIE UZYSKAĆ ODPOWIEDNICH INFORMACJI NA TEMAT RYZYK ODNOSZĄCYCH SIĘ DO ZAKUPÓW NIERUCHOMOŚCI W PRZYSZŁOŚCI LUB MOŻE POPEŁNIĆ BŁĘDY W ICH OCENIE**

Nabycie nieruchomości wymaga dokładnej analizy czynników wpływających na jej wartość, a w szczególności poziomu przyszłych wartości czynszów oraz potencjału w zakresie poprawy zysku operacyjnego netto (ang. NOI). Taka analiza składa się z wielu różnorodnych elementów oraz również podlega subiektywnej ocenie, a także opiera się na różnych założeniach. Możliwe jest, że przy podejmowaniu decyzji zakupowej Grupa lub jej usługodawcy niewłaściwie ocenią poszczególne aspekty danego projektu, lub że oceny na których Grupa opiera swoje decyzje są niedokładne lub powstały na podstawie założeń, które okażą się błędne. Grupa może również przeszacować prawdopodobieństwo uzyskania wymaganych zgód i decyzji administracyjnych lub czasowego opóźnienia w ich uzyskaniu. Każda błędna ocena atrakcyjności danej lokalizacji i możliwości realizacji projektu zgodnie z założeniami może skutkować trudnościami w osiągnięciu oczekiwanej stopy zwrotu w określonym czasie. Takie błędy w osądzie mogą doprowadzić do niewłaściwej analizy i wyceny nieruchomości przez Grupę i mogą wyjść na jaw dopiero na późniejszym etapie realizacji inwestycji, co może spowodować konieczność obniżenia wielkości wyceny.

Grupa nie może także zagwarantować, że usługodawca wybrany do przeprowadzenia analizy ekonomiczno-finansowej (ang. due diligence) przy zakupie nieruchomości zidentyfikuje wszystkie zagrożenia związane z daną nieruchomością (np. zanieczyszczenie gruntu, odkrycie zabytków archeologicznych, niewybuchów lub innych specyficznych warunków), a w konsekwencji nie zostanie osiągnięta zakładana stopa zwrotu dla danego projektu. Dodatkowo, w związku z ewentualnymi zanieczyszczeniami lub substancjami niebezpiecznymi, na Grupę mogą zostać nałożone kary, w tym Grupa może zostać zmuszona do poniesienia nieprzewidzianych kosztów naprawy szkód związanych z takimi zanieczyszczeniami. Ponadto Grupa nie może zagwarantować, że będzie miała roszczenie regresowe do sprzedawcy nieruchomości w związku z nieujawnieniem określonego ryzyka lub informacji. Grupa może ponieść straty finansowe, jeśli nie będzie w stanie rozpoznać takiego ryzyka. Występowanie jednego lub kilku takich czynników ryzyka może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki działalności Grupy.

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

## **GRUPA NIE MOŻE ZAGWARANTOWAĆ, ŻE W DALSZYM CIĄGU BĘDZIE GENEROWAĆ PRZYCHODY Z NAJMU NA ZAKŁADANYM POZIOMIE**

Poziom czynszów uzyskiwanych z nieruchomości Grupy zasadniczo podlega ogólnym warunkom gospodarek, w których Grupa prowadzi działalność a także uwarunkowaniom samego portfela nieruchomości Grupy (w tym zmianom składu portfela nieruchomości Grupy wynikającym z przyszłych akwizycji oraz wyników osiąganym przez istniejący portfel nieruchomości Grupy), takim jak rozwój wybranych istniejących projektów, ich uwarunkowania pod względem infrastruktury oraz wskaźnik powierzchni niewynajętych. Wszystkie powyższe elementy są uzależnione od czynników, z których wiele leży poza kontrolą Grupy.

W szczególności ze względu na wyższą konkurencję oraz presję cenową dotyczącą czynszów najmu, wynikającej z ogólnej niepewności gospodarczej spowodowanej zarówno pandemią COVID-19 jak i wojną w Ukrainie, nie można zapewnić, że najemcy odnowią wygasające umowy najmu na warunkach korzystnych dla Grupy, lub jeśli tak się nie stanie czy uda się znaleźć najemców o podobnych parametrach (lub w ogóle nowych najemców), którzy mogliby ich zastąpić. Istnieje również ryzyko zmniejszenia popytu na powierzchnię biurową i handlową wynikające ze zmian w modelu pracy w związku ze wzrostem liczby osób pracujących w trybie hybrydowym lub pracujących w domu, a także zmian w preferencjach zakupowych w połączeniu z rosnącym znaczeniem zakupów internetowych zamiast zakupów tradycyjnych.

Ponadto portfel nieruchomości Grupy zawiera wiele nieruchomości, których czynsze nie są stałe, lecz są powiązane z obrotami uzyskiwanymi przez najemców. W związku z tym, jeżeli obroty takich najemców spadną, czynsz należny od nich także będzie niższy. Za rok zakończony 31 grudnia 2022 r., 5% przychodów Grupy z najmu pochodziło z nieruchomości, gdzie czynsz był powiązany z obrotami najemców. Dodatkowo Grupa nie ma wpływu na działalność swoich najemców i może nie mieć możliwości ciągłego monitorowania uzyskiwanych przez nich obrotów w celu zapewnienia, że poziom obrotu odzwierciedla najlepsze i faktyczne wysiłki najemców Grupy. W związku z tym, kwoty przychodów z najmu uzyskiwane z nieruchomości biurowych i handlowych Grupy w przeszłości nie mogą być podstawą do przewidywania przyszłych przychodów i nie można zagwarantować, że przychody z najmu będą rosły w przyszłości.

Co więcej, wszelkie inwestycje w nowe sektory, w tym inwestycje w parki innowacyjno-technologiczne lub instalacje energii odnawialnej, mogą nie osiągnąć oczekiwanych zwrotów na poziomie co najmniej takim samym lub wyższym niż zwroty z aktywów znajdujących się obecnie w portfelu Grupy.

Spadek wartości osiąganych przez Grupę z przychodów z najmu może nastąpić w wyniku sprzedaży nieruchomości lub nabycia nieruchomości o niezadowalających możliwościach generowania przychodów. W ramach swojej strategii Grupa reorganizuje strukturę swojego portfela nieruchomości i zamierza nabyć nieruchomości generujące przychody z najmu i posiadające potencjał wzrostu wartości i sprzedać aktywa, które nie są wykorzystywane w działalności podstawowej Grupy. Grupa zamierza zintegrować wszystkie nowo nabyte nieruchomości z istniejącym portfelem nieruchomości Grupy i wynajmować je w celu generowania przychodów z najmu na rzecz Grupy. Jeżeli nieruchomości nie zostaną w pełni wynajęte lub stawki czynszów zostaną uzgodnione na poziomie niższym niż szacowane, Grupa może nie uzyskać oczekiwanej stopy zwrotu z nowych nieruchomości. Pomniejszony lub negatywny zwrot z najmu i zyski mogą mieć znaczący, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

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



## **WSZELKIE SPADKI W POZIOMIE NAJMU MOGĄ MIEĆ BEZPOŚREDNI WPŁYW NA PRZEPŁYWY FINANSOWE GRUPY**

Grupa inwestuje w nieruchomości i czerpie znaczną część swoich przepływów pieniężnych z czynszów uzyskiwanych od najemców zajmujących jej nieruchomości. Każdy znaczący spadek poziomu najmu nieruchomości może mieć istotny negatywny wpływ na zdolność Grupy do generowania przepływów pieniężnych według wcześniej założonych wartości. Czynniki wpływające na poziom najmu mogą obejmować m.in:

- popyt na powierzchnie biurowe i handlowe;
- wiek, jakość i projekt nieruchomości w porównaniu z porównywalnymi nieruchomościami na rynku lokalnym;
- lokalizację nieruchomości wobec środków transportu publicznego;
- standard konserwacji i utrzymania nieruchomości, w tym wszelkie prace wykonane przez zewnętrznych usługodawców; oraz
- postrzeganie bezpieczeństwa, wygody i atrakcyjności nieruchomości.

Nie ma pewności, że najemcy przedłużą swoje umowy najmu na warunkach korzystnych dla Grupy po zakończeniu bieżącego okresu najmu, a jeśli tak się nie stanie, że znajdą się nowi najemcy o równorzędnej sytuacji (lub jacykolwiek nowi najemcy), którzy przejmą umowy najmu w ich miejsce.

Wszelkie problemy Grupy z utrzymaniem adekwatnego poziomu najmu mogą skutkować spadkiem przychodów z wynajmu istniejących nieruchomości i niższą wyceną nieruchomości oraz całego portfela nieruchomości Grupy. Oczekiwany poziom niewynajętych powierzchni jest odzwierciedlony w raportach z wyceny na dzień 31 grudnia 2022 r. Jeśli znacząca część portfela nieruchomości Grupy pozostanie niewynajęta przed dłuższy okres, stałe koszty utrzymania takich powierzchni niewynajętych, jak również brak dochodu z najmu takich powierzchni, mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową oraz wyniki działalności.

## **KRYZYS ENERGETYCZNY MOŻE MIEĆ NEGATYWNY WPŁYW NA POZIOM OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH NAKŁADANYCH PRZEZ GRUPĘ NA JEJ NAJEMCÓW, A W KONSEKWENCJI NA ZDOLNOŚĆ NAJEMCÓW DO POKRYCIA TYCH OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH ORAZ MOŻE DOPROWADZIĆ DO WPROWADZENIA OGRANICZEŃ W DOSTAWIE I ODBIORZE ENERGII ELEKTRYCZNEJ**

Inwazja Rosji na Ukrainę spowodowała gwałtowną niestabilność na światowych rynkach giełdowych oraz skutkowałą niepewnością związaną z kosztami i dostępnością energii i zasobów naturalnych, w szczególności w Europie. Grupa nie może wykluczyć, że dalszy szybki wzrost cen energii elektrycznej i gazu nie będzie miał negatywnego wpływu na jej roczne wydatki na opłaty eksploatacyjne (prognozowane corocznie na początku każdego roku kalendarzowego i rozliczane z najemcami po zakończeniu roku), które obok stawek czynszu stanowią całkowity koszt wynajmu powierzchni biurowej lub handlowej dla najemcy. Przy niewystarczającej pomocy publicznej udzielanej przedsiębiorstwom w związku z obecnym kryzysem energetycznym nie można również wykluczyć, że najemcy Grupy nie będą w stanie pokryć kosztów najmu.

Ponadto w określonych okolicznościach, m.in. w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa energetycznego Rzeczypospolitej Polskiej polegającego na długotrwałym braku równowagi na rynku paliw i energii, mogą

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

zostać wprowadzone przedmiotowe ograniczenia w dostarczaniu i odbiorze energii elektrycznej. Wynajmujący jako odbiorcy mogą ponosić odpowiedzialność w przypadku niestosowania takich ograniczeń. Ich wprowadzenie może z kolei wpłynąć na wykonywanie przez wynajmujących obowiązków wynikających z zawartych przez Grupę umów najmu, w szczególności w zakresie zapewnienia dostaw energii elektrycznej do przedmiotu danego najmu. W niektórych sytuacjach, np. gdy z powodu takich ograniczeń najemca nie będzie mógł przez dłuższy czas korzystać z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, może to skutkować żądaniem przez najemców obniżenia czynszu lub nawet próbą wypowiedzenia umów najmu.

Powyższe okoliczności mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

### **PEŁNE ODZYSKANIE PRZEZ GRUPĘ KOSZTÓW EKSPLOATACYJNYCH NIERUCHOMOŚCI OD NAJEMCÓW MOŻE BYĆ NIEMOŻLIWE**

Struktura większości umów najmu Grupy umożliwia przenoszenie przez Grupę niektórych kosztów związanych z wynajmowaną nieruchomością na najemcę, a w szczególności kosztów marketingowych, kosztów energii elektrycznej dla części wspólnych, podatku od nieruchomości, ubezpieczenia budynku, kosztów eksploatacyjnych i konserwacji.

Jednakże Grupa nie może przenieść wszystkich takich kosztów na najemców, w szczególności w bardzo konkurencyjnym otoczeniu, w którym Grupa musi oferować atrakcyjne warunki, aby konkurować z innymi budynkami biurowymi lub musi zaoferować lepsze warunki, aby pozyskać nowych najemców dla swoich nieruchomości handlowych. Pogarszające się warunki rynkowe, wzrost konkurencji i wymagań najemców mogą dodatkowo ograniczyć możliwości Grupy do przenoszenia takich kosztów, w całości lub w części, na najemców. Opłaty eksploatacyjne nieruchomości Grupy mogą wzrosnąć z kilku powodów, a w szczególności z powodu wzrostu kosztów energii elektrycznej lub konserwacji. Ponadto, jeżeli wzrośnie wskaźnik powierzchni niewynajętych, Grupa zobowiązana będzie do pokrycia części opłat eksploatacyjnych, która jest związana z powierzchnią niewynajętą. Niektóre umowy najmu określają maksymalną wartość połączonego czynszu i opłat eksploatacyjnych płatnych przez najemcę. W takich przypadkach, jeżeli opłaty eksploatacyjne wzrosną, Grupa nie będzie w stanie przenieść takich podniesionych kosztów na najemców.

Wszelkie istotne wzrosty kosztów nieruchomości, które nie mogą być skompensowane poprzez wzrost poziomu kosztów przeniesionych na najemców, mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

### **UTRATA KLUCZOWYCH NAJEMCÓW MOŻE W ISTOTNY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA WYNIKI I DZIAŁALNOŚĆ GRUPY**

Pozyskanie renomowanych najemców, a szczególnie najemców kluczowych (ang. anchor tenants), dla projektów handlowych Grupy jest niezwykle istotne dla zapewnienia sukcesu komercyjnego Grupy. Kluczowi najemcy odgrywają ważną rolę w generowaniu ruchu klientów oraz przyciąganiu innych najemców. Grupa celuje w przyciąganie najemców kluczowych różnej wielkości. Odpowiednia wielkość najemcy kluczowego zazwyczaj zależy od wielkości danego centrum handlowego oraz relatywnego rozmiaru, pod względem powierzchni najmu (ang. GLA), lokalu najemcy kluczowego w danym centrum handlowym. Grupa może napotkać trudności w zakresie pozyskiwania najemców skłonnych do zawarcia umów najmu w okresach wzrostu stawek czynszów, spadku aktywności konsumentów, wzrostu znaczenia handlu elektronicznego albo w przypadku konkurowania o najemców z innymi obiektami.

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

Jeżeli Grupa nie będzie w stanie przedłużyć obowiązujących umów najmu z kluczowymi najemcami lub szybko zastąpić ich nowymi, może ponosić istotne koszty dodatkowe lub utracić część przychodów, co z kolei może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową i wyniki działalności.

## **GRUPA KONKURUJE Z INNYMI WŁAŚCICIELAMI, ZARZĄDCAMI NIERUCHOMOŚCI I DEWELOPERAMI NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH**

Grupa była i jest przedmiotem rosnącej konkurencji ze strony innych właścicieli, tak krajowych, jak i międzynarodowych, zarządców nieruchomości i deweloperów nieruchomości komercyjnych. Powyższa konkurencja może wpłynąć na zdolność Grupy do pozyskiwania i utrzymywania najemców i może obniżyć stawki czynszu stosowane przez Grupę. W nieruchomościach konkurujących z nieruchomościami Grupy wskaźnik powierzchni niewynajętej może być wyższy niż w nieruchomościach Grupy, a tym samym ich właściciele mogą być bardziej skłonni do wynajmowania swoich nieruchomości za stawki czynszu, które są niższe niż stawki zazwyczaj stosowane przez Grupę, a które Grupa zobowiązana będzie jednak zaoferować. Konkurencja na rynku nieruchomości może także doprowadzić do wzrostu kosztów marketingowych i deweloperskich.

Biorąc pod uwagę że zadowalający rozwój i rentowność Grupy zależą od: (i) poziomu jej wskaźnika powierzchni niewynajętych; (ii) wzrostu i utrzymania wskaźnika powierzchni wynajętych na najlepszych warunkach rynkowych, jakie można uzyskać; (iii) poziomu stawek czynszu i ściągalności czynszu; (iv) ograniczania kosztów utrzymania nieruchomości oraz (v) nabycia nieruchomości po najniższych możliwych cenach, wzrost konkurencji ze strony innych właścicieli, zarządców nieruchomości i deweloperów nieruchomości komercyjnych, a także związane z tym czynniki mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

## **GRUPA MOŻE PODLEGAĆ ZNACZĄCEJ KONKURENCJI W ZWIĄZKU Z POZYSKIWIANIEM INWESTYCJI I MOŻE ODNOTOWAĆ WZROST CENY ZAKUPU NABYWANYCH NIERUCHOMOŚCI**

Grupa konkuruje z wieloma spółkami nieruchomościowymi i deweloperami w zakresie nieruchomości, obiektów, wykonawców i klientów. Niektórzy konkurenci Grupy mogą działać na większą skalę lub posiadać większe zasoby finansowe, techniczne i marketingowe niż Grupa, a tym samym Grupa może nie mieć możliwości skutecznego konkurowania o inwestycje i obiekty.

Ponadto zrealizowanie transakcji nabycia istniejących nieruchomości, które generują przychody z najmu i które Grupa uważa za atrakcyjne może okazać się trudne, ze względu na szereg czynników, które mogą leżeć poza kontrolą Grupy, w tym, m.in. rozwój konkurencji. W konsekwencji, realizacja strategii Grupy w zakresie posiadania inwestycji w kluczowych lokalizacjach może zostać opóźniona lub nie być możliwa.

Konkurencja na rynku nieruchomości może także doprowadzić do znaczącego wzrostu cen nieruchomości dostępnych na sprzedaż, mogących być potencjalnymi przedmiotami zakupów Grupy. Każdy z wymienionych powyżej typów ryzyka może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki działalności Grupy.

## **GRUPA MOŻE NIE MIEĆ MOŻLIWOŚCI ODPOWIEDNIO SZYBKIEJ SPRZEDAŻY SWOICH NIERUCHOMOŚCI**

Częścią strategii Grupy jest okresowa sprzedaż swoich nieruchomości w celu odzyskania kapitału i reinwestycji w nowe projekty. Sprzedaż nieruchomości to zazwyczaj złożony i długotrwały proces. Jednakże w pewnych okolicznościach szybka sprzedaż jednej lub kilku nieruchomości przez Grupę może być dla niej korzystna. Przykładowo Grupa może zdecydować się na

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

sprzedaż w krótkim terminie, jeżeli uzna że warunki rynkowe są optymalne lub jeżeli zwróci się do niej podmiot zainteresowany nabyciem określonej nieruchomości na warunkach atrakcyjnych finansowo. Jednakże możliwość szybkiej sprzedaży nieruchomości Grupy może zostać ograniczona przez szereg czynników leżących poza jej kontrolą.

Nieruchomości Grupy mogą stanowić zabezpieczenie udzielone podmiotom zapewniającym zewnętrzne finansowanie, co może dodatkowo ograniczać lub opóźniać ich zbywalność poprzez konieczność uzyskania uprzedniej zgody podmiotu udzielającego finansowania. Kilka projektów Grupy jest także przedmiotem współwłasności w ramach wspólnych przedsięwzięć z osobami trzecimi, a tym samym może podlegać prawnym lub umownym ograniczeniom zbywalności, takim jak prawo pierwokupu albo prawa do wspólnej sprzedaży (ang. co-sale rights) albo wymóg uzyskania łącznej zgody na taką sprzedaż. Ograniczenia te mogą negatywnie wpłynąć na zdolność Grupy do realizacji transakcji i generowania przepływów pieniężnych w miarę zapotrzebowania na nie, poprzez odpowiednio szybką sprzedaż swoich projektów po korzystnych cenach oraz do zróżnicowania portfela nieruchomości Grupy w odpowiedzi na warunki ekonomiczne lub inne warunki mogące mieć wpływ na wartość nieruchomości. W szczególności, sprzedaż nieruchomości może okazać się szczególnie trudna biorąc pod uwagę niekorzystną sytuację makroekonomiczną wywołaną pandemią COVID-19 oraz wojną w Ukrainie. Jeżeli Grupa nie będzie miała możliwości sprzedaży konkretnego obiektu w odpowiednim czasie, może nie zdołać zapewnić przepływów pieniężnych niezbędnych do finansowania bieżącej działalności, nie dokonać inwestycji w nowe projekty albo nie wykorzystać korzystnych warunków gospodarczych lub zredukować wpływu niekorzystnych warunków gospodarczych, gdyby takie powstały, co może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki działalności.

#### **NIERUCHOMOŚCI GRUPY MOGĄ PONIEŚĆ SZKODY Z POWODU NIEODKRYTYCH USTEREK LUB WPŁYWU CZYNNIKÓW ZEWNĘTRZNYCH**

Nieruchomości Grupy mogą ponieść szkody z powodu nieodkrytych usterek lub ze względu na wpływ czynników zewnętrznych (np. trzęsienia ziemi, powodzie, osuwiska lub szkody górnicze). Oprócz poważnego zagrożenia zdrowia i związanych z tym kosztów, Grupa może być również zobowiązana do zapłaty za zbiórkę i utylizację niebezpiecznych substancji, jak również ponieść koszty powiązanych prac konserwacyjnych i remontowych bez możliwości przeniesienia tych kosztów na osoby trzecie. Wystąpienie takiego ryzyka może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową oraz wyniki działalności.

Jeżeli dana nieruchomość jest w trakcie remontu lub przechodzi modernizację, nie ma pewności, że każda przestrzeń, która nie została uprzednio wynajęta, zostanie wynajęta lub w inny sposób wykorzystana w trakcie lub po fazie remontowej czy modernizacyjnej na odpowiednich warunkach. Takie wydarzenia mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową oraz wyniki działalności.

#### **JEŻELI WYMAGANE PRAWEM DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY, POZWOLENIE NA BUDOWĘ LUB INNE WYMAGANE ZGODY NIE ZOSTANĄ UZYSKANE W TERMINIE LUB W OGÓLE, FAKT TEN MOŻE OPÓŹNIĆ LUB UNIEMOŻLIWIĆ REALIZACJĘ NIEKTÓRYCH PROJEKTÓW GRUPY**

Realizacja projektów, w szczególności realizacja nowych inwestycji przez Grupę, wymaga uzyskania różnych zgód, uzgodnień i pozwoleń (w tym decyzji o warunkach zabudowy, pozwoleń środowiskowych, pozwoleń na budowę i pozwoleń na użytkowanie). Uzyskanie odpowiednich decyzji administracyjnych jest formalnym i prawnym wymogiem rozpoczęcia, eksploatacji i przekazania użytkownikom każdego projektu deweloperskiego, natomiast wszelkie błędy, wewnętrzne rozbieżności w takich decyzjach lub realizacja inwestycji w sposób inny niż zgodny z ich warunkami mogą skutkować wstrzymaniem

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

lub opóźnieniem procesu inwestycyjnego. Przykładowo, w ramach swojej działalności, Grupa dokonuje zakupów gruntów, które wymagają wydania nowych warunków zabudowy albo nowego lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego („MPZP”), albo decyzji o warunkach zabudowy. Wydanie wymaganego pozwolenia na budowę nie może zostać zagwarantowane, a Grupa miała już w przeszłości trudności w tym zakresie.

Ponieważ odpowiednie decyzje dotyczące procesu inwestycyjnego wydawane są przez właściwe organy administracji publicznej zgodnie z przepisami o postępowaniu administracyjnym, ze szczególnym uwzględnieniem zaspokojenia interesów społeczności lokalnych (np. niektóre kwestie związane z ochroną środowiska i warunkami zabudowy podlegają szerokim konsultacjom społecznym), Grupa nie ma pełnej kontroli nad sprawnością procesu uzyskiwania wymaganych decyzji administracyjnych i nie może zagwarantować, że wszystkie niezbędne dokumenty zostaną wydane w oczekiwanych terminach, że nie zostaną one zaskarżone przed uprawomocnieniem się, ani że uzyskane zgody i decyzje nie zostaną cofnięte.

Nieuzyskanie wymaganych decyzji, opóźnienie w ich uzyskaniu lub jakiegokolwiek zmiany w ich zakresie mogą negatywnie wpłynąć na zdolność do rozpoczęcia, prowadzenia lub zakończenia jakichkolwiek istniejących lub nowych projektów Grupy. Ponadto nie można całkowicie wykluczyć ryzyka zmiany decyzji administracyjnych dotyczących jakichkolwiek zrealizowanych projektów lub zaskarżenia takich decyzji w przypadku ujawnienia wad prawnych takich decyzji, a nawet stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnych wydanych z naruszeniem prawa.

Ponadto nie ma pewności, że Grupa uzyska w terminie pozwolenia, zgody lub akceptacje wymagane od różnych organów administracji publicznej w związku z realizacją istniejących lub nowych projektów, ponieważ procedura uzyskiwania niezbędnych decyzji administracyjnych może również ulec opóźnieniu związanemu z wrogimi działaniami osób trzecich uprawnionych do zaskarżenia wydanych decyzji, w tym podmiotów posiadających tytuły własności do wszelkich nieruchomości sąsiadujących z nieruchomościami, na których Grupa realizuje lub będzie realizować w przyszłości projekty inwestycyjne. Osoby trzecie mogą, uczestnicząc w postępowaniach administracyjnych związanych z procedurami inwestycyjnymi, podejmować działania uniemożliwiające Grupie uzyskanie stosownych decyzji, w tym poprzez zaskarżanie decyzji wydawanych w toku procedur inwestycyjnych do organów administracyjnych drugiej instancji lub do sądów administracyjnych. Takie działania mogą skutkować zawieszeniem lub opóźnieniem wszelkich terminów określonych w harmonogramie oraz zaniechaniem inwestycji. Wszelkie roszczenia zgłaszane wobec Grupy, niezależnie od ich zasadności, mogą również negatywnie wpłynąć na wizerunek Grupy i jej projektów lub postrzeganie działalności Grupy i jej projektów przez klientów końcowych lub inwestorów.

Jeżeli Grupa nie będzie w stanie uzyskać wymaganych pozwoleń i decyzji w odpowiednim czasie albo w ogóle, realizacja jej projektów zostanie opóźniona lub zaniechana, co może wyrzucić istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki działalności Grupy.

**GRUPA MOŻE PONOSIĆ WYŻSZE KOSZTY LUB DOŚWIADCZAĆ OPÓŹNIENIA W REALIZACJI SWOICH PROJEKTÓW LUB WYCOFAĆ SIĘ Z NICH CAŁKOWICIE, JEŻELI NIE ZDOŁA ZATRUDNIĆ GENERALNYCH WYKONAWCÓW BUDOWY NA WARUNKACH UZASADNIONYCH KOMERCYJNIE ALBO W OGÓLE, LUB JEŻELI ZATRUDNIENI PRZEZ NIĄ GENERALNI WYKONAWCY NIE ZREALIZUJĄ BUDOWY PROJEKTÓW GRUPY ZGODNIE Z PRZYJĘTYMI STANDARDAMI, W TERMINIE LUB W RAMACH BUDŻETU**

Grupa zleca budowę swoich projektów renomowanym generalnym wykonawcom. Powodzenie realizacji budowy projektów zależy od zdolności Grupy do zatrudnienia generalnych wykonawców, którzy realizują projekty zgodnie z przyjętymi standardami jakości i bezpieczeństwa, na komercyjnie uzasadnionych warunkach, w uzgodnionych terminach oraz w ramach zatwierdzonego budżetu.

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

W związku z powyższym, brak możliwości zatrudnienia przez Grupę generalnych wykonawców na komercyjnie uzasadnionych warunkach może skutkować wzrostem kosztów, a całkowity brak możliwości zatrudnienia generalnych wykonawców może spowodować opóźnienia realizacji projektów lub ich zaniechanie. Niedotrzymanie przez generalnych wykonawców przyjętych standardów jakości i bezpieczeństwa lub nieukończenie budowy w terminie lub w ramach uzgodnionego budżetu, mogą spowodować wzrost kosztów realizacji przedsięwzięcia, opóźnienia w jego realizacji, a także skutkować roszczeniami wobec Grupy. Ponadto wyżej wspomniane braki mogą negatywnie wpłynąć na wizerunek Grupy i możliwości sprzedaży ukończonych projektów. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie uzgodnić z generalnymi wykonawcami lub podwykonawcami postanowień umownych zapewniających uzasadnione komercyjnie warunki umowne lub wykonają oni pracę wadliwie, sytuacja ta może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową oraz wyniki działalności.

Siła finansowa i płynność generalnych wykonawców Grupy może okazać się niewystarczająca w przypadku znacznego pogorszenia koniunktury na rynku nieruchomości, co z kolei mogłoby doprowadzić do ich upadłości. Chociaż większość umów zawieranych przez spółki zależne Grupy z generalnymi wykonawcami przewiduje odszkodowanie dla spółek zależnych w przypadku jakichkolwiek roszczeń wysuwanych przez podwykonawców zatrudnionych przez takich generalnych wykonawców, nie ma pewności, że takie postanowienia odszkodowawcze będą w pełni skuteczne, zwłaszcza jeśli takie odszkodowanie zostanie zakwestionowane na drodze procesowej, lub na skutek niewypłacalności głównego wykonawcy. Grupa wymaga od generalnych wykonawców przedstawienia zabezpieczenia wykonania zobowiązań wynikających z odpowiednich umów, np. poprzez przedstawienie gwarancji bankowych. Jednak nie ma pewności, że takie gwarancje obejmą całość kosztów i szkód poniesionych przez Grupę w związku z niewywiązaniem się przez generalnych wykonawców z zawartych umów.

Uzależnienie Grupy od generalnych wykonawców i podwykonawców naraża Grupę na wszelkie ryzyka związane z niską jakością pracy takich wykonawców lub ich podwykonawców i pracowników oraz wadami konstrukcyjnymi budynków. Grupa może ponosić straty ze względu na konieczność zaangażowania wykonawców do naprawy wadliwych prac lub zapłaty odszkodowania na rzecz osób, które poniosły straty w związku z wadliwie przeprowadzonymi pracami. Ponadto istnieje możliwość, że takie straty lub koszty nie zostaną pokryte z ubezpieczenia Grupy, przez wykonawcę ani przez odpowiedniego podwykonawcę – w szczególności w przypadku architektów zatrudnionych przez generalnego wykonawcę, gdyż zarówno zakres ich odpowiedzialności, jak i siła finansowa są ograniczone w porównaniu z wartością projektów Grupy. Ewentualna niska jakość pracy generalnych wykonawców lub podwykonawców Grupy może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową oraz wyniki działalności.

### **GRUPA MOŻE BYĆ NARAŻONA NA ROSZCZENIA Z TYTUŁU WAD KONSTRUKCYJNYCH, CO MOŻE WPŁYWAĆ NEGATYWNIE NA WIZERUNEK GRUPY I MOŻE MIEĆ NIEKORZYSTNY WPŁYW NA JEJ SYTUACJĘ KONKURENCYJNĄ**

Budowa, najem i sprzedaż nieruchomości mogą wiązać się z roszczeniami z tytułu wadliwych robót budowlanych, naprawczych lub innych oraz wpływać negatywnie na wizerunek Grupy. Grupa nie może zapewnić, że roszczenia tego typu nie zostaną zgłoszone wobec niej w przyszłości lub że prace naprawcze, czy też inne nie będą konieczne. Ponadto wszelkie roszczenia wniesione przeciwko Grupie, a także wiążąca się z nimi utrata wizerunku nieruchomości lub projektów Grupy, niezależnie od faktu, czy roszczenie będzie skuteczne, może mieć również istotny, niekorzystny wpływ na postrzeganie działalności, nieruchomości i projektów Grupy przez docelowych klientów, najemców lub inwestorów. Powyższe czynniki mogą niekorzystnie wpłynąć na zdolność Grupy do korzystnego promowania, wynajmowania i sprzedaży swoich nieruchomości i projektów w przyszłości, co mogłoby mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, kondycję finansową oraz wyniki działalności Grupy.

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

## **NASTĘPUJĄCE CZYNNIKI, NAD KTÓRYMI GRUPA NIE MA ŻADNEJ KONTROLI ALBO JEJ KONTROLA W STOSUNKU DO NICH JEST OGRANICZONA, MOGĄ OPÓŹNIĆ LUB NEGATYWNIE WPŁYNAĆ NA REALIZACJĘ PROJEKTÓW GRUPY**

Czynniki, na które Grupa ma ograniczony wpływ albo nie ma żadnego wpływu, mogą opóźnić realizację projektów Grupy lub wyrzucić na nie inny niekorzystny wpływ:

- wzrost kosztów materiałów, zatrudnienia lub pozostałych kosztów, jak również brak lub ograniczona dostępność materiałów budowlanych lub wykwalifikowanych pracowników, mogą spowodować, że ukończenie projektów będzie nieopłacalne;
- koszty finansowania zewnętrznego;
- siły natury, takie jak złe warunki atmosferyczne, trzęsienia ziemi i powodzie, mogące uszkodzić albo opóźnić realizację projektów;
- wypadki przy pracy, pogorszenie warunków ziemnych (np. obecność wód podziemnych) oraz potencjalna odpowiedzialność z tytułu przepisów ochrony środowiska i innych właściwych przepisów prawa, przykładowo, związanych z zanieczyszczeniem gleby, znaleziskami archeologicznymi lub niewybuchami;
- akty terroru lub zamieszki, bunty, strajki lub niepokoje społeczne;
- naruszenia prawa budowlanego lub dotychczas nieodkryte istniejące zanieczyszczenie gleby lub materiały budowlane, które zostaną uznane za szkodliwe dla zdrowia;
- zmiany obowiązujących przepisów prawa, regulaminów lub standardów, które wejdą w życie po rozpoczęciu przez Grupę etapu planowania lub budowy projektu, skutkujące poniesieniem przez Grupę dodatkowych kosztów lub powodujące opóźnienia w realizacji projektu; lub
- błędne metody realizacji budowy lub wadliwe materiały budowlane.

Niezdolność do zakończenia projektu budowlanego w terminie, w ramach budżetu lub w ogóle, z którejkolwiek z powyższych albo innych przyczyn może wpłynąć na wzrost kosztów lub opóźnić realizację projektu bądź spowodować zaniechanie jego realizacji, co może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki działalności.

## **GRUPA PODLEGA OGÓLNYM RODZAJOM RYZYKA, KTÓRE MOGĄ ZWIĘKSZYĆ KOSZTY LUB OPÓŹNIĆ BĄDŹ UNIEMOŻLIWIĆ REALIZACJĘ PROJEKTÓW DEWELPERSKICH**

Realizacja części projektów Grupy nie została jeszcze rozpoczęta a na dzień niniejszego Raportu, projekty te nie generują żadnych przychodów. Powodzenie realizacji tych projektów stanowi ważny czynnik przyszłego sukcesu Grupy i obejmuje wiele, w znacznym stopniu zmiennych czynników, które z natury podlegają ryzyku. Grupa jest w szczególności narażona na następujące rodzaje ryzyka związane z realizacją projektów:

- dodatkowe koszty budowy związane z projektem budowlanym, poniesione ponad kwotę pierwotnie uzgodnioną z generalnym wykonawcą;
- odpowiedzialność wobec podwykonawców związana z upadłością generalnego wykonawcy;

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

- zmiana obowiązujących przepisów albo ich interpretacji lub praktyki stosowania (np. wzrost stawek podatku od towarów i usług, który wpływa na popyt na mieszkania);
- działania podejmowane przez organy administracji państwowej i samorządowej skutkujące nieprzewidzianymi zmianami w planach zagospodarowania przestrzennego i wymogach architektonicznych;
- ewentualne wady lub ograniczenia tytułu prawnego do działek lub budynków nabytych przez Grupę albo wady, ograniczenia lub warunki związane z decyzjami administracyjnymi dotyczącymi działek posiadanych przez Grupę;
- brak zdolności do pozyskania finansowania na korzystnych warunkach lub w ogóle dla poszczególnych projektów lub grupy projektów;
- potencjalne zobowiązania dotyczące nabytych gruntów, nieruchomości lub podmiotów posiadających nieruchomości, w stosunku do których Grupa może posiadać ograniczone roszczenia regresowe albo nie posiadać ich w ogóle;
- trudności związane z opuszczeniem działki przez jej dotychczasowych użytkowników;
- zobowiązania do zabudowy przylegających nieruchomości;
- brak możliwości uzyskania pozwolenia na budowę dla planowanego celu;
- fakt, że powierzchnia obiektów Grupy po zakończeniu budowy może różnić się od powierzchni planowanej;
- zobowiązania dotyczące ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego krajów, w których Grupa prowadzi działalność, jak również inne zobowiązania społeczne.

Powyższe czynniki oraz inne czynniki, nad którymi Grupa nie ma kontroli, mogą zwiększyć zobowiązania albo stworzyć trudności lub przeszkody w realizacji projektów Grupy. Jeżeli realizacja obiektu w terminie lub w ogóle nie będzie możliwa z którejkolwiek z powyższych przyczyn, sytuacja ta może spowodować wzrost kosztów lub opóźnienie realizacji albo zaniechanie projektu, co z kolei może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki działalności Grupy.

### **W ZWIĄZKU Z BRAKIEM WYMAGANEJ INFRASTRUKTURY LOKALNEJ I DOSTĘPU DO MEDIÓW REALIZACJA PROJEKTÓW GRUPY MOŻE ZOSTAĆ OPÓŹNIONA LUB ZANIECHANA LUB TEŻ GRUPA MOŻE NIE UZYSKAĆ PEŁNEJ OCZEKIWANEJ WARTOŚCI Z UKOŃCZONYCH PROJEKTÓW**

Projekty Grupy mogą być realizowane wyłącznie wtedy, gdy działki, na których są umiejscowione, mają zapewnioną wymaganą przez prawo infrastrukturę techniczną (m in.. dostęp do dróg wewnętrznych, możliwość podłączeń do mediów czy określone procedury ochrony przeciwpożarowej i odpowiednie instalacje zapewniające tę ochronę). Jeżeli działka nie zapewnia niezbędnej infrastruktury, to pozwolenie na użytkowanie dla projektu może zostać wydane dopiero w momencie, gdy zostanie ona zapewniona. Możliwe jest także, że odpowiednie organy administracji publicznej zobowiążą Grupę do stworzenia takiej infrastruktury w ramach prac związanych z projektem, co może istotnie wpłynąć na koszty prac budowlanych. Organy publiczne mogą także uzależnić wydanie decyzji administracyjnych od wybudowania infrastruktury technicznej, która nie jest integralnie związana z samym projektem, lecz może być oczekiwana jako wkład inwestora w rozwój miejskiej lub gminnej infrastruktury.

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



Oprócz konieczności posiadania odpowiedniej infrastruktury w trakcie prac budowlanych, sukces i rentowność projektów Grupy po ich ukończeniu zależy od dostępności oraz jakości lokalnej infrastruktury i mediów. W niektórych przypadkach nakłady na budowę i konserwację infrastruktury mediów, sieci telekomunikacyjnych i systemów dróg lokalnych nie były ponoszone od dziesięcioleci, co skutkuje ich brakiem, przestarzałymi technologiami lub podatnością na awarie. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania istniejącej infrastruktury lokalnej i mediów niezbędne może być dokonanie ulepszeń, modernizacji lub wymiany. W związku ze wspomnianym wyżej brakiem konserwacji Grupa może m.in. okresowo borykać się z przerwami w dostawach energii elektrycznej i innych mediów. Nie można zapewnić, że poprawa infrastruktury w projektach Grupy oraz wokół nich albo infrastruktury zintegrowanej z takimi projektami nastąpi przed ukończeniem projektów Grupy lub że takie ulepszenia wystarczą do zapewnienia wsparcia dla ukończonych projektów Grupy. Powyższe czynniki mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki działalności.

### **ZMIANY KLIMATYCZNE MOGĄ WYMAGAĆ ZMIAN W FUNKCJONOWANIU NIERUCHOMOŚCI GRUPY, A BRAK DOSTOSOWANIA SIĘ DO TYCH ZMIAN W ODPOWIEDNIM CZASIE MOŻE SPOWODOWAĆ NIEKORZYSTNĄ SYTUACJĘ KONKURENCYJNĄ I SPADEK PRZYCHODÓW Z NAJMU, NATOMIAST DOSTOSOWANIE SIĘ DO ZMIAN MOŻE WYMAGAĆ DODATKOWYCH NAKŁADÓW KAPITAŁOWYCH**

W ciągu ostatnich kilku lat Grupa obserwowała zmiany klimatyczne, w tym znaczne zmiany średniej temperatury powietrza w regionie, w którym Grupa prowadzi działalność. W związku z tym Grupa zainwestowała w modernizację infrastruktury w niektórych swoich nieruchomościach, aby zaradzić takim wzrostom średnich temperatur powietrza. Grupa stara się w jak najlepszy sposób przygotować swoje nieruchomości do zmieniającego się klimatu. Nie można jednak zagwarantować, że Grupa nie odczuje niekorzystnej sytuacji konkurencyjnej lub spadku przychodów z tytułu najmu w wyniku nieprzystosowania się do tych zmian w odpowiednim czasie lub w odpowiedni sposób. Ponadto Grupa nie może na tym etapie ocenić, jakie zmiany w jej nieruchomościach będą konieczne w przyszłości w celu dostosowania ich do zmian klimatycznych oraz jakie nakłady inwestycyjne będą wymagane w celu realizacji tych dostosowań.

### **RYZYKO PRAWNE I REGULACYJNE**

### **ZMIANY PRZEPISÓW PODATKOWYCH LUB ICH INTERPRETACJI MOGĄ MIEĆ WPŁYW NA SYTUACJĘ FINANSOWĄ GRUPY ORAZ PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE, KTÓRYMI DYSPONUJE GRUPA**

Przepisy podatkowe w wielu krajach, w których Grupa prowadzi działalność, w tym w Polsce, są złożone i podlegają częstym zmianom. Podejście organów podatkowych w krajach, w których Grupa prowadzi działalność, nie jest jednolite ani spójne, a ponadto występują dość znaczne rozbieżności w orzecznictwie sądów administracyjnych w sprawach z zakresu prawa podatkowego. Nie ma pewności, że organy podatkowe nie zastosują odmiennej interpretacji przepisów prawa podatkowego wobec Grupy, która może okazać się dla niej niekorzystna. Nie ma pewności, że poszczególne indywidualne interpretacje podatkowe, które Grupa już uzyskała i stosuje, nie zostaną zmienione lub zakwestionowane. Istnieje również ryzyko, że po wprowadzeniu nowych przepisów prawa podatkowego, spółki Grupy będą musiały podjąć działania dostosowawcze do tych przepisów, co może skutkować zwiększeniem kosztów wymuszonych okolicznościami związanymi z dostosowaniem się do zmienionych lub nowych przepisów. Tak więc, pomimo monitorowania ryzyk w poszczególnych obszarach działalności Grupy, nie można wykluczyć ryzyka wystąpienia sporów z organami podatkowymi w zakresie oceny skutków podatkowych określonych zdarzeń lub transakcji charakterystycznych dla działalności Grupy i branży, w której działa.

W świetle powyższego, nie ma pewności, że organy podatkowe nie zakwestionują prawidłowości sprawozdawczości podatkowej i płatności podatkowych dokonywanych przez spółki Grupy, w zakresie

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

zobowiązań podatkowych niepodlegających przedawnieniu, oraz że nie określą zaległości podatkowych spółek Grupy, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy rozwoju lub wyniki spółek Grupy.

Ponadto, w związku z transgranicznym charakterem działalności Grupy, również umowy międzynarodowe, w tym umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną są członkowie Grupy mają wpływ na działalność spółek Grupy. Odmienne interpretacje umów o unikaniu podwójnego opodatkowania przez organy podatkowe, jak również wszelkie zmiany tych umów mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki spółek Grupy.

### **ZMIANY W PRAWIE MOGĄ MIEĆ NIEKORZYSTNY WPŁYW NA GRUPĘ**

Działalność Grupy podlega różnym regulacjom prawnym w Polsce, Rumunii, na Węgrzech, w Chorwacji, Serbii, Bułgarii oraz w innych krajach, w których Grupa prowadzi działalność gospodarczą, takim jak wymogi przeciwpożarowe i bezpieczeństwa, przepisy dotyczące ochrony środowiska, prawa pracy oraz ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym. Jeżeli projekty i nieruchomości Grupy nie spełniają tych wymogów, Grupa może zostać obciążona karami lub odszkodowaniami.

Dodatkowo wprowadzone w Polsce zmiany w prawie pracy dotyczące regulacji pracy zdalnej mogą spowodować, że coraz większy odsetek pracowników będzie pracował z domu lub w trybie hybrydowym, co może skutkować zmniejszeniem zapotrzebowania na powierzchnię biurową.

Ponadto nie ma pewności, że w przypadku wzrostu opłat za użytkowanie wieczyste w Polsce, Grupa będzie w stanie przenieść te koszty na swoich najemców w postaci zwiększonych opłat serwisowych, ponieważ taki wzrost może spowodować, że dana nieruchomość stanie się mniej konkurencyjna w porównaniu z nieruchomościami, które nie są położone na gruntach objętych opłatami za użytkowanie wieczyste.

Co więcej wprowadzenie w Europie Środkowo-Wschodniej („CEE”) i Europie Południowo-Wschodniej („SEE”) bardziej rygorystycznych przepisów dotyczących ochrony środowiska, bezpieczeństwa i higieny pracy lub polityki ich egzekwowania może skutkować znacznymi kosztami i zobowiązaniami dla Grupy, a także może spowodować, że nieruchomości posiadane lub zarządzane przez Grupę (lub nieruchomości uprzednio posiadane lub zarządzane przez Grupę) będą podlegać bardziej rygorystycznej kontroli niż obecnie. W konsekwencji przestrzeganie tych przepisów może wiązać się ze znacznymi kosztami wynikającymi z konieczności usunięcia, zbadania lub rekultywacji substancji, a ich obecność na nieruchomościach Grupy może ograniczyć jej zdolność do sprzedaży nieruchomości lub wykorzystania ich jako zabezpieczenia.

Nowe przepisy prawa, zasady, regulacje lub rozporządzenia, lub zmiany istniejących przepisów, mogą wymagać poniesienia znacznych, nieprzewidzianych wydatków lub nakładać ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, co może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy.

### **GRUPA MOŻE BYĆ PRZEDMIOTEM SPORÓW PRAWNYCH I RYZYKA**

Działalność Grupy polega na nabywaniu, wynajmowaniu, sprzedaży i administrowaniu nieruchomościami, w tym na podstawie umów o współpracy, co w ramach zwykłej działalności naraża Grupę na pewien stopień ryzyka związanego z drobnymi sporami sądowymi i innymi postępowaniami sądowymi. Spory prawne, które pojedynczo są stosunkowo nieistotne, mogą zostać powiązane ze sporami opartymi na podobnych faktach w taki sposób, że łączna ekspozycja Grupy może stać się istotna dla jej działalności. Ponadto Grupa może być narażona na roszczenia i może zostać pociągnięta do odpowiedzialności w związku ze zdarzeniami mającymi miejsce na jej placach budowy, takimi jak

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

wypadki, obrażenia lub zgony jej pracowników, pracowników podwykonawców lub innych osób przebywających na placach budowy.

Standardową praktyką w transakcjach dotyczących nieruchomości jest składanie przez sprzedającego w umowie kupna oświadczeń i zapewnień dotyczących określonych cech nieruchomości. Zazwyczaj zapewnienia sprzedającego dotyczące nieruchomości zawarte w umowie sprzedaży nie obejmują wszystkich rodzajów ryzyka lub potencjalnych problemów, które mogą wynikać wobec Grupy w związku z nabyciem przez nią nieruchomości. Ewentualne roszczenia regresowe Grupy wobec sprzedających nieruchomości mogą okazać się nieskuteczne z różnych przyczyn, w tym z powodu niemożności ustalenia, że dane osoby wiedziały lub powinny były wiedzieć o wadach, z powodu upływu terminu przedawnienia, z powodu niewypłacalności stron przeciwnych roszczeniu lub z innych powodów. W takim przypadku Grupa może ponieść stratę finansową.

Grupa udziela różnego rodzaju gwarancji przy wynajmowaniu nieruchomości, zwłaszcza w odniesieniu do tytułu prawnego i braku wad jakościowych, a także istniejących poziomów niebezpiecznych zanieczyszczeń oraz portfela umów najmu. Powyższe dotyczy sprzedaży nieruchomości. Przeciwno Grupie mogą zostać wysunięte roszczenia z tytułu naruszenia takich gwarancji i/lub z tytułu istnienia wad, o których Grupa nie wiedziała, ale o których powinna była wiedzieć, zawierając transakcję. Wystąpienie jednego lub kilku z powyższych typów ryzyka może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy.

Z drugiej strony, jeżeli Grupa dokona sprzedaży swoich projektów, może być zobowiązana do udzielenia oświadczeń, gwarancji i podjęcia zobowiązań, których naruszenie może skutkować odpowiedzialnością odszkodowawczą. Tym samym Grupa może stać się stroną sporów lub postępowań sądowych dotyczących powyższych postanowień i może zostać zobowiązana do dokonania płatności na rzecz osób trzecich, co mogłoby wywrzeć niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową oraz wyniki działalności.

Ponadto, jeżeli nieruchomości Grupy będą przedmiotem roszczeń prawnych osób trzecich i nie dojdzie do ich rozstrzygnięcia lub zawarcia porozumienia, roszczenia te mogą opóźnić, na znaczny okres, planowane działania Grupy. Sytuacje takie mogą obejmować na przykład roszczenia osób trzecich dotyczące działek, na których Grupa zrealizowała i ukończyła budowę nieruchomości, którą następnie zamierza sprzedać, jak również roszczenia osób trzecich dotyczące konkretnych działek, które Grupa musi nabyć w celu realizacji określonego projektu (na przykład działek sąsiadujących z działkami, które posiadała na dzień publikacji niniejszego Raportu), co może opóźnić nabycie takich działek przez Grupę.

Wystąpienie jednego lub kilku z powyższych typów ryzyka może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy.

## **GRUPA PODLEGA PRZEPISOM DOTYCZĄCYM OCHRONY ŚRODOWISKA**

Grupa podlega przepisom prawa w zakresie ochrony środowiska w krajach CEE i SEE, które przewidują zobowiązania do rekultywacji działek zanieczyszczonych substancjami niebezpiecznymi lub toksycznymi. Wspomniane przepisy prawa często ustanawiają zobowiązania bez względu na fakt, czy właściciel danej działki wiedział o obecności takich substancji zanieczyszczających albo czy jest odpowiedzialny za dokonanie zanieczyszczenia. W takich okolicznościach odpowiedzialność właściciela, co do zasady, nie jest ograniczona na mocy takich przepisów prawa, a koszty ewentualnego dochodzenia, usunięcia lub rekultywacji mogą okazać się znaczące. Występowanie takich substancji na lub w jakimkolwiek obiekcie Grupy albo odpowiedzialność z tytułu nieusunięcia zanieczyszczenia takimi substancjami mogą negatywnie wpłynąć na możliwości Grupy w zakresie sprzedaży lub wynajęcia takich obiektów albo zaciągnięcia kredytu przy wykorzystaniu takich nieruchomości jako zabezpieczenia.

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

Ponadto obecność niebezpiecznych lub toksycznych substancji w obiekcie może uniemożliwić, opóźnić lub ograniczyć zabudowę lub przebudowę takiej nieruchomości, co może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową oraz wyniki działalności.

### **GRUPA MOŻE POSIADAĆ NIEWYSTARCZAJĄCĄ OCHRONĘ UBEZPIECZENIOWĄ**

Posiadane przez Grupę polisy ubezpieczeniowe mogą nie zabezpieczać Grupy przed wszystkimi stratami, jakie Grupa może ponieść w związku z prowadzeniem swojej działalności. Ponadto niektóre rodzaje ubezpieczenia mogą być niedostępne na uzasadnionych komercyjnie warunkach lub w ogóle.

W związku z powyższym posiadana przez Grupę ochrona ubezpieczeniowa może nie być wystarczająca, aby w pełni zrekompensować poniesione straty związane z powstałymi szkodami na nieruchomościach. Ponadto istnieje wiele rodzajów ryzyka, ogólnie związanego z katastrofami, takimi jak powódzie, huragany, ataki terrorystyczne lub wojny, których ubezpieczenie może być niemożliwe lub komercyjnie nieuzasadnione. Inne czynniki, takie jak inflacja, zmiany w prawie budowlanym oraz kwestie związane z ochroną środowiska, także mogą spowodować, że wpływy z ubezpieczenia będą niewystarczające do naprawy lub odtworzenia nieruchomości w przypadku ich uszkodzenia lub zniszczenia. Grupa może ponieść znaczące straty lub szkody, za które może nie uzyskać pełnego odszkodowania lub nie uzyskać go w ogóle. W wyniku powyższego Grupa może nie posiadać wystarczającej ochrony przed wszelkimi szkodami, które mogą zostać przez nią poniesione. W przypadku wystąpienia szkody nieobjętej ochroną ubezpieczeniową lub szkody przewyższającej sumę ubezpieczenia Grupa może stracić kapitał zainwestowany w dany projekt będący przedmiotem tych strat, a także zakładany przyszły przychód z tego projektu. Grupa może także być zobowiązana do naprawy szkód poniesionych w wyniku zdarzeń, które nie podlegały ubezpieczeniu. Ponadto Grupa może także ponosić odpowiedzialność z tytułu zadłużenia lub innych zobowiązań finansowych związanych z uszkodzoną nieruchomością. Nie można zapewnić, że w przyszłości nie powstaną istotne szkody przewyższające limity ochrony ubezpieczeniowej. Wszelkie szkody nieobjęte ochroną ubezpieczeniową lub szkody przewyższające wartość ochrony ubezpieczeniowej mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową oraz wyniki działalności.

### **CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ FINANSOWĄ GRUPY**

#### **POZIOM ZADŁUŻENIA GRUPY I KOSZTY JEGO OBSŁUGI SĄ ZNACZĄCE I MOGĄ DALEJ WZROSNAĆ, WYWOŁUJĄC NEGATYWNE SKUTKI DLA JEJ DZIAŁALNOŚCI, SYTUACJI FINANSOWEJ LUB WYNIKÓW DZIAŁALNOŚCI**

Na dzień publikacji niniejszego Raportu Grupa posiada pewien poziom zadłużenia i wysokie koszty obsługi długu. Ponadto Grupa może zaciągnąć dodatkowe zadłużenie w przyszłości. Zaciągnięcie dodatkowego zadłużenia zwiększyłoby opisane w niniejszym raporcie ryzyko związane z poziomem zadłużenia Grupy. Fakt ten może wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki działalności Grupy. Poziom zadłużenia Grupy może mieć istotne konsekwencje dla inwestorów, w tym w szczególności może wpłynąć na:

- zwiększenie podatności na spowolnienie w działalności Grupy lub na ogólne niekorzystne warunki panujące w gospodarce i w branży, w tym niekorzystne warunki gospodarcze w krajach, w których Grupa prowadzi swoją działalność, przy jednoczesnym zmniejszeniu elastyczności reakcji na takie spowolnienie;
- ograniczenie zdolności Grupy do pozyskania finansowania przyszłych przedsięwzięć, nakładów inwestycyjnych, wykorzystywania okazji, przejęć lub innych ogólnych celów korporacyjnych oraz wzrost kosztów przyszłego finansowania;

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

- Grupa może być zmuszona do zbycia nieruchomości w celu umożliwienia wypełnienia zobowiązań finansowych, w tym zobowiązań z umów kredytowych;
- konieczność przeznaczania znacznej części przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej Grupy do spłaty kapitału i odsetek, co oznacza, że przepływy te nie będą mogły zostać wykorzystane na finansowanie działalności, nakładów inwestycyjnych, przejęć lub innych celów korporacyjnych Grupy;
- ograniczenie elastyczności Grupy przy planowaniu lub reagowaniu na zmiany w jej działalności, otoczeniu konkurencyjnym i na rynku nieruchomości; oraz
- niekorzystna pozycja rynkowa Grupy w stosunku do jej konkurentów, którzy mają niższe zadłużenie.

Zarówno każde z powyższych, jak i inne zdarzenia mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na zdolność Grupy do realizacji swoich zobowiązań.

**GRUPA MOŻE PONIEŚĆ ZNACZNE STRATY JEŻELI NARUSZY ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z UMÓW KREDYTOWYCH A PONADTO OGRANICZENIA NAŁOŻONE PRZEZ TE UMOWY MOGĄ UNIEMOŻLIWIĆ GRUPIE SPRZEDAŻ JEJ PROJEKTÓW**

W celu zabezpieczenia swoich kredytów Grupa podejmowała i będzie podejmowała w przyszłości działania w celu obciążenia swoich aktywów hipoteką i ustanawiania zastawów na udziałach w swoich podmiotach zależnych, udzielania gwarancji i będzie zobowiązywała się względem wierzycieli do dalszego nieobciążania swego obecnego i przyszłego majątku hipotekami i zastawami bez ich zgody (tzw. negative pledge). Ponadto umowy kredytowe Grupy zawierają ograniczenia jej możliwości rozporządzania niektórymi z jej kluczowych aktywów, co z kolei może być konieczne w celu zaspokojenia określonych zobowiązań finansowych. Grupa może nie być w stanie dokonać spłaty kwoty głównej lub odsetek lub naruszyć inne zobowiązania zawarte w umowach kredytowych Grupy. W niektórych przypadkach Grupa może naruszyć zobowiązania w wyniku okoliczności będących poza kontrolą Grupy. Zobowiązania te mogą dotyczyć wymogów w zakresie utrzymania określonych wskaźników wartości kredytu do wartości zabezpieczenia, pokrycia obsługi kredytu i wymogów kapitału obrotowego. Naruszenie takich zobowiązań przez Grupę może skutkować utratą obciążonych hipoteką aktywów lub uznaniem jej zobowiązań płatniczych za wymagalne, wymagalnością gwarancji, wykonaniem postanowień dotyczących naruszeń zobowiązań z tytułu innych umów (ang. cross-default), a efektem może być konieczność natychmiastowej spłaty kredytów albo utrudnienie lub uniemożliwienie zaciągnięcia kredytów w przyszłości. W takich okolicznościach Grupa może być także zmuszona w dłuższym horyzoncie czasowym do sprzedaży niektórych aktywów w celu zaspokojenia swoich zobowiązań kredytowych oraz opóźnienia lub wstrzymania ukończenia projektów.

Każde z wyżej opisanych zdarzeń może wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki działalności Grupy.

## **GRUPA MOŻE NIE BYĆ W STANIE ODNOWIĆ LUB ZREFINANSOWAĆ KREDYTÓW LUB INNEGO ZADŁUŻENIA W TERMINIE ICH ZAPADALNOŚCI LUB MOŻE BYĆ W STANIE ODNOWIĆ LUB ZREFINANSOWAĆ TAKIE KREDYTY LUB ZADŁUŻENIE JEDYNIEM NA MNIEJ KORZYSTNYCH WARUNKACH**

Projekty Grupy są finansowane za pomocą kredytów udzielanych na określony okres. Grupa może nie być w stanie odnowić lub zrefinansować takich umów w części lub w całości lub może zostać zmuszona do zaakceptowania mniej korzystnych warunków refinansowania. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie odnowić kredytu lub zabezpieczyć sobie nowego finansowania, może zostać zmuszona do sprzedaży jednej lub większej liczby ze swoich nieruchomości biurowych w celu uzyskania niezbędnej płynności. Dodatkowo, jeżeli Grupa nie będzie zdolna do odnowienia niektórych kredytów, nieruchomości finansowane poprzez kredyty będą niedofinansowane, a tym samym nie będą generowały oczekiwanych zwrotów z kapitału.

Każda kombinacja wyżej wymienionych okoliczności miałaby istotny, negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

## **GRUPA PONOSI RYZYKO ZWIĄZANE Z WAHANIAMI KURSÓW WYMIANY WALUT**

Sprawozdania finansowe Grupy sporządzane są w euro i euro jest walutą funkcjonalną Grupy. Większość przychodów Grupy, szczególnie przychodów z tytułu czynszu, wyrażona jest w euro. Pewna część kosztów Grupy, takich jak niektóre pozycje kosztów budowlanych, koszty robocizny i wynagrodzeń dla określonych generalnych wykonawców, ponoszona jest w walutach rynków geograficznych, na których działa Grupa, w tym polski złoty, bułgarska lewa, węgierski forint, rumuński lej lub serbski dinar.

W celu dokonania szacunkowych wyliczeń co do poziomu kapitału niezbędnego dla realizacji jej celów strategicznych Grupa wykorzystuje euro jako walutę odniesienia. Ponadto większość inwestycji planowanych przez Grupę w ramach jej strategii biznesowej jest wyrażana w euro. W związku z powyższym nie można zapewnić, że wpływy uzyskane i wyrażone w złotych będą wystarczające dla spełnienia wymogów inwestycyjnych projektów, które Grupa zamierza nabyć. Chociaż Grupa w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego (ang. currency hedging) i aby zmniejszyć niestabilność zwrotów z inwestycji spowodowanych wahaniami kursowymi, może zawierać umowy zabezpieczające jej ryzyko, m.in. poprzez transakcje na instrumentach pochodnych, pozyskiwać finansowanie dłużne denominowane w euro oraz zawierać umowy z wykonawcami określające wynagrodzenie wyrażone w euro, nie można jednak zapewnić, że takie transakcje hedgingowe będą w pełni skuteczne lub korzystne.

Ponadto biorąc pod uwagę fakt, iż niektórzy wykonawcy Grupy zawierają umowy zabezpieczające w zakresie swojego wynagrodzenia z tytułu m.in. umów budowlanych, sytuacja ta może ograniczyć ich elastyczność dotyczącą opóźnienia realizacji niektórych faz budowy i skutkować ich problemami finansowymi. Ponadto zważywszy, że płatności należne z tytułu większości komercyjnych umów najmu Grupy są wyrażone jako równowartość kwoty w euro wyrażonej w lokalnej walucie, niektórzy najemcy Grupy, w szczególności najemcy powierzchni handlowych, mogą mieć trudności z wypełnieniem swoich zobowiązań płatniczych wynikających z takich umów najmu, jako że osiągają oni przychody w swoich walutach lokalnych. W związku z powyższym wszelka istotna aprecjacja walut lokalnych wobec euro może znacznie obniżyć przychody Grupy wyrażone w walutach lokalnych i może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki działalności.

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

## **GRUPA PONOSI RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ**

Umowy kredytowe Grupy oprocentowane są w oparciu o zmienne stopy procentowe. Wysokość stóp procentowych jest w wysokim stopniu uzależniona od wielu czynników, włącznie z rządową polityką monetarną oraz krajowymi i międzynarodowymi warunkami gospodarczymi i politycznymi, a także innymi czynnikami poza kontrolą Grupy. Ekspozycja Grupy na ryzyko związane ze stopami procentowymi i zakres, w jakim Grupa zabezpiecza to ryzyko, są zróżnicowane w podziale na obszary geograficzne, na których Grupa prowadzi działalność, jednakże zmiany stóp procentowych mogą zwiększyć koszt finansowania Grupy z tytułu istniejących kredytów, a przez to wpłynąć na jej rentowność. Ewentualna konieczność zabezpieczenia ryzyka stóp procentowych jest rozpatrywana przez Grupę dla każdego przypadku indywidualnie, z wyłączeniem projektów, w których zabezpieczenie stosownego ryzyka stóp procentowych jest wymogiem kredytodawców. Zmiany stóp procentowych mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki działalności.

## **DZIAŁALNOŚĆ GRUPY JEST KAPITAŁOCHŁONNA I MOŻE DOJŚĆ DO SYTUACJI, W KTÓREJ DODATKOWE FINANSOWANIE MOŻE BYĆ NIEDOSTĘPNE NA KORZYSTNYCH WARUNKACH**

Grupa ponosi znaczące wydatki na zakup gruntów oraz pokrycie kosztów budowy infrastruktury oraz kosztów budowlanych i projektowych. Działalność Grupy wymaga znaczących kwot oraz finansowania zewnętrznego. Potrzeby kapitałowe Grupy zależą od wielu czynników, w szczególności od warunków rynkowych, które są poza kontrolą Grupy. Jeżeli parametry pozyskania niezbędnego jej kapitału będą znacząco odbiegały od obecnie zakładanych, konieczne może być pozyskanie przez Grupę dodatkowego finansowania. W przypadku wystąpienia trudności z pozyskaniem takiego dodatkowego finansowania, skala rozwoju Grupy oraz tempo osiągania przez nią określonych celów strategicznych może być wolniejsze od pierwotnie zakładanego. Nie jest pewne, czy Grupa będzie zdolna do pozyskania wymaganego finansowania, jeżeli zajdzie taka konieczność ani czy środki finansowe zostaną uzyskane na warunkach korzystnych dla Grupy.

Ponadto umowy kredytów deweloperskich generalnie umożliwiają wykorzystanie środków z kredytów po osiągnięciu z góry ustalonych etapów realizacji budowy, wynajęciu określonych powierzchni lub sprzedaży określonej liczby mieszkań. Jeżeli Grupa nie osiągnie zakładanych celów, dostępność środków z kredytu może być opóźniona i spowodować dalsze opóźnienia harmonogramu realizacji budowy. Ograniczenia dostępu do źródeł finansowania zewnętrznego, jego opóźnienia, jak również warunki finansowania odbiegające od zakładanych mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki działalności Grupy.

## **CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z RYNKAMI, NA KTÓRYCH DZIAŁA GRUPA**

### **RYZYKO POLITYCZNE, EKONOMICZNE I PRAWNE ZWIĄZANE Z KRAJAMI RYNKÓW WSCHODZĄCYCH, W TYM KRAJAMI CEE I SEE**

Inwestorzy na rynkach wschodzących i rozwijających się, takich jak regiony CEE i SEE, na których Grupa prowadzi działalność, powinni mieć świadomość, że rynki te podlegają większemu ryzyku prawnemu, ekonomicznemu, podatkowemu i politycznemu niż rynki dojrzałe oraz podlegają szybkim i czasami nieprzewidywalnym zmianom. W związku z tym faktem, inwestowanie w papiery wartościowe emitentów prowadzących znaczącą działalność na rynkach wschodzących lub rozwijających się wiąże się z reguły z wyższym stopniem ryzyka niż inwestowanie w papiery wartościowe emitentów prowadzących znaczącą działalność w krajach Europy Zachodniej lub innych podobnych jurysdykcjach.

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

Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. wszystkie przychody Grupy pochodziły z działalności w krajach regionów CEE i SEE, a w szczególności z Polski (40,0%), Węgier (28,9%), Bułgarii (10,0%), Rumuni (6,7%), Serbii (6,7%) i Chorwacji (6,7%). Rynki te są narażone na większe ryzyko niż bardziej rozwinięte rynki. Kraje regionów CEE i SEE nadal niosą ze sobą różnego rodzaju ryzyko dla inwestorów, takie jak niestabilność lub zmiany władz krajowych lub lokalnych, wywłaszczenia gruntów, zmiany w prawie podatkowym i przepisach wykonawczych, zmiany w praktykach i zwyczajach biznesowych, zmiany w ustawach i przepisach związanych z transferem środków pieniężnych i ograniczenia dotyczące poziomu inwestycji zagranicznych. W szczególności Grupa jest uzależniona od zasad i przepisów dotyczących zagranicznych właścicieli nieruchomości i innych dóbr majątkowych. Takie przepisy mogą zmieniać się szybko i w znacznym zakresie, a w rezultacie wpłynąć na własność Grupy i mogą spowodować utratę mienia lub aktywów bez prawa do odszkodowania.

Ponadto niektóre kraje, w których Grupa prowadzi działalność (takie jak Serbia), mogą regulować lub wymagać zgody od rządu na transfer dochodów z inwestycji, przychodów, kapitału lub wpływów ze sprzedaży papierów wartościowych przez inwestorów zagranicznych. Ponadto w przypadku pogorszenia bilansu płatniczego kraju lub z innych powodów kraj może nałożyć tymczasowe ograniczenia na transfer kapitału za granicę. Wszelkie tego typu ograniczenia mogą niekorzystnie wpłynąć na możliwości transferu kredytów inwestycyjnych lub wypłaty dywidendy przez Grupę. Niektóre kraje regionów CEE i SEE odnotowywały wysokie a okresowo bardzo wysokie stopy inflacji. Inflacja i gwałtowne wahania wskaźnika inflacji miały i wciąż mogą mieć negatywny wpływ na gospodarkę i rynek papierów wartościowych niektórych krajów wschodzących.

Ponadto negatywne zdarzenia gospodarcze lub polityczne w krajach, w których Grupa prowadzi działalność i/lub krajach sąsiadujących mogą mieć znaczący wpływ, m.in., na Produkt Krajowy Brutto, handel zagraniczny lub ogólnie na gospodarkę poszczególnych krajów. Kraje i regiony, gdzie Grupa prowadzi działalność, doświadczyły w przeszłości i mogą doświadczać w przyszłości politycznej niestabilności spowodowanej zmianami rządów, politycznym impasem w procesie legislacyjnym, napięć i sporów pomiędzy władzami centralnymi a lokalnymi, korupcji wśród urzędników państwowych oraz niepokoju społecznego i etnicznego. W szczególności, trwający konflikt zbrojny na terytorium Ukrainy, a także brak pewności co do jego czasu trwania, skali i relacji krajów regionów CEE i SEE z Rosją mogą wpłynąć na postrzeganie przez inwestorów regionalnego rynku nieruchomości oraz na ich gotowość do inwestowania w krajach sąsiadujących z Ukrainą i Rosją, gdzie Grupa prowadzi działalność.

Urzeczywistnienie się któregoś z powyższych czynników ryzyka miałyby istotny, niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową oraz wyniki działalności.

### **MIEJSCA, W KTÓRYCH ZNAJDUJĄ SIĘ NIERUCHOMOŚCI GRUPY, SĄ NARAŻONE NA RYZYKO REGIONALNE I MOGĄ STRACIĆ NA ATRAKCYJNOŚCI**

Lokalizacja każdej z nieruchomości Grupy podlega wpływom sytuacji makroekonomicznej panującej w regionach, w których ona działa, jak również szczególnych lokalnych uwarunkowań panujących na danym regionalnym rynku. Nieruchomości Grupy stanowią przede wszystkim nieruchomości komercyjne, co znacząco naraża Grupę na negatywne zjawiska w tych segmentach rynku nieruchomości w krajach, w których Grupa prowadzi działalność, a w szczególności na intensyfikację konkurencji i wyższe nasycenie.

Upadłości, zamknięcia lub wyprowadzki dużych spółek lub spółek z poszczególnych lub kilku sektorów na skutek niekorzystnych wydarzeń, lub z innych powodów, mogą mieć niekorzystny wpływ na rozwój gospodarczy danej lokalizacji, a tym samym na portfel nieruchomości Grupy jako całości. Grupa nie ma kontroli nad takimi czynnikami. Negatywne zmiany gospodarcze w jednej lub kilku lokalizacjach mogą

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



obniżyć przychody Grupy z najmu lub doprowadzić do utraty przychodów z czynszu, które wynikają z braku możliwości zapłaty czynszu w całości lub w części przez część najemców, jak również spowodować spadek wartości rynkowej nieruchomości Grupy, co może wywrzeć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki działalności.

### **NIEZGODNE Z PRAWEM, WYBIÓRCZE LUB ARBITRALNE DZIAŁANIA ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ MOGĄ WPŁYNAĆ NA ZDOLNOŚĆ GRUPY DO POZYSKANIA UMÓW, KONTRAKTÓW I POZWOLEŃ, KTÓRE SĄ WYMAGANE, ABY GRUPA MOGŁA REALIZOWAĆ SWOJE PROJEKTY**

Organy państwowe na krajach, w których Grupa prowadzi działalność, mają znaczny zakres uznaniowych upoważnień decyzyjnych i mogą nie podlegać nadzorowi innych organów, wymogom do wysłuchania stron lub dokonania uprzedniego zawiadomienia lub kontroli publicznej. Organy państwowe w takich krajach mogą korzystać z przyznanej dyskrecjonalności w sposób arbitralny lub wybiórczy albo niezgodny z prawem oraz pod wpływem okoliczności politycznych lub gospodarczych. Grupa otrzymała już w przeszłości decyzje administracyjne, które zmusiły ją do nieplanowanej zmiany planów inwestycyjnych (w tym ograniczenia skali projektu). Wspomniana uznaniowość może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki działalności Grupy.

### **SYSTEM KSIĄG WIECZYSTYCH OBOWIĄZUJĄCY W NIEKTÓRYCH KRAJACH CEE I SEE NIE JEST PRZEJRZYSTY I EFEKTYWNY, A NIERUCHOMOŚCI GRUPY MOGĄ PODLEGAĆ ROSZCZENIOM REPRYWATYZACYJNYM**

System ksiąg wieczystych w niektórych krajach CEE i SEE jest nieprzejrzysty i nieefektywny, co może skutkować opóźnieniami procedury nabywania nieruchomości gruntowych i procedury scalenia wielu działek w jedną oraz ujawnienia scalonej działki w księgach wieczystych, co stanowi wymóg dla rozpoczęcia realizacji niektórych projektów. Wspomniana nieefektywność może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową oraz wyniki działalności Grupy.

Ponadto Grupa może być narażona na nieuniknione ryzyko związane z inwestowaniem w krajach CEE i SEE wynikające z nieuregulowanego stanu prawnego części nieruchomości położonych w tych krajach. Po wejściu w życie przepisów o nacjonalizacji w niektórych krajach CEE i SEE, w tym w Polsce i na Węgrzech w okresie powojennym, wiele prywatnych nieruchomości i przedsiębiorstw zostało przejętych przez władze państwowe. W wielu przypadkach mienie zostało odebrane z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa. Po przejściu przez kraje CEE i SEE do systemu gospodarki rynkowej w latach 1989-1990 wielu byłych właścicieli nieruchomości albo ich następców prawnych podjęło starania o odzyskanie nieruchomości lub przedsiębiorstw utraconych po wojnie lub uzyskanie odszkodowania. Przez wiele lat podejmowano próby uregulowania kwestii roszczeń reprivatyzacyjnych w Polsce. Pomimo tego w Polsce nie uchwalono żadnej ustawy, która regulowałaby procedury reprivatyzacyjne. Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami byli właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni mogą składać wnioski do organów publicznych o uznane za nieważne decyzji administracyjnych, na mocy których dokonano odebrania nieruchomości, chyba że upłynął okres dziesięciu lat od daty ich doręczenia lub ogłoszenia. Na dzień przekazania niniejszego Raportu nie toczą się żadne postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych wydanych przez organy publiczne w stosunku do nieruchomości będących własnością Grupy. Nie ma jednak gwarancji, że roszczenia reprivatyzacyjne nie zostaną wniesione przeciwko Grupie w przyszłości, co może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki działalności Grupy.

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

## POSIADANY PRZEZ GRUPĘ TYTUŁ PRAWNY DO NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH I PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH MOŻE BYĆ W NIEKTÓRYCH PRZYPADKACH KWESTIONOWANY, A ODPOWIEDNIE POZWOLENIA ODNOSZĄCE SIĘ DO TYCH NIERUCHOMOŚCI MOGŁY ZOSTAĆ UZYSKANE Z NARUSZENIEM OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW PRAWA

Grupa może mieć trudności, aby bezspornie ustalić, że tytuł prawny do nieruchomości został przyznany odpowiedniej spółce zależnej, a w niektórych przypadkach ustalenie takie może być niemożliwe ze względu na fakt, że przepisy regulujące kwestie związane z nieruchomościami w Polsce i innych krajach, w których Grupa prowadzi działalność, są złożone, często wieloznaczne lub wewnętrznie sprzeczne, a dane zawarte w odpowiednich rejestrach mogą nie być wiarygodne. Np. zgodnie z przepisami obowiązującymi w Polsce, transakcje związane z nieruchomościami mogą być kwestionowane z wielu różnych powodów i w oparciu o wiele podstaw prawnych, a w szczególności w przypadkach, gdy sprzedający lub przekazujący nieruchomość nie posiadał prawa do rozporządzania daną nieruchomością, na podstawie naruszenia wymogów dotyczących uzyskania zezwoleń korporacyjnych przez drugą stronę transakcji lub jeżeli przeniesienie tytułu nie zostało wpisane do urzędowego rejestru w wymaganym terminie. Jednakże nawet jeżeli tytuł prawny do nieruchomości został zarejestrowany, może on być nadal zakwestionowany. W związku z powyższym nie można zapewnić, że Grupa zachowa przysługujący jej tytuł własności w przypadku, gdyby został on zakwestionowany. Ponadto istnieje możliwość, że zezwolenia, autoryzacje, decyzje o zmianie decyzji o warunkach zabudowy lub inne podobne wymogi zostały uzyskane z naruszeniem obowiązujących przepisów lub regulacji. Kwestie takie mogą podlegać późniejszemu podważeniu. Podobne problemy mogą powstać w kontekście zgodności z procedurami prywatyzacyjnymi oraz aukcjami związanymi z pozyskaniem dzierżawy gruntów i praw do zabudowy. Monitorowanie, ocena lub weryfikacja tych obaw może być trudna lub niemożliwa. Jeżeli takie zezwolenie, autoryzacja lub decyzja o zmianie decyzji o warunkach zabudowy albo podobne wymogi zostaną zakwestionowane, czynniki te mogą negatywnie wpłynąć na działalność Grupy, jej sytuację finansową oraz wyniki działalności.

## CZYNNIKI RYZYKA DOTYCZĄCE STRUKTURY AKCJONARIATU SPÓŁKI I ŁADU KORPORACYJNEGO

### POMIĘDZY GRUPĄ A AKCJONARIUSZEM DOMINUJĄCYM GRUPY MOŻE ISTNIEĆ POTENCJALNY KONFLIKT INTERESÓW

Na dzień publikacji niniejszego Raportu podmiotem dominującym GTC jest Optimum Venture Private Equity Fund, który jest jedynym akcjonariuszem GTC Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság posiadającym bezpośrednio 3,81% kapitału akcyjnego Spółki oraz jedynym akcjonariuszem Alpine Holding Korlátolt Felelősségű Társaságthe, który pośrednio, tj. poprzez Global Debt Strategy S.à r.l. i dalej poprzez GTC Dutch Holdings B.V. ("**GTC Dutch**") posiada 43,1% udziału w kapitale akcyjnym Spółki. Optimum jest funduszem inwestycyjnym zarządzanym przez Optima Investment Fund Management Zrt. ("**Optima**") kontrolowany przez Pallas Athene Foundation. Ponadto, w dniu 18 lutego 2022 r., GTC Dutch i Icona Securitization Opportunities Group S.A.R.L. ("**Icona**"), posiadające 15,7% kapitału zakładowego Spółki, zawarły umowę cesji, która weszła w życie w dniu 1 marca 2022 r., na podstawie której Icona przeniosła na GTC Dutch swoje prawa do wykonywania prawa głosu z akcji posiadanych przez Icona. Na mocy tej umowy Icona udzieliła GTC Dutch bezwarunkowego i nieodwołalnego pełnomocnictwa do wykonywania wszystkich praw głosu z posiadanych przez nią akcji Spółki. Ponadto, od dnia 1 marca 2022 r., GTC Holding Zrt., GTC Dutch i Icona działają w porozumieniu na podstawie umowy dotyczącej ich wspólnie uzgodnionej polityki wobec Spółki oraz wykonywania praw głosu w odniesieniu do wybranych kwestii (takich jak zatwierdzenie raportu rocznego, podział zysków wygenerowanych przez Spółkę, udzielenie absolutorium członkom Zarządu Spółki, ustalanie rocznej dywidendy i wszelkich okresowych dywidend wypłacanych przez Spółkę, zmiany w polityce wynagrodzeń itp.) na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki.

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

Na dzień publikacji niniejszego Raportu przedstawiciele funduszu Optima stanowią większość członków rady nadzorczej i tym samym kontrolują powoływanie zarządu. W konsekwencji, fundusz Optima może wpływać na procesy podejmowania decyzji w Grupie. W związku z powyższym, rozważając jakąkolwiek inwestycję, działalność lub kwestie operacyjne Grupy, a także najlepsze sposoby wykorzystania dostępnych środków Grupy, interesy funduszu Optima, GTC Dutch, GTC Holding Zrt. oraz Icona mogą nie być zgodne z interesami Grupy lub jej pozostałych akcjonariuszy. Wszelkie takie konflikty interesów mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

Ponadto fundusz Optima prowadzi działalność na tym samym rynku co Grupa i może konkurować z Grupą w zakresie inwestycji będących przedmiotem zainteresowania Grupy. Wszelki taki konflikt interesów może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową oraz wyniki działalności lub perspektywy Grupy.

Ponadto, tak jak w przypadku jakiegokolwiek znacznego akcjonariusza, akcje Spółki mogą zostać wystawione na sprzedaż bez jakichkolwiek ograniczeń i nie ma żadnej pewności co do tego czy zostaną one sprzedane na rynku czy nie i po jakiej cenie. Taka sprzedaż albo nowa emisja akcji, mogą mieć niekorzystny wpływ na cenę akcji Grupy, albo ofertę akcji Spółki, gdyby miało do niej dojść.

### **TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI PRZEPROWADZANE PRZEZ SPÓŁKI ZALEŻNE GRUPY MOGĄ ZOSTAĆ ZAKWESTIONOWANE PRZEZ ORGANY PODATKOWE**

Grupa przeprowadziła transakcje z podmiotami powiązаныmi. Przy zawieraniu i realizacji transakcji z podmiotami powiązаныmi Grupa stara się zapewnić, aby takie transakcje (i) były zgodne z obowiązującymi przepisami dotyczącymi cen transferowych oraz (ii) były realizowane po wydaniu opinii o godziwości ceny (ang: fairness opinion). Jednakże, ze względu na specyfikę transakcji z podmiotami powiązаныmi, złożoność i niejednoznaczność przepisów prawnych regulujących metody badania stosowanych cen, a także trudności w identyfikacji transakcji porównywalnych dla celów referencyjnych, nie można zagwarantować, że konkretne spółki Grupy nie będą przedmiotem kontroli lub innych czynności dochodzeniowych podejmowanych przez organy podatkowe lub organy kontroli skarbowej. Jeżeli metody ustalania warunków rynkowych dla celów powyższych transakcji zostaną zakwestionowane, fakt ten może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności spółek Grupy.

## OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zgodnie z wymogami 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, Globe Trade Centre S.A. reprezentowany przez:

Zoltán Fekete, Prezes Zarządu

Barbara Sikora, Członek Zarządu

János Gárdai, Członek Zarządu

niniejszym oświadczają, że:

- wedle jego najlepszej wiedzy, skrócone sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy oraz jej wynik finansowy,

- wedle jego najlepszej wiedzy, skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy oraz jej wynik finansowy, a półroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć Grupy oraz jej sytuacji, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń;

Warszawa, 23 sierpnia 2023 r.

Zoltán Fekete,  
Prezes Zarządu

Barbara Sikora  
Członek Zarządu

János Gárdai  
Członek Zarządu



## **GLOBE TRADE CENTRE S.A.**

NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE **SKONSOLIDOWANE**  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES SZEŚCIU MIESIĘCY  
ZAKOŃCZONY DNIA **30 CZERWCA 2023 ROKU**

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	30 czerwca 2023 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2022 <i>badane</i>
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	8	9.991	10.523
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową		120	125
Rzeczowe aktywa trwałe		67	53
Depozyty zablokowane		58	56
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		9	15
Instrumenty pochodne	9	48	80
Finansowe aktywa trwałe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	15	592	611
Pożyczki udzielone udziałowcowi niekontrolującemu	7	49	51
		<b>10.934</b>	<b>11.514</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności z tytułu dostaw i usług		63	58
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków		18	25
Należności z tytułu podatku dochodowego		9	9
Przedpłaty oraz pozostałe należności		45	36
Instrumenty pochodne	9	49	36
Depozyty zablokowane krótkoterminowe		71	61
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14	530	540
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	11	13	242
		<b>798</b>	<b>1.007</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>11.732</b>	<b>12.521</b>

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

	Nota	30 czerwca 2023 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2022 <i>badane</i>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>			
Kapitał podstawowy		57	57
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		2.998	2.998
Niezarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego		-	-
Inne kapitały rezerwowe		(213)	(213)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		23	(28)
Różnice kursowe z przeliczenia		701	969
Zyski zatrzymane		1.248	1.436
		<b>4.814</b>	<b>5.219</b>
Udziały niekontrolujące	7	108	107
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>4.922</b>	<b>5.326</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	10	5.389	5.578
Zobowiązania z tytułu leasingu		187	195
Depozyty od najemców		58	56
Inne zobowiązania długoterminowe		13	15
Instrumenty pochodne	9	89	219
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		601	662
		<b>6.337</b>	<b>6.725</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	10	187	228
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		130	199
Zobowiązania z tytułu dywidendy dla udziałowców	1	134	-
Depozyty od najemców		9	7
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków		9	9
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		4	17
Instrumenty pochodne	9	-	10
		<b>473</b>	<b>470</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>11.732</b>	<b>12.521</b>

ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
		2023	2022	2023	2022
<i>Niebadane</i>					
Przychody z tytułu wynajmu	5	303	295	156	150
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	5	114	96	60	48
Koszt własny świadczonych usług obsługi nieruchomości	5	(125)	(105)	(63)	(52)
<b>Zysk brutto z działalności operacyjnej</b>		<b>292</b>	<b>286</b>	<b>153</b>	<b>146</b>
Koszty sprzedaży		(5)	(4)	(2)	(2)
Koszty administracyjne		(42)	(30)	(24)	(15)
Zysk/(strata) z aktualizacji wartości aktywów	8	(236)	76	(222)	62
Pozostałe przychody		-	3	-	3
Pozostałe koszty		(5)	(8)	(3)	(5)
<b>Zysk netto z działalności operacyjnej</b>		<b>4</b>	<b>323</b>	<b>(98)</b>	<b>189</b>
Różnice kursowe		5	(6)	4	(1)
Koszty finansowe, netto	6	(74)	(76)	(38)	(39)
<b>Zysk / (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>(65)</b>	<b>241</b>	<b>(132)</b>	<b>149</b>
Podatek dochodowy	12	9	(52)	22	(30)
<b>Zysk / (strata) za okres</b>		<b>(56)</b>	<b>189</b>	<b>(110)</b>	<b>119</b>
<b>Przypadający:</b>					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		(56)	186	(108)	117
Akcjonariuszom niekontrolującym	7	-	3	(2)	2
Podstawowy zysk na jedną akcję (w PLN)	16	(0,10)	0,32	(0,19)	0,20



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

<i>Niebadane</i>	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2023	2022	2023	2022
<b>Zysk / (strata) za okres</b>	<b>(56)</b>	<b>189</b>	<b>(110)</b>	<b>119</b>
<i>Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-	-	-
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających	56	64	63	27
Podatek dochodowy	(5)	(10)	(6)	(4)
<b>Zysk / (strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających</b>	<b>51</b>	<b>54</b>	<b>57</b>	<b>23</b>
Różnice kursowe z przeliczenia	(272)	91	(256)	32
<i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	<i>(221)</i>	<i>145</i>	<i>(199)</i>	<i>55</i>
<b>Całkowity dochód netto za okres</b>	<b>(277)</b>	<b>334</b>	<b>(309)</b>	<b>174</b>
<b>Przypadający:</b>				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	(273)	329	(304)	171
Akcjonariuszom niekontrolującym	(4)	5	(5)	3

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	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</b>	<b>2.998</b>	-	<b>(213)</b>	<b>(28)</b>	<b>969</b>	<b>1.436</b>	<b>5.219</b>	<b>107</b>	<b>5.326</b>
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	51	(268)	-	(217)	(4)	(221)
Wynik za okres zakończony 30 czerwca 2023 roku	-	-	-	-	-	-	(56)	(56)	-	(56)
<b>Całkowity dochód za okres</b>	-	-	-	-	<b>51</b>	<b>(268)</b>	<b>(56)</b>	<b>(273)</b>	<b>(4)</b>	<b>(277)</b>
Zadeklarowana dywidenda	-	-	-	-	-	-	(132)	(132)	-	(132)
Transakcje z udziałowcem niekontrolującym	-	-	-	-	-	-	-	-	9	9
Dywidenda wypłacona do udziałowca niekontrolującego	-	-	-	-	-	-	-	-	(4)	(4)
<b>Saldo na 30 czerwca 2023 roku (niebadane)</b>	<b>57</b>	<b>2.998</b>	-	<b>(213)</b>	<b>23</b>	<b>701</b>	<b>1.248</b>	<b>4.814</b>	<b>108</b>	<b>4.922</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>49</b>	<b>2.449</b>	<b>557</b>	<b>(214)</b>	<b>(137)</b>	<b>870</b>	<b>1.488</b>	<b>5.062</b>	<b>76</b>	<b>5.138</b>
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	54	89	-	143	2	145
Wynik za okres zakończony 30 czerwca 2022 roku	-	-	-	-	-	-	186	186	3	189
<b>Całkowity dochód za okres</b>	-	-	-	-	<b>54</b>	<b>89</b>	<b>186</b>	<b>329</b>	<b>5</b>	<b>334</b>
Zarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego	8	549	(557)	-	-	-	-	-	-	-
Dywidenda wypłacona do udziałowca niekontrolującego	-	-	-	-	-	-	-	-	(4)	(4)
<b>Saldo na 30 czerwca 2022 roku (niebadane)</b>	<b>57</b>	<b>2.998</b>	-	<b>(214)</b>	<b>(83)</b>	<b>959</b>	<b>1.674</b>	<b>5.391</b>	<b>77</b>	<b>5.468</b>

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**
**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH**

		Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2023	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2022
<i>Niebadane</i>			
<b>PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:</b>			
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem		(65)	241
<b>Korekty o pozycje:</b>			
Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów	8	236	(76)
Różnice kursowe		(5)	7
Koszty finansowe, netto	6	74	75
Wycena rezerwy z tytułu płatności w formie akcji własnych		-	(1)
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego</b>		<b>240</b>	<b>246</b>
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz innych aktywów obrotowych		(18)	(3)
Zmiana depozytów od najemców		7	4
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		(16)	(14)
<b>Przepiwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		<b>213</b>	<b>233</b>
Podatek dochodowy zapłacony w okresie		(28)	(42)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>185</b>	<b>191</b>
<b>PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:</b>			
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne	8	(260)	(198)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i gruntów	1,8	(65)	(234)
Sprzedaż gruntów oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową		-	21
Sprzedaż jednostek zależnych, pomniejszona o środki pieniężne w zbywanych spółkach		-	579
Sprzedaż ukończonych budynków	11	232	-
Wydatki na finansowe aktywa trwałe	15	(9)	-
Podatek VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		8	(6)
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(94)</b>	<b>162</b>
<b>PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:</b>			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych		156	5
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych		(118)	(107)
Odsetki zapłacone oraz inne opłaty związane z przedterminową splatą kredytów		(93)	(95)
Wpływy z tytułu podwyższenia kapitału, pomniejszone o koszty emisji		-	557
Splata zobowiązań z tytułu leasingu		(3)	(3)
Koszty uzyskania finansowania		(3)	-
Zmiana stanu depozytów zablokowanych krótkoterminowych		(14)	5
Wypłata dywidendy akcjonariuszom niekontrolującym		(4)	(3)
<b>Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej</b>		<b>(79)</b>	<b>359</b>
<b>Różnice kursowe z przeliczenia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, netto</b>		<b>(22)</b>	<b>14</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>(10)</b>	<b>726</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku</b>		<b>540</b>	<b>444</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>		<b>530</b>	<b>1.170</b>

### NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

#### 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 30 czerwca 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 30 stycznia 2023 roku, GTC FOD Property Kft., jednostka całkowicie zależna od Spółki, sfinalizowała transakcję sprzedaży budynku biurowego. Cena sprzedaży wyniosła 232 miliona PLN.

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). Transakcja była uwarunkowana uzyskaniem przez GTC Origine Zrt. potwierdzenia zagranicznego inwestora („Acknowledgement of Foreign Investor”) od Ministerstwa Rozwoju („zgoda FDI”). Transakcja została zaniechana, ponieważ zgoda FDI nie została uzyskana przed ostatecznym terminem realizacji transakcji.

W dniu 25 kwietnia 2023 roku, Pan Ariel 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 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 (maksymalnym terminem spłaty jest czerwiec 2029 roku). Na dzień 30 czerwca 2023 roku, z całkowitej kwoty kredytu wypłacono 8,7 miliona EUR.

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 17,1 miliona EUR (73,3 miliona PLN) – łącznie z instrumentem zabezpieczającym.

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. Na dzień 30 czerwca 2023 roku wypłacona została całkowita kwota kredytu.

W dniu 29 maja 2023 roku Zarząd GTC SA ogłosił, że postanowił rozszerzyć uprzednio zaprezentowaną i wdrażaną strategię Spółki, która obecnie obejmuje również inwestycje i realizacje projektów nieruchomościowych obejmujących aktywa branży hotelarskiej, szczególnie na rynku luksusowych usług hotelarskich w Europie.

W dniu 12 czerwca 2023 roku, GTC Origine Investments Pltd, jednostka całkowicie zależna od Spółki, nabyła 100% udziałów w G-Gamma LCHD Kft. („GTC LCHD Projekt Kft”) od funduszu inwestycyjnego powiązanego z większościami akcjonariuszem Spółki, który jest właścicielem remontowanego hotelu, za kwotę 9,6 miliona EUR. Na podstawie przeprowadzonej analizy, transakcja została ujęta jako nabycie aktywów (asset deal), które prezentowane są w gruntach przeznaczonych pod zabudowę komercyjną w ramach nieruchomości inwestycyjnych.

W dniu 12 czerwca 2023 roku, GTC Origine Investments Pltd, jednostka całkowicie zależna od Spółki, nabyła 100% udziałów w G-Alpha VRSMRT Kft. („GTC VRSMRT Projekt Kft”) od funduszu inwestycyjnego powiązanego z większościami akcjonariuszem Spółki, który jest właścicielem części kondominium o łącznej powierzchni 1300 metrów kwadratowych, za kwotę 3,5 miliona EUR. Po ukończeniu prac remontowych i wykończeniowych, nieruchomość przeznaczona jest na projekt biurowy. Na podstawie przeprowadzonej analizy, transakcja została ujęta jako nabycie aktywów (asset deal), które prezentowane są w gruntach przeznaczonych pod zabudowę komercyjną w ramach nieruchomości inwestycyjnych.

W dniu 21 czerwca 2023 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w kwocie 132,1 miliona PLN. Dywidenda zostanie wypłacona we wrześniu 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 sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku zostało przygotowane zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” zatwierdzonym przez UE.

Poczynając od śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku, wszystkie dane finansowe wyrażone są w milionach PLN, o ile nie zaznaczono inaczej.

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.

Na dzień 30 czerwca 2023 roku kapitał obrotowy netto Grupy (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) wynosił 325 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 7 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 śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie 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.

### 4. Inwestycje w jednostkach zależnych

Struktura Grupy jest zgodna z prezentowaną w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku (nota 8 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2022 rok) z wyjątkiem następujących zmian, które miały miejsce w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku:

- Likwidacja GTC Konstancja Sp. z o.o. (jednostka całkowicie zależna od GTC S.A. z siedzibą w Polsce)
- Likwidacja GTC Karkonoska Sp. Z o.o. (jednostka całkowicie zależna od GTC S.A. z siedzibą w Polsce)
- Utworzenie GTC Matrix Future d.o.o. (jednostka całkowicie zależna od GTC S.A. z siedzibą w Chorwacji)
- Likwidacja GML American Regency Pipera S.R.L. (jednostka z siedzibą w Rumunii, w której GTC S.A. posiadało 75% udziałów)
- Sprzedaż Deco Intermed S.R.L. (jednostka z siedzibą w Rumunii, w której GTC S.A. posiadało 66,7% udziałów)
- Nabycie GTC VRSMRT Projekt Kft. (jednostka całkowicie zależna od GTC Origine Investments Pltd. z siedzibą na Węgrzech)
- Nabycie GTC LCHD Projekt Kft. (jednostka całkowicie zależna od GTC Origine Investments Pltd. z siedzibą na Węgrzech)
- Utworzenie GTC MNG d.o.o. Beograd (jednostka całkowicie zależna od GTC Origine Investments Pltd. z siedzibą w Serbii)

## 5. Analiza segmentowa

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2023	2022	2023	2022
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni nieruchomości biurowych	184	183	96	92
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości biurowych	66	55	35	27
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni w galeriach handlowych	119	112	60	58
Przychody z tytułu usług obsługi galerii handlowych	48	41	25	21
<b>Razem</b>	<b>417</b>	<b>391</b>	<b>216</b>	<b>198</b>

Segmenty operacyjne są agregowane do segmentów sprawozdawczych, biorąc pod uwagę charakter działalności, rynki operacyjne i inne czynniki. Segmenty operacyjne są podzielone na strefy geograficzne, które odzwierciedlają aktualny charakter struktury sprawozdawczości zarządczej: Polska, Węgry, Bukareszt, Belgrad, Sofia, Zagrzeb oraz pozostałe.

### Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2023

Portfolio	Przychody z wynajmu	Przychody z usług obsługi nieruchomości	Koszt własny świadczonych usług obsługi nieruchomości	Zysk brutto z działalności operacyjnej
Polska	120	46	(51)	115
Belgrad	23	10	(9)	24
Węgry	87	33	(37)	83
Bukareszt	23	5	(9)	19
Zagrzeb	18	10	(9)	19
Sofia	32	10	(10)	32
<b>Razem</b>	<b>303</b>	<b>114</b>	<b>(125)</b>	<b>292</b>

### Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2022

Portfolio	Przychody z wynajmu	Przychody z usług obsługi nieruchomości	Koszt własny świadczonych usług obsługi nieruchomości	Zysk brutto z działalności operacyjnej
Polska	119	42	(42)	119
Belgrad	20	5	(7)	18
Węgry	83	27	(28)	82
Bukareszt	21	6	(7)	20
Zagrzeb	25	9	(10)	24
Sofia	27	7	(11)	23
<b>Razem</b>	<b>295</b>	<b>96</b>	<b>(105)</b>	<b>286</b>



## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

### Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2023

Portfolio	Przychody z wynajmu	Przychody z usług obsługi nieruchomości	Koszt własny świadczonych usług obsługi nieruchomości	Zysk brutto z działalności operacyjnej
Polska	60	23	(26)	57
Belgrad	13	6	(5)	14
Węgry	48	18	(20)	46
Bukareszt	12	2	(5)	9
Zagrzeb	8	5	(2)	11
Sofia	15	6	(5)	16
<b>Razem</b>	<b>156</b>	<b>60</b>	<b>(63)</b>	<b>153</b>

### Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2022

Portfolio	Przychody z wynajmu	Przychody z usług obsługi nieruchomości	Koszt własny świadczonych usług obsługi nieruchomości	Zysk brutto z działalności operacyjnej
Polska	60	21	(20)	61
Belgrad	10	2	(4)	8
Węgry	43	13	(14)	42
Bukareszt	11	3	(3)	11
Zagrzeb	13	5	(5)	13
Sofia	13	4	(6)	11
<b>Razem</b>	<b>150</b>	<b>48</b>	<b>(52)</b>	<b>146</b>

Analiza segmentowa aktywów i pasywów na dzień 30 czerwca 2023 roku została przedstawiona w tabeli poniżej:

	Nieruchomości <sup>1</sup>	Środki pieniężne i depozyty	Inne	Aktywa razem	Kredyty, obligacje i leasingi <sup>2</sup>	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	Inne	Zobowiązania razem
Polska	3.801	174	89	<b>4.064</b>	1.211	254	58	<b>1.523</b>
Belgrad	783	31	9	<b>823</b>	116	13	22	<b>151</b>
Węgry	3.222	89	103	<b>3.414</b>	1.188	89	53	<b>1.330</b>
Bukareszt	788	27	9	<b>824</b>	31	54	13	<b>98</b>
Zagrzeb	574	22	58	<b>654</b>	231	71	22	<b>324</b>
Sofia	877	18	4	<b>899</b>	-	40	18	<b>58</b>
Pozostałe	142	-	-	<b>142</b>	9	-	-	<b>9</b>
Nie przydzielono <sup>3</sup>	-	298	614	<b>912</b>	3.009	80	228	<b>3.317</b>
<b>Razem</b>	<b>10.187</b>	<b>659</b>	<b>886</b>	<b>11.732</b>	<b>5.795</b>	<b>601</b>	<b>414</b>	<b>6.810</b>

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

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> Z wyłączeniem odroczonej wartości przyznania finansowania.

<sup>3</sup> Pozostałe aktywa to przede wszystkim długoterminowe aktywa finansowe w Irlandii (530 milionów PLN) oraz w Luksemburgu (58 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 208,3 milionów PLN.

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

	Nieruchomości <sup>1</sup>	Środki pieniężne i depozyty	Inne	Aktywa razem	Kredyty, obligacje i leasingi <sup>2</sup>	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	Inne	Zobowiązania razem
Polska	4.099	133	98	<b>4.330</b>	1.302	288	69	<b>1.659</b>
Belgrad	824	23	11	<b>858</b>	4	14	38	<b>56</b>
Węgry	3.503	81	116	<b>3.700</b>	1.264	91	72	<b>1.427</b>
Bukareszt	841	30	8	<b>879</b>	44	56	13	<b>113</b>
Zagrzeb	587	26	56	<b>669</b>	205	77	26	<b>308</b>
Sofia	935	21	6	<b>962</b>	-	41	32	<b>73</b>
Pozostałe	144	2	2	<b>148</b>	11	-	-	<b>11</b>
Nie przydzielono <sup>4</sup>	-	341	634	<b>975</b>	3.209	95	244	<b>3.548</b>
<b>Razem</b>	<b>10.933</b>	<b>657</b>	<b>931</b>	<b>12.521</b>	<b>6.039</b>	<b>662</b>	<b>494</b>	<b>7.195</b>

## 6. Koszty finansowe, netto

Koszty finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku oraz 30 czerwca 2022 roku obejmują następujące kwoty:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2023	2022	2023	2022
Koszty odsetkowe, netto <sup>5</sup>	64	67	31	35
Koszty odsetkowe związane ze zobowiązaniami z tytułu leasingu	5	4	3	1
Amortyzacja kosztów pozyskania długoterminowych kredytów, pożyczek oraz obligacji	5	5	2	3
<b>Razem</b>	<b>74</b>	<b>76</b>	<b>36</b>	<b>39</b>

Średnia stopa oprocentowania (włączając instrumenty zabezpieczające) kredytów w Grupie wynosiła 2,38% w skali roku na 30 czerwca 2023 roku (2,21% w skali roku na 31 grudnia 2022 roku).

## 7. Udziały niekontrolujące

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

Podsumowanie informacji finansowej odnośnie istotnych udziałów niekontrolujących na dzień 30 czerwca 2023 roku zostało przedstawione poniżej:

	Euro Structor d.o.o.	Pozostałe projekty	Razem
Udziały niekontrolujące – udział w kapitale	108	-	108
Pożyczki otrzymane od udziałowców niekontrolujących	-	-	-
Pożyczki udzielone udziałowcom niekontrolującym	(49)	-	(49)
<b>Razem na 30 czerwca 2023 (niebadane)</b>	<b>59</b>	<b>-</b>	<b>59</b>
<b>Udziały niekontrolujące - udział w zysku (stracie)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<sup>4</sup> Pozostałe aktywa to przede wszystkim długoterminowe aktywa finansowe w Irlandii (552 milionów PLN) oraz w Luksemburgu (59 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 219,5 milionów PLN.

<sup>5</sup> Koszty odsetek od zobowiązań finansowych, które nie są wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, opłaty bankowe oraz pozostałe koszty.

## 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 saldo inwestycji w nieruchomości składają się następujące kategorie:

	30 czerwca 2023 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2022 <i>badane</i>
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	8.798	9.393
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	321	242
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	703	705
Prawo do użytkowania aktywów (MSSF 16)	169	183
<b>Razem</b>	<b>9.991</b>	<b>10.523</b>

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych w okresach zakończonych dnia 30 czerwca 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku kształtowały się następująco:

	Prawo wieczystego użytkowania gruntów (MSSF 16)	Ukończone nieruchomości inwestycyjne	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	Razem
<b>Wartość bilansowa na 1 stycznia 2022 roku</b>	<b>177</b>	<b>8.877</b>	<b>609</b>	<b>643</b>	<b>10.306</b>
Skapitalizowane wydatki	-	80	340	13	433
Zakup ukończonych aktywów oraz gruntu	-	38	48	189	275
Reklasyfikacja <sup>6</sup>	-	855	(756)	(99)	-
Aktualizacja wartości aktywów/utrata wartości aktywów	-	(120)	(11)	3	(128)
Rewaluacja prawa użytkowania wieczystego gruntów	(2)	-	-	-	(2)
Zaklasyfikowanie jako aktywa przeznaczone do sprzedaży	(6)	(224)	-	(15)	(245)
Zwiększenie	11	-	-	-	11
Sprzedaż gruntu <sup>7</sup>	-	-	-	(42)	(42)
Sprzedaż ukończonego budynku <sup>8</sup>	-	(288)	-	-	(288)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	3	175	12	13	203
<b>Wartość bilansowa na 31 grudnia 2022 roku</b>	<b>183</b>	<b>9.393</b>	<b>242</b>	<b>705</b>	<b>10.523</b>
Skapitalizowane wydatki	-	60	125	18	203
Nabycie gruntów <sup>9</sup>	-	-	-	59	59
Reklasyfikacja <sup>10</sup>	-	97	(41)	(56)	-
Przedpłaty dot. prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	(5)	-	-	-	(5)
Aktualizacja wartości aktywów/utrata wartości aktywów	-	(261)	7	10	(244)
Rewaluacja prawa użytkowania wieczystego gruntów	(5)	-	-	-	(5)
Zaklasyfikowanie jako aktywa na własny użytek	-	(9)	-	-	(9)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(4)	(482)	(12)	(33)	(531)
<b>Wartość bilansowa na 30 czerwca 2023 roku</b>	<b>169</b>	<b>8.798</b>	<b>321</b>	<b>703</b>	<b>9.991</b>

<sup>6</sup> W pierwszym kwartale 2022 roku ukończony został budynek Pillar na Węgrzech (112 milionów EUR) oraz w czwartym kwartale GTC X (projekt w Belgradzie) (50,4 milionów EUR) i Sofia Tower 2 w Bułgarii (19,9 milionów EUR). Ponadto, rozpoczęta została budowa Center Point III (transfer z gruntów do nieruchomości inwestycyjnych w budowie).

<sup>7</sup> Sprzedaż gruntów w Polsce.

<sup>8</sup> Sprzedaż budynków Cascade oraz Matrix.

<sup>9</sup> Szczegóły w notcie 1. *Podstawowa działalność*.

<sup>10</sup> Ukończenie części projektu PSZTSZR (21 milionów EUR) w Budapeszcie (Węgry). Ponadto, rozpoczęcie projektu G-Delta Andrassy w Budapeszcie (reklasyfikacja z gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną do nieruchomości inwestycyjnych w budowie).

Aktualizacja wartości godziwej oraz utrata wartości kształtowały się następująco:

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2023	2022	2023	2022
Aktualizacja do wartości godziwej ukończonych nieruchomości inwestycyjnych	(261)	29	(242)	14
Aktualizacja do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w budowie	7	40	7	40
Aktualizacja do wartości godziwej gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną	10	9	11	9
<b>Łączna wartość aktualizacji wartości godziwej / (odpisów z tytułu utraty wartości) nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>(244)</b>	<b>78</b>	<b>(224)</b>	<b>63</b>
Aktualizacja do wartości godziwej/(odpis z tytułu utraty wartości) aktywów przeznaczonych do sprzedaży oraz innych	13	-	5	(1)
Umorzenie prawa wieczystego użytkowania gruntów (w tym gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową)	(5)	(2)	(4)	-
<b>Razem</b>	<b>(236)</b>	<b>76</b>	<b>(223)</b>	<b>62</b>

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

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2023	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2022
<b>Skapitalizowane wydatki</b>	<b>262</b>	<b>435</b>
Zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych oraz rezerw	56	(6)
Zmiana stanu należności inwestycyjnych	(8)	1
Wydatki związane z gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową	5	-
Nabycie środków trwałych	10	2
<b>Zapłacone wydatki zgodnie z rachunkiem przepływów pieniężnych</b>	<b>325</b>	<b>432</b>

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Założenia użyte przy wycenach ukończonych projektów na dzień 30 czerwca 2023 roku wyglądają następująco:

Kraj	Wartość księgową	GLA w	Poziom	Aktualna stawka	ERV <sup>11</sup>	Średnia
		tysiącach	wynajęcia	stawka		stopa
		mkw	%	czynszu	PLN/mkw	kapitalizacji
					PLN/mkw	(yield) <sup>12</sup>
						%
Polska (nieruchomości handlowe)	1.931	114	93%	100,9	103,7	6,3%
Polska (nieruchomości biurowe)	1.513	195	79%	72,2	65,3	8,5%
Belgrad (nieruchomości handlowe)	401	34	100%	92,1	97,7	9,0%
Belgrad (nieruchomości biurowe)	218	18	99%	85,2	84,2	9,0%
Budapeszt (nieruchomości biurowe)	2.639	203	88%	81,9	74,5	6,7%
Budapeszt (nieruchomości handlowe)	89	6	93%	94,4	84,2	7,5%
Bukareszt (nieruchomości biurowe)	721	62	78%	90,3	84,2	7,0%
Zagrzeb (nieruchomości handlowe)	369	28	98%	106,9	103,2	9,1%
Zagrzeb (nieruchomości biurowe)	67	7	100%	76,4	69,0	9,1%
Sofia (nieruchomości biurowe)	490	52	90%	74,5	71,7	8,1%
Sofia (nieruchomości handlowe)	360	23	98%	109,7	110,6	7,8%
<b>Razem</b>	<b>8.798</b>	<b>742</b>	<b>87%</b>	<b>85,2</b>	<b>80,5</b>	<b>7,3%</b>

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

Kraj	Wartość księgową	GLA w	Poziom	Aktualna stawka	ERV <sup>11</sup>	Średnia
		tysiącach	wynajęcia	stawka		stopa
		mkw	%	czynszu	PLN/mkw	kapitalizacji
					PLN/mkw	(yield) <sup>12</sup>
						%
Polska (nieruchomości handlowe)	2.076	114	95%	100,8	101,2	6,2%
Polska (nieruchomości biurowe)	1.672	195	80%	68,9	66,6	7,7%
Belgrad (nieruchomości handlowe)	422	34	100%	87,6	98,4	8,5%
Belgrad (nieruchomości biurowe)	236	18	94%	84,4	85,3	7,2%
Budapeszt (nieruchomości biurowe)	2.739	198	87%	78,7	76,4	6,0%
Budapeszt (nieruchomości handlowe)	97	6	89%	84,8	86,7	6,0%
Bukareszt (nieruchomości biurowe)	768	62	74%	88,1	83,4	6,3%
Zagrzeb (nieruchomości handlowe)	398	28	98%	101,7	104,5	8,3%
Zagrzeb (nieruchomości biurowe)	69	7	96%	72,6	69,8	8,4%
Sofia (nieruchomości biurowe)	533	52	89%	75,0	71,7	7,9%
Sofia (nieruchomości handlowe)	383	23	97%	104,5	108,3	7,2%
<b>Razem</b>	<b>9.393</b>	<b>737</b>	<b>87%</b>	<b>83,0</b>	<b>81,1</b>	<b>6,8%</b>

<sup>11</sup> 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).

<sup>12</sup> Średnia stopa kapitalizacji została wyliczona jako iloraz obowiązującego czynszu oraz wartości godziwej.

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Informacje dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie:

	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022	Szacowana powierzchnia (GLA) tys. mkw.
Budapeszt (Center Point III)	129	92	36
Budapeszt (G-Delta Andrassy)	71	-	4
Budapeszt (Rose Hill Business Campus)	27	80	11 <sup>13</sup>
Zagrzeb (Matrix C)	94	70	11
<b>Razem</b>	<b>321</b>	<b>242</b>	<b>62</b>

Informacje dotyczące wyceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną:

	30 czerwca 2023	31 grudnia 2022
Polska	200	182
Węgry	249	258
Serbia	156	162
Rumunia	31	35
Bułgaria	18	19
Chorwacja	49	49
<b>Razem</b>	<b>703</b>	<b>705</b>

## 9. Instrumenty pochodne

Grupa utrzymuje instrumenty pochodne (m.in. IRS, CAP-y oraz SWAP-y walutowo-procentowe) celem zabezpieczenia przed wahaniami stóp procentowych oraz kursów walut. Instrumenty te zabezpieczają wysokość oprocentowania oraz kursów walut dotyczących kredytów i obligacji przez okres od 2 do 10 lat.

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

	30 czerwca 2023 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2022 roku <i>badane</i>
Aktywa trwałe	49	80
Aktywa obrotowe	49	36
Zobowiązania długoterminowe	(90)	(219)
Zobowiązania krótkoterminowe	-	(10)
<b>Razem</b>	<b>8</b>	<b>(113)</b>

<sup>13</sup> Na 31 grudnia 2022 r. - 15 tys. mkw. (część budynku została ukończona w II kwartale 2023 r.)

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Zmiany w instrumentach pochodnych za okresy zakończone 30 czerwca 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku przedstawiały się następująco:

	30 czerwca 2023 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2022 roku <i>badane</i>
<b>Wartość godziwa na początek roku</b>	<b>(113)</b>	<b>(187)</b>
Ujęte w pozostałych całkowitych dochodach	56	129
Ujęte w rachunku zysków i strat <sup>14</sup>	65	(52)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	-	(3)
<b>Razem</b>	<b>8</b>	<b>(113)</b>

Zmiany w kapitale dotyczącym efektu wyceny transakcji zabezpieczających za okresy zakończone 30 czerwca 2023 oraz 31 grudnia 2022 roku przedstawiały się następująco:

	30 czerwca 2023 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2022 roku <i>badane</i>
<b>Efekt wyceny transakcji zabezpieczających na początek roku</b>	<b>(28)</b>	<b>(137)</b>
<i>Ujęte w pozostałych całkowitych dochodach</i>	121	181
<i>Zrealizowane w okresie (ujęte w rachunku zysków i strat)<sup>15</sup></i>	(65)	(52)
Łączny wpływ na pozostałe całkowite dochody	56	129
Podatek dochodowy dotyczący wyceny transakcji zabezpieczających	(5)	(20)
<b>Efekt wyceny transakcji zabezpieczających na koniec roku</b>	<b>23</b>	<b>(28)</b>

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 SWAP-y dla zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej oraz ryzyka walutowego dla obligacji denominowanych w walutach obcych.

<sup>14</sup> Zysk/strata kompensuje głównie stratę/zysk z tytułu różnic kursowych dotyczących obligacji w walutach PLN oraz HUF.

<sup>15</sup> Strata kompensuje głównie zysk z tytułu różnic kursowych dotyczących obligacji w walutach PLN oraz HUF.



## 10. Długoterminowe kredyty i pożyczki oraz obligacje

	30 czerwca 2023 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2022 roku <i>badane</i>
Obligacje	3.009	3.209
Kredyty bankowe	2.599	2.623
Pożyczki od udziałowców niekontrolujących	-	11
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(32)	(37)
<b>Razem</b>	<b>5.576</b>	<b>5.806</b>
<b>W tym:</b>		
Część długoterminowa	5.389	5.578
Część krótkoterminowa	187	228
<b>Razem</b>	<b>5.576</b>	<b>5.806</b>

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 pożyczkodawców 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 30 czerwca 2023 roku Grupa spełnia kowenanty finansowe określone w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji.

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

	30 czerwca 2023 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2022 roku <i>badane</i>
Pierwszy rok <sup>16</sup>	338	356
Drugi rok	699	305
Trzeci rok	3.476	698
Czwarty rok	518	3.628
Piąty rok	231	356
Kolejne okresy	1.000	966
<b>Razem:</b>	<b>6.262</b>	<b>6.309</b>

<sup>16</sup> Podlegające spłacie w ciągu roku od daty bilansowej.

## 11. Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Aktywa przeznaczone do sprzedaży na dzień 30 czerwca 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku przedstawiały się następująco:

	30 czerwca 2023 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2022 roku <i>badane</i>
Forest Office Debrecen	-	224
Grunt w Rumunii	-	3
Grunt w Polsce	13	15
<b>Razem</b>	<b>13</b>	<b>242</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 (232 miliona PLN) została zapłacona i transakcja została sfinalizowana.

## 12. 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.

## 13. Kapitał i rezerwy

Akcjonariusze posiadający na dzień 30 czerwca 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)

## 14. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne stanowią środki zgromadzone na rachunkach bankowych. Gotówka zdeponowana w banku jest oprocentowana oprocentowaniem zmiennym bazującym na oprocentowaniu depozytów bankowych. Nie występują istotne salda środków pieniężnych i ich ekwiwalentów poza kwotami zdeponowanymi w bankach. Wszystkie środki pieniężne są dostępne do wykorzystania przez Grupę. Grupa GTC współpracuje przede wszystkim z bankami o ratingu inwestycyjnym ponad BBB-. Głównym bankiem, w którym Grupa trzyma 33% środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz depozytów zablokowanych jest instytucja finansowa o ratingu A+. Grupa monitoruje ratingi banków i zarządza ryzykiem koncentracji poprzez lokowanie depozytów w wielu (ponad 10) instytucjach finansowych.

## 15. Finansowe aktywa trwale wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Finansowe aktywa trwale na dzień 30 czerwca 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku przedstawiały się następująco:

	30 czerwca 2023 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2022 roku <i>badane</i>
Instrumenty dłużne (Irlandia)	530	552
Jednostki (Trigal)	58	59
Fundusz ACP	4	-
<b>Razem</b>	<b>592</b>	<b>611</b>

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku GTC S.A. zainwestowało dodatkowe 1,9 miliona euro, w tym 0,9 miliona euro w projekt w Irlandii oraz 1 milion euro w Fundusz ACP.

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

### 15.1 Instrumenty dłużne (Irlandia)

W dniu 9 sierpnia 2022 roku jednostka zależna Spółki podpisała umowę dotyczącą transakcji obejmującą wspólną inwestycję w projekt parku innowacji w hrabstwie Kildare, Irlandia. 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 (instrument finansowy), które generują zmienne zwroty w zależności od przyszłych wpływów z projektu.

Instrumenty dłużne nie spełniają warunków testu SPPI i w związku z tym są wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku (ostatnie dostępne dane), dane finansowe luksemburskiej spółki celowej przedstawiały się następująco:

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 campus nauk przyrodniczych i technologii, o łącznej powierzchni około 135.000 mkw. Zgodnie z dokumentacją Transakcji, Inwestycja GTC jest chroniona poprzez zwyczajowe mechanizmy ochrony inwestorów w razie, gdy pewne kluczowe etapy nie zostaną zrealizowane w satysfakcjonujący sposób.

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

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Wycena instrumentów dłużnych opiera się na wycenie projektu Kildare Innovation Campus (z uwzględnieniem ryzyka projektu oraz udziału Grupy w dostępnych wpływach netto z tego projektu).

Na dzień 30 czerwca 2023 r. projekt Kildare Innovation Campus został wyceniony metodą rezydualną przez Kroll Advisory (Ireland) Limited na podstawie wartości wolnorynkowych.

Wartość godziwa instrumentu finansowego została przedstawiona poniżej:

Szacowane przyszłe przepływy pieniężne przy założeniu ukończenia projektu zgodnie z założeniami	703
Współczynnik dyskontowy odzwierciedlający ryzyko związane z uzyskaniem pozwolenia oraz terminem jego uzyskania – 26,0% <sup>17</sup>	(173)
Wartość godziwa instrumentu finansowego	530

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

	Wartość godziwa instrumentu finansowego	Wartość godziwa instrumentu finansowego
	Wzrost czynszu	Spadek czynszu
Zmiana szacowanego czynszu netto o 5%	538	521
Zmiana szacowanego czynszu netto o 10%	543	516

	Wartość godziwa	Wartość godziwa
	Wzrost współczynnika zaawansowania procesu uzyskiwania pozwoleń/planowanych wydatków w celu uzyskania pozwolenia	Spadek współczynnika zaawansowania procesu uzyskiwania pozwoleń/planowanych wydatków w celu uzyskania pozwolenia
Zmiana o 5 p.p. współczynnika zaawansowania procesu uzyskiwania pozwoleń	556	485
Zmiana o 10 p.p. współczynnika zaawansowania procesu uzyskiwania pozwoleń	592	449
Zmiana o 5% planowanych wydatków w celu uzyskania pozwolenia	530,9	528,7
Zmiana o 10% planowanych wydatków w celu uzyskania pozwolenia	532,7	527,4

### 15.2 Jednostki (Trigal)

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.

<sup>17</sup> Współczynnik dyskontowy został obniżony w związku ze złożeniem wniosku o wydanie pozwolenia dotyczącego inwestycji.

### 15.3 Fundusz ACP

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 drugiego kwartału 2023 roku GTC S.A. dokonało zapłaty 1 miliona euro. Strategia inwestycyjna Funduszu ACP polega na budowaniu portfela zabezpieczonych, generujących dochód instrumentów dłużnych w sektorze małych i średnich przedsiębiorstw w Europie Środkowej.

## 16. Zysk na jedną akcję

Podstawowy zysk na jedną akcję przedstawiał się następująco:

<i>Niebadane</i>	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2023	2022	2023	2022
Zysk netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	(56.000.000)	186.000.000	(108.000.000)	117.000.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję	574.255.122	574.255.122	574.255.122	574.255.122
<b>Zysk na jedną akcję (PLN)</b>	<b>(0,10)</b>	<b>0,32</b>	<b>(0,19)</b>	<b>0,20</b>

Na dzień 30 czerwca 2023 roku oraz 30 czerwca 2022 roku Spółka nie posiadała instrumentów potencjalnie rozwadniających i rozwadniających zysk.

## 17. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

Nie wystąpiły inne istotne transakcje z jednostkami powiązаныmi w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku poza transakcjami przedstawionymi w nocie 1. Podstawowa działalność.

## 18. 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.

## 19. Zdarzenia po dacie bilansowej

Nie wystąpiły istotne zdarzenia po dacie bilansowej.

## 20. Data publikacji

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki do publikacji w dniu 23 sierpnia 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 30 czerwca 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 30 czerwca 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, 23 sierpnia 2023 r.



## **GLOBE TRADE CENTRE S.A.**

**NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE** ZA OKRES SZESZCIU MIESIĘCY ZAKOŃCZONY

**DNIA 30 CZERWCA 2023 ROKU**



# ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

<b>AKTYWA</b>	<b>Nota</b>	<b>30 czerwca 2023</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31 grudnia 2022</b> <i>(badane)</i>
<b>Aktywa trwałe</b>			
Inwestycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych	3,9	5.207	5.481
Rzeczowe aktywa trwałe		2	2
		<b>5.209</b>	<b>5.483</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności handlowe	9	5	4
Należności z tyt. podatku VAT oraz podatku dochodowego		1	1
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		5	2
Depozyty krótkoterminowe		1	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5	110	215
		<b>122</b>	<b>222</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>5.331</b>	<b>5.705</b>

<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy	7	57	57
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	7	2.998	2.998
Niezarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego		-	-
Inne kapitały rezerwowe		(182)	(182)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		23	(28)
Różnice kursowe z przeliczenia		700	968
Zyski zatrzymane		1.218	1.406
		<b>4.814</b>	<b>5.219</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	4	214	217
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	86	96
		<b>300</b>	<b>313</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	4	74	147
Zobowiązania z tytułu zadeklarowanej dywidendy	1,9	132	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania		10	16
Instrumenty pochodne		1	10
		<b>217</b>	<b>173</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>5.331</b>	<b>5.705</b>

ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Note	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
		2023	2022	2023	2022
<i>Niebadane</i>					
Przychody z tytułu zarządzania	9	6	7	3	4
Przychody finansowe	9	65	52	33	28
Udział w zysku jednostek zależnych	3,9	-	184	-	113
Zysk z tytułu różnic kursowych, netto		36	-	33	-
Pozostałe przychody		4	-	3	-
<b>Przychody operacyjne razem</b>		<b>111</b>	<b>243</b>	<b>72</b>	<b>145</b>
Koszty działalności operacyjnej		(15)	(16)	(6)	(9)
Udział w stracie jednostek zależnych	3,9	(143)	-	(175)	-
Koszty finansowe		(11)	(12)	(5)	(6)
Strata z tytułu różnic kursowych, netto		-	(16)	-	(6)
Pozostałe koszty		(2)	(1)	(1)	(1)
<b>Koszty operacyjne razem</b>		<b>(171)</b>	<b>(45)</b>	<b>(187)</b>	<b>(22)</b>
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>(60)</b>	<b>198</b>	<b>(115)</b>	<b>123</b>
Podatek dochodowy	6	4	(12)	6	(6)
<b>Zysk (strata) za okres</b>		<b>(56)</b>	<b>186</b>	<b>(109)</b>	<b>117</b>
Zysk (strata) na jedną akcję (w PLN) – podstawowy i rozwodniony	8	(0,10)	0,32	(0,19)	0,20

# ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

<i>Niebadane</i>	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2023	2022	2023	2022
Zysk (strata) za okres	(56)	186	(109)	117
<b><i>Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku/ (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i></b>	-	-	-	-
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających, w tym:	56	64	63	27
<i>Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających dotyczący Spółki</i>	(1)	3	(4)	-
<i>Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających dotyczący spółek zależnych</i>	57	61	67	27
Podatek dochodowy	(5)	(10)	(6)	(4)
<b>Wynik netto z wyceny transakcji zabezpieczających</b>	<b>51</b>	<b>54</b>	<b>57</b>	<b>23</b>
Różnice kursowe z przeliczenia z waluty funkcjonalnej na walutę prezentacji	(268)	89	(252)	32
<b><i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/ (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i></b>	<b>(217)</b>	<b>143</b>	<b>(195)</b>	<b>55</b>
<b>Łączne całkowite dochody</b>	<b>(273)</b>	<b>329</b>	<b>(304)</b>	<b>171</b>

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

### ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	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
<b>Saldo na 1 stycznia 2023 roku (badane)</b>	<b>57</b>	<b>2.998</b>	-	<b>(182)</b>	<b>(28)</b>	<b>968</b>	<b>1.406</b>	<b>5.219</b>
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	51	(268)	-	(217)
Wynik za okres zakończony 30 czerwca 2023 roku	-	-	-	-	-	-	(56)	(56)
<b>Całkowity dochód / (strata) za okres</b>	-	-	-	-	<b>51</b>	<b>(268)</b>	<b>(56)</b>	<b>(273)</b>
Przyznana dywidenda	-	-	-	-	-	-	(132)	(132)
<b>Saldo na 30 czerwca 2023 roku (niebadane)</b>	<b>57</b>	<b>2.998</b>	-	<b>(182)</b>	<b>23</b>	<b>700</b>	<b>1.218</b>	<b>4.814</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
<b>Saldo na 1 stycznia 2022 roku (badane)</b>	<b>49</b>	<b>2.449</b>	<b>557</b>	<b>(183)</b>	<b>(137)</b>	<b>870</b>	<b>1.457</b>	<b>5.062</b>
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	54	89	-	143
Wynik za okres zakończony 30 czerwca 2022 roku	-	-	-	-	-	-	186	186
<b>Całkowity dochód / (strata) za okres</b>	-	-	-	-	<b>54</b>	<b>89</b>	<b>186</b>	<b>329</b>
Zarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego	8	549	(557)	-	-	-	-	-
<b>Saldo na 30 czerwca 2022 roku (niebadane)</b>	<b>57</b>	<b>2.998</b>	-	<b>(183)</b>	<b>(83)</b>	<b>959</b>	<b>1.643</b>	<b>5.391</b>

ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK PRZEPEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Niebadane	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2023	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2022
<b>PRZEPEŁYWI ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:</b>		
Wynik przed opodatkowaniem	(60)	198
<b>Korekty o pozycje:</b>		
Udział w (zysku)/stracie jednostek zależnych	143	(184)
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	(36)	16
Przychody finansowe	(65)	(52)
Koszty finansowe	11	12
Pozostałe przychody	(2)	-
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego, dywidendą i odsetkami</b>	<b>(9)</b>	<b>(10)</b>
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(5)	16
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(4)	(14)
Dywidendy otrzymane	10	29
Odsetki otrzymane	1	10
Odsetki zapłacone	(5)	(7)
Pozostałe zmiany	(5)	-
<b>Przepełwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>(17)</b>	<b>24</b>
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	-	(21)
<b>Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności operacyjnej</b>	<b>(17)</b>	<b>3</b>
<b>PRZEPEŁYWI ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:</b>		
Wydatki na środki trwałe	(1)	(1)
Podwyższenie kapitału w spółkach zależnych	-	(1)
Sprzedaż udziałów w spółkach zależnych	2	162
Pożyczki udzielone	(40)	(60)
Splaty pożyczek	37	92
<b>Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej</b>	<b>(2)</b>	<b>192</b>
<b>PRZEPEŁYWI ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:</b>		
Koszty pozyskania kredytów i pożyczek	-	(2)
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych oraz wykup obligacji	(79)	(44)
Otrzymane pożyczki	-	41
Wpływy z tytułu podwyższenia kapitału, pomniejszone o koszty	-	557
<b>Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej</b>	<b>(79)</b>	<b>552</b>
Różnice kursowe z przeliczenia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, netto	(7)	4
<b>Zmiana stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>(105)</b>	<b>751</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>215</b>	<b>38</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>110</b>	<b>789</b>

## DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. Podstawowa działalność

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

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

Na dzień 30 czerwca 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 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).

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 73,3 miliona PLN.

W dniu 29 maja 2023 roku Zarząd GTC SA ogłosił, że postanowił rozszerzyć uprzednio ogłoszoną i wdrażaną strategię Spółki, która odąd będzie obejmowała również inwestycje i realizacje projektów nieruchomościowych obejmujących aktywa branży hotelarskiej, szczególnie na rynku luksusowych usług hotelarskich w Europie.

W dniu 21 czerwca 2023 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w kwocie 132,1 miliona PLN. Dywidenda zostanie wypłacona we wrześniu 2023 roku.

### 2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku zostało przygotowane zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* zatwierdzonym przez UE.

Poczynając od śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 roku, wszystkie dane finansowe wyrażone są w milionach PLN, o ile nie zaznaczono inaczej.

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

Śródroczne skrócone jednostkowe 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 kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych 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 30 czerwca 2023 roku kapitał obrotowy netto Spółki (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) był ujemny i wynosił 95 milionów PLN. Jednocześnie na dzień 30 czerwca 2023 roku kapitał obrotowy Grupy GTC S.A. był dodatni i wynosił 325 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.

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 nocie 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 sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 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.



### 3. Inwestycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych

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

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	30 czerwca 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 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 S.A.	Węgry	100%	100%
GTC Origine Investments Pltd	GTC S.A.	Węgry	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%
GTC Matrix Future d.o.o. <sup>2</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. <sup>3</sup>	GTC S.A.	Rumunia	-	66,7%
GML American Regency Pipera S.R.L. <sup>1</sup>	GTC S.A.	Rumunia	-	75%
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%
NRL 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>4</sup>	GTC S.A.	Serbia	30%	30%
GTC Aurora Luxembourg S.A.	GTC S.A.	Luksemburg	100%	100%
Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	GTC S.A.	Cypr	100%	100%

<sup>1</sup> Zlikwidowana.

<sup>2</sup> Nowoutworzona jednostka całkowicie zależna.

<sup>3</sup> Sprzedana.

<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.

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Inwestycje w jednostkach zależnych składają się z następujących pozycji:

<b>30 czerwca 2023</b>	<b>Udziały</b>	<b>Pożyczki</b>	<b>Razem</b>
Polska (1)	1.076	555	1.631
Bułgaria	320	79	399
Węgry (2)	1.499	717	2.216
Serbia	23	186	209
Chorwacja (3)	250	121	371
Rumunia (4)	305	71	376
Pozostałe	5	-	5
<b>Inwestycje w jednostkach zależnych</b>	<b>3.478</b>	<b>1.729</b>	<b>5.207</b>

<b>31 grudnia 2022</b>	<b>Udziały</b>	<b>Pożyczki</b>	<b>Razem</b>
Polska (1)	1.199	527	1.726
Bułgaria	331	88	419
Węgry (2)	1.560	745	2.305
Serbia	23	199	222
Chorwacja (3)	268	136	404
Rumunia (4)	328	76	404
Pozostałe	1	-	1
<b>Inwestycje w jednostkach zależnych</b>	<b>3.710</b>	<b>1.771</b>	<b>5.481</b>

(1) Wzrost salda pożyczek na dzień 30 czerwca 2023 roku w porównaniu do salda na dzień 31 grudnia 2022 roku spowodowany jest przede wszystkim udzieleniem pożyczek jednostkom zależnym w kwocie 18 milionów złotych oraz naliczeniem odsetek za okres. Spadek salda udziałów wynika przede wszystkim z negatywnych rezultatów spółek zależnych (89 milionów złotych straty).

(2) Spadek salda udziałów na dzień 30 czerwca 2023 roku w porównaniu do salda na dzień 31 grudnia 2022 roku spowodowany jest głównie wynikami spółek zależnych (36 milionów złotych straty) oraz negatywnymi zmianami w kapitale z tytułu wyceny instrumentów pochodnych (56 milionów złotych). Spadek salda pożyczek na dzień 30 czerwca 2023 roku w porównaniu do salda na dzień 31 grudnia 2022 roku spowodowany jest przede wszystkim poprzez efekt aprecjacji złotego polskiego.

(3) Spadek salda pożyczek na dzień 30 czerwca 2023 roku w porównaniu do salda na dzień 31 grudnia 2022 roku spowodowany jest głównie spłatą pożyczki udzielonej do jednostki zależnej - GTC Seven Gardens d.o.o. w kwocie 9 milionów złotych (2 miliony euro). Pozostałe zmiany wynikają z efektu aprecjacji złotego polskiego.

(4) Spadek salda udziałów na dzień 30 czerwca 2023 roku w porównaniu do salda na dzień 31 grudnia 2022 roku spowodowany jest głównie wynikami spółek zależnych (16 milionów złotych straty).

Na dzień 30 czerwca 2023 roku inwestycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych składają się z udzielonych pożyczek oraz udziałów w jednostkach zależnych.

Inwestycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych 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*. W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 roku główne pozycje w ramach tej linii stanowiły wyniki jednostek polskich – łącznie 89 milionów złotych straty oraz jednostek węgierskich - 36 milionów złotych straty.

#### 4. Kredyty i pożyczki oraz obligacje

	30 czerwca 2023 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2022 <i>(badane)</i>
Obligacje PLN 2022-2023 (PLGTC0000318)	74	148
Pożyczki od jednostek zależnych i współzależnych	215	218
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(1)	(2)
<b>RAZEM</b>	<b>288</b>	<b>364</b>

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

	30 czerwca 2023 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2022 <i>(badane)</i>
<b>Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji:</b>		
Pożyczki od jednostek zależnych i współzależnych	215	218
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(1)	(1)
<b>RAZEM</b>	<b>214</b>	<b>217</b>
<b>Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji:</b>		
Obligacje PLN 2022-2023 (Polska) (PLGTC0000318)	74	148
Odroczone koszty pozyskania finansowania	-	(1)
<b>RAZEM</b>	<b>74</b>	<b>147</b>

#### 5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne stanowią środki zgromadzone na rachunkach bankowych. Gotówka zdeponowana w banku jest oprocentowana oprocentowaniem zmiennym bazującym na oprocentowaniu depozytów bankowych. Poza nieistotnymi kwotami środki pieniężne są zdeponowane w bankach. Wszystkie środki pieniężne są dostępne do wykorzystania przez Spółkę. Spółka współpracuje przede wszystkim z bankami o ratingu inwestycyjnym ponad A-. Głównym bankiem, w którym Spółka trzyma 83% środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz depozytów krótkoterminowych jest instytucja finansowa o ratingu A+. Drugim podstawowym bankiem, w którym Spółka przechowuje środki (5%) jest instytucja z ratingiem kredytowym A-. Spółka monitoruje ratingi banków i zarządza ryzykiem koncentracji poprzez lokowanie depozytów w wielu instytucjach finansowych.

## 6. 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.

## 7. Kapitał podstawowy

Akcjonariusze posiadający na dzień 30 czerwca 2023 roku powyżej 5% wszystkich akcji to:

- GTC Dutch Holdings B.V
- Icona Securitization Opportunities Group S.A R.L.
- Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień"
- Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny

## 8. Zysk na jedną akcję

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

	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2023	2022	2023	2022
Zysk / (strata) okresu przypadający akcjonariuszom (PLN)	(56.000.000)	186.000.000	(109.000.000)	117.000.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję (PLN)	574.255.122	574.255.122	574.255.122	574.255.122
<b>Zysk / (strata) na jedną akcję (PLN)</b>	<b>(0,10)</b>	<b>0,32</b>	<b>(0,19)</b>	<b>0,20</b>

Na dzień 30 czerwca 2023 roku oraz 30 czerwca 2022 roku Spółka nie posiadała instrumentów rozwadniających oraz potencjalnie rozwadniających zysk.

## 9. 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:

<i>Niebadane</i>	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2023	2022	2023	2022
<b>Transakcje</b>				
Przychody z tytułu zarządzania	6	7	3	4
Przychody finansowe <sup>5</sup>	65	52	33	28
Udział w zysku/(stracie) jednostek zależnych	(143)	184	(175)	113
		<b>30 czerwca 2023</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31 grudnia 2022</b> <i>(badane)</i>	
<b>Salda</b>				
Investycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych		5.207	5.481	
Należności handlowe od jednostek powiązanych		5	4	
Zobowiązania z tytułu zadeklarowanej dywidendy		(132)	-	
Pożyczki od jednostek zależnych (nota 4)		(215)	(218)	

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

## 10. Zdarzenia po dacie bilansowej

Brak istotnych zdarzeń po dacie bilansowej.

## 11. Data publikacji

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki do publikacji w dniu 23 sierpnia 2023 roku.

<sup>5</sup> Przychody finansowe obejmują głównie odsetki od udzielonych pożyczek do jednostek zależnych.



# Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego jednostkowego 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 30 czerwca 2023 r. oraz śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat, śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów, śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym i śródroczny skrócony jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych sporządzone za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 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 przyjętego 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, 23 sierpnia 2023 r.