



SKONSOLIDOWANY

# RAPORT ŚRÓDROCZNY

GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S. A. ZA OKRESY 3 I 9 MIESIĘCY  
ZAKOŃCZONE

**30 WRZEŚNIA 2023 R.**

## SPIS TREŚCI RAPORTU:

01. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. za okresy 3 i 9 miesięcy zakończone 30 września 2023 r.
02. Niebadane śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okresy 3 oraz 9 miesięcy zakończone dnia 30 września 2023 r.
03. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu
04. Niebadane śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okresy 3 oraz 9 miesięcy zakończone dnia 30 września 2023 r.
05. Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S.A.

W OKRESACH 3 I 9 MIESIĘCY ZAKOŃCZONYCH **30 WRZEŚNIA 2023 R.**

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

## SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie .....	5
2. Wybrane dane finansowe .....	6
3. Prezentacja Grupy .....	8
3.1 Ogólne informacje na temat Grupy .....	8
3.2 Struktura organizacyjna Grupy .....	9
3.3 Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy .....	10
4. Główne wydarzenia .....	11
5. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych .....	12
5.1 Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne .....	12
5.2 Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne .....	13
5.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami .....	13
5.4 Przegląd skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej .....	14
5.4.1 Porównanie sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2023 r. do 31 grudnia 2022 r. ....	14
5.5 Skonsolidowany rachunek zysków i strat .....	15
5.5.1 Porównanie wyników finansowych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. z tym samym okresem roku 2022. ....	15
5.5.2 Porównanie wyników finansowych za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. z tym samym okresem roku 2022. ....	17
5.6 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych .....	19
5.7 Przyszła płynność i zasoby kapitałowe .....	19
6. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych .....	20
7. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanym .....	20
8. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji .....	21
9. Akcje GTC w posiadaniu członków zarządu i rady nadzorczej .....	22
11. Trwające przed sądem lub organem publicznym istotne postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych .....	23
12. Terminy i skróty .....	23

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

## 1. Wprowadzenie

Grupa GTC to grupa firm 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

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

### PREZENTACJA INFORMACJI FINANSOWYCH

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

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie wyrażone są w 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

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

występujące w jej imieniu. Grupa nie podejmuje zobowiązania do przeglądu lub potwierdzenia oczekiwań analityków lub oszacowań lub do publikacji jakichkolwiek zmian wszelkich wypowiedzi prognozujących w celu odzwierciedlenia zdarzeń lub okoliczności występujących po dacie niniejszego Sprawozdania.

W Punkcie 5 "Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych" oraz w innych miejscach w niniejszym Sprawozdaniu jak również w Punkcie 12 "Główne czynniki ryzyka" w skonsolidowanym raporcie śródrocznym za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.. Grupa publikuje istotne czynniki ryzyka, które mogą spowodować, że jej rzeczywiste wyniki będą się znacznie różnić od jej oczekiwań. Powyższe ostrzeżenia dotyczą wszystkich wypowiedzi opublikowanych przez Grupę lub osoby działające w imieniu Grupy. Gdy Grupa wskazuje, że zdarzenie, warunki i okoliczności mogą lub mogłyby mieć negatywny wpływ na Grupę, oznacza to wpływ na jej działalność, sytuację finansową i wyniki działalności.

## 2. Wybrane dane finansowe

Poniższe tabele przedstawiają wybrane historyczne dane finansowe Grupy za okresy 3 i 9 miesięcy zakończone 30 września 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 okresy 3 oraz 9 miesięcy zakończone dnia 30 września 2023 r (łącznie z jego notami). Grupa prezentuje dane finansowe przygotowane zgodnie z MSSF i pochodzące z niebadanego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okresy 3 oraz 9 miesięcy zakończone dnia 30 września 2023 r.

Wybrane pozycje sprawozdań finansowych wyrażone w EUR zostały zaczerpnięte z niebadanego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okresy 3 oraz 9 miesięcy zakończone dnia 30 września 2023 r. przygotowanego w EUR 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 EUR zgodnie z *MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych*.

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

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

	Za okres 9 miesięcy zakończony				Za okres 3 miesięcy zakończony			
	30 września				30 września			
	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	620,4	135,3	589,4	126,1	204,1	45,8	198,6	41,9
Koszty operacyjne	(183,9)	(40,1)	(159,9)	(34,2)	(59,4)	(13,2)	(54,9)	(11,6)
<b>Zysk brutto z działalności operacyjnej</b>	<b>436,5</b>	<b>95,2</b>	<b>429,5</b>	<b>91,9</b>	<b>144,7</b>	<b>32,6</b>	<b>143,7</b>	<b>30,3</b>
Koszty sprzedaży	(8,3)	(1,8)	(5,4)	(1,2)	(2,2)	(0,6)	(1,9)	(0,4)
Koszty administracyjne	(68,3)	(14,9)	(42,6)	(9,1)	(27,0)	(6,2)	(12,8)	(2,7)
Zysk/(strata) z aktualizacji wartości aktywów	(262,3)	(57,1)	52,8	11,5	(24,8)	(5,8)	(23,2)	(4,8)
Koszty finansowe netto	(113,2)	(24,7)	(112,7)	(24,1)	(38,2)	(8,7)	(36,7)	(7,7)
<b>Wynik netto</b>	<b>(28,3)</b>	<b>(6,0)</b>	<b>230,2</b>	<b>49,4</b>	<b>29,2</b>	<b>5,6</b>	<b>41,0</b>	<b>8,7</b>
Rozwodniony zysk na jedną akcję (nie w mln)	(0,06)	(0,01)	0,39	0,08	0,04	0,01	0,07	0,01
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

	Za okres 9 miesięcy zakończony 30 września			
	2023 r.		2022 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>(w milionach)</b>				
<b>Skonsolidowane przepływy środków pieniężnych</b>				
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	327,3	71,4	304,9	65,1
Przepływy środków pieniężnych wykorzystane w działalności inwestycyjnej	(192,1)	(41,9)	(462,7)	(99,0)
Przepływy środków pieniężnych z/ (wykorzystane w) działalności finansowej	(240,4)	(52,4)	316,6	69,1
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>422,8</b>	<b>91,2</b>	<b>623,7</b>	<b>128,1</b>

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

(w milionach)	Na dzień 30 września 2023 r.		Na dzień 31 grudnia 2022 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
Nieruchomości inwestycyjne (ukończone i w budowie)	9.563,2	2.063,0	9.634,8	2.054,4
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	736,6	158,9	705,4	150,4
Prawo do użytkowania aktywów (nieruchomości inwestycyjne)	176,2	38,0	182,4	38,9
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (zawiera prawa do użytkowania)	125,6	27,1	124,8	26,6
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	14,8	3,2	242,2	51,6
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	422,8	91,2	539,7	115,1
Finansowe aktywa trwale wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	622,6	134,3	611,3	130,3
Pozostałe	498,3	107,5	480,9	102,6
<b>Aktywa łącznie</b>	<b>12.160,1</b>	<b>2.623,2</b>	<b>12.521,5</b>	<b>2.669,9</b>
Zobowiązania długoterminowe	6.530,2	1.408,7	6.724,6	1.433,9
Zobowiązania krótkoterminowe	469,1	101,2	471,1	100,4
Kapitał własny	5.160,8	1.113,3	5.325,8	1.135,6
Kapitał podstawowy	57,4	12,9	57,4	12,9

### 3. Prezentacja Grupy

#### 3.1 Ogólne informacje na temat Grupy

Grupa GTC to grupa firmy 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.

Na dzień 30 września 2023 r. całkowita wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wliczając finansowe aktywa trwale wynosiła 11.239,0 zł.

Na dzień 30 września 2023 r. całkowita wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 10.616,4 zł. Podział portfela nieruchomości Grupy przedstawia się następująco:

- 46 ukończone budynki komercyjne, w tym 40 budynków biurowych i 6 centrów handlowych o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 753 tysięcy m kw., poziomie najmu 87% i wartości 9.281,4 zł stanowiące 87% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy;

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



- trzy projekty biurowe w budowie, o łącznej powierzchni najmu około 51 tysięcy m kw. i wartości 281,8 zł stanowiące 3% całkowitej wartości portfela nieruchomości Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną (zawiera grunty przeznaczone do sprzedaży w Polsce o wartości 14,8 zł) o wartości 751,4 zł stanowiące 7% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową o wartości 121,0 zł stanowiące 1% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, oraz
- prawa użytkowania gruntów będących w użytkowaniu wieczystym o wartości 180,8 zł (zawiera prawa użytkowania gruntów pod zabudowę mieszkaniową o wartości 4,6 zł) stanowiące 2% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy.

<b>46</b>	<b>753 000</b>	<b>3</b>	<b>872 mln zł</b>
ukończone <b>budynki</b>	m kw. <b>GLA</b>	projekty <b>w budowie</b>	<b>grunty</b> przeznaczone pod zabudowę

Dodatkowo GTC posiada finansowe aktywa trwale w kwocie 622.6 zł, które głównie zawierają:

- 25% instrumentów dłużnych 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 są niezagospodarowane). Wartość godziwa tych instrumentów na dzień 30 września 2023 r. wynosi 551,7 zł, co stanowi 5% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, wliczając finansowe aktywa trwale;
- 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 64,4 zł, co stanowi mniej niż 1% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, wliczając finansowe aktywa trwale.

## 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 dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 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.,

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

- 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 Grupą

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

#### ZMIANY W SKAŁDZIE ZARZADU

W dniu 25 kwietnia 2023 r.:

- Ariel Ferstman zrezygnował z zasiadania w zarządzie GTC;
- Barbara Sikora została powołana na stanowisko Dyrektora Finansowego (CFO) Grupy Globe Trade Centre i członka Zarządu spółki GTC S.A. ze skutkiem na dzień 1 maja 2023 r.

W dniu 29 sierpnia 2023 r.:

- Zoltán Feket i János Gárdai zrezygnowali z zasiadania w zarządzie GTC ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2023 r.;
- Gyula Nagy został powołany na stanowisko Prezesa Zarządu (CEO) Grupy Globe Trade Centre i członka Zarządu spółki GTC S.A. ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2023 r.;
- Zsolt Farkas został powołany na stanowisko Dyrektora Operacyjnego (COO) Grupy Globe Trade Centre i członka Zarządu spółki GTC S.A. ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2023 r.;

#### ZMIANY W SKAŁDZIE RADY NADZORCZEJ

W dniu:

- 2 stycznia 2023 r. Otwarty Fundusz Emerytalny PZU "Złota Jesień" powołał Sławomira Niemierka;
- 16 maja 2023 r. Powszechne Towarzystwo Emerytalne Allianz Polska S.A. powołało Dominika Januszewskiego;
- 24 sierpnia 2023 r. Gyula Nagy zrezygnował z zasiadania w radzie nadzorczej Spółki;
- 24 sierpnia 2023 r. GTC Dutch Holdings B.V. powołało László Gut.

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

## 4. Główne wydarzenia

### NABYCIA, INWESTYCJE ORAZ SPRZEDAŻE

W dniu 30 stycznia 2023 r., GTC FOD Property Kft., jednostka całkowicie zależna od Spółki, sfinalizowała transakcję sprzedaży budynku biurowego. Cena sprzedaży wyniosła 232 zł.

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 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 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 większościami akcjonariuszem Spółki, który jest właścicielem remontowanego hotelu, za kwotę 9,6 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 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 większościami akcjonariuszem Spółki, który jest właścicielem części kondominium o łącznej powierzchni 1.300 metrów kwadratowych, za kwotę 3,5 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.

### FINANSOWANIE

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 milionów EUR z terminem zapadalności wynoszącym 5 lat po zakończeniu okresu budowy (maksymalnym terminem spłaty jest czerwiec 2029 roku). Na dzień 30 września 2023 r., z całkowitej kwoty kredytu wypłacono 10,4 EUR.

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 EUR (73,3zł) – 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 milionów EUR z terminem zapadalności wynoszącym pięć lat od daty podpisania. Na dzień 30 września 2023 r. wypłacona została całkowita kwota kredytu.

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

## POZOSTAŁE INFORMACJE

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

## ZDARZENIA PO 30 WRZEŚNIA 2023 R.

W dniu 6 listopada 2023 r., w dniu zapadalności, GTC SA dokonało spłaty ostatniej transzy obligacji o numerze ISIN PLGTC0000318 (jedna trzecia całkowitej emisji) w kwocie 73,3 zł. Na dzień publikacji obligacje o numerze ISIN PLGTC0000318 są w pełni wykupione.

## 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 wskazano poniżej:

- kryzys gospodarczy w krajach CEE i SEE, który może spowolnić gospodarkę w krajach, w których Grupa prowadzi działalność;
- dostępność i koszt finansowania;
- sytuacja na rynku nieruchomości w krajach CEE i SEE;
- wahania wartości aktywów na rynkach nieruchomości;
- wpływ inflacji (wg Eurostatu roczna inflacja w strefie euro we wrześniu 2023 r. wyniosła 4,3%);
- wpływ zmian stóp procentowych (jednak 97% 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);
- wpływ zmian kursów walut (zdecydowana większość umów najmu Grupy zawierana jest w EUR i zawiera klauzulę przewidującą pełną indeksację czynszu powiązaną z Europejskim Indekssem Cen Konsumpcyjnych, obligacje wyemitowane w walutach innych niż EUR zostały zabezpieczone przed zmianami kursów wymiany walut za pomocą walutowych transakcji SWAP).

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, wyrażone są w milionach PLN lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.

## 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 pierwszych dziewięciu miesięcy 2023 roku Grupa nabyła:

- 100% udziałów w G-Alpha VRSMRT Kft. ("GTC VRSMRT Projekt Kft"), który jest właścicielem części kondominium o łącznej powierzchni 1,300 m kw., za kwotę 3,5 EUR. Po ukończeniu prac remontowych i wykończeniowych, nieruchomości 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”), który jest właścicielem remontowanego hotelu, za kwotę 9,6 EUR. Transakcja została ujęta jako nabycie aktywów (asset deal), które prezentowane są w gruntach przeznaczonych pod zabudowę komercyjną w ramach nieruchomości inwestycyjnych.

### SPRZEDAŻ AKTYWA

W ciągu pierwszych dziewięciu miesięcy 2023 roku Grupa sprzedała budynek biurowy Forest Offices Dobrecen. Cena sprzedaży wyniosła 49,2 EUR.

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

W ciągu pierwszych dziewięciu miesięcy 2023 roku Grupa:

- podpisała z Erste & Steiermarkische Bank d.d. umowę kredytu bankowego na kwotę 14 EUR (Matrix C), na dzień 30 września 2023 r., wypłacono 10,4 EUR.
- dokonała częściowego wykupu obligacji o numerze ISIN PLGTC0000318 (jedna trzecia całkowitej emisji) w kwocie 17,1 EUR (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 EUR (GTC X), na dzień 30 września 2023 roku wypłacona została całkowita kwota kredytu.

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

Grupa nie publikowała prognoz na okres pierwszych dziewięciu miesięcy roku 2023 oraz na rok 2023.

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

## 5.4 Przegląd skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej

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

#### AKTYWA

Wartość aktywów ogółem spadła o 361,4 zł (3%) i wynosiła 12.160,1 zł na dzień 30 września 2023 r. w porównaniu do 12.521,5 zł na dzień 31 grudnia 2022 r.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych spadła o 46,6 zł do 10.476,0 zł na dzień 30 września 2023 r. w porównaniu do 10.522,6 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. głównie w wyniku różnic kursowych z przeliczenia w wysokości 118,6 zł w połączeniu ze stratą z aktualizacji wartości aktywów w wysokości 268,7 zł, co zostało częściowo skompensowane inwestycjami szczególnie w nieruchomości w budowie w wysokości 296,2 zł oraz nabyciem ziemi w wysokości 60,1 zł.

Wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży spadła o 227,4 zł (94%) do 14,8 zł na dzień 30 września 2023 r. w porównaniu do 242,2 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. głównie w wyniku zakończenia sprzedaży budynku Forest Offices Debrecen.

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów spadła o 116,9 zł (22%) do 422,8 zł na dzień 30 września 2023 r. w porównaniu do 539,7 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. Kluczowe wpływy środków pieniężnych za ten okres przedstawiały się następująco:

- wydatki na nieruchomości inwestycyjne w wysokości 353,5 zł,
- wydatki na nabycie gruntów na Węgrzech w wysokości 64,6 zł,
- wypłata dywidendy netto w wysokości 127,1 zł,
- spłaty pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 129,8 zł,
- zapłacone odsetek w wysokości 111,4 zł,

natomiast najważniejsze wpływy obejmowały:

- wpływy pieniężne netto z działalności operacyjnej w wysokości 327,3 zł.
- wpływy ze sprzedaży biurowca Forest Offices Debrecen w wysokości 225,6 zł, oraz
- pozyskanie nowych długoterminowych kredytów w wysokości 162,3 zł.

#### PASYWA

Wartość kredytów i obligacji spadła o 21,6 zł do 5.783,8 zł na dzień 30 września 2023 r. w porównaniu do 5.805,4 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. głównie w wyniku spłaty w okresie w kwocie 129,8 zł w połączeniu z różnicami kursowymi z przeliczenia w wartości 68,0 zł, co zostało częściowo skompensowane przez nowo otrzymane finansowanie w wysokości 162,3 zł.

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

Wartość zobowiązań z instrumentów zabezpieczających spadła o 115,2 zł (50%) do 114,5 zł na dzień 30 września 2023 r. w porównaniu do 229,7 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. głównie w związku ze zmianą wartości godziwej międzywalutowych swapów procentowych na węgierskich obligacjach.

Wartość zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań krótkoterminowych spadła o 30,4 zł (15%) do 169,7 zł na dzień 30 września 2023 r. w porównaniu do 200,1 zł na dzień 31 grudnia 2022 r., głównie ze względu na zapłatę zobowiązań związanych z działalnością inwestycyjną.

## KAPITAŁ WŁASNY

Wartość zysków zatrzymanych spadła o 167,0 zł (12%) do 1.268,9 zł na dzień 30 września 2023 r. w porównaniu do 1.435,9 zł na dzień 31 grudnia 2022 r., głównie w wyniku rozpoznania straty za okres w wysokości 28,3 zł oraz wypłacenia dywidendy w wysokości 132,1 zł.

Wartość kapitałów spadła o 165,0 zł (3%) do 5.160,8 zł na dzień 30 września 2023 r. w porównaniu do 5.325,8 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. głównie w wyniku rozpoznania straty za okres w wysokości 28,3 zł, wypłaty dywidendy w wysokości 132,1 zł, różnicami kursowymi z przeliczenia w wysokości 66,1 zł, co zostało częściowo skompensowane poprzez rozpoznanie pozytywnego efektu wyceny transakcji zabezpieczających w wysokości 57,3 zł.

## 5.5 Skonsolidowany rachunek zysków i strat

### 5.5.1 Porównanie wyników finansowych za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 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 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. wzrosły o 31,0 zł (5%) i wyniosły 620,4 zł w porównaniu do 589,4 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. Grupa rozpoznała wzrost przychodów o 33,1 zł na skutek ukończeniu budynków Pillar w Budapeszcie, GTC X w Belgradzie, Rose Hill Business Campus w Budapeszcie i Matrix C w Zagrzebiu. 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 A i B w trzecim i czwartym kwartale 2022 r.

#### KOSZTY USŁUG

Koszty z tytułu usług wzrosły o 24,0 zł (15%) i wyniosły 183,9 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. w porównaniu do 159,9 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. Grupa rozpoznała wzrost kosztów z tytułu usług związany z ukończeniem budynku Pillar GTC X, Rose Hill Business Campus i Matrix C o 6,0 zł oraz wzrost kosztów z tytułu usług o 26,7 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 A i B w

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



trzecim i czwartym kwartale 2022 oraz Forest Office Debrecen w pierwszym kwartale 2023 r. w wysokości 5,5 zł.

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

Zysk brutto z działalności operacyjnej wzrósł o 7,0 zł (2%) i wyniósł 436,5 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. w porównaniu do 429,5 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r., głównie w wyniku wzrostu przychodów z tytułu wynajmu i usług, co zostało częściowo skompensowane wzrostem kosztów usług w wyniku inflacji 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 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. wynosiła 70% w porównaniu do 73% za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r.

### **KOSZTY ADMINISTRACYJNE**

Koszty administracyjne wzrosły o 25,7 zł (60%) i wyniosły 68,3 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. w porównaniu do 42,6 zł kosztów za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. głównie ze względu na wzrost wynagrodzeń i pozostałych kosztów doradztwa jak również w wyniku jednorazowych kosztów związanych z odprawami.

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

Strata netto z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. wyniosła 262,3 zł w porównaniu do 52,8 zł zysku za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. Strata w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 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 wzrostem powierzchni niewynajętej i zmianami w stawkach czynszów ERV.

### **KOSZTY FINANSOWE, NETTO**

Koszty finansowe, netto wzrosły o 0,5 zł i wyniosły 113,2 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. wobec 112,7 zł za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. Średnia ważona stopa procentowa (włączając instrumenty zabezpieczające) na dzień 30 września 2023 r. wyniosła 2,43% w skali roku.

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

Strata netto za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. wyniosła 17,0 zł w porównaniu do 303,5 zł zysku za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. Spadek ten wynikał głównie z rozpoznania straty z aktualizacji wartości nieruchomości.

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



## PODATEK DOCHODOWY

Podatek dochodowy za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. wyniósł 11,3 zł w porównaniu do 73,3 zł podatku za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. Podatek dochodowy zawierał w szczególności bieżący podatek dochodowy w wysokości 22,1 zł oraz podatek odroczone (przychód) w wysokości 10,8 zł.

## (STRATA)/ZYSK NETTO

Strata netto za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. wyniosła 28,3 zł w porównaniu do 230,2 zł zysku za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 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 września 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 września 2023 r. wzrosły o 5,5 zł (3%) i wyniosły 204,1 zł w porównaniu do 198,6 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. Grupa rozpoznała wzrost przychodów o 14,8 zł na skutek ukończeniu budynków Pillar w Budapeszcie, GTC X w Belgradzie, Rose Hill Business Campus w Budapeszcie i Matrix C w Zagrzebiu. 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 A i B w trzecim i czwartym kwartale 2022 r.

### KOSZTY USŁUG

Koszty z tytułu usług wzrosły o 4,5 (8%) i wyniosły 59,4 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. w porównaniu do 54,9 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. Grupa rozpoznała wzrost kosztów z tytułu usług związany z ukończeniem budynku Pillar GTC X, Rose Hill Business Campus i Matrix C o 1,4 zł oraz wzrost kosztów z tytułu usług o 6,9 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 A i B w trzecim i czwartym kwartale 2022 oraz Forest Office Debrecen w pierwszym kwartale 2023 r. w wysokości 0,9 zł.

### ZYSK BRUTTO Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Zysk brutto z działalności operacyjnej wzrósł o 1,0 zł (1%) i wyniósł 144,7 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. w porównaniu do 143,7 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 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 i na Węgrzech w połączeniu z utratą przychodów z wynajmu w wyniku sprzedaży budynków na Węgrzech, w Rumunii i Chorwacji.

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

Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. wynosiła 71% w porównaniu do 72% za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2022 r.

#### **KOSZTY ADMINISTRACYJNE**

Koszty administracyjne wzrosły o 14,2 zł (111%) i wyniosły 27,0 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. w porównaniu do 12,8 zł kosztów za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. głównie ze względu na wzrost wynagrodzeń i pozostałych kosztów doradztwa jak również w wyniku jednorazowych kosztów związanych z odprawami.

#### **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 września 2023 r. wyniosła 24,8 zł w porównaniu do 23,2 zł straty za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. Strata w okresie 3 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. wynika głównie z wydatków na działalność inwestycyjną.

#### **KOSZTY FINANSOWE, NETTO**

Koszty finansowe, netto wzrosły o 1,5 zł (4%) i wyniosły 38,2 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. wobec 36,7 zł za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. Średnia ważona stopa procentowa (włączając instrumenty zabezpieczające) na dzień 30 września 2023 r. wyniosła 2,43% w skali roku.

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

Zysk netto za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. wyniósł 49,0 zł w porównaniu do 62,7 zł zysku za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. Spadek ten wynikał głównie z wyższych kosztów administracyjnych w połączeniu z rozpoznanieniem straty z aktualizacji wartości nieruchomości, co zostało częściowo skompensowane wzrostem zysku brutto z działalności operacyjnej.

#### **PODATEK DOCHODOWY**

Podatek dochodowy za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. wyniósł 19,8 zł w porównaniu do 21,7 zł podatku za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. Podatek dochodowy zawierał w szczególności bieżący podatek dochodowy w wysokości 6,9 zł oraz podatek odroczony w wysokości 12,9 zł.

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

Zysk netto za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2023 r. wyniósł 29,2 zł w porównaniu do 41,0 zł zysku za okres 3 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. Spadek ten wynikał głównie z wyższych kosztów administracyjnych w połączeniu z rozpoznanieniem straty z aktualizacji wartości nieruchomości, co zostało częściowo skompensowane wzrostem zysku brutto z działalności operacyjnej.

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

## 5.6 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wrosły o 22,4 zł do 327,3 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. w porównaniu do 304,9 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 r. Wzrost o 22,4 zł wynikał głównie z mniejszych zmian w kapitale obrotowym o 16,7 zł i niższej kwoty podatku za okres o 16,1 zł.

Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej wyniosły 192,1 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. w porównaniu do 462,7 zł przepływów pieniężnych wykorzystanych w działalności inwestycyjnej w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2022 r. Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. wynikały głównie z wydatków na nieruchomości inwestycyjne w wysokości 353,5 zł, wydatków na nabycie gruntów w wysokości 64,6 zł oraz ze sprzedaży ukończonych aktywów w wysokości 225,6 zł.

Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej wyniosły 240,4 zł w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r., w porównaniu do 316,6 zł przepływów pieniężnych netto z działalności finansowej za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2022 r. Przepływy pieniężne wykorzystane w działalności finansowej wynikały głównie z wpływów z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 162,3 zł, spłaty pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 129,8 zł, wypłaty dywidendy w wysokości 127,1 zł oraz zapłaconych odsetek w wysokości 111,4 zł.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 30 września 2023 r. wyniosły 422,8 zł, w porównaniu do 623,7 zł na dzień 30 września 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 września 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 września 2023 r. zobowiązania długoterminowe Grupy wyniosły 6.530,2 zł, w porównaniu do 6.724.6 zł na dzień 31 grudnia 2022 r.

Całkowite zadłużenie Grupy wynikające z długo- i krótkoterminowych kredytów i pożyczek na dzień 30 września 2023 r. wynosiło 5.783,8 zł, w porównaniu do 5.805.4 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. Wskaźnik zadłużenia do wartości nieruchomości (LTV) netto Grupy wyniósł 47.3% na dzień 30 września

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

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 września 2023 r. 97% 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**

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 września 2023 r. Grupa nie posiadała żadnych długoterminowych kredytów udzielonych spółkom stowarzyszonym i współzależnym.

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

W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2023 r. Grupa nie udzieliła żadnych gwarancji, których wartość jest znacząca.

Grupa nie udzieliła gwarancji na rzecz osób trzecich na dzień 30 września 2023 r. oraz na dzień 30 września 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.

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

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 września 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%	Bez zmian
OFE PZU Złota Jesień	54.800.000	9,54%	54.800.000	9,54%	Bez zmian
Pozostali	97.596.242	17,00%	97.596.242	17,00%	Bez zmian
<b>Razem</b>	<b>574.255.122</b>	<b>100,00%</b>	<b>574.255.122</b>	<b>100,00%</b>	bez zmian

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

<sup>2</sup> Spółka Icona Securitization Opportunities Group S.A R.L. („Icona”) posiada bezpośrednio 15,70% udziału w kapitale Spółki, z zastrzeżeniem, że wszystkie prawa głosu z posiadanych przez nich akcji zostały przeniesione na Dutch Holdings B.V, oraz że Icona udzieliła Dutch Holdings B.V pełnomocnictwa do praw głosu z posiadanych przez siebie akcji.

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

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

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

### AKCJE POSIADANE PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Poniższa tabela przedstawia akcje, które są własnością, bezpośrednio lub pośrednio, członków zarządu i rady nadzorczej Spółki na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania oraz zmiany w ich posiadaniu od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego Grupy (raportu półrocznego za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r.) w dniu 24 sierpnia 2023 r.

Informacje przedstawione w tabeli zostały ujawnione na podstawie informacji uzyskanych od członków zarządu i rady nadzorczej:

	Liczba akcji na dzień 15 listopada 2023 r. (nie w mln.)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w mln.)	Zmiana od 24 sierpnia 2023 r. (nie w mln.)
<b>Członek zarządu</b>			
Zoltán Fekete <sup>1</sup>	0	0	Bez zmian
János Gárdai <sup>1</sup>	0	0	Bez zmian
Barbara Sikora	0	0	Bez zmian
Gyula Nagy <sup>2</sup>	0	0	Bez zmian
Zsolt Farkas <sup>2</sup>	0	0	Bez zmian
<b>Zarząd , razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Członek rady nadzorczej</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
László Gut <sup>3</sup>	0	0	Bez zmian
Artur Kozieja	0	0	Bez zmian
Marcin Murawski	0	0	Bez zmian
Gyula Nagy <sup>4</sup>	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>Rada nadzorcza, razem</b>	<b>13.348</b>	<b>1.335</b>	

<sup>1</sup> Stan na dzień 31 sierpnia 2023 r.

<sup>2</sup> Zmiana od dnia 31 sierpnia 2023 r.

<sup>3</sup> Zmiana od dnia 31 sierpnia 2023 r.

<sup>4</sup> Stan na dzień 31 sierpnia 2023 r.

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

## **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.

## **12. 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;
<b>Sprawozdanie</b>	Stosuje się do kwartalnego sprawozdania przygotowanego zgodnie z art. 66 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim;

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



<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 użytkownika gruntów będących w użytkowaniu wieczystym;
<b>Nieruchomości komercyjne</b>	stosuje się do nieruchomości biurowych oraz handlowych, tzn. nieruchomości, które generują przychody z czynszu;
<b>Poziom wynajmu</b>	stosuje się do średniego obłożenia w ukończonych aktywach w oparciu o metry kwadratowe („m kw.”) powierzchni najmu brutto;
<b>FFO, FFO I</b>	stosuje się do zysku przed opodatkowaniem pomniejszonego o zapłacony podatek, po skorygowaniu o transakcje bezgotówkowe (takie jak wartość godziwa lub wycena nieruchomości, amortyzacja i odpisy amortyzacyjne, zobowiązania z tytułu płatności w formie akcji własnych, oraz niezapłacone koszty finansowe) udział w zyskach/(stratach) jednostek stowarzyszonych i joint ventures oraz zdarzenia jednorazowe (takie jak różnice kursowe lub wynik na działalności mieszkaniowej oraz inne pozycje jednorazowe);
<b>EPRA NTA</b>	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

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



nieruchomości (chyba że taka pozycja jest związana z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży);

**Przychody z czynszu**

stosuje się do przychodów z najmu, które zostały rozpoznane na dzień sporządzenia raportu. Obejmują przychody z czynszu podstawowego, przychody z wynajmu miejsc parkingowych i inne przychody z wynajmu;

**Wskaźnik zadłużenia do wartości nieruchomości (LTV) netto**

stosuje się do długu netto podzielonego przez wartość aktywów brutto. **Zadłużenie netto** oblicza się jako całkowite zadłużenie finansowe pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz depozyty, z wyłączeniem pożyczek od udziałów niekontrolujących oraz odroczonej kosztów pozyskania finansowania. **Wartość Aktywów Brutto** to wartość nieruchomości inwestycyjnych (z wyłączeniem prawa do użytkowania gruntów), gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, aktywów przeznaczonych do sprzedaży, 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.



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

NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE **SKONSOLIDOWANE**  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES TRZECH ORAZ DZIEWIĘCIU MIESIĘCY  
ZAKOŃCZONYCH DNIA **30 WRZEŚNIA 2023 ROKU**

**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**

	Nota	30 września 2023 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2022 <i>badane</i>
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	8	10.476,0	10.522,6
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową		125,6	124,8
Rzeczowe aktywa trwałe		75,6	52,2
Depozyty zablokowane		61,7	56,0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		6,5	14,8
Instrumenty pochodne	9	37,5	80,0
Finansowe aktywa trwałe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	15	622,6	611,3
Pozostałe aktywa trwałe		0,9	0,9
Pożyczki udzielone udziałowcowi niekontrolującemu	7	52,8	51,3
		<b>11.459,2</b>	<b>11.513,9</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności z tytułu dostaw i usług		56,6	57,7
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków		15,8	24,9
Należności z tytułu podatku dochodowego		7,4	9,2
Przedpłaty oraz pozostałe należności		46,8	36,3
Instrumenty pochodne	9	59,3	36,5
Depozyty zablokowane krótkoterminowe		77,4	61,1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14	422,8	539,7
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	11	14,8	242,2
		<b>700,9</b>	<b>1.007,6</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>12.160,1</b>	<b>12.521,5</b>

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	30 września 2023 <i>niebadane</i>	31 grudnia 2022 <i>badane</i>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>			
Kapitał podstawowy		57,4	57,4
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej		2.997,8	2.997,8
Niezarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego		-	-
Inne kapitały rezerwowe		(212,7)	(212,7)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		29,6	(27,8)
Różnice kursowe z przeliczenia		903,9	968,8
Zyski zatrzymane		1.268,9	1.435,9
		<b>5.044,9</b>	<b>5.219,4</b>
Udziały niekontrolujące	7	115,9	106,4
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>5.160,8</b>	<b>5.325,8</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	10	5.514,0	5.577,6
Zobowiązania z tytułu leasingu		191,0	194,6
Depozyty od najemców		61,7	56,0
Inne zobowiązania długoterminowe		13,0	14,8
Instrumenty pochodne	9	111,3	219,5
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		639,2	662,1
		<b>6.530,2</b>	<b>6.724,6</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	10	269,8	227,8
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		169,7	200,1
Depozyty od najemców		11,1	7,7
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków		9,3	8,6
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		6,0	16,7
Instrumenty pochodne	9	3,2	10,2
		<b>469,1</b>	<b>471,1</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>12.160,1</b>	<b>12.521,5</b>

# ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

## ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

<i>Niebadane</i>	Nota	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		Okres trzech miesięcy zakończony 30 września	
		2023	2022	2023	2022
Przychody z tytułu wynajmu	5	456,3	441,6	153,8	147,0
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	5	164,1	147,8	50,3	51,6
Koszt własny świadczonych usług obsługi nieruchomości	5	(183,9)	(159,9)	(59,4)	(54,9)
<b>Zysk brutto z działalności operacyjnej</b>		<b>436,5</b>	<b>429,5</b>	<b>144,7</b>	<b>143,7</b>
Koszty sprzedaży		(8,3)	(5,4)	(2,2)	(1,9)
Koszty administracyjne		(68,3)	(42,6)	(27,0)	(12,8)
Zysk/(strata) z aktualizacji wartości aktywów	8	(262,3)	52,8	(24,8)	(23,2)
Pozostałe przychody		2,3	3,9	-	1,3
Pozostałe koszty		(6,0)	(10,2)	(0,4)	(2,7)
<b>Zysk netto z działalności operacyjnej</b>		<b>93,9</b>	<b>428,0</b>	<b>90,3</b>	<b>104,4</b>
Różnice kursowe		2,3	(11,8)	(3,1)	(5,0)
Koszty finansowe, netto	6	(113,2)	(112,7)	(38,2)	(36,7)
<b>Zysk / (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>(17,0)</b>	<b>303,5</b>	<b>49,0</b>	<b>62,7</b>
Podatek dochodowy	12	(11,3)	(73,3)	(19,8)	(21,7)
<b>Zysk / (strata) za okres</b>		<b>(28,3)</b>	<b>230,2</b>	<b>29,2</b>	<b>41,0</b>
<b>Przypadający:</b>					
Akcjonariuszom jednostki dominującej		(34,9)	225,1	20,6	39,4
Akcjonariuszom niekontrolującym	7	6,6	5,1	8,6	1,6
Podstawowy zysk na jedną akcję (w PLN)	16	(0,06)	0,39	0,04	0,07

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

<i>Niebadane</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		Okres trzech miesięcy zakończony 30 września	
	2023	2022	2023	2022
<b>Zysk / (strata) za okres</b>	<b>(28,3)</b>	<b>230,2</b>	<b>29,2</b>	<b>41,0</b>
<i>Inne całkowite dochody netto niepodlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-	-	-
Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających	61,9	125,3	5,9	61,5
Podatek dochodowy	(4,6)	(19,1)	0,4	(8,9)
<b>Zysk / (strata) netto z wyceny transakcji zabezpieczających</b>	<b>57,3</b>	<b>106,2</b>	<b>6,3</b>	<b>52,6</b>
Różnice kursowe z przeliczenia	(66,1)	309,1	205,9	217,9
<i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	<b>(8,8)</b>	<b>415,3</b>	<b>212,2</b>	<b>270,5</b>
<b>Całkowity dochód netto za okres</b>	<b>(37,1)</b>	<b>645,5</b>	<b>241,4</b>	<b>311,5</b>
<b>Przypadający:</b>				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	(42,4)	635,9	231,8	306,7
Akcjonariuszom niekontrolującym	5,3	9,6	9,6	4,8

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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>57,4</b>	<b>2.997,8</b>	-	<b>(212,7)</b>	<b>(27,7)</b>	<b>968,7</b>	<b>1.435,9</b>	<b>5.219,4</b>	<b>106,4</b>	<b>5.325,8</b>
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	57,3	(64,8)	-	(7,5)	(1,3)	(8,8)
Wynik za okres zakończony 30 września 2023 roku	-	-	-	-	-	-	(34,9)	(34,9)	6,6	(28,3)
<b>Całkowity dochód za okres</b>	-	-	-	-	<b>57,3</b>	<b>(64,8)</b>	<b>(34,9)</b>	<b>(42,4)</b>	<b>5,3</b>	<b>(37,1)</b>
Zadeklarowana dywidenda	-	-	-	-	-	-	(132,1)	(132,1)	-	(132,1)
Transakcje z udziałowcem niekontrolującym	-	-	-	-	-	-	-	-	8,3	8,3
Dywidenda wypłacona do udziałowca niekontrolującego	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,1)	(4,1)
<b>Saldo na 30 września 2023 roku (niebadane)</b>	<b>57,4</b>	<b>2.997,8</b>	-	<b>(212,7)</b>	<b>29,6</b>	<b>903,9</b>	<b>1.268,9</b>	<b>5.044,9</b>	<b>115,9</b>	<b>5.160,8</b>

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Niezarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego	Inne kapitały rezerwowe	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem
<b>Saldo na 1 stycznia 2022 roku</b>	<b>48,5</b>	<b>2.448,8</b>	<b>557,9</b>	<b>(213,6)</b>	<b>(137,4)</b>	<b>869,8</b>	<b>1.487,8</b>	<b>5.061,8</b>	<b>75,5</b>	<b>5.137,3</b>
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	106,2	304,6	-	410,8	4,5	415,3
Wynik za okres zakończony 30 września 2022 roku	-	-	-	-	-	-	225,1	225,1	5,1	230,2
<b>Całkowity dochód za okres</b>	-	-	-	-	<b>106,2</b>	<b>304,6</b>	<b>225,1</b>	<b>635,9</b>	<b>9,6</b>	<b>645,5</b>
Zarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego	8,9	549,0	(557,9)	-	-	-	-	-	-	-
Zadeklarowana dywidenda	-	-	-	-	-	-	(160,8)	(160,8)	-	(160,8)
Dywidenda wypłacona do udziałowca niekontrolującego	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,5)	(3,5)
<b>Saldo na 30 września 2022 roku (niebadane)</b>	<b>57,4</b>	<b>2.997,8</b>	-	<b>(213,6)</b>	<b>(31,2)</b>	<b>1.174,4</b>	<b>1.552,1</b>	<b>5.536,9</b>	<b>81,6</b>	<b>5.618,5</b>

Załączona informacja dodatkowa stanowi integralną część śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego



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

		Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2023	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022
<i>Niebadane</i>			
<b>PRZEPIŃWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:</b>			
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem		(17,0)	303,5
<b>Korekty o pozycje:</b>			
Strata/(zysk) z aktualizacji wartości aktywów	8	262,3	(52,8)
Różnice kursowe		(1,8)	11,7
Koszty finansowe, netto	6	113,2	112,7
Wycena rezerwy z tytułu płatności w formie akcji własnych		(3,7)	(6,6)
Amortyzacja		3,2	1,7
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego</b>		<b>356,2</b>	<b>370,2</b>
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz innych aktywów obrotowych		(18,8)	(11,8)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych		5,0	4,4
Zmiana depozytów od najemców		9,6	7,4
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		6,0	(18,5)
<b>PrzepiŃwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		<b>358,0</b>	<b>351,7</b>
Podatek dochodowy zapłacony w okresie		(30,7)	(46,8)
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>327,3</b>	<b>304,9</b>
<b>PRZEPIŃWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:</b>			
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne	8	(353,5)	(283,3)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i gruntów	1,8	(64,6)	(266,9)
Sprzedaż gruntów oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową		-	52,1
Sprzedaż jednostek zależnych, pomniejszona o środki pieniężne w zbywanych spółkach		-	632,8
Sprzedaż ukończonych budynków	11	225,6	-
Wydatki na finansowe aktywa trwałe	15	(12,4)	(606,2)
Otrzymane zaliczki na aktywa przeznaczone do sprzedaży		3,2	11,7
Odsetki otrzymane		0,9	3,4
Podatek VAT/podatek od zakupu/sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		8,7	(6,3)
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(192,1)</b>	<b>(462,7)</b>
<b>PRZEPIŃWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:</b>			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych		162,3	28,8
Dywidenda		(127,1)	-
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych		(129,8)	(149,8)
Odsetki zapłacone		(111,4)	(110,8)
Wpływy z tytułu podwyższenia kapitału, pomniejszone o koszty emisji		-	556,8
Splata zobowiązań z tytułu leasingu		(3,7)	(2,6)
Koszty uzyskania finansowania		(3,2)	(1,1)
Zmiana stanu depozytów zablokowanych krótkoterminowych		(23,4)	(1,2)
Wypłata dywidendy akcjonariuszom niekontrolującym		(4,1)	(3,5)
<b>Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej</b>		<b>(240,4)</b>	<b>316,6</b>
<b>Różnice kursowe z przeliczenia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, netto</b>		<b>(11,7)</b>	<b>20,4</b>
<b>Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>(116,9)</b>	<b>179,2</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku</b>		<b>539,7</b>	<b>444,5</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>		<b>422,8</b>	<b>623,7</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 września 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

##### TRANSAKCJE

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 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 większościowym 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.

### FINANSOWANIE

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 września 2023 roku, z całkowitej kwoty kredytu wypłacono 10,4 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 września 2023 roku wypłacona została całkowita kwota kredytu.

### CZŁONKOWIE ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH

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 dniu 29 sierpnia 2023 roku, Spółka zawarła z panami Zoltán Fekete i János Gárdai porozumienie w zakresie rozwiązania umów o pracę. Panowie Fekete i Gárdai zrezygnowali z zasiadania w zarządzie GTC ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2023 roku.

W dniu 29 sierpnia 2023 roku, Rada Nadzorcza Spółki powołała panów Zsolt Farkas i Gyula Nagy na stanowiska członków Zarządu spółki GTC S.A. ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2023 roku.

### POZOSTAŁE INFORMACJE

W dniu 21 czerwca 2023 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w kwocie 132,1 miliona PLN. Dywidenda w kwocie netto została 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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 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 września 2023 roku kapitał obrotowy netto Grupy (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) wynosił 231,8 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 okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku wartość rynkowa (poziom 1, notowane ceny rynkowe<sup>1</sup>) obligacji o terminie zapadalności w 2026 roku (XS2356039268) spadła z 367 milionów EUR (1.721,2 milionów PLN) do 331 milionów EUR (1.534,4 milionów PLN). Na dzień 30 września 2023 roku wartość księgową tych obligacji wynosi 498,3 milionów EUR (2.309,9 milionów PLN). W trakcie okresu sprawozdawczego nie nastąpiły żadne inne istotne zmiany w szacunkach księgowych oraz osądach Zarządu.

---

<sup>1</sup> <https://www.boerse-frankfurt.de/bond/xs2356039268-gtc-aurora-luxembourg-s-a-2-25-21-26/price-history/historical-prices-and-volumes>

### 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 dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 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

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.

Analiza sektorowa przychodów z czynszów i opłat eksploatacyjnych za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2023 roku i 30 września 2022 roku

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		Okres trzech miesięcy zakończony 30 września	
	2023	2022	2023	2022
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni nieruchomości biurowych	281,6	272,4	98,4	89,7
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości biurowych	98,5	84,7	33,0	29,8
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni w galeriach handlowych	174,7	169,2	55,4	57,3
Przychody z tytułu usług obsługi galerii handlowych	65,6	63,1	17,3	21,8
<b>Razem</b>	<b>620,4</b>	<b>589,4</b>	<b>204,1</b>	<b>198,6</b>

Analiza segmentowa przychodów z czynszów i opłat eksploatacyjnych za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2023 roku i 30 września 2022 roku

### Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2023

	Przychody z wynajmu	Przychody z usług obsługi nieruchomości	Koszt własny świadczonych usług obsługi nieruchomości	Zysk brutto z działalności operacyjnej
<b>Portfolio</b>				
Polska	178,5	69,2	(74,3)	173,4
Belgrad	34,8	11,5	(12,8)	33,5
Węgry	131,1	49,5	(55,5)	125,1
Bukareszt	32,6	8,7	(11,0)	30,3
Zagrzeb	28,4	12,8	(15,6)	25,6
Sofia	50,9	12,4	(14,7)	48,6
<b>Razem</b>	<b>456,3</b>	<b>164,1</b>	<b>(183,9)</b>	<b>436,5</b>

### Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022

	Przychody z wynajmu	Przychody z usług obsługi nieruchomości	Koszt własny świadczonych usług obsługi nieruchomości	Zysk brutto z działalności operacyjnej
<b>Portfolio</b>				
Polska	175,7	64,0	(64,0)	175,7
Belgrad	29,0	7,9	(10,3)	26,6
Węgry	125,6	43,2	(44,9)	123,9
Bukareszt	31,8	8,4	(11,7)	28,5
Zagrzeb	37,4	14,0	(15,0)	36,4
Sofia	42,1	10,3	(14,0)	38,4
<b>Razem</b>	<b>441,6</b>	<b>147,8</b>	<b>(159,9)</b>	<b>429,5</b>

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

### Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2023

Portfolio	Przychody z wynajmu	Przychody z usług obsługi nieruchomości	Koszt własny świadczonych usług obsługi nieruchomości	Zysk brutto z działalności operacyjnej
Polska	58,2	23,1	(23,4)	57,9
Belgrad	11,7	2,2	(3,5)	10,4
Węgry	45,0	16,3	(19,1)	42,2
Bukareszt	9,5	4,1	(1,7)	11,9
Zagrzeb	10,9	2,5	(6,3)	7,1
Sofia	18,5	2,1	(5,4)	15,2
<b>Razem</b>	<b>153,8</b>	<b>50,3</b>	<b>(59,4)</b>	<b>144,7</b>

### Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2022

Portfolio	Przychody z wynajmu	Przychody z usług obsługi nieruchomości	Koszt własny świadczonych usług obsługi nieruchomości	Zysk brutto z działalności operacyjnej
Polska	56,5	21,8	(21,8)	56,5
Belgrad	9,0	2,8	(3,3)	8,5
Węgry	42,6	16,2	(17,0)	41,8
Bukareszt	11,4	2,8	(4,3)	9,9
Zagrzeb	12,8	4,7	(5,2)	12,3
Sofia	14,7	3,3	(3,3)	14,7
<b>Razem</b>	<b>147,0</b>	<b>51,6</b>	<b>(54,9)</b>	<b>143,7</b>

### Analiza segmentowa aktywów i pasywów na dzień 30 września 2023 roku

	Nieruchomości <sup>1</sup>	Środki pieniężne i depozyty	Inne aktywa	Aktywa razem	Kredyty, obligacje i leasingi <sup>2</sup>	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	Inne zobowiązania	Zobowiązania razem
Polska	3.956,0	210,5	82,5	<b>4.249</b>	1.248,8	262,4	72,3	<b>1.583,5</b>
Belgrad	818,6	22,7	9,7	<b>851,0</b>	119,6	12,1	24,6	<b>156,3</b>
Węgry	3.403,0	95,0	104,3	<b>3.602,3</b>	1.237,2	94,1	66,8	<b>1.398,1</b>
Bukareszt	821,9	31,5	6,5	<b>859,9</b>	31,5	54,2	15,3	<b>101,0</b>
Zagrzeb	619,3	34,3	58,9	<b>712,5</b>	252,2	76,0	33,4	<b>361,6</b>
Sofia	910,9	27,4	4,6	<b>942,9</b>	0,5	39,9	17,6	<b>58,0</b>
Pozostałe	151,6	0,9	1,9	<b>154,4</b>	10,2	-	2,3	<b>12,5</b>
Nie przydzielono <sup>3</sup>	-	139,6	648,5	<b>788,1</b>	3.106,3	100,5	121,5	<b>3.328,3</b>
<b>Razem</b>	<b>10.681,3</b>	<b>561,9</b>	<b>916,9</b>	<b>12.160,1</b>	<b>6.006,3</b>	<b>639,2</b>	<b>353,8</b>	<b>6.999,3</b>

<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 odroczonego kosztów pozyskania finansowania.

<sup>3</sup> Pozostałe aktywa to przede wszystkim długoterminowe aktywa finansowe w Irlandii (551,6 milionów PLN) oraz w Luksemburgu (64,4 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 92,7 milionów PLN.



## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Analiza segmentowa aktywów i pasywów na dzień 31 grudnia 2022 roku

	Nieruchomości <sup>1</sup>	Środki pieniężne i depozyty	Inne aktywa	Aktywa razem	Kredyty, obligacje i leasingi <sup>2</sup>	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	Inne zobowiązania	Zobowiązania razem
Polska	4.099,7	132,9	98,0	<b>4.330,6</b>	1.302,3	287,5	68,8	<b>1.658,6</b>
Belgrad	823,8	22,6	11,2	<b>857,6</b>	3,8	14,5	37,7	<b>56,0</b>
Węgry	3.503,2	80,5	116,5	<b>3.700,2</b>	1.264,4	91,1	72,0	<b>1.427,5</b>
Bukareszt	840,9	30,3	7,6	<b>878,8</b>	44,0	56,1	13,2	<b>113,3</b>
Zagrzeb	586,8	26,3	56,0	<b>669,1</b>	204,9	76,7	26,0	<b>307,6</b>
Sofia	935	21,4	5,6	<b>962,0</b>	0,3	40,9	32,3	<b>73,5</b>
Pozostałe	143,8	1,9	2,1	<b>147,8</b>	11,0	-	0,1	<b>11,1</b>
Nie przydzielono <sup>4</sup>	-	340,9	634,5	<b>975,4</b>	3.209,1	95,3	243,7	<b>3.548,1</b>
<b>Razem</b>	<b>10.933,2</b>	<b>656,8</b>	<b>931,5</b>	<b>12.521,5</b>	<b>6.039,8</b>	<b>662,1</b>	<b>493,8</b>	<b>7.195,7</b>

## 6. Koszty finansowe, netto

Koszty finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2023 roku oraz 30 września 2022 roku obejmują następujące kwoty:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		Okres trzech miesięcy zakończony 30 września	
	2023	2022	2023	2022
Koszty odsetkowe (w tym efekt zabezpieczenia) <sup>5</sup>	100,9	102,1	36,1	34,4
Koszty odsetkowe związane ze zobowiązaniami z tytułu leasingu	6,4	6,5	0,8	2,4
Amortyzacja kosztów pozyskania długoterminowych kredytów, pożyczek oraz obligacji	8,7	8,4	4,1	3,3
<b>Razem</b>	<b>116,0</b>	<b>117,0</b>	<b>41,0</b>	<b>40,1</b>

Średnia stopa oprocentowania (włączając instrumenty zabezpieczające) kredytów w Grupie wynosiła 2,43% w skali roku na 30 września 2023 roku (2,21% w skali roku na 31 grudnia 2022 roku).

Przychody finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2023 roku wyniosły 2,8 mln PLN (4,3 mln PLN za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 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.

Euro Structor d.o.o.	
Udziały niekontrolujące – udział w kapitale	115,9
Pożyczki udzielone udziałowcom niekontrolującym	52,8
<b>Razem na 30 września 2023 (niebadane)</b>	<b>168,7</b>
Udziały niekontrolujące - udział w zysku (stracie)	6,6

<sup>4</sup> Pozostałe aktywa to przede wszystkim długoterminowe aktywa finansowe w Irlandii (551,5 milionów PLN) oraz w Luksemburgu (59,1 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.

Podsumowanie informacji finansowej odnośnie istotnych udziałów niekontrolujących na dzień 30 września 2023 roku zostało przedstawione powyżej.

## **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:

	<b>30 września 2023</b> <i>niebadane</i>	<b>31 grudnia 2022</b> <i>badane</i>
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	9.281,4	9.393,3
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	281,8	241,5
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	736,6	705,4
Prawo do użytkowania aktywów (MSSF 16)	176,2	182,4
<b>Razem</b>	<b>10.476,0</b>	<b>10.522,6</b>



**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

Zmiany stanu nieruchomości inwestycyjnych w okresach zakończonych dnia 30 września 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>176,7</b>	<b>8.876,7</b>	<b>609</b>	<b>643,3</b>	<b>10.305,7</b>
Skapitalizowane wydatki	-	79,8	339,6	12,7	432,1
Zakup ukończonych aktywów oraz gruntu	-	37,6	47,6	189,1	274,3
Reklasyfikacja <sup>6</sup>	-	854,4	(755,6)	(98,8)	-
Aktualizacja wartości aktywów/utrata wartości aktywów	-	(119,8)	(10,9)	3,0	(127,7)
Rewaluacja prawa użytkowania wieczystego gruntów	(2,5)	-	-	-	(2,5)
Zaklasyfikowanie jako aktywa przeznaczone do sprzedaży	(6,6)	(223,7)	-	(15,0)	(245,3)
Zwiększenie/(Zmniejszenie)	11,4	-	-	-	11,4
Sprzedaż gruntu <sup>7</sup>	-	-	-	(41,7)	(41,7)
Sprzedaż ukończonego budynku <sup>8</sup>	-	(287,7)	-	-	(287,7)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	3,4	176,0	11,8	12,8	204,0
<b>Wartość bilansowa na 31 grudnia 2022 roku</b>	<b>182,4</b>	<b>9.393,3</b>	<b>241,5</b>	<b>705,4</b>	<b>10.522,6</b>
Skapitalizowane wydatki	-	81,2	192,1	22,9	296,2
Nabycie gruntów <sup>9</sup>	-	-	-	60,1	60,1
Reklasyfikacja <sup>10</sup>	-	200,4	(143,5)	(56,9)	-
Przedpłaty dot. prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	(1,8)	-	-	-	(1,8)
Aktualizacja wartości aktywów/utrata wartości aktywów	-	(270,5)	(6,3)	8,1	(268,7)
Rewaluacja prawa użytkowania wieczystego gruntów	(3,7)	-	-	-	(3,7)
Zaklasyfikowanie jako aktywa na własny użytek	-	(11,0)	-	-	(11,0)
Zwiększenie/(Zmniejszenie)	0,9	-	-	-	0,9
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(1,6)	(113,7)	(0,5)	(2,8)	(118,6)
<b>Wartość bilansowa na 30 września 2023 roku</b>	<b>176,2</b>	<b>9.281,4</b>	<b>281,8</b>	<b>736,6</b>	<b>10.476,0</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 w drugim kwartale 2023 roku części projektu Rose Hill project (20,6 milionów EUR) w Budapeszcie (Węgry) oraz Matrix C (23,1 milionów EUR) w Zagrzebiu w Chorwacji w trzecim kwartale 2023 roku. Ponadto, rozpoczęcie projektu G-Delta Andrassy w Budapeszcie (reklasyfikacja z gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną do nieruchomości inwestycyjnych w budowie) w drugim kwartale 2023 roku.

Zysk/(strata) z aktualizacji wartości aktywów kształtował się następująco:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		Okres trzech miesięcy zakończony 30 września	
	2023	2022	2023	2022
Aktualizacja do wartości godziwej ukończonych nieruchomości inwestycyjnych	(270,5)	8,9	(21,5)	(19,7)
Aktualizacja do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w budowie	(6,3)	40,1	(0,5)	0,4
Aktualizacja do wartości godziwej gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną	8,1	7,7	(2,3)	(0,8)
<b>Łączna wartość aktualizacji wartości godziwej / (odpisów z tytułu utraty wartości) nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>(268,7)</b>	<b>56,7</b>	<b>(24,3)</b>	<b>(20,1)</b>
Aktualizacja do wartości godziwej/(odpis z tytułu utraty wartości) aktywów przeznaczonych do sprzedaży oraz innych	14,0	(0,4)	-	(0,8)
Utrata wartości gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	(2,1)	(1,4)	(0,5)	(1,4)
Umorzenie prawa wieczystego użytkowania gruntów (w tym gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową)	(5,5)	(2,1)	-	(0,9)
<b>Razem</b>	<b>(262,3)</b>	<b>52,8</b>	<b>(24,8)</b>	<b>(23,2)</b>

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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

Kraj	Wartość księgowa	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)	2.012,3	114	93%	99,5	102,7	6.3%
Polska (nieruchomości biurowe)	1.573,8	195	77%	73,8	64,6	8.5%
Belgrad (nieruchomości handlowe)	414,9	34	100%	89,4	96,7	8.9%
Belgrad (nieruchomości biurowe)	229	18	100%	84,4	83,4	7.7%
Budapeszt (nieruchomości biurowe)	2.752,6	203	86%	87,1	76,1	6.7%
Budapeszt (nieruchomości handlowe)	93,2	6	97%	91,7	83,4	7.6%
Bukareszt (nieruchomości biurowe)	750,5	62	77%	88,0	84,8	7.3%
Zagrzeb (nieruchomości handlowe)	391,7	28	97%	106,4	102,2	8.9%
Zagrzeb (nieruchomości biurowe)	176,6	18	96%	76,1	68,3	8.3%
Sofia (nieruchomości biurowe)	511,3	52	90%	73,8	71,1	8.1%
Sofia (nieruchomości handlowe)	375,5	23	98%	109,1	109,6	7.9%
<b>Razem</b>	<b>9 281,4</b>	<b>753</b>	<b>87%</b>	<b>86,7</b>	<b>80,2</b>	<b>7.4%</b>

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

Kraj	Wartość księgowa	GLA w	Poziom	Aktualna stawka	ERV <sup>11</sup>	Średnia stopa
		tysiącach	wynajęcia	stawka		kapitalizacji
		mkw	%	czynszu	PLN/mkw	(yield) <sup>12</sup>
					PLN/mkw	%
Polska (nieruchomości handlowe)	2.076,2	114	95%	100,8	101,2	6,2%
Polska (nieruchomości biurowe)	1.671,7	195	80%	68,9	66,6	7,7%
Belgrad (nieruchomości handlowe)	422,1	34	100%	87,6	98,4	8,5%
Belgrad (nieruchomości biurowe)	236,4	18	94%	84,4	85,3	7,2%
Budapeszt (nieruchomości biurowe)	2.738,7	198	87%	78,7	76,4	6,0%
Budapeszt (nieruchomości handlowe)	97,1	6	89%	84,8	86,7	6,0%
Bukareszt (nieruchomości biurowe)	768,1	62	74%	88,1	83,4	6,3%
Zagrzeb (nieruchomości handlowe)	397,7	28	98%	101,7	104,5	8,3%
Zagrzeb (nieruchomości biurowe)	69,4	7	96%	72,6	69,8	8,4%
Sofia (nieruchomości biurowe)	532,8	52	89%	75,0	71,7	7,9%
Sofia (nieruchomości handlowe)	383,1	23	97%	104,5	108,3	7,2%
<b>Razem</b>	<b>9.393,3</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 września 2023	31 grudnia 2022	Szacowana powierzchnia (GLA) tys. mkw.
Budapeszt (Center Point III)	166,8	91,5	36
Budapeszt (G-Delta Andrassy)	85,3	-	4
Budapeszt (Rose Hill Business Campus)	29,7	79,7	11
Zagrzeb (Matrix C)	-	70,3	-
<b>Razem</b>	<b>281,8</b>	<b>241,5</b>	<b>51</b>

Informacje dotyczące wyceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę komercyjną:

	30 września 2023	31 grudnia 2022
Polska	206,3	182,2
Węgry	261,4	258,4
Serbia	166,0	161,6
Rumunia	34,8	34,7
Bułgaria	18,5	19,1
Chorwacja	49,6	49,4
<b>Razem</b>	<b>736,6</b>	<b>705,4</b>

## 9. Instrumenty pochodne

Grupa utrzymuje instrumenty pochodne (m.in. IRS-y, 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 września 2023 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2022 roku <i>badane</i>
Aktywa trwałe	37,5	80,0
Aktywa obrotowe	59,3	36,5
Zobowiązania długoterminowe	(111,3)	(219,5)
Zobowiązania krótkoterminowe	(3,2)	(10,2)
<b>Razem</b>	<b>(17,7)</b>	<b>(113,2)</b>

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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

	30 września 2023 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2022 roku <i>badane</i>
<b>Wartość godziwa na początek roku</b>	<b>(113,2)</b>	<b>(186,7)</b>
Ujęte w pozostałych całkowitych dochodach	61,6	129,0
Ujęte w rachunku zysków i strat <sup>14</sup>	31,5	(51,9)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	2,4	(3,6)
<b>Razem</b>	<b>(17,7)</b>	<b>(113,2)</b>

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

	30 września 2023 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2022 roku <i>badane</i>
<b>Efekt wyceny transakcji zabezpieczających na początek roku</b>	<b>(27,7)</b>	<b>(137,4)</b>
<i>Ujęte w pozostałych całkowitych dochodach</i>	93,7	180,9
<i>Zrealizowane w okresie (ujęte w rachunku zysków i strat)<sup>15</sup></i>	(31,8)	(51,9)
<b>Łączny wpływ na pozostałe całkowite dochody</b>	<b>61,9</b>	<b>129,0</b>
Podatek dochodowy dotyczący wyceny transakcji zabezpieczających	(4,6)	(19,3)
<b>Efekt wyceny transakcji zabezpieczających na koniec roku</b>	<b>29,6</b>	<b>(27,7)</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 września 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
	<i>niebadane</i>	<i>badane</i>
Obligacje	3.108,2	3.208,6
Kredyty bankowe	2.707,2	2.623,3
Pożyczki od udziałowców niekontrolujących	-	11,5
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(31,6)	(38,0)
<b>Razem</b>	<b>5.783,8</b>	<b>5.805,4</b>
<b>W tym:</b>		
Część długoterminowa	5.514,0	5.577,6
Część krótkoterminowa	269,8	227,8
<b>Razem</b>	<b>5.783,8</b>	<b>5.805,4</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.

Na dzień 30 września 2023 roku Grupa spełnia kowenanty finansowe określone w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji.

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.

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

	30 września 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
	<i>niebadane</i>	<i>badane</i>
Pierwszy rok <sup>16</sup>	408,1	356
Drugi rok	692,3	305
Trzeci rok	3.374,6	698
Czwarty rok	513,5	3.628
Piąty rok	229,3	356
Kolejne okresy	958,3	966
<b>Razem:</b>	<b>6.176,1</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 września 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku przedstawiały się następująco:

	30 września 2023 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2022 roku <i>badane</i>
Forest Office Debrecen	-	223,7
Grunt w Rumunii	-	3,2
Grunt w Polsce	14,8	15,3
<b>Razem</b>	<b>14,8</b>	<b>242,2</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.

Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2023 roku Grupa ujęła na Węgrzech i w Polsce ujemną efektywną stawkę podatkową w związku ze znaczącymi niezrealizowanymi stratami kursowymi odzwierciedlonymi w kalkulacjach podatku dochodowego od osób prawnych oraz podatku odroczonego (sporządzanego w walutach lokalnych).

## 13. Kapitał i rezerwy

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

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



## 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. Wszystkie środki pieniężne są dostępne do wykorzystania przez Grupę. Grupa GTC współpracuje przede wszystkim z bankami o ratingu inwestycyjnym ponad B. Głównym bankiem, w którym Grupa trzyma 18% środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz depozytów zablokowanych jest instytucja finansowa o ratingu B. Drugi bank z głównymi depozytami Grupy (17%) jest instytucją o ratingu kredytowym 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

Wartość godziwa finansowych aktywów trwałych na dzień 30 września 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku przedstawiała się następująco:

	30 września 2023 roku <i>niebadane</i>	31 grudnia 2022 roku <i>badane</i>
Instrumenty dłużne (Irlandia)	551,7	551,7
Jednostki (Trigal)	64,4	59,2
Fundusz ACP	6,5	0,4
<b>Razem</b>	<b>622,6</b>	<b>611,3</b>

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku GTC S.A. zainwestowało dodatkowe 2.7 miliona euro, w tym 1.4 miliona euro w projekt w Irlandii oraz 1.3 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). Inwestycja została zrealizowana poprzez nabycie 25% instrumentów dłużnych wyemitowanych przez luksemburską spółkę celową (instrument finansowy), które generują zmienne zwroty w zależności od przyszłych wpływów z projektu.

Instrument dłużny 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

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Kildare Innovation Campus, znajduje się na zachód od Dublina. gdzie zajmuje powierzchnię ponad 72 ha (z czego 34 ha pozostają niezagospodarowane). Campus składa się z dziewięciu budynków (o powierzchni około 101.685 mkw): sześć z nich to budynki na wynajem o określonym przeznaczeniu, takie jak przemysł, magazyny, produkcja oraz przestrzeń biurowa/laboratoryjna. Ponadto obiekt posiada trzy budynki usługowe, na które składają się hala sportowa, oranżeria, stołówka kampusu, oraz stacja zasilania. Obecnie campus generuje przychód roczny z najmu w wysokości około 6,2 miliona euro rocznie.

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

Na dzień bilansowy plan generalny, który reguluje proces planowania oraz uzyskania pozwoleń odnośnie przyszłego przekształcenia terenu w kampus technologiczno-naukowy jest obecnie w trakcie fazy planowania. Postęp od ostatniego okresu sprawozdawczego jest zgodny z oczekiwaniami i nie ma dalszych opóźnień.

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 roku projekt Kildare Innovation Campus został wyceniony metodą rezydualną przez Kroll Advisory (Ireland) Limited na podstawie wartości godziwej w oparciu zdyskontowane przepływy pieniężne.

Wartość godziwa instrumentu finansowego została przedstawiona poniżej:

Szacowane przyszłe przepływy pieniężne przy założeniu ukończenia projektu zgodnie z założeniami	730,6
Współczynnik dyskontowy odzwierciedlający ryzyko związane z uzyskaniem pozwolenia oraz terminem jego uzyskania – 25,0%	(178,9)
Wartość godziwa instrumentu finansowego	551,7

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%	559,5	544,7
Zmiana szacowanego czynszu netto o 10%	567,4	536,3
	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	579,5	506,2
Zmiana o 10 p.p. współczynnika zaawansowania procesu uzyskiwania pozwoleń	615,6	469,6
Zmiana o 5% planowanych wydatków w celu uzyskania pozwolenia	553,0	550,7
Zmiana o 10% planowanych wydatków w celu uzyskania pozwolenia	554,9	549,3

## 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.

Wyceny tego składnika aktywów uznawane są za wyceny wartości godziwej poziomu 3.

## 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 trzeciego kwartału 2023 roku GTC S.A. dokonało zapłaty 1,3 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:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		Okres trzech miesięcy zakończony 30 września	
	2023	2022	2023	2022
<i>Niebadane</i>				
Zysk/(strata) netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	(34.900.000)	225.066.000	20.600.000	39.402.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia zysku na jedną akcję	574.255.122	574.255.122	574.255.122	574.255.122
<b>Zysk/(strata) na jedną akcję (PLN)</b>	<b>(0,06)</b>	<b>0,39</b>	<b>0,04</b>	<b>0,07</b>

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

## 17. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Nie wystąpiły inne istotne transakcje z jednostkami powiązanymi w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 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**

W dniu 6 listopada 2023 roku, w dniu zapadalności, GTC SA dokonało spłaty ostatniej transzy obligacji o numerze ISIN PLGTC0000318 (jedna trzecia całkowitej emisji) w kwocie 73,3 miliona PLN. Na dzień publikacji obligacje o numerze ISIN PLGTC0000318 są w pełni wykupione.

## **20.**    **Data publikacji**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki do publikacji w dniu 15 listopada 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 września 2023 r. oraz śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat za okresy trzech i dziewięciu miesięcy zakończone tego dnia, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okresy trzech i dziewięciu miesięcy zakończone tego dnia, śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym i śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 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, 15 listopada 2023 r.





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

**NIEBADANE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE** ZA OKRES TRZECH ORAZ DZIEWIĘCIU

**MIESIĘCY ZAKOŃCZONY DNIA 30 WRZEŚNIA 2023 ROKU**



# ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	30 września 2023 (niebadane)	31 grudnia 2022 (badane)
<b>Aktywa trwałe</b>			
Inwestycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych	3,9	5.432,5	5.480,7
Rzeczowe aktywa trwałe		2,1	2,2
		<b>5.434,6</b>	<b>5.482,9</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności handlowe	9	4,0	4,3
Należności z tyt. podatku VAT oraz podatku dochodowego		0,5	0,7
Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		7,6	1,6
Depozyty krótkoterminowe		0,3	0,2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5	16,1	214,9
		<b>28,5</b>	<b>221,7</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>5.463,1</b>	<b>5.704,6</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał podstawowy	7	57,4	57,4
Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	7	2.997,8	2.997,8
Niezarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego		-	-
Inne kapitały rezerwowe		(182,4)	(182,4)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających		29,6	(27,7)
Różnice kursowe z przeliczenia		903,9	968,7
Zyski zatrzymane		1.238,6	1.405,6
		<b>5.044,9</b>	<b>5.219,4</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	4	225,0	217,2
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	100,9	95,4
		<b>325,9</b>	<b>312,6</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji	4	74,6	147,4
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania		14,4	14,9
Instrumenty pochodne		3,3	10,3
		<b>92,3</b>	<b>172,6</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>5.463,1</b>	<b>5.704,6</b>

ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

<i>Niebadane</i>	Note	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		Okres trzech miesięcy zakończony 30 września	
		2023	2022	2023	2022
Przychody z tytułu zarządzania	9	9,3	11,3	3,0	4,2
Przychody finansowe	9	97,6	88,0	32,6	36,5
Udział w zysku jednostek zależnych	3,9	-	234,2	35,7	49,7
Zysk z tytułu różnic kursowych, netto		11,1	-	-	-
Pozostałe przychody		3,5	5,6	-	5,6
<b>Przychody operacyjne razem</b>		<b>121,5</b>	<b>339,1</b>	<b>71,3</b>	<b>96,0</b>
Koszty działalności operacyjnej		(23,7)	(24,9)	(8,6)	(9,3)
Udział w stracie jednostek zależnych	3,9	(106,3)	-	-	-
Koszty finansowe		(17,0)	(19,1)	(6,0)	(6,9)
Strata z tytułu różnic kursowych, netto		-	(41,5)	(24,7)	(25,6)
Pozostałe koszty		(2,7)	(5,1)	(0,7)	(3,5)
<b>Koszty operacyjne razem</b>		<b>(149,7)</b>	<b>(90,6)</b>	<b>(40,0)</b>	<b>(45,3)</b>
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>(28,2)</b>	<b>248,5</b>	<b>31,3</b>	<b>50,7</b>
Podatek dochodowy	6	(6,7)	(23,4)	(10,7)	(11,3)
<b>Zysk (strata) za okres</b>		<b>(34,9)</b>	<b>225,1</b>	<b>20,6</b>	<b>39,4</b>
Zysk (strata) na jedną akcję (w PLN) – podstawowy i rozwodniony	8	(0,06)	0,39	0,04	0,07

# ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

<i>Niebadane</i>	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		Okres trzech miesięcy zakończony 30 września	
	2023	2022	2023	2022
Zysk (strata) za okres	(34,9)	225,1	20,6	39,4
<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:	61,9	125,3	8,9	61,5
<i>Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających dotyczący Spółki</i>	(0,9)	8,3	0,5	5,3
<i>Zysk/(strata) z wyceny transakcji zabezpieczających dotyczący spółek zależnych</i>	62,8	117,0	8,4	56,2
Podatek dochodowy	(4,6)	(19,1)	(0,9)	(8,9)
<b>Wynik netto z wyceny transakcji zabezpieczających</b>	<b>57,3</b>	<b>106,2</b>	<b>8,0</b>	<b>52,6</b>
Różnice kursowe z przeliczenia z waluty funkcjonalnej na walutę prezentacji	(64,8)	304,6	203,2	214,7
<b><i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku/ (straty) w kolejnych okresach sprawozdawczych</i></b>	<b>(7,5)</b>	<b>410,8</b>	<b>211,2</b>	<b>267,3</b>
<b>Łączne całkowite dochody</b>	<b>(42,4)</b>	<b>635,9</b>	<b>231,8</b>	<b>306,7</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>57,4</b>	<b>2.997,8</b>	- -	<b>(182,4)</b>	<b>(27,7)</b>	<b>968,7</b>	<b>1.405,6</b>	<b>5.219,4</b>
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	57,3	(64,8)	-	(7,5)
Wynik za okres zakończony 30 września 2023 roku	-	-	-	-	-	-	(34,9)	(34,9)
<b>Całkowity dochód / (strata) za okres</b>	-	-	-	-	57,3	(64,8)	(34,9)	(42,4)
Wyplata dywidendy	-	-	-	-	-	-	(132,1)	(132,1)
<b>Saldo na 30 września 2023 roku (niebadane)</b>	<b>57,4</b>	<b>2.997,8</b>	- -	<b>(182,4)</b>	<b>29,6</b>	<b>903,9</b>	<b>1.238,6</b>	<b>5.044,9</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>48,5</b>	<b>2.448,8</b>	<b>557,9</b>	<b>(183,3)</b>	<b>(137,4)</b>	<b>869,8</b>	<b>1.457,5</b>	<b>5.061,8</b>
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	106,2	304,6	-	410,8
Wynik za okres zakończony 30 września 2022 roku	-	-	-	-	-	-	225,1	225,1
<b>Całkowity dochód / (strata) za okres</b>	-	-	-	-	106,2	304,6	225,1	635,9
Zarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego	8,9	549,0	(557,9)	-	-	-	-	-
Zadeklarowana dywidenda	-	-	-	-	-	-	(160,8)	(160,8)
<b>Saldo na 30 września 2022 roku (niebadane)</b>	<b>57,4</b>	<b>2.997,8</b>	-	<b>(183,3)</b>	<b>(31,2)</b>	<b>1.174,4</b>	<b>1.521,8</b>	<b>5.536,9</b>

## ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

Niebadane	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2023	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022
<b>PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:</b>		
Wynik przed opodatkowaniem	(28,2)	248,5
<b>Korekty o pozycje:</b>		
Udział w (zysku)/stracie jednostek zależnych	106,3	(234,2)
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto	(11,1)	41,5
Przychody finansowe	(97,6)	(88,0)
Koszty finansowe	17,0	19,1
Amortyzacja	0,3	0,2
Pozostałe przychody	(1,8)	(5,6)
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego, dywidendą i odsetkami</b>	<b>(15,1)</b>	<b>(18,5)</b>
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych	(5,7)	22,1
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(3,5)	(9,6)
Dywidendy otrzymane	9,8	35,9
Odsetki otrzymane	4,3	11,9
Odsetki zapłacone	(6,6)	(7,3)
Pozostałe zmiany	(10,6)	-
<b>Przepiwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>(27,4)</b>	<b>34,5</b>
Podatek dochodowy zapłacony w okresie	-	(21,9)
<b>Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności operacyjnej</b>	<b>(27,4)</b>	<b>12,6</b>
<b>PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:</b>		
Wydatki na środki trwałe	(0,9)	(0,7)
Podwyższenie kapitału w spółkach zależnych	-	(9,8)
Sprzedaż udziałów w spółkach zależnych	1,8	194,1
Pożyczki udzielone	(44,8)	(628,9)
Splaty pożyczek	82,4	124,6
<b>Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej</b>	<b>38,5</b>	<b>(320,7)</b>
<b>PRZEPIYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:</b>		
Koszty pozyskania kredytów i pożyczek	-	(2,7)
Splata pożyczek i kredytów długoterminowych oraz wykup obligacji	(79,2)	(44,1)
Otrzymane pożyczki	-	41,7
Wpływy z tytułu podwyższenia kapitału, pomniejszone o koszty	-	556,8
Wyplacona dywidenda	(127,1)	-
Zmiana stanu depozytów krótkoterminowych	(0,1)	(0,1)
<b>Środki pieniężne netto z (wykorzystane w) działalności finansowej</b>	<b>(206,4)</b>	<b>551,6</b>
Różnice kursowe z przeliczenia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, netto	(3,5)	0,7
<b>Zmiana stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>(198,8)</b>	<b>244,2</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>214,9</b>	<b>37,9</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>16,1</b>	<b>282,1</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 września 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 (9,8 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 21 czerwca 2023 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w kwocie 132,1 miliona PLN. Dywidenda w kwocie netto została wypłacona we wrześniu 2023 roku.

W dniu 29 sierpnia 2023 roku, Spółka zawarła z panami Zoltán Fekete i János Gárdai porozumienie w zakresie rozwiązania umów o pracę. Panowie Fekete i Gárdai zrezygnowali z zasiadania w zarządzie GTC ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2023 roku.

W dniu 29 sierpnia 2023 roku, Rada Nadzorcza Spółki powołała panów Zsolt Farkas i Gyula Nagy na stanowiska członków Zarządu spółki GTC S.A. ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2023 roku.

### 2. Podstawa sporządzenia sprawozdań finansowych

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 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 września 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 września 2023 roku kapitał obrotowy netto Spółki (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) był ujemny i wynosił 63,8 milionów PLN. Jednocześnie na dzień 30 września 2023 roku kapitał obrotowy Grupy GTC S.A. był dodatni i wynosił 231,8 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 notce 4 do sprawozdania finansowego za 2022 rok), które zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 24 kwietnia 2023 roku.

Nie wprowadzono żadnych zmian oraz nie dokonano korekt w stosunku do danych przedstawionych w sprawozdaniu finansowym za 2022 rok i za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 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 września 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 września 2023</b>	<b>Udziały</b>	<b>Pożyczki</b>	<b>Razem</b>
Polska (1)	1.132,2	578,0	1.710,2
Bułgaria	340,3	83,2	423,5
Węgry (2)	1.580,2	702,6	2.282,8
Serbia	24,1	197,4	221,5
Chorwacja (3)	270,9	126,6	397,5
Rumunia (4)	314,2	74,0	388,2
Pozostałe	8,8	-	8,8
<b>Inwestycje w jednostkach zależnych</b>	<b>3.670,7</b>	<b>1.761,8</b>	<b>5.432,5</b>

<b>31 grudnia 2022</b>	<b>Udziały</b>	<b>Pożyczki</b>	<b>Razem</b>
Polska (1)	1.199,3	526,8	1.726,1
Bułgaria	331,5	87,9	419,4
Węgry (2)	1.559,5	745,2	2.304,7
Serbia	22,4	199,5	221,9
Chorwacja (3)	268,2	135,5	403,7
Rumunia (4)	327,8	76,0	403,8
Pozostałe	0,9	0,2	1,1
<b>Inwestycje w jednostkach zależnych</b>	<b>3.709,6</b>	<b>1.771,1</b>	<b>5.480,7</b>

(1) Wzrost salda pożyczek na dzień 30 września 2023 roku w porównaniu do salda na dzień 31 grudnia 2022 roku spowodowany jest przede wszystkim udzieleniem pożyczek jednostkom zależnym w kwocie 23 milionów złotych oraz naliczeniem odsetek za okres. Spadek salda udziałów wynika przede wszystkim z negatywnych rezultatów spółek zależnych (64 milionów złotych straty).

(2) Wzrost salda udziałów na dzień 30 września 2023 roku w porównaniu do salda na dzień 31 grudnia 2022 roku spowodowany jest głównie pozytywnymi zmianami w kapitale z tytułu wyceny instrumentów pochodnych (72 milionów złotych) skompensowany wynikami spółek zależnych (29 milionów złotych straty) oraz poprzez efekt aprecjacji złotego polskiego. Spadek salda pożyczek na dzień 30 września 2023 roku w porównaniu do salda na dzień 31 grudnia 2022 roku spowodowany jest przede wszystkim poprzez spłatę pożyczki udzielonej do jednostki zależnej – GTC Origine Investments Pltd w kwocie 49 milionów złotych.

(3) Spadek salda pożyczek na dzień 30 września 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 września 2023 roku w porównaniu do salda na dzień 31 grudnia 2022 roku spowodowany jest głównie wynikami spółek zależnych (23 milionów złotych straty).

Na dzień 30 września 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 dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku główne pozycje w ramach tej linii stanowiły wyniki jednostek polskich – łącznie 64 milionów złotych straty oraz jednostek węgierskich - 29 milionów złotych straty.

#### 4. Kredyty i pożyczki oraz obligacje

	30 września 2023 <i>(niebadane)</i>	31 grudnia 2022 <i>(badane)</i>
Obligacje PLN 2022-2023 (PLGTC0000318)	74,6	147,7
Pożyczki od jednostek zależnych i współzależnych	225,6	218,3
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(0,6)	(1,4)
<b>RAZEM</b>	<b>299,6</b>	<b>364,6</b>

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

	30 września 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	225,6	218,3
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(0,6)	(1,1)
<b>RAZEM</b>	<b>225,0</b>	<b>217,2</b>
	<b>30 września 2023 <i>(niebadane)</i></b>	<b>31 grudnia 2022 <i>(badane)</i></b>
<b>Krótkoterminowa część kredytów i pożyczek oraz obligacji:</b>		
Obligacje PLN 2022-2023 (Polska) (PLGTC0000318)	74,6	147,7
Odroczone koszty pozyskania finansowania	-	(0,3)
<b>RAZEM</b>	<b>74,6</b>	<b>147,4</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-. Głównymi bankami, w którym Spółka trzyma po 32% środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz depozytów krótkoterminowych są instytucje finansowe o ratingu A+ oraz 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.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2023 roku, Spółka rozpoznała ujemną efektywną stawkę podatku, co było spowodowane istotną kwotą niezrealizowanych ujemnych różnic kursowych, które zostały odzwierciedlone w kalkulacji podatku bieżącego oraz podatku odroczonego (sporządzone w walucie lokalnej).

## 7. Kapitał podstawowy

Akcjonariusze posiadający na dzień 30 września 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 dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		Okres trzech miesięcy zakończony 30 września	
	2023	2022	2023	2022
Zysk / (strata) okresu przypadający akcjonariuszom (PLN)	(34.900.000)	225.100.000	20.600.000	39.400.000
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>(0,06)</b>	<b>0,39</b>	<b>0,04</b>	<b>0,07</b>

Na dzień 30 września 2023 roku oraz 30 września 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:

	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września		Okres trzech miesięcy zakończony 30 września	
	2023	2022	2023	2022
<i>Niebadane</i>				
<b>Transakcje</b>				
Przychody z tytułu zarządzania	9,3	11,3	3,0	4,2
Przychody finansowe <sup>5</sup>	97,5	88,0	32,5	36,4
Udział w zysku/(stracie) jednostek zależnych	(106,3)	234,2	35,7	49,7
		<b>30 września 2023</b> <i>(niebadane)</i>	<b>31 grudnia 2022</b> <i>(badane)</i>	
<b>Salda</b>				
Investycje kapitałowe i dłużne w jednostkach zależnych		5.432,5	5.480,7	
Należności handlowe od jednostek powiązanych		4,0	4,3	
Pożyczki od jednostek zależnych (nota 4)		(225,6)	(218,3)	

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

## 10. Zdarzenia po dacie bilansowej

W dniu 6 listopada 2023 roku, w dniu zapadalności, GTC SA dokonało spłaty ostatniej transzy obligacji o numerze ISIN PLGTC0000318 (jedna trzecia całkowitej emisji) w kwocie 73,3 miliona PLN. Na dzień publikacji obligacje o numerze ISIN PLGTC0000318 są w pełni wykupione.

## 11. Data publikacji

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki do publikacji w dniu 15 listopada 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 Globe Trade Centre S.A. (zwanej dalej „Spółką”), obejmującego śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 września 2023 r. oraz śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat za okresy trzech i dziewięciu miesięcy zakończonych tego dnia, śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów za okresy trzech i dziewięciu miesięcy zakończonych tego dnia, śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym i śródroczny skrócony jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych sporządzone za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 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 księgowo, oraz przeprowadzaniu procedur analitycznych oraz innych procedur przeglądu.

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





## **Wniosek**

Na podstawie przeprowadzonego przez nas przeglądu stwierdzamy, że nic nie zwróciło naszej uwagi, co kazałoby nam sądzić, że załączone śródroczne skrócone 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, 15 listopada 2023 r.