

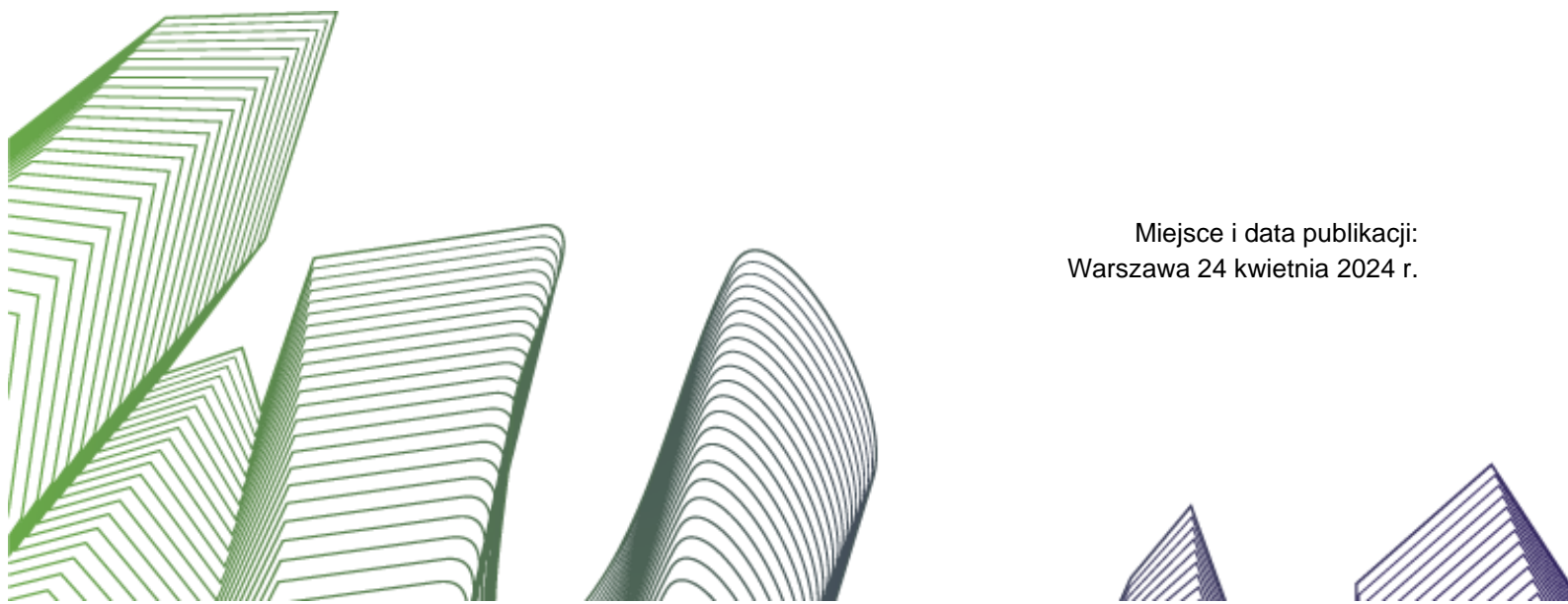


SKONSOLIDOWANY
RAPORT
ROCZNY

GRUPY KAPITAŁOWEJ
GLOBE TRADE CENTRE S. A.
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA

2023 R.

Miejsce i data publikacji:
Warszawa 24 kwietnia 2024 r.



SPIS TREŚCI RAPORTU ROCZNEGO

01. List zarządu
02. Sprawozdanie zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. zawierające Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego za rok kończący się 31 grudnia 2023 r.
03. Oświadczenie zarządu
04. Informacja zarządu Globe Trade Centre S.A. sporządzona na podstawie oświadczenia rady nadzorczej o dokonaniu wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego
05. Oświadczenie rady nadzorczej Globe Trade Centre S.A. w zakresie powołania, składu i funkcjonowania komitetu audytu
06. Oświadczenie rady nadzorczej Globe Trade Centre S.A. dotyczące oceny sprawozdań z działalności emitenta i sprawozdania finansowego emitenta w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami i ze stanem faktycznym
07. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 r.
08. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Szanowni Państwo,

pomimo ogólnie niesprzyjających warunków rynkowych, rok 2023 wykazał pewne oznaki stabilizacji. Dzięki nim byliśmy w stanie zachować stabilny poziom najmu, rozszerzyć nasze portfolio i co najważniejsze – zwiększyć przychody. Tym samym na koniec roku 87 proc. naszej powierzchni komercyjnej było wynajęte, a średni okres najmu wynosił 3,5 roku. Uwzględniając indeksację, nasze przychody wzrosły o 10 proc. do 183 mln euro, zaś FFO osiągnęło 71 mln euro. Nasza Grupa jest gotowa na nowe możliwości i wyzwania, które przyniesie rok 2024.

ROZWÓJ I ZARZĄDZANIE PORTFOLIO

W minionym roku kontynuowaliśmy rozwój naszej działalności, umacniając naszą pozycję globalnego dewelopera nieruchomości biurowych i handlowych. Przykładowo w styczniu 2023 r. sprzedaż Forest Offices Debrecen na Węgrzech – naszego biura klasy A zlokalizowanego w Debreczynie – wygenerowała 49 mln euro wolnych środków pieniężnych. Pozyskany kapitał został ponownie zainwestowany w rozwój Center Point 3 w Budapeszcie oraz nabycie nieruchomości o wartości dodanej m.in. Vörösmarty Office. Po przebudowie zasil on nasz portfel i będzie generować przepływy pieniężne.

Dzięki ukończeniu realizacji czy przebudowy projektów biurowych, powiększyliśmy też nasze portfolio. W Budapeszcie zakończyliśmy modernizację dwóch z siedmiu budynków biurowych w Rose Hill Business Campus. Z kolei w Zagrzebiu oddaliśmy do użytku budynek biurowy Matrix C – obiekt klasy A spełniający wymogi zielonych certyfikatów. Oferuje on 10 500 m kw. atrakcyjnej powierzchni biurowej, która jest już zajęta w 96 proc.

W 2023 r. w sektorze biurowym podpisaliśmy umowy najmu na łącznie 106 tys. m kw. Pozwoliło nam to utrzymać obciążenie biurowe na stabilnym poziomie 84 proc., przy średnim ważonym okresie najmu wynoszącym 3,5 roku. Aktywność najmu w sektorze handlowym również osiągnęła swój szczyt – w 2023 r. wynajęto 38 100 m kw. powierzchni, co przełożyło się na wzrost obciążenia do 96 proc. Średni ważony okres najmu wyniósł również 3,5 roku.

W związku z powyższym, na koniec roku wartość naszego portfela nieruchomości utrzymała się na poziomie 2,4 mld euro. Wartość aktywów netto EPRA Grupy (NAV) wynosi obecnie 1,232 mln euro w porównaniu do 1,273 mln euro na koniec 2022 r.

WYNIKI FINANSOWE

Mimo że dołączyliśmy do zarządu dopiero w 2023 r., ostatnie miesiące spędziliśmy na uzyskaniu kompleksowego wglądu w nasz model biznesowy, rozwiązania w zakresie nieruchomości, nasze ukierunkowanie na klienta i zespół. W wyniku tego przeglądu opracowano nowe kierunki strategii która koncentruje się na stabilnym wzroście, ostrożności finansowej i zrównoważeniu środowiskowym, z zobowiązaniem do tworzenia długoterminowej wartości dla swoich interesariuszy. Grupa będzie koncentrować się na swoich głównych sektorach na kluczowych rynkach. Niemniej przewiduje również wejście do szeroko rozumianego sektora mieszkaniowego na głównych rynkach, ale także na nowych silnych rynkach z potencjałem wzrostu (Niemcy, Wielka Brytania) lub wysoko ocenianych krajach, aby zwiększyć ogólną ocenę Grupy.

Nasz przyszły wzrost powinien opierać się na naszych kompetencjach, w tym budowie nowych nieruchomości w celu osiągnięcia zysku deweloperskiego i dodaniu wartości do istniejących nieruchomości poprzez zarządzanie aktywami.

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

Z perspektywy finansowej 2023 okazał się dobrym rokiem, w którym pomimo trudnych warunków rynkowych odnotowaliśmy wzrost przychodów o 10 proc. Zawdzięczamy to głównie zwiększeniu przychodów z najmu po ukończeniu Pillar w Budapeszcie, GTC X w Belgradzie, 2 budynków Rose Hill Business Campus w Budapeszcie i Matrix C w Zagrzebiu w połączeniu z indeksacją stawek czynszu do europejskiego wskaźnika CPI. Odnotowaliśmy również wzrost wskaźnika FFO o 4 proc. do poziomu 71 mln euro.

Strata z aktualizacji wartości nieruchomości wyniosła 56,3 mln euro w następstwie niewielkiego wzrostu ekwiwalentu rentowności w połączeniu ze zmianami szacowanych wartości czynszowych.

W czwartym kwartale 2023 r. podpisaliśmy umowę kredytową na nasz projekt biurowy ABC w Sofii w wysokości 36 mln euro, co potwierdza naszą zdolność do pozyskiwania finansowania dłużnego. Zdecydowaliśmy się przeznaczyć większość nowych środków na nabycie zielonych obligacji wyemitowanych przez GTC Aurora. Nasz średni ważony koszt obsługi zadłużenia wzrósł nieznacznie do 2,48 proc., co w dalszym ciągu jest wynikiem poniżej obecnych rynkowych stóp procentowych.

WARTOŚCI ESG WPISANE W NASZE DNA

Mamy wiele powodów do dumy dzięki naszym osiągnięciom i konsekwentnemu podejściu do działań z obszaru ESG, jednak nie spoczywamy na laurach. Nigdy nie zapominamy o naszej odpowiedzialności wobec środowiska i lokalnych społeczności, których jesteśmy częścią. GTC było pierwszym deweloperem komercyjnym w Europie Środkowo-Wschodniej, który zaczął publikować raporty dotyczące kwestii środowiskowych, społecznych i ładu korporacyjnego. W 2023 r. opublikowaliśmy już trzeci z rzędu raport ESG.

Aby zminimalizować nasz wpływ na środowisko, dążymy do ideału zrównoważonego budownictwa na każdym etapie naszych projektów. Aż 92 proc. całego naszego portfolio posiada certyfikaty BREEAM/LEED/DGNB, a naszym celem jest, aby wszystkie nowe i istniejące budynki (tam, gdzie to możliwe) posiadały certyfikaty BREEAM/LEED. Pozostałe 6 proc. jest w trakcie procesu certyfikacji. Certyfikaty te potwierdzają nasze zaangażowanie w zrównoważony rozwój poprzez oszczędność kosztów, poprawę wydajności, redukcję emisji dwutlenku węgla i tworzenie zdrowszych dla użytkowników przestrzeni.

W obszarze ESG nasze główne osiągnięcia w 2023 r. obejmowały uzyskanie certyfikatów LEED Gold dla Sofia Tower, budynku GTC X, Mall of Sofia oraz dla flagowego projektu GTC Hungary – CenterPoint I&II. Stale monitorujemy dane i wydajność budynków poprzez wyniki certyfikacji. Warto wspomnieć, że nasze obiekty są strategicznie zlokalizowane, aby zapewnić łatwy dostęp do transportu publicznego, ograniczając dojazdy samochodem. Inwestujemy również w tereny zielone, takie jak ogrody na dachach.

Z myślą o komforcie wszystkich najemców stale modernizujemy wynajmowane powierzchnie biurowe. Wprowadzamy udogodnienia takie jak krzesła ewakuacyjne, wparcie tłumaczy języka migowego, domofony w windach, przyciski z oznaczeniami w alfabecie Braille'a i dodatkowe rampy. Nasze wysiłki są dostrzegane – 8 budynków w Polsce otrzymało certyfikaty "Obiekt bez barier", a 13 obiektów w Chorwacji i na Węgrzech otrzymało certyfikaty access4you®.

Co więcej, trzeci rok z rzędu GTC zostało uhonorowane srebrną nagrodą EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Award. Otrzymaliśmy tę prestiżową nagrodę za wdrożenie praktyk raportowania środowiskowego, społecznego i ładu korporacyjnego, zgodnie z naszym Raportem ESG 2022. Potwierdza to wysokie standardy ESG wdrożone przez Grupę w skali Europy Środkowo-Wschodniej.

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

DZIĘKUJEMY, ŻE JESTEŚCIE Z NAMI

Pragniemy podziękować wszystkim naszym interesariuszom i partnerom biznesowym za zaufanie i wiarę w wyniki Grupy GTC. Chcielibyśmy również wyrazić wdzięczność naszym pracownikom – to ich zaangażowanie, doświadczenie, pozytywna energia i rozległa wiedza branżowa sprawiają, że GTC jest tak wszechstronne i odnosi sukcesy. Kluczowa rola naszych pracowników w osiągnięciu naszych strategicznych celów jest nie do przecenienia.

Pozostajemy świadomi utrzymujących się przeszkód związanych z niepewną sytuacją makroekonomiczną. W związku z tym zobowiązujemy się do utrzymania ostrożnej strategii w zakresie lewarowania finansowego, chroniąc odporność naszego bilansu. Nasz sukces, gotowość do rozwiązywania problemów i zdolność do stawiania czoła wyzwaniom, nie byłyby możliwe bez stałego wsparcia naszych pracowników, najemców, banków i obligatariuszy. Niezależnie od tego, co przyniesie rok 2024, wiemy, że możemy na Was polegać, z niecierpliwością czekając na nasze przyszłe wspólne osiągnięcia.

Z poważaniem

Członkowie Zarządu

Globe Trade Centre S.A.



Gyula Nagy

Prezes Zarządu (CEO)



Zsolt Farkas

Dyrektor Operacyjny (COO)

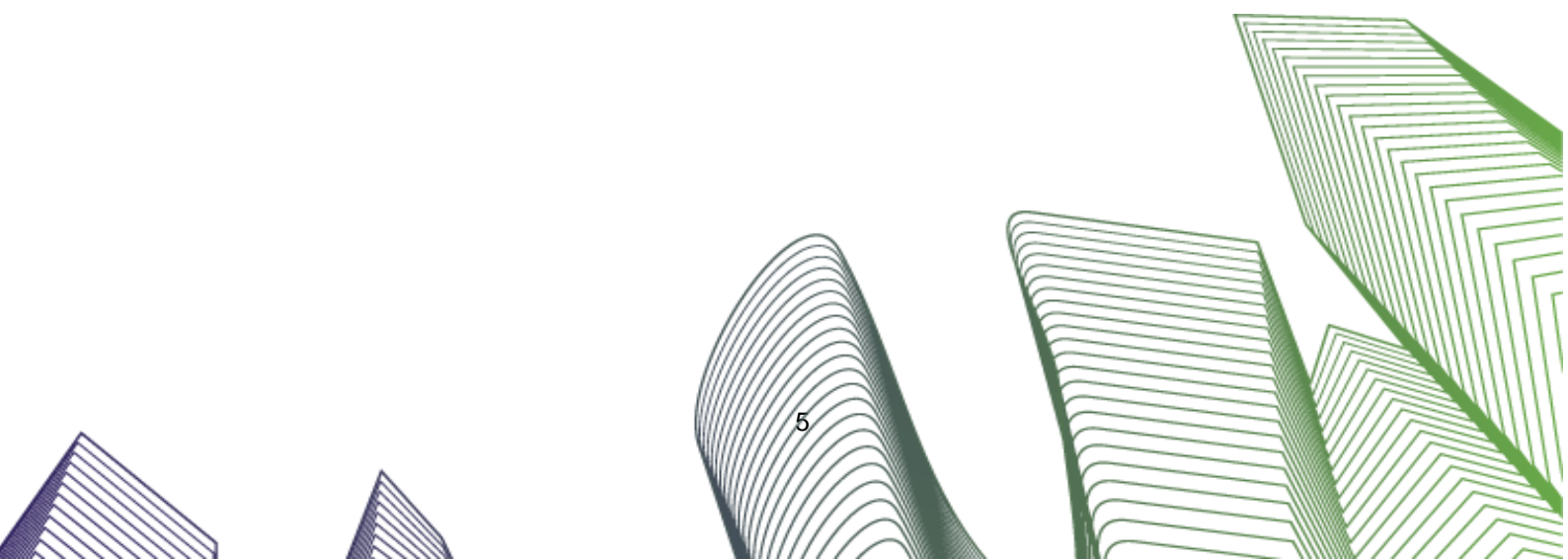
Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym dokumencie, wyrażone są w milionach PLN lub milionach EUR, o ile nie zaznaczono inaczej.



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ GLOBE TRADE CENTRE S.A.

W ROKU ZAKOŃCZONYM **31 GRUDNIA 2023 R.**



SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie	8
2. Prezentacja Grupy	9
2.1 Ogólne informacje na temat Grupy	9
2.2 Główne wydarzenia w roku 2023	11
2.3 Struktura organizacyjna Grupy	12
2.4 Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółki i Grupy	13
2.5 Strategia Grupy	14
2.6 Informacja na temat polityki Spółki w zakresie działalności sponsorskiej, charytatywnej oraz podobnej działalności.	16
2.7 Opis działalności.....	18
2.7.1 Analiza segmentowa nieruchomości inwestycyjnych.....	18
2.7.1.1 Nieruchomości inwestycyjne generujące przychody, wliczając budynki przeznaczone do sprzedaży	19
2.7.1.1.1 Portfel nieruchomości biurowych.....	20
2.7.1.1.1.1 Portfel nieruchomości biurowych na Węgrzech	21
2.7.1.1.1.2 Portfel nieruchomości biurowych w Polsce	22
2.7.1.1.1.3 Portfel nieruchomości biurowych w Sofii	23
2.7.1.1.1.4 Portfel nieruchomości biurowych w Bukareszcie	24
2.7.1.1.1.5 Portfel nieruchomości biurowych w Belgradzie	25
2.7.1.1.1.6 Portfel nieruchomości biurowych w Zagrzebiu	25
2.7.1.1.2 Portfel nieruchomości handlowych	26
2.7.1.1.2.1 Portfel nieruchomości handlowych w Polsce	26
2.7.1.1.2.2 Portfel nieruchomości handlowych w Belgradzie	27
2.7.1.1.2.3 Portfel nieruchomości handlowych w Zagrzebiu	28
2.7.1.1.2.4 Portfel nieruchomości handlowych w Sofii	28
2.7.1.1.2.5 Portfel nieruchomości handlowych w Budapeszcie	29
2.7.1.2 Nieruchomości w budowie.....	29
2.7.1.3 Działki pod zabudowę komercyjną	30
2.7.1.4 Prawo do użytkowania wieczystego gruntów	30
2.7.2 Grunty pod zabudowę mieszkaniową.....	30
2.7.3 Finansowe aktywa trwałe (związane z nieruchomościami inwestycyjnymi).....	30
2.8 Przegląd sytuacji rynkowej w krajach działania Grupy.....	32
2.8.1 Rynek powierzchni biurowych	33
2.8.2 Rynek nieruchomości handlowych	38
2.8.3 Rynek inwestycyjny	41
3. Wybrane dane finansowe	45
4. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych	46
4.1 Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne	46
4.2 Szczegółowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne	47
4.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami.....	48
4.4 Przegląd sytuacji finansowej	48
4.5 Skonsolidowany rachunek zysków i strat	49
4.6 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych.....	52
4.7 Przyszła płynność i zasoby kapitałowe	53
5. Informacje na temat udzielonych kredytów, ze szczególnym uwzględnieniem jednostek powiązanych.....	54
6. Informacje na temat udzielonych i otrzymanych gwarancji, ze szczególnym uwzględnieniem gwarancji udzielonych jednostkom powiązanim	54
7. Zobowiązania pozabilansowe	54

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

8. Znaczące inwestycje, krajowe i zagraniczne (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne, nieruchomości), w tym inwestycje kapitałowe poza Grupą i ich metody finansowania.....	55
9. Polityka wynagrodzeń i zarządzanie zasobami ludzkimi.....	55
9.1 Polityka wynagrodzeń.....	55
9.2 Program motywacyjny	56
9.2.1 System kontroli programu motywacyjnego.....	57
9.3 Umowy zawarte pomiędzy GTC a osobami zarządzającymi	57
9.4 Ocena funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu realizacji celów	57
9.5 Wynagrodzenia członków zarządu i członków rady nadzorczej.....	58
9.6 Liczba pracowników	59
9.7 Polityka szkoleniowa	59
9.8 Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących.....	59
10. Akcje GTC w posiadaniu członków zarządu i rady nadzorczej.....	59
11. Znaczące transakcje z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż warunki rynkowe	60
12. Informacje o podpisanych i zakończonych w danym roku umowach kredytowych.....	61
13. Informacje na temat umów, o których Spółka posiada wiedzę (w tym zawartych po dniu bilansowym), które mogą skutkować zmianami struktury akcjonariatu w przyszłości	61
14. Trwające przed sądem lub organem publicznym istotne postępowania z udziałem Globe Trade Centre S.A. lub jej podmiotów zależnych.....	62
15. Znaczące umowy podpisane w danym roku w tym umowy ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji	62
16. Umowy z podmiotem uprawnionym do wykonania audytu sprawozdań finansowych.....	62
17. Główne czynniki ryzyka	63
18. Terminy i skróty	77
19. Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2023 r.	79

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 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.

PREZENTACJA INFORMACJI O NIERUCHOMOŚCIACH

Wycena nieruchomości oparta jest o wartości, które Grupa prezentuje w swoim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Stopień wynajęcia dla każdego rynku jest pokazany na dzień 31 grudnia 2023 r. Informacje na temat nieruchomości przedstawiono pro rata zgodnie z posiadanymi udziałami Grupy w każdej z nieruchomości.

DANE BRANŻOWE I RYNKOWE

W niniejszym Sprawozdaniu Grupa podaje informacje dotyczące jej działalności i rynków na których działa i na którym działają jej konkurenci. Informacje dotyczące rynków, ich potencjału, sytuacji makroekonomicznej, obłożenia, czynszów i innych danych branżowych dotyczących rynków, na których działa Grupa, oparte są o dane i raporty sporządzane przez podmioty zewnętrzne. Informacje zawarte w tej części nie są zaprezentowane w tysiącach i opierają się o raporty sporządzone przez firmę Jones Lang

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

LaSalle IP i iO Partners, Inc („JLL”). JLL opiera się na materiale, który uważa za wiarygodny. Chociaż dłożono wszelkich starań, aby zapewnić ich dokładność, GTC nie może zaoferować żadnej gwarancji, że materiały zawarte w tej części nie zawierają błędów rzeczowych.

Ponadto w wielu przypadkach Grupa zamieściła w tym Sprawozdaniu oświadczenia dotyczące branży, w której działa, w oparciu o własne doświadczenia i badanie warunków rynkowych. Grupa nie może zagwarantować, że założenia te prawidłowo odzwierciedlają wiedzę Grupy na temat rynków na których działa. Wewnętrzne badania Grupy nie zostały zweryfikowane przez niezależne źródła.

ZASTRZEŻENIA

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

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

W Punkcie 4 "Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych", w Punkcie 17 "Główne czynniki ryzyka" oraz w innych miejscach w niniejszym Sprawozdaniu Grupa publikuje istotne czynniki ryzyka, które mogą spowodować, że jej rzeczywiste wyniki będą się znacznie różnić od jej oczekiwań. Powyższe ostrzeżenia dotyczą wszystkich wypowiedzi opublikowanych przez Grupę lub osoby działające w imieniu Grupy. Gdy Grupa wskazuje, że zdarzenie, warunki i okoliczności mogą lub mogłyby mieć negatywny wpływ na Grupę, oznacza to wpływ na jej działalność, sytuację finansową i wyniki działalności.

2. Prezentacja Grupy

2.1 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 platformę zarządzania aktywami i jest reprezentowana przez lokalne zespoły na każdym z głównych rynków.

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

Na dzień 31 grudnia 2023 r. całkowita wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wliczając finansowe aktywa trwałe (związane z nieruchomościami inwestycyjnymi) wynosiła 10.649,5 zł.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. całkowita wartość księgowa portfela nieruchomości Grupy wynosiła 10.062,1 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 8.728,2 zł stanowiące 87% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy;
- trzy projekty biurowe w budowie, o łącznej powierzchni najmu około 51 tysięcy m kw. i wartości 293,4 zł stanowiące 3% całkowitej wartości portfela nieruchomości Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną (zawiera grunty przeznaczone do sprzedaży w Polsce i na Węgrzech o wartości 59,1 zł) o wartości 748,3 zł stanowiące 7% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy;
- grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową o wartości 114,0 zł stanowiące 1% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, oraz
- prawa użytkowania gruntów będących w użytkowaniu wieczystym o wartości 178,2 zł (zawiera prawa użytkowania gruntów pod zabudowę mieszkaniową o wartości 4,3 zł) stanowiące 2% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy.

46	753 000	3	862 mln zł
ukończone budynki	m kw. GLA	projekty w budowie	grunty przeznaczone pod zabudowę

Dodatkowo GTC posiada finansowe aktywa trwałe w kwocie 587,4 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 31 grudnia 2023 r. wynosi 517,9 zł, co stanowi 5% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, wliczając finansowe aktywa trwałe;
- 34% udziałów w Regional Multi Asset Fund Compartment 2 of Trigal Alternative Investment Fund GP S.á.r.l. , który posiada 4 ukończone budynki komercyjne, w tym 3 budynki biurowe i 1 centrum handlowe o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 41 tysięcy m kw. Wartość godziwa tych udziałów wynosi 60,4 zł, co stanowi mniej niż 1% całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, wliczając finansowe aktywa trwałe.

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

2.2 Główne wydarzenia w roku 2023

TRANSAKCJE

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

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 euro. 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 euro. Po ukończeniu prac remontowych i wykończeniowych, nieruchomość przeznaczona jest na projekt biurowy. Na podstawie przeprowadzonej analizy, transakcja została ujęta jako nabycie aktywów (asset deal), które prezentowane są w gruntach przeznaczonych pod zabudowę komercyjną w ramach nieruchomości inwestycyjnych.

W dniu 6 grudnia 2023 r., GTC Origine Investments Pltd, spółka w 100% zależna od Spółki, podpisała umowę sprzedaży dotyczącą sprzedaży spółki GTC LCHD Projekt Kft, właściciela nieruchomości położonej w Budapeszcie. Cena sprzedaży wynikająca z Umowy wynosi 13,2 euro. Jeżeli do dnia 28 czerwca 2024 r. nie zostaną spełnione warunki finalizacji transakcji, transakcja może zostać anulowana.

DEVELOPMENT

W trzecim kwartale 2023 r., Grupa GTC oddała do użytku budynek Matrix C w Zagrzebiu oferujący 10 500 m kw. powierzchni biurowej klasy A. Na dzień 31 grudnia 2023 r. budynek jest wynajęty w 95%.

W trzecim kwartale 2023 r., Grupa GTC zakończyła przebudowę 2 budynków biurowych w kampusie Rose Hill Campus (Budapeszt). Na dzień 31 grudnia 2023 r. budynki są wynajęte w 100%.

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 euro z terminem zapadalności wynoszącym 5 lat po zakończeniu okresu budowy (maksymalnym termin euro.

W dniu 4 maja i 6 listopada 2023 r., w dniu zapadalności, GTC S.A. dokonało częściowego wykupu obligacji o numerze ISIN PLGTC0000318 (pozostałe dwie trzecie całkowitej emisji) w kwocie 34,2 euro (146,6 zł) – łącznie z instrumentem zabezpieczającym.

W maju 2023 r., Glamp d.o.o. Beograd, jednostka zależna Spółki, podpisała z Erste Group Bank AG i Erste Bank AD Novi Sad umowę kredytu bankowego na kwotę 25 euro z terminem zapadalności wynoszącym pięć lat od daty podpisania. Na dzień 31 grudnia 2023 roku wypłacona została całkowita kwota kredytu.

W grudniu 2023 r., Advance Business Centre EAD, spółka zależna należąca w całości do Spółki, podpisała umowę kredytu bankowego na kwotę 36 euro z UniCredit Bulbank EAD z terminem zapadalności

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

wynoszącym pięć lat od daty podpisania. Na dzień 31 grudnia 2023 r. wypłacona została całkowita kwota kredytu.

POZOSTAŁE INFORMACJE

W dniu 21 czerwca 2023 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w kwocie 132,1 zł (29,7 euro). Dywidenda została wypłacona we wrześniu 2023 r.

W dniu 11 grudnia 2023 r. GTC Dutch Holdings B.V ("GTC Dutch"), GTC HOLDING ZÁRTKÖRÜEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG ("GTC Holding") oraz Icona Securitization Opportunities Group S.à r.l. ("ISO", a łącznie z GTC Dutch i GTC Holding dalej jako „Akcjonariusze”) zawarli warunkowe globalne porozumienie rozwiązujące (global settlement agreement) mające na celu zakończenie ich współpracy w odniesieniu do Spółki ("GSA"). Zgodnie z GSA, Strony uzgodniły m.in. przeniesienie 15,7% akcji w kapitale zakładowym Spółki ("Akcje ISO") przez ISO na GTC Dutch w związku z umorzeniem w formie niepieniężnej (ang. redemption in kind) instrumentów dłużnych wyemitowanych przez ISO ("Przeniesienie Akcji ISO") oraz warunkowe rozwiązanie (po należytych przeniesieniu tytułu prawnego do Akcji ISO z ISO na GTC Dutch) następujących umów:

- umowy akcjonariuszy zawartej pomiędzy Akcjonariuszami w dniu 18 lutego 2022 r., która weszła w życie z dniem 1 marca 2022 r., stanowiąca umowę o działaniu w porozumieniu w rozumieniu art. 87 ust. 1 pkt 5 i 6 w zw. z art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych ("Ustawa o Ofercie") w sprawie prowadzenia wspólnej polityki wobec Spółki oraz wykonywania prawa głosu w wybranych sprawach w uzgodniony sposób („SHA”); oraz
- umowy przeniesienia zawartej pomiędzy GTC Dutch oraz ISO w dniu 18 lutego 2022 r., która weszła w życie w dniu 1 marca 2022 r., na mocy której ISO przeniosła prawa głosu z wszystkich Akcji ISO na GTC Dutch oraz udzieliła GTC Dutch pełnomocnictwa do wykonywania praw głosu z wszystkich Akcji ISO ("Umowa Przeniesienia").

Spółka została poinformowana, że przeniesienie Akcji ISO zgodnie z GSA nie spowoduje żadnych zmian w liczbie głosów w Spółce posiadanych łącznie lub indywidualnie przez Akcjonariuszy, ponieważ wszystkie prawa głosu związane z Akcjami ISO były już wykonywane przez GTC Dutch przed zawarciem GSA na podstawie Umowy Przeniesienia.

W dniu 14 grudnia 2023 r. Spółka otrzymała zawiadomienie o wykonaniu w dniu 15 grudnia 2023 r. warunkowego globalnego porozumienia.

WYDARZENIA MAJĄCE MIEJSCE PO 31 GRUDNIA 2023 R.:

W lutym 2024 r., Dorado 1 EOOD, jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała umowę kredytu bankowego na kwotę 55 euro z DSK Bank AD oraz OTP Bank PLC z terminem zapadalności w marcu 2029 r. Cała kwota kredytu została wypłacona.

W pierwszym kwartale 2024 r. broker odkupił 4.400 obligacji Aurora o wartości nominalnej 4,4 euro po koszcie 3,9 euro i przeniósł je do Grupy GTC. Grupa GTC rozpoznała przychód z tytułu wykupu obligacji Aurora w kwocie 0,5 euro.

Ponadto w dniu 13 marca 2024 r. broker zwrócił Grupie GTC kwotę 12,2 euro w gotówce, w tym przychody odsetkowe w wysokości 0,4 euro. Pozostała kwota 13,8 euro została objęta aneksem przedłużającym dotychczasową umowę na kolejny okres inwestycyjny nieprzekraczający 6 miesięcy.

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

2.3 Struktura organizacyjna Grupy

Struktura Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre na dzień 31 grudnia 2023 r. jest przedstawiona w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2023 r. w *Nocie 8 Inwestycje w jednostkach zależnych*.

2.4 Zmiany podstawowych zasad zarządzania Spółką i Grupy

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

ZMIANY W SKŁADZIE ZARZĄDU

W dniu 25 kwietnia 2023 r.:

- Ariel Ferstman zrezygnował z zasiadania w zarządzie GTC S.A.;
- 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 Fekete 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 SKŁADZIE ZARZĄDU PO 31 GRUDNIA 2023 R.:

- W dniu 18 marca 2024 r. Barbara Sikora zrezygnowała z zasiadania w Zarządzie GTC S.A.

ZMIANY W SKŁADZIE 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.

- 15 grudnia 2023 r., wygasł mandat Bruno Vanini w wyniku przeniesienia tytułu prawnego do akcji Spółki od Icona Securitization Opportunities Group S.à r.l. do GTC Dutch Holdings B.V.

ZMIANY W SKAŁDZIE RADY NADZORCZEJ PO 31 GRUDNIA 2023 R.:

W dniu:

- 13 marca 2024 r., Aletheia Investment AG powołała Dr. Leonz Meyer;
- 15 marca 2024 r., GTC Dutch Holdings B.V. odwołało Balázs Figura oraz Mariusza Grendowicza z funkcji członka rady nadzorczej GTC S.A.;
- 15 marca 2024 r., GTC Dutch Holdings B.V. powołało dr. Tamás Sándor i Csaba Cservenák jako członków rady nadzorczej Spółki.

2.5 Strategia Grupy

Strategia Grupy koncentruje się na stabilnym wzroście, ostrożności finansowej i zrównoważonym rozwoju środowiskowym, z zaangażowaniem w tworzenie długoterminowej wartości dla swoich interesariuszy.

Rozwój Grupy powinien opierać się na kompetencjach GTC, czyli budowie nowych nieruchomości w celu generowania zysku dewelopera i zwiększaniu wartości istniejących nieruchomości poprzez mocne zarządzanie aktywami.

Podstawowe klasy aktywów:

- Zielone biurowce (zarówno nowo wybudowane, jak i istniejące)
- Zielone centra handlowe (tylko operacje)
- Szeroko pojęty sektor mieszkaniowy (mieszkania na sprzedaż i wynajem, mieszkania dla seniorów i domy studenckie);
- Energia odnawialna
- Sektor hotelarski

Kraje, do prowadzenia działalności:

- Istniejące kraje europejskie, w których GTC jest obecna, pozostaną głównymi rynkami GTC
- Nowe silne rynki z potencjałem wzrostu (Niemcy, Wielka Brytania)
- Wysoko oceniane kraje w celu podniesienia ogólnej oceny Grupy

Priorytety zarządzania portfelem:

- Aktywne zarządzanie naszym portfelem w celu poprawy przychodów z wynajmu i poziomu najmu oraz utrzymania efektywności kosztowej
- Repozycjonowanie starych/niefektywnych energetycznie aktywów lub tych zlokalizowanych na trudnych (szczególnie regionalnych) rynkach
Sprzedaż aktywów niezwiązanych z podstawową działalnością w celu odblokowania kapitału na nowe inwestycje i nabycia oraz zwiększenie zwrotu z zainwestowanego kapitału
- Sprzedaż wybranych ukończonych nieruchomości komercyjnych, które albo wymagają znaczących nakładów inwestycyjnych w celu ich repozycjonowania, albo osiągnęły szczyt wartości księgowej (w całości wynajęte z długim okresem najmu (WAILT))

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

- Nabycie nieruchomości o wartości dodanej, które zapewniają wymierny potencjał poprzez ponowny najem, poprawę poziomu najmu i wzrost czynszów oraz wykorzystanie potencjału w zakresie przebudowy
- Wejście do krajów i klas aktywów oferujących wyższe stopy zwrotu/potencjał dalszego wzrostu, spełniających przyjęte przez Grupę kryteria inwestycyjne
- Prowadzenie w dowolnym momencie co najmniej jednej budowy w każdym z krajów działalności GTC
- Przekształcanie realizowanych projektów deweloperskich i gruntów w nieruchomości generujące przychód

Aktywne zarządzanie zobowiązaniami:

- Stopniowe wychodzenie z rynków kapitałowych obligacji i finansowanie potrzeb inwestycyjnych z uprzywilejowanych pożyczek bankowych
- Aktywne zarządzanie kosztami finansowania poprzez ciągłe refinansowanie w celu zwiększenia ciągłej stopy zwrotu z kapitału własnego
- Chociaż LTV będzie obniżane w dłuższej perspektywie, dopuszczalne będą przejściowe wzrosty wskaźnika związane z wyjściem z rynków kapitałowych lub intensywnymi wydatkami pieniężnymi na wczesnych etapach rozwoju projektu

Zrównoważony rozwój (ESG):

- Skoncentrowanie na zielonych budynkach, redukcji śladu węglowego i certyfikacji zrównoważonego portfela w celu łagodzenia zmian klimatycznych
- Nadanie priorytetu relacjom z najemcami i wpływowi na społeczność poprzez odpowiedzialne inwestycje
- Stosowanie środków antykorupcyjnych i przeciwdziałających praniu pieniędzy oraz skuteczne zarządzanie ryzykiem
- Aktywne podnoszenie świadomości pracowników w zakresie aspektów ESG i zachęcanie do zgłaszania zagadnień związanych z ESG
- Restrykcyjne przestrzeganie polityki krajów i osób objętych sankcjami
- Wspieranie inicjatyw w obszarze ESG oraz członkostwo w organizacjach propagujących idee ESG

Inne:

- Dalsza optymalizacja kosztów ogólnych poprzez usprawnienia procesów i cyfryzację
- Centralizacja wybranych funkcji i outsourcing funkcji tam, gdzie brakuje kompetencji

Filary Polityki ESG

Kwestie środowiskowe, w tym klimatyczne, są ważnym obszarem zarządzania Grupą. Są one zawarte w naszej Polityce ESG, która opiera się na 3 filarach i 8 obszarach tematycznych:

(E) Środowisko: troska o środowisko

Ograniczamy nasz ślad środowiskowy. Dostarczamy i zarządzamy budynkami z ekologicznymi certyfikatami (oszczędność energii i surowców, obniżenie emisji dwutlenku węgla). Wspieramy gospodarkę o obiegu zamkniętym (circular economy).

Obszary filaru:

E.1. Zielone Budynki

E.2. Zmiany klimatu

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

(S) Społeczeństwo: równouprawnienie, szacunek i różnorodność

Dostarczamy powierzchnie biurowe i handlowe, w których nasi najemcy mogą się rozwijać. Dbamy o pracowników, którzy są naszym największym kapitałem. Jesteśmy dobrym sąsiadem, inwestującym w lokalne społeczności.

Obszary filaru:

S.1. Najemcy

S.2. Pracownicy

S.3. Społeczności

(G) Ład korporacyjny: najlepsze praktyki w zakresie ładu korporacyjnego

Działamy etycznie i zapewniamy zgodność wszystkich naszych działań z prawem. Wdrażamy procesy minimalizujące ryzyko z obszaru ESG. Prowadzimy otwartą i szczerą komunikację ze wszystkimi naszymi interesariuszami.

Obszary filaru:

G.1. Compliance

G.2. Zarządzanie ryzykiem

G.3. Transparentność

Szczegółowy opis filarów znajduje się w raporcie rocznym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 roku (patrz punkt 4.5) lub na stronie internetowej spółki w sekcji ESG.

2.6 Informacja na temat polityki Spółki w zakresie działalności sponsorskiej, charytatywnej oraz podobnej działalności.

Jako Grupa wyznaczamy sobie ambitne cele biznesowe, które chcemy realizować w sposób zrównoważony. To odpowiedzialne zadanie dla całego naszego zespołu, dlatego stworzenie stabilnego i motywującego środowiska pracy jest dla nas tak ważne. Wszystkie jej działania w zakresie społecznej odpowiedzialności biznesu są prowadzone w sposób skoordynowany, aby wspierać społeczności lokalne, w których działa Grupa. Wsparcie takie przewiduje:

- [poprawę lokalnej infrastruktury](#), w tym drogowej i komunikacyjnej. Zasadą obowiązującą naszej Grupy jest branie odpowiedzialności za kreowaną przez nas przestrzeń. Infrastruktura tworzona w związku z realizowanymi inwestycjami lub na ich potrzeby jest przekazywana nieodpłatnie miastu do korzystania przez wszystkich mieszkańców. Ponadto przed przystąpieniem do realizacji projektów Grupy na działkach, które nie są zabudowane albo będą otaczały przyszłe inwestycje, tworzone są ogólnodostępne tereny zielone (skwery, parki etc.);
- [sponsorowanie lokalnych inicjatyw](#) – Grupa bierze również czynny udział w wielu działaniach non-profit jako partner, organizator lub sponsor. Często prezentujemy nasze projekty lokalnej społeczności. Bierzymy aktywny udział w publicznych spotkaniach poświęconych planowaniu przestrzennemu. Nasze biura krajowe najlepiej znają potrzeby lokalnej społeczności i rynek, na

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

którym działają, dlatego to one podejmują decyzje, jakie tematy społeczne są dla nich priorytetowe. Grupa uczestniczy w lokalnych inicjatywach między innymi takimi jak:

- darowizny na cele charytatywne na rzecz osieroconych dzieci i dzieci z niepełnosprawnościami w okresie świątecznym
- wsparcie darowizn na cele charytatywne Chorwackiego Czerwonego Krzyża;
- wspieranie Czerwonego Krzyża w zapewnianiu miejsca na oddawanie krwi;
- finansowanie największej w Częstochowie akcji promującej zbiórkę krwi „MOTOSERCE 2024”;
- wsparcie organizacji charytatywnych w zapewnieniu miejsca w naszych centrach handlowych i biurach dla działań promocyjnych w przyciąganiu sponsorów i uświadamianiu ludzi o ich inicjatywach, a także stowarzyszeń humanitarnych i charytatywnych;
- promocja lokalnych firm poprzez ciągłe dostarczanie ekologicznych i domowych produktów dla wszystkich odwiedzających;
- organizacja konkurs plastyczny dla lokalnych szkół podstawowych;
- bezpłatne badania lekarskie dla kobiet i mężczyzn;
- organizacja pikników rodzinnych;
- organizacja comiesięcznych wyprzedaży garażowych;
- organizacja zbiórki prezentów świątecznych;
- otwarcie w nocy bezpłatnego parkingu z powodu złych warunków pogodowych;
- sadzenie drzew – trzy kampanie;
- -przebudowa mostu w wyższym punkcie góry Witosz.

Wspieramy fundację na Węgrzech, która pomaga dzieciom z niepełnosprawnościami - Első Lépések – Mozgássérült Gyermekeket Segítő Alapítvány.

Dodatkowo Grupa przeprowadziła kilka lokalnych inicjatyw wspierających działania sportowe lub sponsoruje:

- trening jogi - promocja aktywnego spędzania wolnego czasu;
- gry ruchowe dla dzieci podczas wakacji;
- gry miejskie dla rodzin - promocja aktywności na świeżym powietrzu;
- festiwal siatkówki - promocja zdrowego stylu życia;
- Turniej siatkówki plażowej - Puchar Śląska;
- Otwarte Mistrzostwa 40+ w siatkówce plażowej w Galerii Jurajskiej;
- Bieg przez Most w Warszawie;

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

- Siatkówka charytatywna – turniej siatkówki JLL;
- Bieg Niepodległości w Warszawie oraz
- wyścig Love Run w Zagrzebiu.

- **certyfikacja ekologiczna** – Inwestycje Spółki i Grupy są realizowane zgodnie z wytycznymi ekologicznej certyfikacji budynków (LEED i BREEAM). Grupa jest posiadanie portfela w 100% certyfikowanego zgodnie z wytycznymi ekologicznej certyfikacji budynków. Na 31 grudnia 2023 r. około 92% naszych nieruchomości posiadało zielony certyfikat, który świadczy o zrównoważonym rozwoju nieruchomości budowanych i zarządzanych przez GTC.

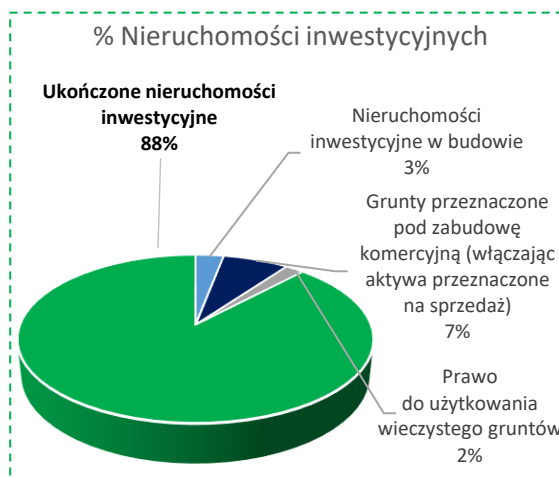
W 2023 r. Grupa poniosła wydatki na wsparcie działalności charytatywnej w łącznej kwocie 201 tys. euro, w tym: 97 tys. euro na organizacje społeczne/charytatywne, 27 tys. euro na darowizny ogólne, 30 tys. euro na działania związane ze sportem i 47 tys. euro na sponsorowanie działań związanych z kulturą.

2.7 Opis działalności

Na dzień 31 grudnia 2023 r., wartość księgowa portfela wynosiła 10.062,1 zł (2.314,1 euro) i składała się z nieruchomości inwestycyjnych (wliczając prawa do użytkowania gruntów), które stanowiły 99% portfela oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (wliczając prawa do użytkowania gruntów), które stanowiły 1%. Dodatkowo GTC posiada finansowe aktywa trwałe (związane z nieruchomościami) o wartości przypadającej GTC 587,4 zł (135,1 euro).

2.7.1 Analiza segmentowa nieruchomości inwestycyjnych

Grupa skupia się na nieruchomościach komercyjnych, głównie budynki biurowe i parki biurowe, oraz centra handlowo-rozrywkowe. Nieruchomości inwestycyjne obejmują nieruchomości generujące przychody z wynajmu (ukończone projekty i budynki przeznaczone do sprzedaży), nieruchomości w trakcie budowy, grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną oraz prawo do użytkowania gruntów.



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

2.7.1.1 Nieruchomości inwestycyjne generujące przychody, wliczając budynki przeznaczone do sprzedaży

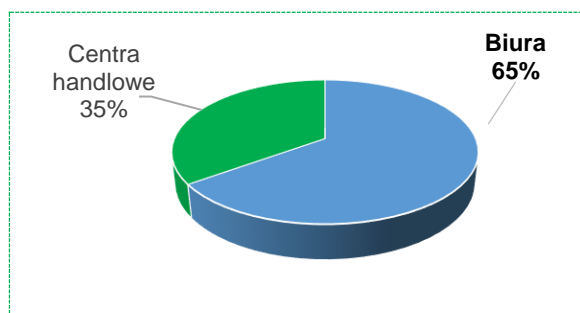
Na dzień 31 grudnia 2023 r. Grupa posiadała w swoim portfelu 46 nieruchomości inwestycyjne o łącznej powierzchni brutto 752.500 m kw. w porównaniu do 44 nieruchomości inwestycyjnych (wliczając 1 aktywo biurowe przeznaczone na sprzedaż) o łącznej powierzchni brutto 762.200 m kw. na dzień 31 grudnia 2022 r. Wartość portfela nieruchomości inwestycyjnych wynosiła 8.728,2 zł (2.007,4 euro) na dzień 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 9.617 zł (2.051 euro) na dzień 31 grudnia 2022 r. Poziom najmu na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosił 87% w porównaniu do 88% na dzień 31 grudnia 2022 r. Wartość portfela została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 7,5% na dzień 31 grudnia 2023 r., w porównaniu do 6,8% na dzień 31 grudnia 2022 r. Średni okres najmu dla nieruchomości komercyjnych wynosił 3,5 lat na dzień 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 3,7 lat na dzień 31 grudnia 2022 r. Średnia stawka czynszu wynosiła 19,3 euro/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2023, w porównaniu do 17,5 euro/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2022 r.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. około 38% ukończonych nieruchomości inwestycyjnych (pod względem wartości) znajduje się w Polsce, 31% znajduje się na Węgrzech, 10% w Sofii, 8% w Bukareszcie, 7% w Belgradzie, a pozostałe 6% znajduje się w Zagrzebiu.

Poniższa tabela przedstawia nieruchomości inwestycyjne generujące przychody na dzień 31 grudnia 2023 r. według krajów, w których działa Grupa:

Lokalizacja	Całkowita pow. najmu brutto (m kw.)	Udział według pow. najmu (%)	Średni poziom najmu (%)	Wartość księgową (EUR)	Udział według wartości księgowej (%)
Polska	309.100	41%	83%	768,0	38%
Węgry	209.400	28%	87%	616,1	31%
Sofia	74.700	10%	90%	193,8	10%
Bukareszt	62.500	8%	77%	161,9	8%
Belgrad	51.700	7%	100%	139,5	7%
Zagrzeb	45.100	6%	97%	128,1	6%
Razem	752.500	100%	87%	2.007,4	100%

Grupa skupia swoje działania na sektorze biurowym. Na dzień 31 grudnia 2023 r. nieruchomości biurowe stanowiły około 65% wartości portfela nieruchomości inwestycyjnych, a nieruchomości handlowe pozostałe 35%, nie uległy zmianie w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2022 r.



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

Poniższa tabela przedstawia nieruchomości inwestycyjne generujące przychody na dzień 31 grudnia 2023 r. według typu powierzchni:

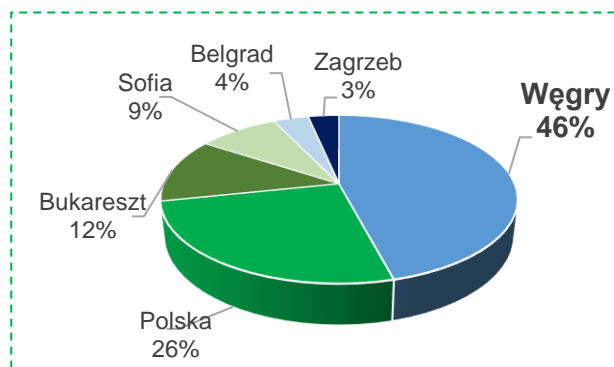
Typ powierzchni	Całkowita pow. najmu brutto (m kw.)	Udział według pow. najmu (%)	Średni poziom najmu (%)	Wartość księgową (EUR)	Udział według wartości księgowej (%)
Biurowe	548.200	73%	84%	1.298,8	65%
Handlowe	204.300	27%	96%	708,6	35%
Razem	752.500	100%	87%	2.007,4	100%

Budynki biurowe Grupy zapewniają wygodę, elastyczne wnętrza i pełny komfort pracy. Położenie w samym sercu dzielnic biznesowych, w pobliżu najważniejszych szlaków komunikacyjnych, w tym międzynarodowych lotnisk, gwarantuje doskonałą komunikację nie tylko z resztą kraju, ale również z całym światem. Projekty Grupy zdobyły zaufanie znacznej liczby międzynarodowych korporacji i innych prestiżowych instytucji, w tym: ExxonMobil, evosoft, Ericsson, KEF, IBM, Allegro, MKB Bank, Rempetrol, Concentrix, UniCredit, CBRE, LOT, Deloitte, KPMG i inne.

Centra handlowe Grupy znajdują się przede wszystkim w stolicach regionu CEE i SEE oraz mniejszych miastach w Polsce, na Węgrzech, w Serbii, Bułgarii i Chorwacji. Zawsze towarzyszy im wysoka pozycja w miastach w których się znajdują. Ich najemcami są duże koncerny międzynarodowe, jak również marki lokalne, takie jak: Carrefour, Cinema City, H&M, Grupa Inditex i inne.

2.7.1.1.1 Portfel nieruchomości biurowych

Na dzień 31 grudnia 2023 r. portfel nieruchomości biurowych Grupy składał się z 40 budynków biurowych. w porównaniu do 38 budynków (wliczając 1 aktywo biurowa przeznaczony na sprzedaż) na dzień 31 grudnia 2022 r. Powierzchnia najmu brutto wynosiła 548.200 m kw. w porównaniu do 558.000 m kw. na dzień 31 grudnia 2022 r. Poziom najmu na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosił 84% i został na tym samym poziomie jak na dzień 31 grudnia 2022 r. Średni okres najmu dla nieruchomości biurowych wynosił 3,5 lat na dzień 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 3,7 lat na dzień 31 grudnia 2022 r. Wartość portfela została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 7,6% na dzień 31 grudnia 2023 r., w porównaniu do 6,8% na dzień 31 grudnia 2022 r. Średnia stawka czynszu wynosiła 18,0 euro/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2023, w porównaniu do 16,1 euro/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2022 r. Łączna wartość portfela nieruchomości biurowych na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosiła 1.298,8 euro w porównaniu do 1.331 euro na dzień 31 grudnia 2022 r. Spadek wartości wynika głównie ze spadku wartości portfela generującego przychody, głównie biur w Polsce i na Węgrzech w następstwie



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

delikatnego wzrostu średniej stopy kapitalizacji (yield) w połączeniu ze wzrostem powierzchni niewynajętej i zmianami w stawkach czynszów ERV oraz sprzedażą budynku Debrecen Offices częściowo skompensowaną przez ukończenie budowy biurowca Matrix C w Zagrzebiu oraz 2 budynków biurowych w kompleksie Rose Hill Campus (Budapeszt).

Budynki biurowe Grupy zlokalizowane są w Polsce i Budapeszcie, oraz stolicach państw z rejonu SEE i CEE: Belgrad, Zagrzeb, Bukareszt i Sofia.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości biurowych na dzień 31 grudnia 2023 r. według krajów, w których działa Grupa:

Lokalizacja	Całkowita pow. najmu brutto (m kw.)	Udział według pow. najmu (%)	Średni poziom najmu (%)	Wartość księgową (EUR)	Udział według wartości księgowej (%)
Węgry	203.000	37%	87%	595,8	46%
Polska	195.500	36%	77%	335,4	26%
Bukareszt	62.500	12%	77%	161,9	12%
Sofia	52.000	9%	86%	113,1	9%
Belgrad	17.700	3%	100%	49,5	4%
Zagrzeb	17.500	3%	96%	43,1	3%
Razem	548.200	100%	84%	1.298,8	100%

2.7.1.1.1 Portfel nieruchomości biurowych na Węgrzech

Łączna powierzchnia najmu brutto w 13 budynkach biurowych Grupy w Budapeszcie obejmuje 203.000 m kw. na dzień 31 grudnia 2023 r., w porównaniu do 223.200 m kw. w 12 budynkach (wliczając 1 aktywo biurowa przeznaczone na sprzedaż) na dzień 31 grudnia 2022 r. Poziom najmu wynosił 87% na dzień 31 grudnia 2023 r., w porównaniu do 89% na dzień 31 grudnia 2022 r. Średni okres najmu nieruchomości biurowych wynosił 3,6 lat na dzień 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 4,1 lat na dzień 31 grudnia 2022 r. Wartość portfela nieruchomości biurowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 7,2% na dzień 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 6,1% na dzień 31 grudnia 2022 r. Średnia stawka czynszu wynosiła 20,3 euro/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 16,4 euro/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2022 r. Wartość portfela biurowego na Węgrzech wynosiła 595,8 euro na dzień 31 grudnia 2023 r., w porównaniu do 584,0 euro (631.5 euro wliczając aktywo przeznaczone na sprzedaż) na dzień 31 grudnia 2022 r. Wzrost wartości wynika głównie z ukończenia dwóch biurowców w kompleksie Rose Hill Campus.

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

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości biurowych na Węgrzech:

Nieruchomość	Lokalizacja	udział GTC (%)	Całkowita pow. najmu	
			brutto (m kw.)	Rok ukończenia
Center Point I&II	Budapeszt	100%	40.700	2004/2006 w trakcie przebudowy
Duna Tower	Budapeszt	100%	31.300	2006
GTC Metro	Budapeszt	100%	16.200	2010
Vaci 173-177 ¹	Budapeszt	100%	6.400	-
Vaci Greens D	Budapeszt	100%	15.600	2018
Ericsson Headquarter	Budapeszt	100%	21.100	2017
evosoft Hungary Ltd. Headquarter	Budapeszt	100%	20.700	2020
V188	Budapeszt	100%	15.000	2001
Döbrentei ¹	Budapeszt	100%	2.300	-
Pillar	Budapeszt	100%	29.100	2022
Rose Hill Park ²	Budapeszt	100%	4.600	2023
Razem			203.000	

¹ Nieruchomość nabyta jako działka pod zabudowę z istniejącym małym budynkiem biurowym.

² Dwa budynki biurowe, które zostały odnowione o powierzchni 4.600 m kw, oraz dodatkowe 11.400 m kw. jest w budowie.

2.7.1.1.1.2 Portfel nieruchomości biurowych w Polsce

Łączna powierzchnia najmu brutto w 16 budynkach biurowych Grupy w Polsce obejmuje 195.500 m kw. na dzień 31 grudnia 2023 r., tak samo jak na dzień 31 grudnia 2022 r. Biurowce zlokalizowane są w Warszawie, Krakowie, Łodzi, Katowicach, Poznaniu i Wrocławiu. Poziom najmu wynosił 77% na dzień 31 grudnia 2023 r., w porównaniu do 80% na dzień 31 grudnia 2022 r. Średni okres najmu nieruchomości biurowych wynosił 2,8 lat na dzień 31 grudnia 2023 r., w porównaniu do 3,0 lat na dzień 31 grudnia 2022 r. Wartość portfela nieruchomości biurowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 8,3% na dzień 31 grudnia 2023 r., w porównaniu do 7,7% na dzień 31 grudnia 2022 r. Średnia stawka czynszu wynosiła 15,5 euro/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 14,7 euro/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2022 r. Wartość portfela biurowego w Polsce wynosiła 335,4 euro na dzień 31 grudnia 2023 r., w porównaniu do 356,4 euro na dzień 31 grudnia 2022 r. Spadek wartości portfela wynikał ze spadku poziomu najmu i wzrostu średniej stopy kapitalizacji.

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

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości biurowych w Polsce:

Nieruchomość	Lokalizacja	Udział	Całkowita pow.	Rok ukończenia
		GTC (%)	najmu brutto (m kw.)	
Galileo	Kraków	100%	10.600	2003
Globis Poznań	Poznań	100%	13.800	2003
Newton	Kraków	100%	10.800	2007
Edison	Kraków	100%	10.900	2007
Nothus	Warszawa	100%	9.550	2007
Zephirus	Warszawa	100%	9.550	2008
Globis Wrocław	Wrocław	100%	16.100	2008
University Business Park A	Łódź	100%	20.150	2010
Francuska Office Centre (A i B)	Katowice	100%	23.000	2010
Sterlinga Business Center	Łódź	100%	13.400	2010
Corius	Warszawa	100%	9.600	2011
Pixel	Poznań	100%	14.400	2013
Pascal	Kraków	100%	5.900	2014
University Business Park B	Łódź	100%	20.150	2016
Artico	Warszawa	100%	7.600	2017
Razem			195.500	

2.7.1.1.1.3 Portfel nieruchomości biurowych w Sofii

Łączna powierzchnia najmu brutto w 4 budynkach biurowych Grupy w Sofii obejmuje 52.000 m kw. na dzień 31 grudnia 2023 r., tak samo jak na dzień 31 grudnia 2022 r. Poziom najmu wynosił 86% na dzień 31 grudnia 2023 r., w porównaniu do 89% na dzień 31 grudnia 2022 r. Średni okres najmu nieruchomości biurowych wynosił 4,4 lat na dzień 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 3,4 lat na dzień 31 grudnia 2022 r. Wartość portfela nieruchomości biurowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 7,8% na dzień 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 7,9% na dzień 31 grudnia 2022 r. Średnia stawka czynszu wynosiła 16,5 euro/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 16,0 euro/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2022 r. Wartość portfela biurowego w Sofii wynosiła 113,1 euro na dzień 31 grudnia 2023 r., w porównaniu do 113,6 euro na dzień 31 grudnia 2022 r.

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

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości biurowych w Sofii:

Nieruchomość	udział GTC (%)	Całkowita pow. najmu brutto (m kw.)	Rok ukończenia
Advance Business Center I	100%	16.000	2019
Advance Business Center II	100%	17.800	2020
Sofia Tower	100%	10.400	2006
Sofia Tower 2	100%	7.800	2022
		52.000	

2.7.1.1.1.4 Portfel nieruchomości biurowych w Bukareszcie

Łączna powierzchnia najmu brutto w 4 budynkach biurowych Grupy w Bukareszcie obejmuje 62.500 m kw. na dzień 31 grudnia 2023 r., tak samo jak na dzień 31 grudnia 2022 r. Poziom najmu wynosił 82% na dzień 31 grudnia 2023 r., w porównaniu do 74% na dzień 31 grudnia 2022 r. Średni okres najmu nieruchomości biurowych wynosił 3,7 lat na dzień 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 4,0 lat na dzień 31 grudnia 2022 r. Wartość portfela nieruchomości biurowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 7,3% na dzień 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 6,3% na dzień 31 grudnia 2022 r. Średnia stawka czynszu wynosiła 19,4 euro/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 18,8 euro/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2022 r. Wartość portfela biurowego w Bukareszcie wynosiła 161,9 euro na dzień 31 grudnia 2023 r., w porównaniu do 163,8 euro na dzień 31 grudnia 2022 r.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości biurowych w Bukareszcie:

Nieruchomość	udział GTC (%)	Całkowita pow. najmu brutto (m kw.)	Rok ukończenia
Premium Plaza	100%	8.500	2008
City Gate	100%	47.600	2009
Premium Point	100%	6.400	2009
		Razem	62.500

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

2.7.1.1.1.5 Portfel nieruchomości biurowych w Belgradzie

Łączna powierzchnia najmu brutto w 1 budynku biurowym Grupy w Belgradzie obejmuje 17.700 m kw. na dzień 31 grudnia 2023 r., tak samo jak na dzień 31 grudnia 2022 r. Poziom najmu wynosił 100% na dzień 31 grudnia 2023 r., w porównaniu do 94% na dzień 31 grudnia 2022 r. Średni okres najmu nieruchomości biurowych wynosił 4,9 lat na dzień 31 grudnia 2023 r., w porównaniu do 5,8 lat na dzień 31 grudnia 2022 r. Wartość portfela nieruchomości biurowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 7,7% na dzień 31 grudnia 2023 r., w porównaniu do 7,2% na dzień 31 grudnia 2022 r. Średnia stawka czynszu wynosiła 18,4 euro/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 18,0 euro/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2022 r. Wartość portfela biurowego w Belgradzie wynosiła 49,5 euro na dzień 31 grudnia 2023 r., w porównaniu do 50,4 euro na dzień 31 grudnia 2022 r.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości biurowych w Belgradzie:

Nieruchomość	udział GTC (%)	Całkowita pow.	Rok ukończenia
		najmu brutto (m kw.)	
GTC X	100%	17.700	2022
Razem		17.700	

2.7.1.1.1.6 Portfel nieruchomości biurowych w Zagrzebiu

Łączna powierzchnia najmu brutto w 2 budynkach biurowych Grupy w Zagrzebiu obejmuje 17.500 m kw. na dzień 31 grudnia 2023 r., w porównaniu do 6.900 m kw. w 1 budynku biurowym na dzień 31 grudnia 2022 r. Poziom najmu wynosił 95% na dzień 31 grudnia 2023 r., w porównaniu do 96% na dzień 31 grudnia 2022 r. Średni okres najmu nieruchomości biurowych wynosił 4,2 lat na dzień 31 grudnia 2023 r., w porównaniu do 2,9 lat na dzień 31 grudnia 2022 r. Wartość portfela nieruchomości biurowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 7,6% na dzień 31 grudnia 2023 r., w porównaniu do 8,4% na dzień 31 grudnia 2022 r. Średnia stawka czynszu wynosiła 16,3 euro/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 15,5 euro/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2022 r. Wartość portfela biurowego

w Zagrzebiu wynosiła 43,1 euro na dzień 31 grudnia 2023 r., w porównaniu do 14,8 euro na dzień 31 grudnia 2022 r. Wzrost wynika głównie z ukończenia budynku Matrix C.

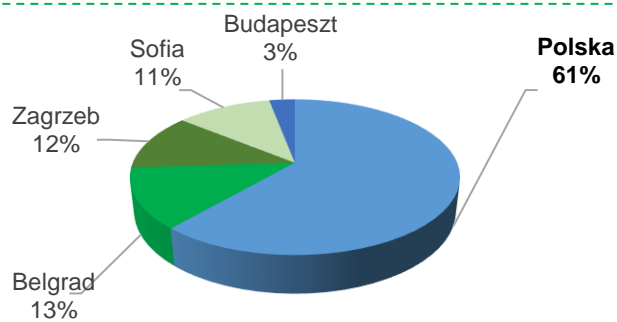
Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości biurowych w Zagrzebiu:

Nieruchomość	udział GTC (%)	Całkowita pow.	Rok ukończenia
		najmu brutto (m kw.)	
Avenue Centre	70%	6.900	2007
Matrix C	100%	10.600	2023
		17.500	

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

2.7.1.1.2 Portfel nieruchomości handlowych

Na dzień 31 grudnia 2023 r. portfel nieruchomości handlowych Grupy składał się z 6 centrów handlowych o łącznej powierzchni najmu brutto wynoszącej 204.300 m kw. w porównaniu do 204.200 m kw. na dzień 31 grudnia 2022 r. Poziom najmu na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosił 96%, tak samo jak na dzień 31 grudnia 2022 r. Średni okres najmu dla nieruchomości komercyjnych wynosił 3,5 lat na



dzień 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 3,7 lat na dzień 31 grudnia 2022 r. Wartość portfela została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 7,4 na dzień 31 grudnia 2023 r., w porównaniu do 6,9% na dzień 31 grudnia 2022 r. Średnia stawka czynszu wynosiła 22,2 euro/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2023 r., w porównaniu do 21 euro/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2022 r. Łączna wartość portfela nieruchomości handlowych na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosiła 708,6 euro w porównaniu do 719,9 euro na dzień 31 grudnia 2022 r. Spadek wartości wynikał z wzrostu średniej stopy kapitalizacji (yield).

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości handlowych na dzień 31 grudnia 2023 r. według krajów, w których działa Grupa:

Lokalizacja	Całkowita pow. najmu brutto (m kw.)	Udział według pow. najmu (%)	Średni poziom najmu (%)	Wartość księgowa (EUR)	Udział według wartości księgowej (%)
Polska	113.600	56%	95%	432,6	61%
Belgrad	33.900	17%	99%	90,0	13%
Zagrzeb	27.600	13%	99%	85,0	12%
Sofia	22.700	11%	99%	80,7	11%
Budapeszt	6.500	3%	96%	20,3	3%
Razem	204.300	100%	96%	708,6	100%

2.7.1.1.2.1 Portfel nieruchomości handlowych w Polsce

Łączna powierzchnia najmu brutto w 2 centrach handlowych Grupy w Polsce, w Warszawie i Częstochowie, obejmuje 113.600 m kw. na dzień 31 grudnia 2023 r., tak samo jak na dzień 31 grudnia 2022 r. Poziom najmu wynosił 95% na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz na dzień 31 grudnia 2022 r. Średni okres najmu nieruchomości handlowych wynosił 3,0 lat na dzień 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 3,3 lat na dzień

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

31 grudnia 2022 r. Wartość portfela nieruchomości handlowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 6,6% na dzień 31 grudnia 2023 r, w porównaniu do 6,2% na dzień 31 grudnia 2022 r. Średnia stawka czynszu wynosiła 22,1 euro/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 21,5 euro/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2022 r. Wartość portfela handlowego w Polsce wynosiła 432,6 euro na dzień 31 grudnia 2023 r., w porównaniu do 442,7 euro na dzień 31 grudnia 2022 r. Spadek wartości wynikał z wzrostu średniej stopy kapitalizacji (yield).

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości handlowych w Polsce:

Nieruchomość	Lokalizacja	udział GTC (%)	Całkowita pow.	Rok ukończenia
			najmu brutto (m kw.)	
Galeria Jurajska	Częstochowa	100%	48.600	2009
Galeria Północna	Warszawa	100%	65.000	2017
Razem			113.600	

2.7.1.1.2.2 Portfel nieruchomości handlowych w Belgradzie

Łączna powierzchnia najmu brutto w 1 centrum handlowym Grupy w Belgradzie, obejmuje 33.900 m kw. na dzień 31 grudnia 2023 r., tak samo jak na dzień 31 grudnia 2022 r. Poziom najmu wynosił 99% na dzień 31 grudnia 2023 r., w porównaniu do 100% na dzień 31 grudnia 2022 r. Średni okres najmu nieruchomości handlowych wynosił 3,8 lat na dzień 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 4,4 lat na dzień 31 grudnia 2022 r. Wartość portfela nieruchomości handlowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 9,0% na dzień 31 grudnia 2023 r, w porównaniu do 8,5% na dzień 31 grudnia 2022 r. Średnia stawka czynszu wynosiła 19,9 euro/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 18,7 euro/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2022 r. Wartość portfela handlowego w Belgradzie wynosiła 90,0 euro na dzień 31 grudnia 2023 r., tak samo jak na dzień 31 grudnia 2022 r.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości handlowych w Belgradzie:

Nieruchomość	udział GTC (%)	Całkowita pow. najmu	Rok ukończenia
		brutto (m kw.)	
Ada Mall	100%	33.900	2019
Total		33.900	

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

2.7.1.1.2.3 Portfel nieruchomości handlowych w Zagrzebiu

Łączna powierzchnia najmu brutto w 1 centrum handlowym Grupy w Zagrzebiu, obejmuje 27.600 m kw. na dzień 31 grudnia 2023 r., tak samo jak na dzień 31 grudnia 2022 r. Poziom najmu wynosił 99% na dzień 31 grudnia 2023 r., w porównaniu do 98% na dzień 31 grudnia 2022 r. Średni okres najmu nieruchomości handlowych wynosił 4,3 lat na dzień 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 4,0 lat na dzień 31 grudnia 2022 r. Wartość portfela nieruchomości handlowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 9,1% na dzień 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 8,3% na dzień 31 grudnia 2022 r. Średnia stawka czynszu wynosiła 23,8 euro/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 21,7 euro/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2022 r. Wartość portfela handlowego w Zagrzebiu wynosiła 85,0 euro na dzień 31 grudnia 2023 r., w porównaniu do 84,8 euro na dzień 31 grudnia 2022 r.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości handlowych w Zagrzebiu:

Nieruchomość	udział GTC	Całkowita	Rok
		pow. najmu brutto	
	(%)	(m kw.)	
Avenue Mall Zagreb	70%	27.600	2007
Razem		27.600	

2.7.1.1.2.4 Portfel nieruchomości handlowych w Sofii

Łączna powierzchnia najmu brutto w 1 centrum handlowym Grupy w Sofii, obejmuje 22.700 m kw. na dzień 31 grudnia 2023 r., tak samo jak na dzień 31 grudnia 2022 r. Poziom najmu wynosił 99% na dzień 31 grudnia 2023 r., w porównaniu do 97% na dzień 31 grudnia 2022 r. Średni okres najmu nieruchomości handlowych wynosił 3,9 lat na dzień 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 4,1 lat na dzień 31 grudnia 2022 r. Wartość portfela nieruchomości handlowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 8,1% na dzień 31 grudnia 2023 r., w porównaniu do 7,2% na dzień 31 grudnia 2022 r. Średnia stawka czynszu wynosiła 24,4 euro/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 22,3 euro/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2022 r. Wartość portfela handlowego w Sofii wynosiła 80,7 euro na dzień 31 grudnia 2023 r., w porównaniu do 81,7 euro na dzień 31 grudnia 2022 r.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości handlowych w Sofii:

Nieruchomość	udział GTC	Całkowita	Rok
		pow. najmu brutto	
	(%)	(m kw.)	
Mall of Sofia	100%	22.700	2006
Razem		22.700	

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

2.7.1.1.2.5 Portfel nieruchomości handlowych w Budapeszcie

Łączna powierzchnia najmu brutto w 1 centrum handlowym Grupy w Budapeszcie, obejmuje 6.500 m kw. na dzień 31 grudnia 2023 r., tak samo jak na dzień 31 grudnia 2022 r. Poziom najmu wynosił 96% na dzień 31 grudnia 2023 r., w porównaniu do 89% na dzień 31 grudnia 2022 r. Średni okres najmu nieruchomości handlowych wynosił 6,1 lat na dzień 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 4,9 lat na dzień 31 grudnia 2022 r. Wartość portfela nieruchomości handlowych została oszacowana przy średniej stopie kapitalizacji na poziomie 7,8% na dzień 31 grudnia 2023 r., w porównaniu do 6,0% na dzień 31 grudnia 2022 r. Średnia stawka czynszu wynosiła 20,9 euro/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 18,1 euro/m kw./miesiąc na dzień 31 grudnia 2022 r. Wartość portfela handlowego w Budapeszcie wynosiła 20,3 euro na dzień 31 grudnia 2023 r., w porównaniu do 20,7 euro na dzień 31 grudnia 2022 r.

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości handlowych w Budapeszcie:

Nieruchomość	udział GTC (%)	Całkowita pow. najmu brutto	Rok ukończenia
		(m kw.)	
Hegyvidék Office and Retail Center	100%	6.500	2012
Razem		6.500	

2.7.1.2 Nieruchomości w budowie

Na dzień 31 grudnia 2023 r. portfel nieruchomości w budowie składał się z 3 projektów biurowych o łącznej powierzchni najmu brutto wynoszącej 51.000 m kw. Łączna wartość nieruchomości inwestycyjnych w budowie na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosiła 293,4 zł (67,5 euro), co stanowiło 3% całego portfela nieruchomości Grupy. Na dzień 31 grudnia 2022 r. Grupa posiadała 3 budynki biurowe o łącznej powierzchni 61.200 m kw. zaklasyfikowane jako projekty w trakcie budowy o łącznej wartości 241,5 zł (51,5 euro).

Poniższa tabela przedstawia portfel nieruchomości w budowie:

Projekt	Segment	Lokalizacja	Udział GTC	Całkowita pow. najmu brutto (m kw.)	Planowane ukończenie
Center Point 3	biura	Budapeszt, Węgry	100%	36.000	Q3 2025
Rose Hill Campus	biura	Budapeszt, Węgry	100%	11.400	Q4 2024
Andrassy	biura	Budapeszt, Węgry	100%	3.600	Q3 2024
Razem				51.000	

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

2.7.1.3 Działki pod zabudowę komercyjną

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Grupa posiadała grunty zaklasyfikowane jako grunty pod zabudowę komercyjną o łącznej wartości 689,2 zł (158,5 euro) i grunty przeznaczone do sprzedaży o wartości 59,1 zł (13,6 euro), co stanowiło 7% całego portfela nieruchomości Grupy (pod względem wartości). Na dzień 31 grudnia 2022 r. Grupa posiadała grunty pod zabudowę komercyjną o łącznej wartości 705,4 zł (150,4 euro) i grunty przeznaczone do sprzedaży o wartości 15,0 zł (3,2 euro).

Grunty zlokalizowane są głównie w Warszawie, Belgradzie i Budapeszcie.

Bogaty bank gruntów przeznaczony pod przyszłą zabudowę komercyjną, pozwala Grupie realizować projekty w krajach/miastach o największym popycie i najlepszych osiągalnych w danym momencie zwrotach.

2.7.1.4 Prawo do użytkowania wieczystego gruntów

Grupa rozpoznała prawo do użytkowania wieczystego gruntów w wysokości 173,9 zł (40,0 euro) co stanowiło mniej niż 2% całości portfela nieruchomości Grupy (pod względem wartości), w porównaniu do 182,4 zł (38,9 euro) na dzień 31 grudnia 2022 r. Prawo do użytkowania gruntów głównie zawiera prawo użytkowania wieczystego głównie gruntów: przeznaczonych pod zabudowę komercyjną 77,8 zł (17,9 euro) oraz ukończonych nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 96,1 zł (22,1 euro).

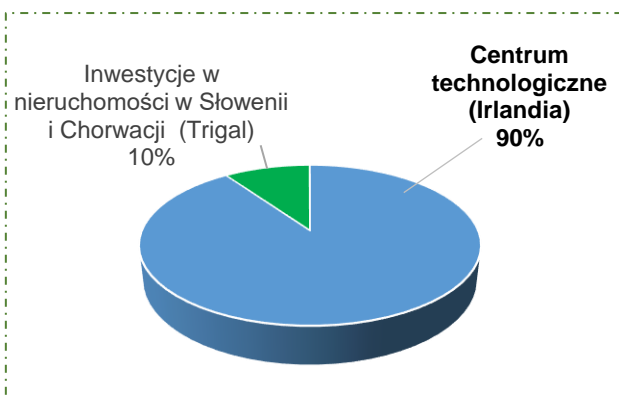
2.7.2 Grunty pod zabudowę mieszkaniową

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Grupa posiadała grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową o wartości 118,3 zł (27,2 euro), co stanowiło mniej niż 1% całości portfela nieruchomości Grupy, w porównaniu do 124,8 zł (26,6 euro) na dzień 31 grudnia 2022 r. Grunty te zawierały prawo użytkowania wieczystego gruntów pod zabudowę mieszkaniową w wysokości 4,3 zł (1,0 euro).

2.7.3 Finansowe aktywa trwałe (związane z nieruchomościami inwestycyjnymi)

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Grupa posiadała finansowe aktywa trwałe (związane z nieruchomościami inwestycyjnymi) wyceniane w wartości godziwej o łącznej wartości 587,4 zł (135,1 euro).

Grupa GTC zainwestowała poprzez nabycie 25% instrumentów dłużnych parku technologiczny w Irlandii. Wartość godziwa tych instrumentów na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosi 517,9 zł i są rozpoznane jako finansowe aktywa trwałe. Dodatkowo Grupa posiada 34% udziałów w Trigal fund, który posiada 4 ukończone budynki komercyjne, Wartość godziwa tych udziałów wynosi 60,4 zł i są rozpoznane jako finansowe aktywa trwałe.



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

Finansowe aktywa trwałe na dzień bilansowy przedstawiały się następująco:

	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Instrumenty dłużne (Irlandia)	517,9	551,7
Jednostki (Trigal)	60,4	59,2
Fundusz ACP	9,1	0,4
Razem	587,4	611,3

CENTRUM TECHNOLOGICZNE

W dniu 9 sierpnia 2022 r. jednostka zależna Spółki dokonała inwestycji poprzez instrument dłużny we wspólną inwestycję w park innowacji w hrabstwie Kildare w Irlandii (dalej Kildare Innovation Campus lub „KIC”). Ideą projektu jest budowa centrum przetwarzania danych dysponujące mocą na poziomie 179 MW. Inwestycja GTC polegała na nabyciu instrumentów dłużnych o wartości 115 euro i zgodnie z dokumentacją inwestycyjną GTC jest zobowiązana do dalszej finansowej partycypacji w projekcie do uzgodnionej kwoty ok. 9 euro na pokrycie kosztów wskazanych w biznesplanie, obejmujących m.in. koszty uzyskania zezwoleń, finansowania, nakładów inwestycyjnych oraz koszty operacyjne działalności. Do dnia 31 grudnia 2023 r. Grupa zainwestowała łącznie dodatkowo 4 euro, które zostały wydatkowane zgodnie z biznesplanem wskazanym powyżej.

Inwestycja została zrealizowana poprzez nabycie 25% instrumentów dłużnych wyemitowanych przez luksemburski podmiot sekurytyzacyjny. Instrument zapewnia prawo do zwrotu z inwestycji w momencie wyjścia z projektu (exit date), a wysokość zwrotu uzależniona jest od przyszłych wpływów netto z projektu, łącznie z mechanizmem typu „promote”. Termin zapadalności instrumentu przypada na 9 sierpnia 2032 r. GTC spodziewa się wpływu środków pieniężnych z projektu w dacie zapadalności lub wcześniej, w przypadku wcześniejszego wyjścia z projektu.

Inwestycję traktuje się jako wspólną inwestycję, ponieważ GTC posiada pośrednie prawa ekonomiczne poprzez swoje instrumenty tj. są to przede wszystkim konieczność uzyskania zgody GTC w zakresie zastrzeżonych spraw, takich jak istotne odstępstwa od biznesplanu, częściowa lub całkowita sprzedaż istotnego majątku (transfer udziałów). Instrument dłużny nie spełnia warunków testu SPPI i w związku z tym jest wyceniany w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Kildare Innovation Campus, znajduje się na zachód od Dublina i 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 pod wynajem o różnym przeznaczeniu (powierzchnia przemysłowa, magazynowa, produkcyjna oraz przestrzeń biurowa/laboratoryjna). Ponadto obiekt posiada trzy budynki usługowe, na które składają się sala fitness, stołówka kampusu oraz stacja zasilania. Obecnie KIC generuje przychód roczny z najmu w wysokości około 3,7 euro rocznie z tytułu wynajmu powierzchni biurowo-magazynowej oraz miejsc parkingowych na terenie KIC.

Zatwierdzony został plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym teren i kampus mają zostać przekształcone w kampus badawczo-rozwojowy i technologiczny (centrum obliczeniowe) o łącznej powierzchni około 148 000 m kw. Wstępne pozwolenie na budowę zostało wydane w dniu 7 września 2023 r., a ostateczne w dniu 22 stycznia 2024 r.

W styczniu 2024 r. podpisano umowę z dużym klientem na pełną moc projektu (179MW).

Kolejnymi kluczowymi etapami projektu będzie zakończenie robót drogowych i infrastrukturalnych oraz infrastruktury energetycznej do 26 lutego 2028 r. (I etap).

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

Inwestycja GTC jest chroniona poprzez zwyczajowe mechanizmy ochrony inwestorów w razie gdy pewne kluczowe etapy nie zostaną zrealizowane w satysfakcjonujący sposób.

Wartość godziwa tych instrumentów na dzień 31 grudnia 2023 r. wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wynosi 517,9 zł (119,1 euro).

INWESTYCJE W NIERUCHOMOŚCI W SŁOWENII I CHORWACJI

W dniu 28 sierpnia 2022 r. GTC Origine Investments Pltd., jednostka całkowicie zależna od Spółki, nabyła od jednostki powiązanej z udziałowcem większościowym, 34% jednostek w Regional Multi Asset Fund Compartment 2 w Trigal Alternative Investment Fund GP S.á.r.l. ("Fundusz") za równowartość 12,6 euro. Głównym obszarem działalności Funduszu są Słowenia oraz Chorwacja, z całkowitą wartością aktywów 68,75 euro. Okres funkcjonowania Funduszu kończy się w czwartym kwartale 2028 r. Wartość godziwa tych instrumentów na dzień 31 grudnia 2023 r. wykazana w sprawozdaniu finansowym wynosi 60,4 zł (13,9 euro).

Poniższa tabela przedstawia nieruchomości będąca w posiadaniu Funduszu:

Projekt	Miasto/Kraj	Typ	Udział GTC (%)	Całkowita	Rok ukończenia
				pow. najmu brutto (m kw.)	
Feniks Building	Ljubljana, Słowenia	Biuro	34%	14.685	2007
Point Shopping Center	Zagrzeb, Chorwacja	Centrum handlowe	34%	13.644	2013
Rezidenca Building (Loma Center)	Ljubljana, Słowenia	Mixed-use	34%	8.043	2006
Kare A Building (Krdu Building)	Kranj, Słowenia	Biuro	34%	4.928	2007
Razem				41.300	

2.8 Przegląd sytuacji rynkowej w krajach działania Grupy

Niniejszy komentarz na temat rynku został przygotowany przez Jones Lang LaSalle IP, Inc. oraz iO Partners. Opiera się on na materiałach, które uważamy za wiarygodne. Chociaż dołożono wszelkich starań, aby zapewnić jego dokładność, nie możemy zapewnić, że nie zawiera on błędów merytorycznych. Prosimy informować nas o wszelkich takich błędach w celu ich poprawienia. Prosimy pamiętać, że przedstawione komentarze rynkowe opierają się na informacjach dostępnych na dzień 31 grudnia 2023 r.

Wyjaśnienie dotyczące warunków rynkowych: Transakcje na różnych rynkach i w różnych sektorach utrzymują się na niskim poziomie z różnych powodów. Nieznane są pełne konsekwencje wojen na Bliskim Wschodzie i w Ukrainie. Niestabilność w tych regionach i poza nimi może spotęgować i tak już trudne warunki rynkowe na rynku nieruchomości. Sytuacja ta może ulec pogorszeniu w połączeniu z presją inflacyjną i innymi czynnikami wpływającymi na globalną gospodarkę, w tym kosztami i dostępnością zadłużenia. To połączenie czynników zwiększa potencjał zmienności na rynku i wystąpienie szybkich zmian

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

w zachowaniu konsumentów i inwestorów. Zdając sobie sprawę z możliwości odnotowania dynamicznych zmian warunków rynkowych, podkreślamy kluczowe znaczenie daty raportu i potwierdzamy, że wnioski zawarte w nim są ważne tylko na ten dzień i zalecamy regularną weryfikację wycen.

2.8.1 Rynek powierzchni biurowych

Warszawa

Po kolejnym roku zmian dla najemców powierzchni biurowych w 2023 r., pojawiają się oznaki stopniowego wzrostu popytu, a wiele przedsiębiorstw wypracowuje równowagę w zakresie obecności pracowników w biurach lub osiąga postępy w realizacji swoich celów dotyczących zwiększenia wykorzystania powierzchni biurowej. Ponad 80% pracowników na całym świecie wraca do biura przynajmniej jeden dzień w tygodniu, w porównaniu do 61% rok temu, a większość pracowników pracuje obecnie z biura średnio 3,1 dnia w tygodniu. Wskaźniki obecności konsekwentnie rosły w ciągu ostatniego roku, nawet wśród osób, które wcześniej przyjęły politykę pracy zdalnej.

Dla najemców nieruchomości rok 2024 będzie rokiem dalszego ugruntowania zasad dotyczących miejsc pracy i dostosowania strategii portfelowych do nowych sposobów pracy i zmienionych trajektorii wzrostu. Najemcy pracują nad ulepszaniem dotychczasowego wyposażenia i dopracowywaniem wymagań w zakresie przestrzeni - lokalizacji, jakości, wzornictwa i udogodnień - aby uczynić biuro "wartym dojazdów do pracy", wspierać obowiązek powrotu do biura, wzmacniać zaangażowanie pracowników i ostatecznie zwiększać efektywność. Nastąpi również zmiana sposobu myślenia, ponieważ wiodące przedsiębiorstwa na rynku nieruchomości przejdą od obsługi statycznych aktywów do zarządzania dynamicznymi miejscami pracy, gdzie poziom najmu i wymagania biznesowe zmieniają się w zależności od określonego dnia lub tygodnia. W 2024 r. technologia będzie miała większe znaczenie niż kiedykolwiek wcześniej, ponieważ organizacje będą testować i uczyć się na pilotażach sztucznej inteligencji oraz dążyć do wykorzystania bogactwa danych dotyczących miejsc pracy w swoich portfelach.

W 2024 r. będziemy obserwować dalszy wzrost zainteresowania najemców zrównoważonym rozwojem. Ponad 50% największych przedsiębiorstw na świecie pod względem kapitalizacji rynkowej ogłosiło cele poparte badaniami naukowymi, które wiążą ich przyszłe zapotrzebowanie na budynki z emisją dwutlenku węgla. Regulacje i wymogi korporacyjne dotyczące ujawniania informacji na temat zrównoważonego rozwoju są coraz bardziej rygorystyczne, co skłania przedsiębiorstwa (i inwestorów) do stawiania na bardziej ekologiczne budynki. Jednak do 2030 r. większość popytu na niskoemisyjne powierzchnie biurowe nie zostanie zaspokojona przez istniejące zasoby lub bieżące projekty deweloperskie.

Na koniec czwartego kwartału 2023 r. całkowite zasoby powierzchni biurowej w Warszawie wyniosły 6,2 mln m kw., z czego 431 500 m kw. było zajmowane przez właścicieli. W 2023 r. deweloperzy oddali do użytku nieco ponad 60 000 m kw. powierzchni biurowej w Warszawie, co wyraźnie kontrastuje z wynikami z ostatnich kilku lat (200 000-300 000 m kw.). Największe inwestycje oddane do użytku w ciągu roku to Lakeside (22 700 m kw., Mokotów), Studio B (18 000 m kw., Centrum) oraz The Park 9 (11 000 m kw., Al. Jerozolimskie). Na koniec 2023 roku w budowie/ przebudowie pozostawało ponad 230 000 m kw. powierzchni.

W nadchodzących dwunastu miesiącach nie widać perspektyw na zmianę warunków rynkowych. Rok 2024 będzie kolejnym ze stonowaną podażą nowych powierzchni szacowaną na ok. 94 000 m kw. (z czego 15 500 m kw. to powierzchnia odnowiona).

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

Po dość skromnym początku roku, w drugiej jego połowie działania najemców wyraźnie przyspieszyły. W rezultacie całkowity popyt w 2023 r. wyniósł 749 000 m kw., z czego 256 000 m kw. wynajęto w samym czwartym kwartale. Najwyższy wolumen transakcji odnotowano w dwóch centralnych dzielnicach Warszawy. W tych lokalizacjach najemcy podpisali większość nowych umów, głównie ze względu na relatywnie wyższą dostępność nowej powierzchni biurowej.

W minionym roku najbardziej aktywną grupą najemców były spółki z sektora usług dla biznesu, które odpowiadały za ponad 19% popytu. Ich działania koncentrowały się w Centrum (głównie w okolicach Ronda Daszyńskiego) oraz CBD. Na drugim i trzecim miejscu znaleźli się najemcy z sektora produkcyjnego (14%) i IT (11%).

Ograniczona dostępność nowej powierzchni znajduje bezpośrednie odzwierciedlenie w decyzjach najemców. W minionym roku odnowienia umów najmu stanowiły 42,7% całkowitego popytu, przy czym w samym czwartym kwartale było to ponad 49%. W ciągu czterech kwartałów 2023 r. ogólny wskaźnik pustostanów dla Warszawy spadł o 1,2 punktu procentowego do 10,4% na koniec czwartego kwartału.

Ze względu na wysoki popyt, dzielnice centralne odnotowały silniejszy spadek wskaźnika powierzchni niewynajętych w ujęciu rocznym z 10,5% do 8,5%. W przypadku lokalizacji poza centrum miasta wskaźnik ten spadł z 12,4% do 11,9% rok do roku. Trend spadkowy będzie utrzymywał się w 2024 r. Rosnące zapotrzebowanie na nowoczesne, zrównoważone budownictwo przekłada się na stabilny popyt na wysokiej jakości powierzchni biurowe. Ze względu na spowolnienie rynku wywołane pandemią, nowo ukończone projekty początkowo odnotowywały wysoki wskaźnik pustostanów. Bieżący wskaźnik w budynkach ukończonych po 2019 roku wynosi około 5%. Z drugiej strony rośnie liczba starszych nieruchomości borykających się z długoterminowymi pustostanami, pomimo konkurencyjnych ofert cenowych.

W 2023 r. czynsze za najlepsze powierzchnie biurowe w dzielnicach centralnych utrzymywały się na stabilnym poziomie w ujęciu rocznym, wahając się od 18 do 26 euro/m kw. miesięcznie. W ostatnim kwartale roku odnotowano wzrost stawek dla lokalizacji poza centrum do 12-18 euro/m kw. miesięcznie, ze względu na ograniczoną podaż nowej powierzchni. Kolejny rok z nową luką podażową, w połączeniu z przewidywanym ożywieniem gospodarczym, spowoduje dalszy wzrost czynszów za najlepsze nieruchomości. Ze względu na wysokie koszty wykończenia, średni okres najmu wydłużył się do 5-10 lat, szczególnie w przypadku nowych budynków. Właściciele starszych nieruchomości wykazują się większą elastycznością. Nowe umowy najmu są nadal podpisywane na 3-5 lat, a w przypadku renegotjacji na 2-5 lat.

Miasta regionalne Polski

Na koniec czwartego kwartału 2023 r. całkowite zasoby powierzchni biurowej na ośmiu głównych rynkach biurowych w Polsce wyniosły 6,8 miliona m kw., z czego 653 500 m kw. zajmowane było przez właścicieli. W czwartym kwartale 2023 r. na ośmiu głównych rynkach biurowych w Polsce oddano do użytku 44 700 m kw. powierzchni biurowej, dzięki czemu łączna podaż w całym roku wyniosła 279 600 m kw. W 2024 roku na głównych rynkach regionalnych w Polsce zostanie oddanych do użytku około 155 000 m kw. powierzchni biurowej. Trudne warunki ekonomiczne, przedłużające się procesy decyzyjne i cięcia budżetowe po stronie najemców, a także wysokie koszty finansowania sprawiły, że wielu deweloperów zrewidowało swoje plany na lata 2024-25. Rozpoczęcie budowy jest w dużej mierze uzależnione od pozyskania kluczowych najemców, a deweloperzy koncentrują się na wynajmie nowo ukończonych budynków. Ponadto masowe wprowadzenie pracy hybrydowej wśród najemców korporacyjnych

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

spowodowało zmniejszenie wymaganej powierzchni o 20-30%. Przewidujemy, że niższa aktywność budowlana będzie nową normą dla rynku biurowego w ciągu najbliższych kilku lat.

Popyt na powierzchnie biurowe jest nadal napędzany przez przeniesienia biur i odnowienia umów najmu. W ciągu roku całkowity wolumen transakcji najmu wyniósł 741 000 m kw., z czego ok. 210 000 m kw. przypadło na czwarty kwartał. Działania najemców były wspierane przez kilka dużych transakcji > 15 000 m kw., takich jak Intel HQ (23 000 m kw., Gdańsk), BNY Mellon (20 300 m kw., Wrocław) i Energa (16 900 m kw., Trójmiasto). Wszystkie wyżej wymienione transakcje dotyczyły relokacji lub odnowienia umów najmu.

Na koniec czwartego kwartału wskaźnik pustostanów dla ośmiu głównych rynków regionalnych wyniósł 17,5% w porównaniu do 15,3% w czwartym kwartale 2022 roku. Ogólny wskaźnik powierzchni niewynajętych prawdopodobnie wzrośnie w 2024 r. ze względu na powolne ożywienie popytu i racjonalizację powierzchni. Najemcy z sektora nowoczesnych usług biznesowych często weryfikują swoje bieżące i przyszłe wymagania dotyczące powierzchni, co przekłada się na wynajem mniejszych lokali lub utrzymanie status quo, pomimo intensywnych planów wzrostu zatrudnienia.

W ciągu roku czynsze za najlepsze powierzchnie na największych rynkach (Kraków, Wrocław, Trójmiasto) wykazywały tendencję wzrostową. Bieżące najwyższe stawki wśród głównych miast regionalnych odnotowywane są w Krakowie (15,00-17,00 euro/m kw./miesiąc), Wrocławiu (14,5-16,25 euro/m kw./miesiąc) i Poznaniu (14,00-16,00 euro/m kw./miesiąc). W najbliższym czasie presja wzrostowa utrzyma się w Krakowie w najlepszych lokalizacjach. Wynika to z niedoboru nowej, wysokiej jakości powierzchni w centrum miasta oraz trwającego trendu "ucieczki do jakości", a także stabilnego popytu ze strony najemców. Przewidywana jest stabilizacja czynszów na pozostałych rynkach regionalnych.

Budapeszt

Całkowite zasoby nowoczesnych powierzchni biurowych w Budapeszcie wynoszą obecnie 4 369 900 m kw. Składają się na nie 3 571 700 m kw. spekulacyjnej powierzchni biurowej kategorii "A" i "B" oraz 798 200 m kw. powierzchni zajmowanej przez właścicieli. W 2023 r. deweloperzy oddali do użytku łącznie 102 800 m kw. powierzchni biurowej, co stanowi 61,5% spadek w porównaniu z rocznym wolumenem ukończonych inwestycji wynoszącym 267 500 m kw. w 2022 r. Trzy największe obiekty oddane do użytku to Bem Center (25 300 m kw.), Corvin Innovation Campus Phase 1 (17 520 m kw.) i Roseville (15 535 m kw.). Na koniec 2023 roku w budowie znajdowało się 261 800 m kw. powierzchni biurowej, co może zwiększyć bieżące zasoby o 6% w nadchodzących latach.

Z tego wolumenu około 38% jest już wstępnie wynajęte lub zrealizowane jako projekt typu built-to-suite, zajmowany przez właściciela. Większość inwestycji realizowana jest w dzielnicach Południowo-Centralny Peszt, Korytarz Váci i Północno-Centralny Peszt.

Popyt na powierzchnię biurową w czwartym kwartale 2023 r. niemal osiągnął poziom z poprzedzającego okresu, co oznacza jeden z najsilniejszych kwartałów od wybuchu pandemii. Węgierski rynek biurowy zaczyna odczuwać skutki zmiany modelu pracy. Zauważalne są zmiany związane z wygasającymi umowami najmu, ale na popyt może również wpływać redukcja powierzchni biur, co przekłada się na wzrost wskaźnika pustostanów. Określone warunki rynkowe i znaczące rozbieżności w cenach sprawiają, że wielu inwestorów odkłada w czasie pozyskanie powierzchni biurowej.

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

Całkowity popyt w 2023 r. wyniósł 464 570 m kw., podczas gdy popyt netto osiągnął w tym samym okresie 238 250 m kw. Najbardziej intensywne działania najemców odnotowano w korytarzu Váci, który przyciągnął 28% całkowitego popytu, a następnie w dzielnicy Peszt Centrum, gdzie popyt wyniósł 20%.

Pomimo silnego popytu, wskaźnik pustostanów wzrasta. Nowe obiekty wchodzą na rynek z ogromną ilością dostępnej powierzchni, co jest główną przyczyną wzrostu tego wskaźnika. Na koniec 2023 r. wskaźnik powierzchni niewynajętej wyniósł 13,6%, wzrastając o ok. 0,4 punktu procentowego w porównaniu z trzecim kwartałem i o 2,3 punktu procentowego rok do roku. To dopiero drugi przypadek wzrostu wskaźnika pustostanów powyżej 13% od 2015 roku. Różnica we wskaźnikach pustostanów między nieruchomościami klasy "A" i "B" zniknęła, a średni wskaźnik pustostanów dla nieruchomości klasy "A" wzrósł do 13,5%, co prawie przewyższa średnią rynkową. Rynek Budy Północnej miał najniższy wskaźnik pustostanów na poziomie 8,7%, podczas gdy dzielnice peryferyjne nadal pozostają w tyle za pozostałymi ośmioma rynkami z ok. 36,8%.

Średni czynsz wywoławczy utrzymał się na stabilnym poziomie 25,0 euro/m kw. miesięcznie w najlepszych lokalizacjach Budapesztu, podczas gdy czynsze wywoławcze w budynkach kategorii "A" mogą wahać się od 14,0 do 26,0 euro/m kw. miesięcznie. Najwyższe czynsze nadal odnotowywano w dzielnicy CBD. Opłaty eksploatacyjne utrzymywały się na stałym poziomie lub spadały przez cały rok ze względu na stabilizację cen energii i obniżenie stopy inflacji (5,5%).

Bukareszt

Na koniec 2023 r. zasoby nowoczesnych powierzchni biurowych w Bukareszcie osiągnęły poziom 3,42 mln m kw. W 2023 r. do użytku oddano łącznie 110 000 m kw., czyli o 11,6% mniej niż w 2022 r. (124 500 m kw.).

Plan na 2024 r. jest bardzo ograniczony - przewiduje się oddanie do użytku jedynie 15 500 m kw. powierzchni. Jest to o 85% mniej niż w 2023 r. i stanowi rekordowo niski poziom. Sytuacja ta ograniczy możliwości dostępne potencjalnym najemcom i zwiększy konkurencję o istniejące projekty, a także przyczyni się do spadku wskaźnika pustostanów w przyszłości. Jediną inwestycją biurową przewidywaną na 2024 r. jest AFI Cotroceni Loft, realizowany przez AFI Europe jako powiększenie części biurowej flagowego projektu.

W 2023 r. popyt brutto osiągnął rekordowy poziom około 409 300 m kw. i był o 44% wyższy niż w 2022 roku. Jednak popyt netto odnotował spadek o 28% w tym samym okresie i wyniósł 101 400 m kw. Jeśli weźmiemy pod uwagę popyt netto (popyt brutto bez przedłużeń umów), w 2023 r. odnotowano prawie taki sam poziom jak w 2022 r. (+1,9%), czyli około 182 000 m kw.

Odnowienia i renegotjacje umów stanowiły 56% całkowitego wolumenu transakcji w 2023 r., czyli ponad 227 000 m kw., dla umów z lat 2018-2019, które wygasły. Na drugim miejscu znalazły się przeprowadzki w ramach konkurujących zasobów, które stanowiły 20% popytu brutto. Nowe umowy najmu i powiększenia powierzchni stanowiły około 15% całkowitego popytu w 2023 roku. Obszar Floreasca-Barbu Vacarescu miała największy udział w całkowitym popycie w 2023 r. (25%). W samym czwartym kwartale popyt brutto wyniósł 116 700 m kw. i był o 9% niższy niż w poprzednim kwartale, ale o 37,5% wyższy niż w czwartym kwartale 2022 roku. Popyt netto pozostał jednak na niskim poziomie i wyniósł około 24 400 m kw., 12,7% poniżej wartości dla trzeciego kwartału 2023 roku i 30% poniżej 4 kw. 2022 roku.

Współczynnik pustostanów osiągnął 14,3% na koniec 2023 roku, zwiększając się z poziomu 12,5% w czwartym kwartale 2022 roku. Przewidujemy, że wskaźnik pustostanów wzrośnie w pierwszej połowie 2024 r. i zacznie spadać w drugiej połowie roku ze względu na brak nowej podaży.

Średnie stawki czynszu w Bukareszcie wahają się od 14,5 do 17,5 euro za m kw. miesięcznie. Stawki za najlepsze powierzchnie biurowe wzrosły jednak pod koniec 2023 r. do 22,0 euro za m kw., jednak jest to głównie wynik korekty do wysokiego poziomu inflacji.

Belgrad

Rynek biurowy w Belgradzie rozwija się pomimo zewnętrznych i wewnętrznych wyzwań gospodarczych. Bieżące zasoby biurowe w Belgradzie wynoszą 1,32 miliona metrów kwadratowych. Powierzchnia biurowa klasy A i B powiększała się w ciągu ostatnich kilku lat w tempie od 10% do 15% rocznie. W rezultacie powierzchnie klasy A stanowią 68%, a klasy B 32% całkowitej powierzchni biurowej wysokiej jakości. Większość powierzchni biurowej (około 70%) jest skupiona w obszarze Novi Beograd (CBD), podczas gdy 21% znajduje się w centralnej części Belgradu, a pozostałe 9% jest rozproszone po całym mieście.

Rynek biurowy w Belgradzie jest atrakcyjną opcją inwestycyjną dla inwestorów, dzięki znacznemu potencjałowi wynikającemu z obecnie trwającej fazy rozwoju gospodarczego. W 2023 roku wybudowano ponad 160 000 metrów kwadratowych powierzchni biurowej, czyli dwukrotnie więcej niż w 2022 roku. Przewiduje się, że około 60 000 m kw. zostanie oddane do użytku w 2024 roku, a dodatkowe 120 000 m kw. zostanie dodane w kolejnych latach.

Najważniejsze projekty w 2023 roku to B23 (35 000 m kw.), Sava Centar (17 200 m kw.) i AirPort City (14 800 m kw.) w Nowym Belgradzie. Obecnie trwa realizacja kilku projektów. W 2024 r. planuje się oddanie do użytku inwestycji BIGZ, Brankov, Artklasa i Prokop. Obejmują one łącznie 83 000 m kw. Oznacza to, że w kolejnym roku kalendarzowym istniejące zasoby nieruchomości mogą wzrosnąć o 6%.

Roczny popyt w 2023 r. przekroczył 220 000 m kw., co oznacza spadek o 4% w porównaniu z 2022 r., choć nadal wskazuje na jego wysoki poziom. Średnia wielkość transakcji opiewała na ok. 900 m kw. Wskaźnik pustostanów wyniósł średnio 7,3% dla całego rynku, natomiast dla powierzchni klasy A osiągnął ok. 6,0%. Jest on o około 2% wyższy niż wynik odnotowany na koniec 2022 r., co jest spowodowane nową podażą.

Stawki czynszu wywoławczego dla powierzchni klasy A wahają się od 16,0 do 17,5 euro/m kw. miesięcznie (wzrost z 17,0 euro odnotowanych w 2022 r.). Opłaty eksploatacyjne wynoszą od 3,0 do 4,5 euro za metr kwadratowy miesięcznie. Standardem rynkowym są dobrze przemyślane budynki z dodatkowymi funkcjami, które zwiększają wartość dla wynajmujących. W związku z tym stanowią one ważny element przetargowy i mają znaczący wpływ na czynsze transakcyjne.

Zagrzeb

Rynek biurowy w Zagrzebiu stale się rozwija i dojrzewa. Wschodnia i zachodnia dzielnica biznesowa, Nowy Zagrzeb oraz centrum miasta oferują większość podaży powierzchni biurowej. Biura klasy A i B obejmują około 1,2 miliona m kw. zasobów. Klasa A stanowi ponad 56% istniejących zasobów, podczas gdy klasa B obejmuje pozostałą część.

Biorąc pod uwagę ostatnio zrealizowane inwestycje, podaż powierzchni biurowej wzrosła o ok. 1% w 2023 roku. Dwie najbardziej znaczące projekty 2023 roku to: trzecia faza kompleksu Matrix Business Complex, która przyniosła 10 500 m kw. oraz Projekt 75 o powierzchni 3 100 m kw.

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

Ponadto w realizacji znajdują się dwie inwestycje, których ukończenie przewidywane jest na 2024 rok. Oba projekty, Grawe Garden Center (2 100 m kw.) i Buzin City Island Faza 2 i 3 (50 000 m kw.) są obecnie w budowie. Łączna powierzchnia projektów wynosi około 73 000 m kw. i ich realizacja została zaplanowana na kolejne dwa lata.

W 2023 r. popyt był stabilny, a średnia wielkość transakcji opiewała na 590 m kw. Całkowity popyt brutto wyniósł ok. 13 700 m kw. Ze względu na ograniczoną dostępność powierzchni biurowej, większość działań związanych z wynajmem koncentrowała się na odnowieniach istniejących umów. Ponadto przestrzeń coworkingowa staje się coraz bardziej atrakcyjną opcją najmu. Ten rodzaj powierzchni biurowej odnotowuje wzrost w ciągu ostatnich kilku lat, ale nadal stanowi niewielki odsetek istniejących zasobów, tj. mniej niż 3%.

W 2023 r. stawka czynszu za najlepsze powierzchnie biurowe utrzymała się na poziomie 15,5 euro za m kw. miesięcznie, a wskaźnik pustostanów wyniósł poniżej 2%.

2.8.2 Rynek nieruchomości handlowych

Polska

Prognozy na najbliższe trzy lata wskazują, że Polska osiągnie lepsze wyniki niż kraje strefy euro i zmniejszy dystans do nich. Presja inflacyjna słabnie, ale nie znika. Trudne warunki prowadzenia działalności handlowej nadal ograniczają ożywienie rynku, choć wydaje się, że trend ten osiągnął już dno. Perspektywy krótko- i średnioterminowe dają powody do ostrożnego optymizmu. Przewiduje się, że średnia roczna stopa inflacji wyniesie 5,5% w 2024 r. i 2,7% w 2026 r. (źródło: Oxford Economics), w porównaniu ze szczytem na poziomie 14,4% w 2022 r.

Wybrane wskaźniki sprzedaży detalicznej:

- Prognozowany skumulowany 3-letni wzrost sprzedaży detalicznej (wolumen) w Polsce na poziomie 13% przewyższa wyniki ugruntowanych gospodarek europejskich.
- Prognozuje się, że w latach 2024-2026 polska gospodarka odnotuje skumulowany wzrost o 9%.
- Wskaźnik zaufania w handlu detalicznym na poziomie 100. Wskaźnik dla Polski plasuje się wśród najwyższych i najszybciej odbudowujących się. Wartości powyżej 100 odzwierciedlają pozytywne nastroje wśród uczestników rynku detalicznego.

Rynek handlowy w Polsce nadal rośnie - w 2023 r. do zasobów dodano ponad 560 000 m kw. powierzchni, co stanowi wzrost o 14% w porównaniu z rokiem poprzednim i o 8% w odniesieniu do średniej pięcioletniej.

Trendy makro pozostały niezmiennione, a parki handlowe zdecydowanie zdominowały nową podaż. Ten format obejmuje obecnie prawie 2,9 mln m kw. istniejących zasobów, co stanowi około 17% całkowitej powierzchni handlowej w Polsce. Warto zauważyć, że znaczna część dzisiejszych parków handlowych działa jako lokalne centra handlowe typu convenience, a 23 nowe parki oddane do użytku w 2023 r. mają poniżej 10 000 m kw. powierzchni GLA. Do tego formatu dołączyły liczne obiekty o GLA poniżej 5 000 m kw., czyli centra convenience. W 2023 r. było to łącznie około 66 000 m kw. nowej powierzchni.

Powierzchnia centrów handlowych zwiększyła się o prawie 90 000 m kw., jednak większość tej powierzchni przypadła na ponowne otwarcie i rozbudowy już istniejących projektów, w tym E.Leclerc Jelenia Góra, Fort Wola i Atrium Promenada w Warszawie. Nowe obiekty wolnostojące obejmują łącznie 51 500 m kw. powierzchni GLA, z czego ponad połowa to nowe markety Castoramy.

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

Pod względem geograficznym większość nowej podaży (51%) zasilła miasta poniżej 100 000 mieszkańców. Trend ten był silnie widoczny nawet w segmencie parków handlowych - prawie 60% nowej podaży w tym formacie przypadło na małe miasta i miasteczka. Z drugiej strony, w miastach liczących od 200 do 500 tys. mieszkańców znalazło się jedynie około 7% całkowitej nowej podaży w 2023 roku.

Rynek handlowy w Polsce rozwija się dynamicznie, a w budowie znajduje się prawie 430 000 m kw. powierzchni we wszystkich formatach. Niewątpliwie w 2024 r. ponownie prym będą wiodły parki handlowe i centra typu convenience, które łącznie stanowią ponad 75% planowanej podaży. Jednak w 2024 r. będziemy również obserwować pewne działania na rynku centrów handlowych, z których najważniejsze to ponowne otwarcie Sukcesji w Łodzi i Galerii Goplana w Lesznie. Uzupełnieniem tych działań będą rozbudowy i modernizacje m.in. krakowskiej Bonarki i Galerii Wołomin. Dodatkowo prace nad nowym centrum wyprzedażowym - Designer Outlet Kraków rozpoczęły się w 2023 roku, jednak projekt ma zostać oddany do użytku w 2025 roku.

Kluczowe trendy rynkowe na rok 2024 obejmują:

- Omnichannel. E-commerce powraca do poziomu długookresowej ścieżki wzrostu, a Polacy wracają do tradycyjnego handlu detalicznego. W związku z tym płynne zakupy w wielu kanałach (sklep, online, mobile) stają się koniecznością.
- Generacja Z kształtuje krajobraz handlu detalicznego. Nowe pokolenie redefiniuje rynek, podkreślając znaczenie doświadczenia, autentyczności i lokalności. Centra handlowe ponownie stają się miejscem rozrywki i wypoczynku, jednak w nowej, technologicznej formie.
- Marki wchodzące i rozwijające się w Polsce. Rok 2023, z około 25 debiutami, był jednym z najbardziej aktywnych okresów pod względem nowych wejść na rynek. Lush, Woolworth, Popeye's, Lviv Croissants, Moschino to tylko wybrani nowi gracze na rynku w 2023 roku, a ponadto spodziewane są kolejne debiuty.
- Przełomowe zmiany są wciąż przed nami. Ponieważ rok 2024 będzie zdominowany przez parki handlowe, odnotowaliśmy już nowe projekty na dużą skalę, które zostały lub wkrótce zostaną uruchomione, a mianowicie Designer Outlet Kraków oraz dwa centra firmy Nhood - Wilanów Park i Projekt Góraszka w Warszawie.

Aglomeracja warszawska

Na koniec 2023 r. całkowita dostępna powierzchnia handlowa w Warszawie dla wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (GLA \geq 5 000 m kw.) i centrów typu convenience (2 000 \leq GLA \leq 4 999 m kw.) wyniosła 2 204 500 m kw. i obejmowała różne formaty handlowe. Centrum handlowe to wiodący format z udziałem w rynku na poziomie 63% całkowitej podaży powierzchni. Kolejne miejsca zajmują parki handlowe i wolnostojące magazyny z udziałami wynoszącymi odpowiednio 16% i 14%. Natomiast formaty convenience i outlet mają odpowiednio 5% i 2% udziału w rynku.

Rynek handlowy w aglomeracji warszawskiej ma największe zasoby spośród ośmiu głównych aglomeracji w Polsce.

Na rynku dominują centra handlowe, których łączna powierzchnia wynosi 1 379 500 m kw. Pomimo piątego miejsca pod względem gęstości powierzchni centrów handlowych, z wynikiem 492 m kw. na 1000 mieszkańców, aglomeracja warszawska wyróżnia się wysokim poziomem siły nabywczej.

Roczna siła nabywcza per capita w aglomeracji warszawskiej wynosi 13 618 euro, czyli o około 59% więcej niż średnia siła nabywcza w Polsce, wynosząca 8 562 euro.

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

Pod koniec 2023 r. w aglomeracji warszawskiej realizowanych było kilka projektów budowlanych. Największym trwającym projektem jest San Park Mysiadło, który obecnie znajduje się w fazie budowy. Kolejne duże inwestycje mają pojawić się po 2026/27 roku, a mianowicie Wilanów Park i Projekt Góraszka.

Stawki czynszu w najlepszych centrach handlowych w Warszawie mieszczą się w przedziale 110-130 euro za m kw. miesięcznie. Musimy podkreślić, że definicja stawki czynszu za najlepsze powierzchnie dotyczy butików przeznaczonych na modę i akcesoria, liczącego około 100 m kw., zlokalizowanego w widocznym miejscu w najlepszych obiektach w regionie. Średni poziom wskaźnika niewynajętych powierzchni w centrach handlowych w Warszawie w 2023 r. wyniósł ok. 4% w 2023 roku.

Belgrad

Na chwilę obecną lokalny rynek handlowy oferuje 421 000 m kw. całkowitej powierzchni. Ze względu na brak nowych obiektów oddanych do użytku w ostatnim czasie, rynek centrów handlowych w Belgradzie pozostaje stabilny. Warto wspomnieć jedynie o renowacji centrum handlowego Zira.

Ponadto spółka Eurasia Trade Center ogłosiła otwarcie nowego centrum handlowego o powierzchni 30 000 m kw. w Nowym Belgradzie w 2024 roku. Z kolei AVA Shopping Park powiększy się o dodatkowe 12 000 m kw., a Beo Shopping Center planuje rozbudowę o ok. 4 000 m kw. w 2024 roku.

Co więcej Zemun Park, pierwszy park handlowy w Belgradzie, wchodzi w nową fazę rozbudowy pod nazwą Forum Park. Marera Properties, przedsiębiorstwo posiadające portfolio nieruchomości handlowych i markę Forum, nadzoruje ten projekt.

Bieżący średni czynsz za metr kwadratowy w Belgradzie waha się od 26,0 do 29,0 euro za m kw. miesięcznie, przy czym stawka czynszu za najlepsze powierzchnie wynosi 60,0 euro.

Zagrzeb

Całkowite zasoby powierzchni w centrach handlowych w Zagrzebiu utrzymują się na stabilnym poziomie 454 000 m kw. W 2023 r. na obrzeżach miasta otwarto Park & Shop Sesvete, najnowszy obiekt w stolicy. Ponadto w zagrzebskiej dzielnicy Jankomir trwa realizacja projektu FT Park, w ramach którego do końca 2024 r. powstanie około 10 000 m kw. nowej powierzchni handlowej.

Zagęszczenie centrów handlowych w Zagrzebiu wynosi ok. 590 m kw. na 1 000 mieszkańców. W ostatnich latach siła przetargowa na rynku centrów handlowych w Zagrzebiu była po stronie najemców. Jednak wraz ze stopniową poprawą warunków gospodarczych i rynkowych, odnotowaliśmy umacnianie się pozycji centrów handlowych na rynku. Spowodowało to przejście najemców do obiektów o wyższej jakości i lepszych wynikach.

Na rynku nie pojawiły się żadne istotne zapowiedzi dotyczące centrów handlowych, a deweloperzy koncentrują się głównie na renowacji swoich obiektów. W 2024 roku planowane jest rozpoczęcie gruntownej renowacji centrum handlowego King's Cross w Zagrzebiu. W ramach projektu powierzchnia najmu obiektu powiększy się o ok. 5.000 m kw.

Bieżące średnie stawki czynszu w centrach handlowych wahają się od około 21,0 do 23,0 euro za m kw. miesięcznie, podczas gdy czynsz za najlepsze powierzchnie wynosi 45,0 euro za m kw. miesięcznie.

Średnie stawki czynszu w parkach handlowych, które wahają się od 10,0 do 12,0 euro za m kw. miesięcznie, pozostają stabilne.

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

Sofia

Podobnie jak w ubiegłym roku, w pierwszej połowie 2023 r. odnotowano kontynuację trendu dynamicznego wzrostu powierzchni parków handlowych, dzięki otwarciu 35 000 m kw. w całym kraju (w tym rozbudowa istniejących parków).

Na koniec 2023 r. w Bułgarii istniało 46 parków handlowych o łącznej powierzchni najmu wynoszącej ponad 410 000 m kw. Należy zauważyć, że są one dość równomiernie rozmieszczone w całym kraju. Sprzedawcy detaliczni nadal koncentrują się głównie na miastach regionalnych i mniejszych miejscowościach liczących mniej niż 100 000 mieszkańców.

Wzrost popytu konsumpcyjnego w połączeniu z rozwojem sieci handlowych doprowadził do znacznego rozwoju parków handlowych w małych miastach, o populacji od 50 do 100 tys. osób. Można zauważyć, że w mniejszych miejscowościach, z liczbą ludności poniżej 30 000 osób, obecnie również odnotowuje się zwiększone zainteresowanie budową parków handlowych.

W Sofii znajdują się 3 parki handlowe o łącznej powierzchni GLA wynoszącej 80 000 m kw. i wskaźniku wynajęcia na poziomie 99%. Popyt konsumencki skierowany jest do sieci dyskontowych, drogerii, sklepów sportowych, supermarketów, a także specjalistycznych sklepów meblowych i z artykułami wyposażenia wnętrz. Marki własne zyskują coraz większą popularność, ponieważ spełniają oczekiwania klientów pod względem stosunku ceny do jakości.

Łączne zasoby nowoczesnej powierzchni w kraju, w tym centra handlowe, parki handlowe i centra wyprzedażowe, powiększyły się o 42 400 m kw. w pierwszej połowie 2023 roku. Bieżące zasoby wynoszą ponad 1,21 mln m kw., z czego 548 800 m kw. znajduje się w Sofii.

Segment centrów handlowych obejmujący 823 400 m kw. powierzchni w całym kraju nie odnotował żadnych nowych inwestycji w ciągu ostatnich kilku lat i sytuacja ta utrzyma się również w tym roku. Ten sam trend utrzyma się w 2024 r., ponieważ zarówno deweloperzy jak i sprzedawcy detaliczni skupią się na parkach handlowych.

Jednak w pierwszej połowie 2023 r. w Sofii nie oddano do użytku ani jednego parku handlowego. Tego typu projekty zaplanowane na koniec 2024 r. lub początek 2025 r. mają łączną powierzchnię 227 400 m kw. Średni wskaźnik pustostanów w już istniejących parkach handlowych wynosi nieco poniżej 5%.

2.8.3 Rynek inwestycyjny

Polska

Rynek inwestycji biurowych pozostawał przytłumiony przez cały 2023 rok. W czwartym kwartale inwestorzy zaangażowali ok. 151 mln euro, co daje łączną kwotę 427 mln euro za okres 12 miesięcy. Oznacza to spadek o 80% w porównaniu z rokiem 2022, kiedy to warszawski HUB został przejęty przez Google, ustanawiając nowy rekord na rynku inwestycji biurowych w Polsce. Był to również najniższy wynik w ujęciu rocznym od 2009 roku.

Niemal wszystkie przejęcia nieruchomości biurowych w 2023 r. dotyczyły nieruchomości warszawskich. Jedyne nowoczesny projekt biurowy zrealizowany w miastach regionalnych to Onyx w Krakowie. Co ciekawe, struktura kapitału zainwestowanego w biura była zdominowana przez inwestorów z Europy Środkowo-Wschodniej.

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

Umiarkowana intensywność ofert i wciąż wysoki koszt finansowania doprowadziły do dalszego wzrostu stóp kapitalizacji dla nieruchomości biurowych. Na koniec grudnia 2023 r. przewidywana stopa kapitalizacji dla najlepszych warszawskich aktywów z umowami najmu na okres powyżej 5 lat wyniosła ok. 6,00%. Stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości w Krakowie, który pozostaje głównym miastem regionalnym, szacowane są w bieżącym roku na ok. 7,00%.

Wysokie koszty finansowania i niepewne nastroje wpłynęły na apetyty inwestorów i atrakcyjność rynkową sektora handlowego również w 2023 roku. Pomimo rosnących stawek czynszu, obrotów i ogólnie dobrych warunków operacyjnych dla większości nieruchomości handlowych, aktywność inwestorów utrzymywała się na umiarkowanym poziomie, co odzwierciedla bardzo niski wolumen transakcji w sektorze handlowym odnotowany w 2023 r. - zaledwie 442 mln euro.

Warto jednak zauważyć, że cały rynek inwestycyjny w Polsce zmniejszył się o prawie 70% w porównaniu z 2022 r., a segment handlowy odpowiadał za 30% całkowitego wolumenu transakcji w 2023 r. Tym samym, niska aktywność transakcyjna wpisuje się w szersze trendy rynkowe.

Obecnie działania inwestorów koncentrują się głównie na możliwościach związanych z potencjalnym wzrostem wartości poprzez renowacje, repozycjonowanie lub optymalizację zarządzania.

Parki handlowe, centra typu convenience i samodzielne sklepy spożywcze cieszą się niesłabnącym zainteresowaniem zarówno inwestorów prywatnych, jak i instytucjonalnych. W czwartym kwartale 2023 roku zaobserwowaliśmy wzrost działań inwestorów, szczególnie w segmencie parków handlowych. Oczekujemy, że złożone oferty przełożą się na transakcje w pierwszej połowie 2024 roku.

Przewidywana kompresja stóp procentowych w 2024 r. powinna zmniejszyć polaryzację oczekiwań cenowych między kupującymi a sprzedającymi i stopniowo zwiększać wolumen inwestycji.

JLL szacuje stopy kapitalizacji dla najlepszych centrów handlowych na ok. 6.50%. Stopy kapitalizacji dla najlepszych parków handlowych szacowane są w bieżącym roku na 7,25%.

Węgry

Roczny wolumen inwestycji w 2023 r. wyniósł ok. 610 mln euro, co stanowi najniższy roczny poziom od 2015 r. i oznacza spadek o ok. 30% w ujęciu rocznym. Osłabiona aktywność na rynku wynikała z kombinacji wielu czynników, przede wszystkim z utrzymującej się niepewności cenowej i podwyższonych kosztów finansowania.

Według naszych szacunków stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości kształtują się na poziomie 6,50-6,75% dla biur i 6,75-7,25% dla centrów handlowych.

Nie powinno więc dziwić, że w tak niespokojnych czasach lokalni nabywcy chętniej angażują się w przejęcia; wygenerowali oni niemal 90% wolumenu transakcji w 2023 roku, chociaż kapitał zagraniczny pozostaje zainteresowany węgierskimi aktywami i bacznie obserwuje rynek.

Przewidujemy, że inwestorzy instytucjonalni pozostaną ostrożni, a kapitał prywatny będzie nadal aktywnie poszukiwał dobrych okazji.

W klasie aktywów biurowych odnotowaliśmy cztery transakcje na otwartym rynku. Oprócz nich, kolejne cztery budynki zostały sprzedane w zamkniętym procesie pozarynkowym. Oznacza to, że wolumen transakcji biurowych w 2023 r. osiągnął wartość 240 mln euro, czyli o około 22% mniej niż w 2022 r. Należy jednak zauważyć, że prawie 40% tej kwoty zostało wygenerowane przez jedną transakcję: sprzedaż budynku biurowego H2O przez Skanska. Zupełnie nowy, kluczowy składnik aktywów, położony w centrum

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

podrynku Váci Corridor, został nabyty przez ERSTE Real Estate Fund przy najniższej początkowej stopie kapitalizacji netto w 2023 roku. Większość transakcji w tej klasie aktywów wygenerowali węgierscy nabywcy: belgijski deweloper Atenor sprzedał niedawno oddany do użytku budynek biurowy Roseville o powierzchni 15 500 m kw. nowemu prywatnemu funduszowi węgierskiemu. Inne ważne transakcje w tym sektorze obejmowały budynek biurowy Víziváros, sprzedany przez CA Immo i przejęty przez austriacki FLE.

W 2023 r. klasa aktywów handlowych wygenerowała 15% wolumenu transakcji. Wartość działań inwestycyjnych wyniosła nieco poniżej 90 mln euro i jest skutkiem realizacji 10 transakcji sprzedaży aktywów.

Sektor logistyczny / przemysłowy pozostał bardzo poszukiwaną klasą aktywów, ale ze względu na brak dostępnych produktów w tym sektorze roczny wolumen transakcji osiągnął wartość jedynie około 120 mln euro, czyli o 20% poniżej rocznych wolumenów z ostatnich 3 lat. Ponieważ dostępność tego typu aktywów na rynku aglomeracji Budapesztu jest ograniczona, inwestorzy zaczęli poszukiwać możliwości również na terenach podmiejskich.

Rumunia

Wolumen inwestycji w nieruchomości w Rumunii wyniósł 496 mln euro w 2023 r., czyli o 60% mniej niż w rekordowym roku 2022. Największy udział w wolumenie inwestycyjnym miały nieruchomości handlowe (57,5%), a następnie biurowe (16,6%) i przemysłowe (15,1%). Wolumen inwestycji odnotował znaczny wzrost w czwartym kwartale 2023 r., kiedy to zamknięto transakcje o wartości prawie 253 mln euro, czterokrotnie więcej niż w poprzednim kwartale, ale o 58% mniej niż w czwartym kwartale 2022 r.

Zdecydowanie największy udział w całkowitym wolumenie inwestycyjnym w czwartym kwartale miały nieruchomości handlowe (86,6%), a następnie nieruchomości biurowe (6,5%). Zdecydowanie największą transakcją inwestycyjną zamkniętą w 2023 r. była sprzedaż portfela handlowego Mitiska w Rumunii, składającego się z 25 parków handlowych w całym kraju, o łącznej powierzchni GLA 132 000 m kw. Portfel został zakupiony przez Grupę LCP, należącą do M Core, za 219 mln euro.

Drugą co do wielkości transakcją w tym roku była sprzedaż i leasing zwrotny portfela magazynowego FM Logistic o łącznej powierzchni około 100 000 m kw. Trzecią największą transakcją w 2023 r. była sprzedaż One Herastrau Office w Bukareszcie prywatnemu inwestorowi za 21 mln euro.

Stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości pozostawały stabilne na koniec 2023 r. w porównaniu z poprzednim kwartałem i wyniosły 7,75% dla biur, centrów handlowych i obiektów przemysłowych. Podsumowując, oczekuje się że płynność rynku poprawi się w 2024 r., ponieważ prognozowany jest spadek inflacji, a stopy procentowe spadną do bardziej rozsądnych poziomów. W związku z tym w 2024 r. należy spodziewać się wzrostu całkowitego wolumenu inwestycji w porównaniu z 2023 r.

Serbia

W 2023 r. wyniki w Serbii przekroczyły pierwotne oczekiwania, demonstrując silniejsze ożywienie gospodarcze w drugiej połowie roku, w szczególności naznaczone kolejnym rekordowym wzrostem produkcji budowlanej. Branża ta utrzymała się na stabilnym poziomie przy umiarkowanym tempie wzrostu, podczas gdy inżynieria lądowa i wodna odnotowała znaczny wzrost, wykazując dwucyfrową jego stopę. Chociaż presja inflacyjna zmniejszyła się wspomagając atrakcyjność rynkową, utrzymujące się wysokie stopy procentowe nadal stanowią istotną przeszkodę dla krótkoterminowego wzrostu. CA Immo dokonało

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

sprzedaży Belgrade Office Park. Obiekt składa się z dwóch budynków o łącznej powierzchni około 27 000 m kw. Wskaźnik pustostanów w inwestycji wynosił około 3%.

Diora Fund Management nabyła belgradzki portfel biurowy firmy Indotek. W skład portfela wchodzi jednaście budynków biurowych klasy premium zlokalizowanych w pięciu parkach biznesowych w centralnej dzielnicy biznesowej Belgradu - Green Heart, FortyOne, Belgrade Business Center, 19 Avenue i budynek biurowy House o łącznej powierzchni ponad 122 000 m kw.

Trwający kryzys w Ukrainie sprawił, że inwestorzy stali się zachowawczy. Jeśli jednak zamierzają oni dokonywać inwestycji, przewidujemy, że nadal będą koncentrować się na segmencie rynku handlowego w Serbii, który znajduje się obecnie w fazie wzrostu. Nie przewidujemy znaczących transakcji na rynku centrów handlowych.

Chorwacja

Chorwacja była historycznie jednym z najbardziej aktywnych rynków w regionie w zakresie rozwoju nieruchomości i wolumenu inwestycji. Jeśli chodzi o gospodarkę, atrakcyjność Chorwacji dla inwestorów wzrosła dzięki członkostwu w UE, przewidywanemu rozwojowi gospodarczemu, rosnącemu PKB na mieszkańca i rosnącej sile nabywczej.

Z perspektywy rozwoju handlu detalicznego przemawia za tym stabilność tego rynku i najniższe stopy zwrotu w regionie. Biorąc pod uwagę poszczególne aktywa, a zwłaszcza kompleksy handlowe, obiekty te przyciągnęły inwestorów również ze względu na stabilność rynku, ograniczenia dotyczące przyszłego wzrostu i trwające wprowadzanie nowych marek. Jednak nie zawsze miało to miejsce w przeszłości, kiedy panowała nadmierna ekspansja i niekorzystne warunki ekonomiczne.

Wraz z nabyciem budynku biurowego w Matrix Office Park w Zagrzebiu, ALFI Real Estate Fund, słoweński inwestor w nieruchomości komercyjne w Słowenii i Chorwacji, powiększył swój stan posiadania w tym kraju. Budynek Matrix B posiada 213 miejsc parkingowych i ponad 10 500 m kw. powierzchni najmu. Stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości biurowych i handlowych pozostają stabilne i wynoszą 7,50-8,00%.

Bułgaria

Wolumen inwestycji w Bułgarii w pierwszej połowie 2023 r. wyniósł 68,9 mln euro, co oznacza spadek o 31% w ujęciu rocznym (99,3 mln euro w pierwszej połowie 2022 r.). W sektorze biurowym odnotowano pięć transakcji, a jedna dotyczyła nieruchomości wielofunkcyjnej (biurowej, handlowej i mieszkaniowej). W pierwszej połowie 2023 r. stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości pozostały stabilne w porównaniu do tych wykazywanych na koniec 2022 r. dla wszystkich głównych segmentów: handlowego, biurowego i przemysłowego, tj. odpowiednio 7,50%, 7,50% i 8,00%.

Transakcje w segmencie biurowym obejmowały transakcje z międzynarodowymi inwestorami wychodzącymi z dwóch swoich inwestycji, podczas gdy procesy sprzedaży kolejnych dwóch nieruchomości w obszarze CBD został zorganizowany przez likwidatorów, które to obiekty zostały przejęte przez lokalnych graczy. Wszystkie transakcje odnotowano w Sofii, a jedynym wyjątkiem był Płowdiw, gdzie sprzedano niewielką nieruchomość biurową.

Największą transakcją na rynku biurowym była sprzedaż należącego do Europroperty centrum biurowego Sofia Office Center (o powierzchni 24 800 m kw.), kupionego przez Everty, które zwiększyło swoją obecność w Bułgarii do pięciu nieruchomości inwestycyjnych.

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

Kolejną dużą transakcją na rynku biurowym była sprzedaż budynku Emerald, który był główną siedzibą Piraeus Bank w Bułgarii. Nabywca, MVF Holding, jest własnością bułgarskiego inwestora prowadzącego działalność deweloperską, a także zarządzającego kasynami. Holding najprawdopodobniej zajmie większość budynku.

Sprzedaż Telephone Palace została zorganizowana przez likwidatorów upadłego NG Property, który został kupiony przez GPP Management, podmiot powiązany z innym uczestnikiem rynku kasyn - Winbet.

Źródło: © 2024 Jones Lang LaSalle IP, Inc. Wszelkie prawa zastrzeżone. Żadna część tej publikacji nie może być powielana ani rozpowszechniana w jakiegokolwiek formie i w jakikolwiek sposób bez uprzedniej pisemnej zgody Jones Lang LaSalle IP, Inc.

3. Wybrane dane finansowe

Poniższe tabele przedstawiają wybrane historyczne dane finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2023 r. i 2022 r. Historyczne informacje finansowe powinny być interpretowane w połączeniu z *Punktem 4 Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych* oraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2023 r. (łącznie z jego notami).

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

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

(w mln)	Za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia			
	2023 r.		2022 r.	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowany rachunek zysków i strat				
Przychody operacyjne	833,2	183,4	780,7	166,6
Koszty operacyjne	(250,8)	(55,2)	(222,0)	(47,4)
Marża brutto z działalności operacyjnej	582,4	128,2	558,7	119,2
Koszty sprzedaży	(12,3)	(2,7)	(8,3)	(1,8)
Koszty administracyjne	(92,7)	(20,4)	(70,5)	(15,0)
Strata z aktualizacji wartości	(258,7)	(56,3)	(139,2)	(29,4)
Przychody/ (koszty) finansowe, netto	(150,8)	(33,2)	(148,6)	(31,7)
Zysk netto	53,7	12,4	115,2	24,8
Podstawowy oraz rozwodniony zysk na jedną akcję (nie w mln)	0,08	0,02	0,19	0,04
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (nie w mln)	574.255.122	574.255.122	574.255.122	574.255.122

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

(w mln)	Rok 2023		Rok 2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Skonsolidowane rachunek przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	431,9	95,2	412,9	88,1
Środki pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej netto	(488,7)	(108,0)	(364,6)	(77,7)
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej	(196,7)	(42,8)	38,0	10,8
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	262,6	60,4	539,7	115,1
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej				
(w mln)	Rok 2023		Rok 2022	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Nieruchomości inwestycyjne (ukończone i w budowie)	9.021,6	2.074,9	9.634,8	2.054,4
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	689,2	158,5	705,4	150,4
Prawo do użytkowania aktywów (nieruchomości inwestycyjne)	173,9	40,0	182,4	38,9
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	118,3	27,2	124,8	26,6
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	59,1	13,6	242,2	51,6
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	262,6	60,4	539,7	115,1
Finansowe aktywa trwałe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	587,4	135,1	611,3	130,3
Pozostałe	638,7	146,9	480,9	102,6
Aktywa łącznie	11.550,8	2.656,6	12.521,5	2.669,9
Zobowiązania długoterminowe	6.278,5	1.444,0	6.724,6	1.433,9
Zobowiązania krótkoterminowe wliczając zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	375,6	86,4	471,1	100,4
Kapitał własny	4.896,7	1.126,2	5.325,8	1.135,6
Kapitał podstawowy	57,4	12,9	57,4	12,9

4. Prezentacja wyników finansowych i operacyjnych

4.1 Ogólne czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne

CZYNNIKI OGÓLNE MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI OPERACYJNE I FINANSOWE

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.

Kluczowe czynniki wpływające na wyniki finansowe i operacyjne Grupy wskazano poniżej:

- spowolnienie gospodarcze w krajach CEE i SEE, który może spowolnić gospodarkę w krajach, w których Grupa prowadzi działalność;
- dostępność i koszt finansowania;

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

- wpływ podaży i popytu na rynku nieruchomości w krajach CEE i SEE;
- 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 euro i zawiera klauzulę przewidującą pełną indeksację czynszu powiązaną z Europejskim Indekssem Cen Konsumpcyjnych, obligacje wyemitowane w walutach innych niż euro zostały zabezpieczone przed zmianami kursów wymiany walut za pomocą walutowych transakcji SWAP).

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania bezpośredni wpływ wojny w Ukrainie na działalność Grupy nie jest istotny.

4.2 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 roku 2023 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 euro. Po ukończeniu prac remontowych i wykończeniowych, nieruchomość przeznaczona jest na projekt biurowy. Transakcja została ujęta jako nabycie aktywów (asset deal), które prezentowane są w gruntach przeznaczonych pod zabudowę komercyjną w ramach nieruchomości inwestycyjnych.
- 100% udziałów w G-Gamma LCHD Kft. („GTC LCHD Projekt Kft”), który jest właścicielem remontowanego hotelu, za kwotę 9,6 euro. Transakcja została ujęta jako nabycie aktywów (asset deal), które prezentowane są w gruntach przeznaczonych pod zabudowę komercyjną w ramach nieruchomości inwestycyjnych.

W trzecim kwartale 2023 r. Grupa oddała do użytku biurowiec Matrix C w Zagrzebiu oraz dwa budynki w kompleksie biurowym Rose Hill Business Campus o powierzchni 4.600 m kw. zlokalizowanym w Budapeszcie.

SPRZEDAŻ AKTYWA

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

W dniu 6 grudnia 2023 r., GTC Origine Investments Pltd, spółka w 100% zależna od Spółki, podpisała umowę sprzedaży dotyczącą sprzedaży spółki GTC LCHD Projekt Kft, właściciela nieruchomości położonej

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

w Budapeszcie. Cena sprzedaży wynikająca z Umowy wynosi 13,2 euro. Jeżeli do dnia 28 czerwca 2024 r. nie zostaną spełnione warunki finalizacji transakcji, transakcja może zostać anulowana.

SPŁATA OBLIGACJI, REFINANSOWANIE ORAZ POZOSTAŁE ZMIANY DO UMÓW KREDYTOWYCH

W ciągu roku 2023 Grupa:

- podpisała z Erste & Steiermarkische Bank d.d. umowę kredytu bankowego na kwotę 14 euro (Matrix C), na dzień 31 grudnia 2023 r., wypłacono 13,1 euro.
- dokonała całkowitego wykupu obligacji o numerze ISIN PLGTC0000318 (pozostałe dwie trzecie całkowitej emisji) w kwocie 34,2 euro (146,6 zł) łącznie z instrumentem zabezpieczającym.
- podpisała z Erste Group Bank AG i Erste Bank AD Novi Sad umowę kredytu bankowego na kwotę 25 euro (GTC X), na dzień 31 grudnia 2023 r. wypłacona została całkowita kwota kredytu.
- podpisała umowę kredytu bankowego na kwotę 36 euro z UniCredit Bulbank EAD (ABC). Na dzień 31 grudnia 2023 r. wypłacona została całkowita kwota kredytu.

4.3 Prezentacja różnic między osiągniętymi wynikami finansowymi a opublikowanymi prognozami

Grupa nie publikowała prognoz na rok 2023.

4.4 Przegląd sytuacji finansowej

AKTYWA

Wartość aktywów ogółem spadła o 970,7 zł (8%) i wynosiła 11.550,8 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 12.521,5 zł na dzień 31 grudnia 2022 r.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych spadła o 637,9 zł (6%) do 9.884,7 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 10.522,6 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. głównie w wyniku różnic kursowych z przeliczenia w wysokości 759,2 zł w połączeniu ze stratą z aktualizacji wartości aktywów w wysokości 265,7 zł, co zostało częściowo skompensowane inwestycjami szczególnie w nieruchomości w budowie w wysokości 386,6 zł oraz nabyciem ziemi w wysokości 59,5 zł.

Wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży spadła o 183,1 zł (76%) do 59,1 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 242,2 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. głównie w wyniku zakończenia sprzedaży budynku Forest Offices Debrecen, co zostało częściowo skompensowane przeklasyfikowaniem działki w Budapeszcie do aktywów przeznaczonych na sprzedaż w wysokości 44,3 zł.

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów spadła o 277,1 zł (51%) do 262,6 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 539,7 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. Saldo środków pieniężnych uległo częściowemu zmniejszeniu w związku z następującymi alokacjami:

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

- przeniesieniem środków na rachunek escrow z przeznaczeniem na pokrycie kosztów związanych z budową budynków w wysokości 84,4 zł,
- przeniesieniem środków na rachunek escrow z przeznaczeniem na nabycie obligacji wyemitowanych przez GTC Aurora w wysokości 134,0 zł.

Kluczowe wpływy środków pieniężnych za ten okres przedstawiały się następująco:

- wydatki na nieruchomości inwestycyjne w wysokości 516,1 zł,
- wydatki na nabycie gruntów na Węgrzech w wysokości 64,6 zł,
- wypłata dywidendy w wysokości 132,1 zł,
- spłaty kredytów i obligacji w wysokości 219,0 zł,
- zapłacone odsetek w wysokości 138,6 zł,

natomiast najważniejsze wpływy obejmowały:

- wpływy pieniężne netto z działalności operacyjnej w wysokości 431,9 zł.
- wpływy ze sprzedaży biurowca Forest Offices Debrecen w wysokości 225,6 zł, oraz
- pozyskanie nowych długoterminowych kredytów w wysokości 336,6 zł.

PASYWA

Wartość kredytów i obligacji spadła o 266,0 zł do 5.539,4 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 5.805,4 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. głównie w wyniku spłaty w okresie w kwocie 219,0 zł w połączeniu z różnicami kursowymi z przeliczenia w wartości 385,0 zł, co zostało częściowo skompensowane przez nowo otrzymane finansowanie w wysokości 336,6 zł.

Wartość zobowiązań z instrumentów zabezpieczających spadła o 148,4 zł (65%) do 81,3 zł na dzień 31 grudnia 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 52,3 zł (26%) do 147,8 zł na dzień 31 grudnia 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 kapitałów spadła o 429,1 zł (8%) do 4.896,7 zł na dzień 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 5.325,8 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. głównie w wyniku wypłaty dywidendy w wysokości 132,1 zł, różnicami kursowymi z przeliczenia w wysokości 379,0 zł, co zostało częściowo skompensowane poprzez rozpoznanie zysku za okres w wysokości 53,7 zł oraz pozytywnego efektu wyceny transakcji zabezpieczających w wysokości 37,3 zł.

4.5 Skonsolidowany rachunek zysków i strat

PRZYCHODY Z WYNAJMU I USŁUG

Przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych i przychody z tytułu usług za rok zakończony 31 grudnia 2023 r. wzrosły o 52,5 zł (7%) i wyniosły 833,2 zł w porównaniu do 780,7 zł za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. Grupa rozpoznała wzrost przychodów o 50,4 zł na skutek ukończeniu

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

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 28,8 zł (13%) i wyniosły 250,8 zł za rok zakończony 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 222,0 zł za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. Grupa rozpoznała wzrost kosztów z tytułu usług związany z ukończeniem budynku Pillar, GTC X, Rose Hill Business Campus i Matrix C o 13,2 zł oraz wzrost kosztów operacyjnych o 29,5 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 7,3 zł.

ZYSK BRUTTO Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Zysk brutto z działalności operacyjnej wzrósł o 23,7 zł (4%) i wyniósł 582,4 zł za rok zakończony 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 558,7 zł za rok zakończony 31 grudnia 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 spadkiem zysku z działalności w wyniku sprzedaży budynków na Węgrzech, w Rumunii i Chorwacji.

Marża brutto z wynajmu powierzchni biurowych i komercyjnych za rok zakończony 31 grudnia 2023 r. wynosiła 70% w porównaniu do 72% za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.

KOSZTY ADMINISTRACYJNE

Koszty administracyjne wzrosły o 22,2 zł (31%) i wyniosły 92,7 zł za rok zakończony 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 70,5 zł kosztów za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. głównie w wyniku jednorazowych kosztów związanych z odprawami oraz ze względu na wzrost wynagrodzeń i pozostałych kosztów doradztwa.

ZYSK/ (STRATA) Z AKTUALIZACJI WARTOŚCI

Strata netto z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości za rok zakończony 31 grudnia 2023 r. wyniosła 258,7 zł w porównaniu do 139,2 zł straty za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. Strata w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. wynika głównie ze spadku wartości godziwej ukończonych nieruchomości głównie w Polsce i na Węgrzech w następstwie delikatnego wzrostu średniej stopy kapitalizacji (yield) w połączeniu ze wzrostem powierzchni niewynajętej i zmianami w stawkach czynszów ERV w połączeniu z wydatkami inwestycyjnymi, które nie zwiększały wartości nieruchomości.

KOSZTY FINANSOWE, NETTO

Koszty finansowe, netto wzrosły o 2,2 zł i wyniosły 150,8 zł za rok zakończony 31 grudnia 2023 r. wobec 148,6 zł za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. Wzrost ten wynikał ze wzrostu średnio ważonej stopy procentowej (włączając instrumenty zabezpieczające) na dzień 31 grudnia 2023 r. do 2,48% w skali roku z 2,21% na dzień 31 grudnia 2022 r. Krańcowy koszt kredytu wzrósł do ok. 6% rocznie na nowe

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

finansowanie. Wzrost stóp procentowych spowodował wzrost kosztu niezabezpieczonej części finansowania (3% całości finansowania).

ZYSK PRZED OPODATKOWANIEM

Zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2023 r. wyniósł 62,4 zł w porównaniu do 174,6 zł zysku za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. Spadek ten wynikał głównie z rozpoznania straty z aktualizacji wartości nieruchomości.

PODATEK DOCHODOWY

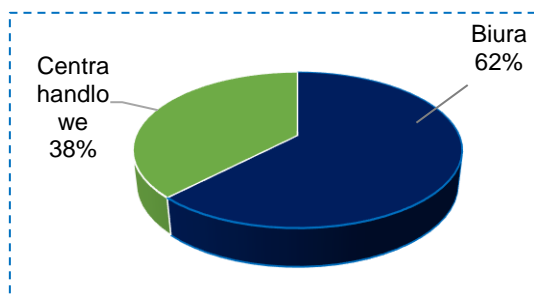
Podatek dochodowy za rok zakończony 31 grudnia 2023 r. wyniósł 8,7 zł w porównaniu do 59,4 zł podatku za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. Podatek dochodowy zawierał w szczególności bieżący podatek dochodowy w wysokości 28,3 zł oraz podatek odroczony (przychód) w wysokości 19,6 zł.

ZYSK NETTO

Zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2023 r. wyniósł 53,7 zł w porównaniu do 115,2 zł zysku za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. Spadek ten wynikał głównie z rozpoznania straty z aktualizacji wartości nieruchomości.

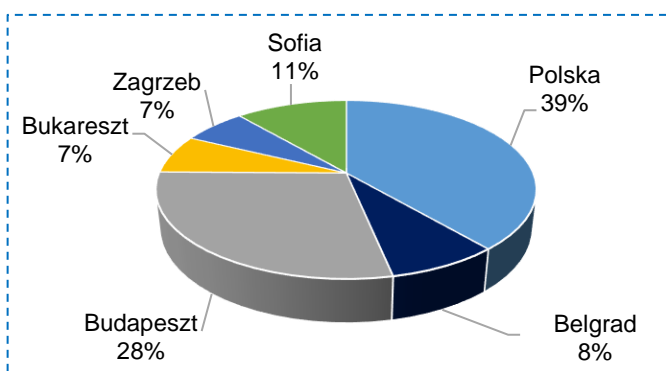
ANALIZA SEGMENTOWA

Szczegółowy opis analizy segmentowej nieruchomości inwestycyjnych, banku gruntów mieszkaniowych, aktywów przeznaczonych do sprzedaży oraz wartości budynków (w tym prawa do użytkowania przedstawiono w nocie 14 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023).



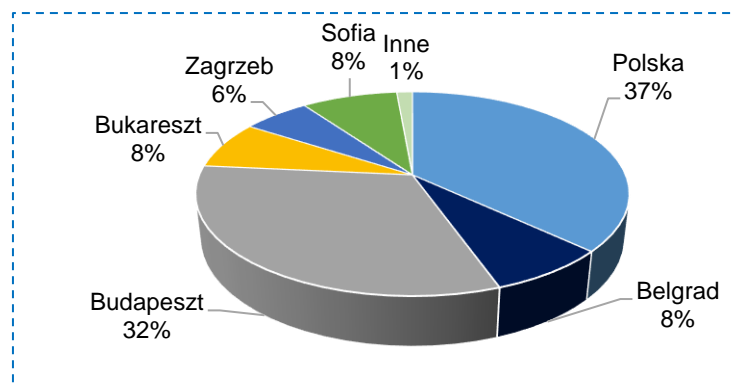
Wykres przedstawia przychody z najmu ukończonych nieruchomości według sektorów w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 40% sektora handlowego i 60% sektora biurowego w 2022 r.

Wykres przedstawia marżę brutto z działalności operacyjnej w podziale na kraje w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r., która praktycznie nie zmieniła się w stosunku do roku 2022.



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

Poniższy wykres przedstawia udział wartości nieruchomości w podziale na kraje w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r., który praktycznie nie zmienił się w stosunku do roku 2022.



4.6 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Przeptywy pieniężne z działalności operacyjnej wynosiły 431,9 zł w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 412,9 zł w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. Wzrost o 19,0 zł wynikał głównie z niższej kwoty podatku za okres o 18,7 zł.

Przeptywy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej wyniosły 488,7 zł w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 364,6 zł przepływów pieniężnych wykorzystanych w działalności inwestycyjnej w roku zakończonym 31 grudnia 2022 r. Przeptywy pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. wynikały głównie z wydatków na nieruchomości inwestycyjne w wysokości 516,1 zł, wydatków na nabycie gruntów w wysokości 64,6 zł, co zostało skompensowane sprzedażą ukończonych aktywów w wysokości 225,6 zł.

Przeptywy pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej wyniosły 196,7 zł w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r., w porównaniu do 38,0 zł przepływów pieniężnych netto z działalności finansowej za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. Przeptywy pieniężne wykorzystane w działalności finansowej wynikały głównie z wpływów z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 336,6 zł, spłaty pożyczek i kredytów długoterminowych w wysokości 219,0 zł, wypłaty dywidendy w wysokości 132,1 zł oraz zapłaconych odsetek w wysokości 138,6 zł.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia 2023 r. wyniosły 262,6 zł, w porównaniu do 539,7 zł na dzień 31 grudnia 2022 r. Saldo środków pieniężnych uległo częściowemu zmniejszeniu w związku z następującymi alokacjami: (i) przeniesieniem środków na rachunek escrow z przeznaczeniem na pokrycie kosztów związanych z budową budynków w wysokości 84,4 zł oraz (ii) przeniesieniem środków na rachunek escrow z przeznaczeniem na nabycie obligacji wyemitowanych przez GTC Aurora w wysokości 134,0 zł Grupa utrzymuje swoje środki pieniężne na bieżących rachunkach bankowych i w formie lokat bankowych.

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

4.7 Przyszła płynność i zasoby kapitałowe

Na dzień 31 grudnia 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 efektywnie zarządza wszystkimi swoimi zobowiązaniami i sprawdza swoje plany finansowania związane z: (i) budową i nabyciem nieruchomości komercyjnych, (ii) pozyskaniem i obsługą długu istniejącego portfela aktywów oraz (iii) wydatkami inwestycyjnymi (CAPEX). Wszelkie środki pieniężne, potrzeby pokrywane są z przychodów operacyjnych, refinansowania akwizycji nowych długów oraz sprzedaży aktywów operacyjnych lub gruntów.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. zobowiązania długoterminowe Grupy wyniosły 6.278,5 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 31 grudnia 2023 r. wynosiło 5.539,4 zł, w porównaniu do 5.805.4 zł na dzień 31 grudnia 2022 r.

Wskaźnik zadłużenia do wartości nieruchomości (LTV) netto Grupy wyniósł 49,3% na dzień 31 grudnia 2023 r. w porównaniu do 45,6% na dzień 31 grudnia 2022 r. w wyniku spadku wartości nieruchomości w związku ze wzrostem średnich stop kapitalizacji (yieldów) i nakładów inwestycyjnych na utrzymanie nieruchomości, które nie przekładają się na wzrost wartości nieruchomości w połączeniu z niewielkim wzrostem zadłużenia netto.

Na dzień 31 grudnia 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 przeanalizował prognozowane przepływy pieniężne oparte na pewnych hipotetycznych, ostrożnych założeniach, aby dokonać oceny zasadności założenia o kontynuacji działalności w obecnej sytuacji na rynku.

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. Wnioski zarządu zostaną odpowiednio zaktualizowane i mogą ulegać zmianom.

Na główne instrumenty finansowe Grupy składają się kredyty bankowe, pożyczki od udziałowców, obligacje, instrumenty pochodne, zobowiązania z tytułu dostaw i inne długoterminowe zobowiązania finansowe. Głównym powodem korzystania z powyższych instrumentów finansowych jest finansowanie

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

działań Grupy. Grupa jest w posiadaniu różnych aktywów finansowych, takich jak należności handlowe, udzielone pożyczki, instrumenty pochodne, środki pieniężne i krótkoterminowe depozyty.

Główne ryzyko wynikające z posiadanych przez Grupę instrumentów finansowych związane jest z ryzykiem stopy procentowej, ryzykiem płynności, ryzykiem walutowym i ryzykiem kredytowym.

Szczegółowy opis instrumentów finansowych i zarządzania ryzykiem znajduje się w *nocie 34* do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023.

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

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Grupa nie posiadała żadnych długoterminowych kredytów udzielonych spółkom stowarzyszonym i współzależnym.

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

W 2023 r. Grupa nie udzieliła żadnych gwarancji, których wartość jest znacząca.

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

7. Zobowiązania pozabilansowe

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz 31 grudnia 2022 r., Grupa posiadała zobowiązania związane z przyszłymi pracami budowlanymi w kwocie 455,2 zł (104,7 EUR) oraz odpowiednio 546 zł (116,5 EUR). Grupa zakłada, że zobowiązania te będą finansowane z dostępnych środków pieniężnych, bieżących instrumentów finansowania, nowych zewnętrznych źródeł oraz przyszłych płatności wynikających z istniejących umów sprzedaży oraz umów sprzedaży, które zostaną zawarte w przyszłości.

GWARANCJE

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

Dodatkowo udzielane są typowe poręczenia przy sprzedaży aktywów, mające na celu gwarancję ukończenia budowy oraz zabezpieczenie kredytów budowlanych (gwarancja przekroczenia kosztów). Ryzyko związane 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.

CHORWACJA

W ramach projektu Marlera Golf w Chorwacji, część gruntu jest dzierżawiona od Ministerstwa Turystyki Republiki Chorwacji. Od 2014 r. toczy się postępowanie sądowe. Została zawiązana rezerwa w wysokości 1,4 euro. W roku 2023 nie zaszły istotne zmiany stanu faktycznego.

8. Znaczące inwestycje, krajowe i zagraniczne (papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne, nieruchomości), w tym inwestycje kapitałowe poza Grupą i ich metody finansowania

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Grupa posiadała finansowe aktywa trwałe (związane z nieruchomościami inwestycyjnymi) wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy o łącznej wartości 587,4 zł. Szczegółowy opis tych aktywów znajduje się w *punkcie 2.7.3 Finansowe aktywa trwałe*.

9. Polityka wynagrodzeń i zarządzanie zasobami ludzkimi

9.1 Polityka wynagrodzeń

W dniu 14 czerwca 2022 r. przyjęto Politykę Wynagrodzeń Grupy GTC. Polityka Wynagrodzeń reguluje zasady wynagradzania członków zarządu i rady nadzorczej.

ZASADY WYNAGRADZANIA CZŁONKÓW ZARZĄDU

Zgodnie z Polityką Wynagrodzeń wynagrodzenie członków zarządu jest ustalane przez radę nadzorczą na poziomie odpowiednim do zajmowanych przez poszczególnych członków pozycji w zarządzie i związanym z tym obowiązkiem. Poziom wynagrodzenia uzależniony jest również od pełnionych dodatkowych funkcji, kwalifikacji i doświadczenia zawodowego członków oraz aktualnej sytuacji rynkowej i gospodarczej, a także sytuacji finansowej i operacyjnej oraz potrzeb Spółki.

Członkom zarządu przysługują następujące składniki wynagrodzenia: (i) wynagrodzenie stałe; (ii) wynagrodzenie zmienne i powiązane płatności; (iii) akcje fantomowe lub inne programy motywacyjne oparte na akcjach Spółki lub zmianach cen tych akcji, które zostaną ustalone w przyszłości przez walne zgromadzenie lub radę nadzorczą; (iv) wynagrodzenie za przestrzeganie klauzuli o zakazie konkurencji; oraz (v) odprawa związana z rozwiązaniem stosunku prawnego ze Spółką.

W odniesieniu do zmiennych składników wynagrodzenia, określonej w Polityce Wynagrodzeń, ma ona charakter motywacyjny i nagradzający członków Zarządu za pełnienie ich funkcji, wywiązywanie się z obowiązków i dostarczanie doskonałych wyników. Cele wynagrodzenia zmiennego i związane z nimi wypłaty odzwierciedlają szereg założeń co do poziomów wyników. Członkom zarządu przysługuje roczna premia, jeżeli osiągną minimalny poziom wyznaczonych celów w danym roku obrotowym. Roczna Premia powinna stanowić określony procent lub część maksymalnej kwoty premii, określonej w umowie z danym członkiem zarządu, w zależności od stopnia realizacji założonych celów. Roczna Premia przyznawana członkom zarządu określana jest przez radę nadzorczą.

Roczna Premia jest wypłacana po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego przez radę nadzorczą Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego Raportu roczna premia za wyniki za rok 2023 nie została jeszcze wypłacona.

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

Spółka ustala system wynagrodzeń w taki sposób, aby łączny udział wynagrodzenia zmiennego wynosił od 30% (trzydziestu procent) do 300% (trzystu procent) rocznego wynagrodzenia stałego dla danego członka Zarządu. Przy obliczaniu powyższej proporcji między stałą i zmienną częścią wynagrodzenia nie uwzględnia się wartości Programu Akcji Fantomowych.

Ponadto członkowie zarządu mogą otrzymywać i otrzymywali w 2023 r. dodatkowe świadczenia, takie jak: (i) prywatna opieka medyczna, w tym dla członków rodziny; oraz (ii) korzystanie z samochodów służbowych, telefonów służbowych i innych urządzeń elektronicznych do celów prywatnych oraz pokrywanie ich kosztów.

Członkowie zarządu mogą również otrzymać wynagrodzenie za przestrzeganie zakazu konkurencji po zakończeniu współpracy. Spółka skorzystała z prawa do odstąpienia od takiego zakazu konkurencji i takie wynagrodzenie nie zostało wypłacone byłym członkom zarządu.

W roku obrotowym 2023, zgodnie z przyjętą przez Spółkę Polityką Wynagradzania, członkowie zarządu otrzymywali wynagrodzenie zasadnicze stałe oraz wynagrodzenie zmienne, zgodnie z umową zawartą ze Spółką lub inny podmiot z grupy kapitałowej Spółki. Jeden z członków zarządu przystąpił do 3-letniego programu motywacyjnego opartego na akcjach fantomowych. Ustalenie związku pomiędzy wynagrodzeniem członka zarządu w postaci akcji fantomowych, a wzrostem kursu akcji Spółki łączy interes osobisty tych członków z interesem akcjonariuszy. Realizacja strategii Spółki i zaangażowanie w długoterminowe interesy powinny pozytywnie wpłynąć na notowania akcji Spółki, co z kolei powinno przełożyć się na wyższe wynagrodzenia członków zarządu. Dodatkowo takie rozwiązanie zwiększa motywację członków zarządu, ułatwia ich utrzymanie w Spółce, a tym samym przyczynia się do stabilności Spółki.

ZASADY WYNAGRADZANIA CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

Członkom rady nadzorczej z tytułu pełnienia swoich funkcji przysługuje stałe wynagrodzenie miesięczne, a w przypadku pełnienia dodatkowych funkcji w oddzielnym Komitecie (komitetach), przysługuje im dodatkowe stałe miesięczne wynagrodzenie. Wysokość powyższego wynagrodzenia ustala walne zgromadzenie. Członkom rady nadzorczej nie przysługują uzależnione od wyników zmienne składniki wynagrodzenia ani inne korzyści finansowe lub pozafinansowe.

W 2023 r. nastąpiły zmiany w składzie rady nadzorczej. Wynagrodzenie wypłacane członkom rady nadzorczej było przyznawane i wypłacane zgodnie z Polityką Wynagrodzeń. Członkowie rady nadzorczej otrzymywali jedynie wynagrodzenie stałe z tytułu pełnienia funkcji członka rady nadzorczej oraz w niektórych przypadkach dodatkowe wynagrodzenie z tytułu pełnienia dodatkowych funkcji w odrębnym Komitecie (komitetach) rady nadzorczej.

Wynagrodzenie rady nadzorczej zatwierdza walne zgromadzenie akcjonariuszy.

9.2 Program motywacyjny

Spółka posiada system motywacyjny, który składa się z premii za spełnienie określonych celów lub celów określonych przez zarząd lub radę nadzorczą (jeżeli takie się zdarzą) lub realizację szczególnych osiągnięć. Zarząd i kluczowa kadra kierownicza jest również motywowana poprzez możliwość uczestnictwa w programie akcji fantomowych, zgodnie z którym, raz w roku, pracownik jest uprawniony do pewnej liczby akcji fantomowych.

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

Akcje fantomowe gwarantują upoważnionej osobie prawo do rozliczenia z Grupą w wysokości równej różnicy pomiędzy średnim kursem ceny zamknięcia dla akcji Spółki na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych w okresie 30 dni przed datą zawiadomienia Spółki o wykorzystaniu prawa a ceną rozliczenia („strike”) za akcję (po uwzględnieniu dywidendy). Akcje fantomowe mogą być realizowane po ich przydzieleniu. Akcje fantomowe są jedynie środkiem do obliczania przyszłego zmiennego wynagrodzenia osób uprawnionych do jego otrzymania, które zależy od przyszłej ceny rynkowej akcji na rynku regulowanym.

Spółka stosuje model dwumianowy do wyceny wartości godziwej akcji fantomowych. Dane wejściowe obejmują datę wyceny, cenę wykonania i datę wygaśnięcia.

9.2.1 System kontroli programu motywacyjnego

Każde przyznanie praw do akcji fantomowych dla członków zarządu w ramach programu akcji fantomowych oraz ustalenie ich warunków jest sprawdzane i zatwierdzone przez komitet ds. Wynagrodzeń i radę nadzorczą. Wynagrodzenie dla kluczowej kadry kierowniczej Spółki ustalane jest przez zarząd.

9.3 Umowy zawarte pomiędzy GTC a osobami zarządzającymi

W roku 2023 Spółka zawarła umowy z członkami zarządu, przewidujące wynagrodzenie podstawowe, premię za osiągnięcia, udział w programie akcji fantomowych, opcje wypłaty odprawy w wyniku ich rezygnacji lub zwolnienia. Członkowie Zarządu mogą być uprawnieni do udziału w programie opartym na akcjach fantomowych. Ponadto umowy zawierają klauzulę o zakazie konkurencji oraz klauzulę poufności. Na dzień 31 grudnia 2023 r., jeden z członków zarządu przystąpił do 3-letniego programu motywacyjnego opartego na akcjach fantomowych.

9.4 Ocena funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu realizacji celów

Polityka wynagrodzeń jest spójna z celami stawianymi przez akcjonariuszy, które obejmują osiągnięcie długoterminowego wzrostu wartości. Ponadto ma na celu zapewnienie stabilności w zarządzaniu Spółką oraz prowadzenie polityki tak by przyciągnąć i zatrzymać wysoko wykwalifikowanych pracowników w krajach działalności Grupy. Cele te gwarantują programy motywacyjne i system zatrzymywania pracowników zapewniających osiągnięcie w długim horyzoncie czasowym jak najlepszych, stabilnych wyników finansowych, wspieranie prawidłowego i skutecznego zarządzania ryzykiem, wspieranie realizacji strategii działalności oraz ograniczanie konfliktu interesów.

9.5 Wynagrodzenia członków zarządu i członków rady nadzorczej

ZARZĄD

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie członków zarządu na dzień 31 grudnia 2023 r., za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 r.:

Imię i nazwisko	Okres	Wynagrodzenie stałe ¹ (EUR) (nie w mln)	Wynagrodzenie zmienne ² (EUR) (nie w mln)	Liczba przyznanych akcji fantomowych (nie w mln)
Gyula Nagy	31 sierpnia- 31 grudnia 2023 r.	104 427	3 049	-
Barbara Sikora	1 maja - 31 grudnia 2023 r.	168 000	45 000	-
Zsolt Farkas	31 sierpnia- 31 grudnia 2023 r.	72 000	-	-
Zoltán Fekete	1 stycznia - 31 sierpnia 2023 r.	254 147	1 435 895	900 000
Ariel Ferstman	1 stycznia - 25 kwietnia 2023 r.	115 082	580 436	-
János Gárdai	1 stycznia- 31 sierpnia 2023 r.	283 900	1 203 256	350 000

¹Wynagrodzenie (oraz opłaty dla jednostek, w których dysponent jest kluczowym członkiem kadry) składa się z wynagrodzenia podstawowego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 i premii wypłaconej za obecny i poprzedni rok ponad program akcji fantomowych Grupy nabytych w 2023 r., zgodnie z opisem w Punkt 9.2. Program motywacyjny. Wynagrodzenie stałe obejmuje świadczenia dodatkowe.

² Związane z odprawą w związku z rozwiązaniem umowy za porozumieniem stron oraz z wykorzystaniem akcjami fantomowymi.

RADA NADZORCZA

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie członków rady nadzorczej za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 r.:

Imię i nazwisko	Okres	Wynagrodzenie (EUR) (nie w mln.)
János Péter Bartha	1 stycznia - 31 grudnia 2023 r.	52 333
Lóránt Dudás	1 stycznia - 31 grudnia 2023 r.	27 732
Balázs Figura	1 stycznia - 31 grudnia 2023 r.	27 732
Mariusz Grendowicz	1 stycznia - 31 grudnia 2023 r.	31 024
László Gut	24 sierpnia - 31 grudnia 2023 r.	9 840
Artur Koziejka	1 stycznia - 31 grudnia 2023 r.	43 865

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

Marcin Murawski	1 stycznia - 31 grudnia 2023 r.	47 515
Gyula Nagy	1 stycznia - 24 sierpnia 2023 r.	17 917
Bálint Szécsényi	1 stycznia - 31 grudnia 2023 r.	27 732
Bruno Vannini	1 stycznia - 15 grudnia 2023 r.	26 539
Sławomir Niemierka	2 stycznia - 31 grudnia 2023 r.	30 664
Dominik Januszewski	16 maja- 31 grudnia 2023 r.	17 361

9.6 Liczba pracowników

Liczba pracowników (pełne etaty) zatrudnionych w spółkach Grupy wynosiła 219 na dzień 31 grudnia 2023 r. i 223 na dzień 31 grudnia 2022 r.

9.7 Polityka szkoleniowa

Spółka oferuje pracownikom różnorodne formy podnoszenia kwalifikacji zawodowych. Kluczowe strategiczne szkolenia i warsztaty są prowadzone przez zewnętrzne spółki. Zakres takich szkoleń koncentruje się głównie na wiedzy rynkowej i produktowej, marketingu, procesach i aplikacjach IT, zarządzaniu aktywami, wiedzy prawnej, podatkowej i księgowej. Spółka uważa, że takie szkolenia zwiększają zaangażowanie pracownika w wykonywanych zadaniach biznesowych, poprawiając jego umiejętności i utrzymują wysoką jakość obsługi klienta.

9.8 Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących

Nie ma żadnych zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących.

10. Akcje GTC w posiadaniu 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 kwartalnego za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2023 r.) w dniu 15 listopada 2023 r.

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

	Liczba akcji na dzień 23 kwietnia 2024 r. (nie w mln)	Nominalna wartość akcji w PLN (nie w mln)	Zmiana od 15 listopada 2023 r. (nie w mln)
Członek zarządu			
Barbara Sikora ¹	0	0	Bez zmian
Gyula Nagy	0	0	Bez zmian
Zsolt Farkas	0	0	Bez zmian
Zarząd , razem	0	0	
Członek rady nadzorczej			
János Péter Bartha	0	0	Bez zmian
Csaba Cservenák ²	0	0	Bez zmian
Lóránt Dudás	0	0	Bez zmian
Balázs Figura ³	0	0	Bez zmian
Mariusz Grendowicz ³	13.348	1.335	Bez zmian
László Gut	0	0	Bez zmian
Artur Kozieja	0	0	Bez zmian
Dr. Leonz Meyer ⁴	0	0	Bez zmian
Marcin Murawski	0	0	Bez zmian
Bálint Szécsényi	0	0	Bez zmian
Dr.Tamás Sándor ²	0	0	Bez zmian
Bruno Vannini ⁵	0	0	Bez zmian
Sławomir Niemierka	0	0	Bez zmian
Dominik Januszewski	0	0	Bez zmian
Rada nadzorcza, razem	13.348	1.335	

¹Zmiana do 18 marca 2024 r.

²Zmiana od 15 marca 2024 r.

³Stan na 15 marca 2024 r.

⁴Zmiana od 13 marca 2024 r.

⁵Stan na 15 grudnia 2023 r.

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

Grupa prezentuje informacje na temat znaczących transakcji Spółki lub jej podmiotów zależnych, zawartych z podmiotem powiązanym w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok kończący się 31 grudnia 2023 r. w Nocie 32 *Transakcje z podmiotami powiązаныmi*.

W 2023 r. Grupa nie przeprowadziła z podmiotami powiązаныmi istotnych transakcji, które nie są oparte na warunkach rynkowych.

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

W 2023 r. Grupa nabyła dwa aktywa o łącznej wartości 13,1 euro od spółek powiązanych z udziałowcem większościowym Spółki. Dalsze szczegóły w punkcie 2.2 *Główne wydarzenia w roku 2023*.

12. Informacje o podpisanych i zakończonych w danym roku umowach kredytowych

W kwietniu 2023 r., Seven Gardens d.o.o., jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała z Erste & Steiermarkische Bank d.d. umowę kredytu bankowego na kwotę 14 euro z terminem zapadalności wynoszącym 5 lat po zakończeniu okresu budowy (maksymalnym terminem spłaty jest czerwiec 2029 r.). Na dzień 31 grudnia 2023 r., z całkowitej kwoty kredytu wypłacono 13,1 euro.

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

W maju 2023 r., Glamp d.o.o. Beograd, jednostka zależna Spółki, podpisała z Erste Group Bank AG i Erste Bank AD Novi Sad umowę kredytu bankowego na kwotę 25 euro z terminem zapadalności wynoszącym pięć lat od daty podpisania. Na dzień 31 grudnia 2023 r. wypłacona została całkowita kwota kredytu.

W dniu 6 listopada 2023 r., w dniu zapadalności, GTC S.A. dokonało częściowego wykupu obligacji o numerze ISIN PLGTC0000318 (jedna trzecia całkowitej emisji) w kwocie 17,1 euro (73,3 zł) – łącznie z instrumentem zabezpieczającym. Na dzień publikacji obligacje wyemitowane pod kodem ISIN PLGTC0000318 są w pełni spłacone.

W listopadzie 2023 roku GTC S.A. wypowiedziała umowę linii kredytowej w całości w kwocie 94 euro.

W grudniu 2023 r., Advance Business Centre EAD, spółka zależna należąca w całości do Spółki, podpisała umowę kredytu bankowego na kwotę 36 euro z UniCredit Bulbank EAD z terminem zapadalności wynoszącym pięć lat od daty podpisania. Na dzień 31 grudnia 2023 r. wypłacona została całkowita kwota kredytu.

Wszystkie podpisane w roku 2023 umowy kredytowe były denominowane w euro, a oprocentowanie bazowało na marży powiększonej o wskaźnik Euribor. Średnia efektywna stopa procentowa dla kredytów Grupy na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosi 2,48% w skali roku.

13. Informacje na temat umów, o których Spółka posiada wiedzę (w tym zawartych po dniu bilansowym), które mogą skutkować zmianami struktury akcjonariatu w przyszłości

W dniu 27 grudnia 2023 r., Spółka otrzymała dwa zawiadomienia od GTC Dutch Holdings B.V. i GTC Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság. informujące o ustanowieniu zastawu odpowiednio na 337.637.591 i 21.891.289 akcjach Spółki

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

14. 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.

15. Znaczące umowy podpisane w danym roku w tym umowy ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji

Nie ma żadnych znaczących umów podpisanych w roku 2023.

16. Umowy z podmiotem uprawnionym do wykonania audytu sprawozdań finansowych

W lutym 2022 r. Spółka zawarła umowę z PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k., z siedzibą w Warszawie („PwC”), na wykonanie audytu jednostkowego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Globe Trade Centre S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2022 r., 31 grudnia 2022 r., 31 grudnia 2023 oraz 31 grudnia 2024 r. Dodatkowo do tej umowy Grupa zawarła kilkadziesiąt umów z PwC w różnych krajach w celu zbadania spółek zależnych Grupy.

Firma audytorska została wybrana uchwałą rady nadzorcza Spółki z dnia 9 lutego 2022 r.

Poniższe zestawienie przedstawia listę usług świadczonych dla Grupy przez PwC oraz wynagrodzenie za usługi w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2023 r. i 31 grudnia 2022 r.

	Za rok zakończony	
	31 grudnia 2023 r.	31 grudnia 2022 r.
	tys. PLN	tys. PLN
Za badanie i przegląd sprawozdań finansowych	3.816	3.604
Ocena sprawozdania o wynagrodzeniach zarządu i rady nadzorczej oraz inne usługi atestacyjne i pokrewne	64	164
Razem	3.880	3.768

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

17. Główne czynniki ryzyka

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY

Ryzyko	Opis	Metoda zarządzania ryzykiem
Ryzyko niekorzystnych trendów makroekonomicznych	<p>Grupa podlega wpływom warunków makroekonomicznych, w szczególności ogólnych warunków panujących w UE oraz w gospodarkach krajowych i lokalnych, takich jak wzrost produktu krajowego brutto, inflacja, zmiany stóp procentowych i stopy bezrobocia. Niekorzystne trendy makroekonomiczne w połączeniu z niestabilnością rynków finansowych mogą mieć negatywny wpływ na działalność Grupy, przychody z najmu, wartość rynkową nieruchomości Grupy, a także dostępność i koszt finansowania dłużnego.</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Bieżące monitorowanie warunków rynkowych i makroekonomicznych▪ Zabezpieczenie przychodów z najmu poprzez zawieranie długoterminowych umów najmu z indeksowanymi stawkami czynszu▪ Ciągła analiza zachowania i potrzeb najemców▪ Podejmowanie decyzji dotyczących nowych projektów w oparciu o bieżące i przewidywane warunki rynkowe▪ Utrzymanie wystarczającego poziomu środków pieniężnych i dostępnych limitów kredytowych
Ryzyko geopolityczne	<p>Czynniki geopolityczne, w tym wojna w Ukrainie, sankcje gospodarcze nałożone na Rosję i Białoruś, konflikt na Bliskim Wschodzie, a także ogólna niepewność polityczna w połączeniu z szeregiem innych czynników makroekonomicznych i geopolitycznych mogą mieć negatywny wpływ na działalność operacyjną i wyniki finansowe Grupy. Kontynuacja wojny w Ukrainie, jej nasilenie lub rozszerzenie może skutkować dalszymi zakłóceniami w łańcuchach dostaw, ograniczoną dostępnością podwykonawców i ogólnym wzrostem cen materiałów, a także wzrostem cen energii.</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Bieżące monitorowanie sytuacji geopolitycznej pod kątem jej potencjalnego wpływu na Grupę, poszczególne projekty oraz długoterminowe plany inwestycyjne Grupy▪ Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania Grupa nie zidentyfikowała konkretnych czynników ryzyka, które bezpośrednio wynikałyby z wojny w Ukrainie i/lub na Bliskim Wschodzie na działalność operacyjną, wyniki finansowe lub proces inwestycyjny Grupy.

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

Ryzyko związane z realizacją strategii	<p>z Grupa może nie być w stanie zrealizować swojej strategii w części lub w całości i nie ma pewności, że realizacja strategii Grupy doprowadzi do osiągnięcia założonych celów. Powodzenie strategii Grupy zależy częściowo od szeregu założeń i nieprzewidzianych okoliczności (np. w zakresie poziomu rentowności potencjalnych celów inwestycyjnych, ich wyceny i kryteriów inwestycyjnych opracowanych przez Grupę), które mogą okazać się częściowo lub całkowicie błędne bądź niedokładne, skutkując niższym niż przewidywany poziomem zwrotu z inwestycji. Istnieje ryzyko, że Grupa nie będzie w stanie zidentyfikować i zrealizować nowych inwestycji po atrakcyjnych cenach i na korzystnych warunkach, które spełnią jej cele w zakresie stopy zwrotu i osiągną zakładaną wartość. W konsekwencji Grupa może nie być w stanie pozyskać nieruchomości i zrealizować planowanych projektów, a przejęcia mogą w praktyce nie generować przewidywanych przychodów. Grupa może również nie osiągnąć swoich celów ze względu na czynniki wewnętrzne i zewnętrzne o charakterze regulacyjnym, prawnym, finansowym, społecznym lub operacyjnym, których część może być poza kontrolą Grupy, takie jak niestabilne warunki rynkowe, brak zasobów kapitałowych niezbędnych do rozwoju, zmienność cen i dostępność celów inwestycyjnych na właściwych rynkach, a także zmiany przepisów prawa.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kierownictwo Grupy cechujące się doświadczeniem i orientacją na cele ▪ Wykwalifikowany zespół specjalistów ▪ Monitorowanie warunków rynkowych (zarówno globalnych, jak i regionalnych) oraz innych czynników istotnych z punktu widzenia realizacji celów strategicznych Grupy ▪ Okresowa weryfikacja kluczowych celów strategicznych ▪ Współpraca z renomowanymi brokerami i agentami oraz renomowanymi doradcami prawnymi, podatkowymi, handlowymi i technicznymi w procesie due diligence oraz w procesie realizacji nowych inwestycji
Ryzyko związane z inwestycjami w nowych sektorach i na nowych rynkach	<p>z Grupa postanowiła realizować potencjalne nowe inwestycje w określonych nowych sektorach i regionach geograficznych, w tym (i) parki innowacji i technologii; (ii) instalacje energii odnawialnej; (iii) sektor hotelarski oraz (iv) szeroko pojęty sektor mieszkaniowy,</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inwestycje w nowe sektory na niewielką skalę (takie inwestycje nie obejmują więcej niż 10% aktywów Grupy) ▪ Inwestycje jako udziałowic mniejszościowy w platformy inwestycyjne wspólnie z

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

obejmujący nieruchomości PRS, mieszkania dla seniorów i domy studenckie. Nie ma pewności, że inwestycje w nowe sektory przyniosą przewidywane zyski i zwiększą rentowność Grupy. Powodzenie inwestycji w nowych sektorach i na nowych rynkach zależy w znacznym stopniu od posiadania dobrej znajomości określonego rynku i/lub sektora oraz umiejętności lokalizowania i nabywania nieruchomości po atrakcyjnych cenach i na korzystnych warunkach, a bardziej doświadczeni deweloperzy nieruchomości komercyjnych, którzy działają w takich sektorach od dłuższego czasu, mogą mieć przewagę nad Grupą i stanowić dla niej istotną konkurencję. Ponadto pomyślnie wdrożenie nowej strategii Grupy może spowodować określone zmiany w portfelu nieruchomości Grupy, w tym w jego strukturze geograficznej i strukturze według klas aktywów (tj. nieruchomości handlowych, biurowych, mieszkaniowych i innych), wskutek czego zmiany mogą ulec różne wskaźniki dotyczące działalności Grupy i cyklicznych przepływów pieniężnych pochodzących z przychodów z czynszów.

doświadczonymi deweloperami i inwestorami finansowymi

- Prowadzenie kompleksowych analiz nowych sektorów i rynków
- Współpraca z lokalnymi specjalistami znającymi warunki panujące na określonym rynku
- Prowadzenie szczegółowej analizy due diligence przed podjęciem decyzji o przystąpieniu do realizacji nowej inwestycji

Ryzyko związane ze zmianami preferencji najemców i konsumentów

Zauważalna zmiana dominującego modelu pracy skutkująca rosnącym udziałem pracowników pracujących w trybie hybrydowym łączącym pracę w domu z pracą w biurze lub pracujących wyłącznie w domu (spotęgowana zmianami w prawie pracy wprowadzonymi w Polsce), a także zmiany preferencji zakupowych w połączeniu z rosnącym znaczeniem zakupów online zamiast zakupów tradycyjnych mogą doprowadzić do zmniejszenia popytu na powierzchnię biurową i handlową, co z kolei może spowodować zmniejszenie stopy zwrotu z najmu i zysków lub

- Prowadzenie bieżących analiz najnowszych trendów w oparciu o raporty branżowe oraz własne analizy preferencji konsumentów
- Rozwój umiejętności elastycznego reagowania na zmieniające się preferencje konsumentów i najemców
- Dążenie do zapewnienia najemcom wysokiej jakości projektów o wysokiej atrakcyjności
- Ulepszanie infrastruktury dla najemców i wdrażanie

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

	spowodować ich spadek poniżej zera, a w rezultacie może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki Grupy.	<p>przyjaznych im rozwiązań w budynkach</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dostosowywanie strategii Grupy do zmieniających się trendów i sytuacji rynkowej
Ryzyko związane z procesem budowlanym	<p>Grupa jest narażona na ryzyko związane z procesem budowlanym, w tym m.in. upadłość głównego wykonawcy, roszczenia podwykonawców i spory prawne, opóźnienia w pracach, niewłaściwa jakość prac, wzrost cen materiałów i robocizny oraz niedobór wykwalifikowanych zespołów specjalistów. Niepowodzenie w którymkolwiek z tych obszarów może mieć negatywny wpływ na reputację Grupy i atrakcyjność rynkową ukończonych nieruchomości. Budowa projektów Grupy może również ulegać opóźnieniom lub innym negatywnym czynnikom, nad którymi Grupa ma ograniczoną kontrolę lub nie ma jej wcale, takim jak klęski żywiołowe, wypadki przy pracy, zmiany w obowiązujących przepisach prawa oraz wzrost kosztów finansowania zewnętrznego. Ponadto nie ma pewności, że Grupa uzyska w odpowiednim czasie pozwolenia lub inne decyzje wymagane przez właściwe organy w związku z prowadzonymi lub nowymi projektami deweloperskimi. Decyzje takie mogą zostać zakwestionowane przez osoby trzecie, co może skutkować opóźnieniami w harmonogramie realizacji inwestycji, niedotrzymaniem terminów i/lub zaniechaniem inwestycji. Grunty Grupy mogą również wymagać zmiany przeznaczenia lub uzyskania nowego lub zmienionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy. Grupa nie może zagwarantować uzyskania wymaganych pozwoleń, a w przeszłości napotykała trudności w tym zakresie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Współpraca z renomowanymi i doświadczonymi wykonawcami, podwykonawcami i dostawcami ▪ Weryfikacja kondycji finansowej i możliwości technicznych wykonawcy lub dostawcy przed podpisaniem umowy ▪ Stosowanie w umowach o roboty budowlane mechanizmów chroniących inwestorów (np. wynagrodzenie ryczałtowe, odpowiedzialność odszkodowawcza za podwykonawców, obowiązek przedstawienia odpowiednich gwarancji bankowych lub innych zabezpieczeń należytego wykonania robót i okresy gwarancyjne) ▪ Prowadzenie bieżącego nadzoru nad projektami budowlanymi przez kierowników projektów ▪ Prowadzenie szczegółowych analiz dotyczących przeznaczenia gruntów przed ich nabyciem ▪ Rozwijanie doświadczenia w uzyskiwaniu pozwoleń od władz największych miast w Polsce ▪ Współpraca z doświadczonymi zewnętrznymi pracownikami architektonicznymi i urbanistycznymi oraz specjalistami z zakresu planowania i procedur administracyjnych.

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

Ryzyko niedostosowania nieruchomości Grupy do zmian klimatycznych, kryteriów zrównoważonego rozwoju oraz niemożności zmniejszenia wpływu środowisko

Grupa jest zobowiązana do przyjęcia aktów prawnych UE w zakresie ESG, spełnienia wielu kryteriów zrównoważonego rozwoju oraz podjęcia działań mających na celu zmniejszenie wpływu działalności Grupy na środowisko. Istnieje ryzyko, że dostosowanie budynków Grupy do osiągnięcia zerowej efektywności netto, jak również działania podejmowane przez Grupę w celu poprawy efektywności budynków, mogą wymagać znacznych nakładów inwestycyjnych, a w niektórych przypadkach mogą być trudne do wdrożenia. Nie można wykluczyć, że w celu zmniejszenia swojego śladu węglowego najemcy będą poszukiwać powierzchni o niskim śladzie węglowym lub będą ograniczać swoją powierzchnię biurową lub przykładać dużą wagę do pracy z domu (w celu wygenerowania mniejszej lub nawet zerowej emisji dwutlenku węgla) zamiast pracy z biura, co może doprowadzić do zmniejszenia popytu na powierzchnię biurową i mieć negatywny wpływ na zwroty z najmu i rentowność Grupy. Istnieje ryzyko, że budynki niespełniające kryteriów zrównoważonego rozwoju nie będą atrakcyjne ani dla najemców, ani dla potencjalnych nabywców, a w konsekwencji sprzedaż takich budynków może być utrudniona lub cena oferowana za takie budynki nie będzie satysfakcjonująca dla Grupy. Ponadto obserwowane zmiany klimatyczne (w szczególności zmiany średniej temperatury powietrza w regionie, w którym Grupa prowadzi działalność) mogą wymagać wprowadzenia zmian w nieruchomościach będących obecnie w posiadaniu Grupy, jak również w ich wyposażeniu (w tym np. wymiany klimatyzatorów, wymiany starego oświetlenia na LED itp.) Brak wprowadzenia tych zmian w odpowiednim czasie może skutkować niekorzystną sytuacją konkurencyjną i spadkiem przychodów z najmu; a także wpływać na zdolność kredytową posiadanych przez Grupę nieruchomości inwestycyjnych

- Koncentracja na dogłębnej analizie wpływu funkcjonowania budynków Grupy na środowisko
- Ciągłe doskonalenie procesu monitorowania i zarządzania budynkami w oparciu o najbardziej uznane systemy certyfikacji środowiskowej, takie jak BREEAM czy LEED
- Ograniczenie emisji dwutlenku węgla przez Grupę przede wszystkim poprzez zapewnienie efektywności energetycznej budynków i inwestowanie w energię ze źródeł odnawialnych
- Korzystanie z czystej energii z certyfikowanych źródeł we wszystkich budynkach na Węgrzech, w Polsce, Rumunii i Chorwacji oraz częściowo w Bułgarii
- Wspieranie lokalnych społeczności oraz działania edukacyjne i kulturalne poprzez współpracę z ponad setką organizacji, w tym organizacjami pozarządowymi, szkołami i uniwersytetami
- Dostarczanie nowych budynków oraz nabywanie i zarządzanie aktywami z naciskiem na ochronę środowiska.

RYZIKO PRAWNE I WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW

Ryzyko	Opis	Metoda ryzykiem	zarządzania
Ryzyko zmian przepisach prawa	Działalność prowadzona przez Grupę podlega różnym przepisom obowiązującym w Polsce, na Węgrzech, w Rumunii, Chorwacji, Serbii, Bułgarii i innych krajach, w których Grupa prowadzi działalność (w tym przepisom przeciwpożarowym i BHP, przepisom dotyczącym ochrony środowiska, przepisom prawa pracy i zagospodarowania przestrzennego) i jest narażona na ryzyko zmian przepisów obowiązujących w takich krajach. Nowe lub zmienione przepisy, zasady, regulacje lub rozporządzenia mogą wymagać poniesienia znacznych, nieprzewidzianych wydatków lub nakładać dodatkowe obowiązki i/lub ograniczenia w zakresie korzystania z nieruchomości Grupy i/lub prowadzonej przez nią działalności	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bieżące monitorowanie zmian w przepisach prawa mających zastosowanie do działalności Grupy (jeszcze w trakcie procesu legislacyjnego), tak aby Grupa mogła szybko dostosować swoją działalność do nowych wymogów ▪ Współpraca z renomowanymi doradcami prawnymi w krajach, w których Grupa prowadzi działalność 	

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

Ryzyko zmian w przepisach podatkowych lub ich interpretacji	<p>Biorąc pod uwagę, że przepisy podatkowe w krajach, w których Grupa prowadzi działalność, w tym w Polsce, są złożone i podlegają częstym zmianom, a podejście różnych organów podatkowych nie jest jednolite i spójne, Grupa jest narażona na ryzyko, że organy podatkowe zastosują odmienną interpretację przepisów podatkowych którym podlega, co może okazać się niekorzystne dla niej. Nie ma pewności, że określone interpretacje podatkowe już uzyskane i stosowane przez Grupę nie zostaną zmienione lub zakwestionowane. Istnieje również ryzyko wprowadzenia nowych przepisów prawa podatkowego, co może skutkować zwiększeniem kosztów z uwagi na okoliczności związane z koniecznością dostosowania się do zmienionych lub nowych przepisów. Ponadto w związku z transgranicznym charakterem działalności Grupy, umowy międzynarodowe, w tym umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, które mają zastosowanie do członków Grupy, mogą również mieć wpływ na działalność jej spółek.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Monitorowanie zmian w prawie podatkowym dotyczącym działalności Grupy ▪ Występowanie o interpretacje podatkowe w przypadku jakichkolwiek wątpliwości dotyczących opodatkowania określonej transakcji i realizacja transakcji zgodnie z taką interpretacją ▪ Zatrudnianie doświadczonych księgowych i specjalistów z zakresu finansów ▪ Współpraca z renomowanymi doradcami w zakresie prawa i podatków
--	--	---

Ryzyko sporów sądowych	<p>Grupa może być narażona na roszczenia i może zostać pociągnięta do odpowiedzialności w związku ze zdarzeniami mającymi miejsce na jej placach budowy, takimi jak wypadki, urazy lub ofiary śmiertelne wśród jej pracowników, wykonawców lub osób odwiedzających place budowy. Grupa może również zostać pociągnięta do odpowiedzialności w związku z zawartymi transakcjami sprzedaży projektów (np. w związku z naruszeniem gwarancji udzielonych przez Grupę i/lub w związku z istnieniem wad, o których Grupa nie wiedziała, ale powinna była wiedzieć w momencie zawierania transakcji). Grupa może być również zaangażowana w spory sądowe na niewielką skalę i inne postępowania sądowe związane z umowami najmu w przypadku naruszenia określonych obowiązków wynajmującego opisanych w takich umowach.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stosowanie wysokich standardów w zakresie zdrowia, bezpieczeństwa i ochrony środowiska ▪ Monitorowanie przestrzegania procedur BHP i środowiskowych przez pracowników Grupy oraz jej wykonawców, ich pracowników i podwykonawców ▪ Wprowadzenie mechanizmu ograniczającego odpowiedzialność Grupy w dokumentach transakcyjnych (np. ograniczenia czasowe, kwotowe) ▪ Współpraca z renomowanymi doradcami prawnymi w przypadku sporu ▪ Zakup odpowiednich polis ubezpieczeniowych.
-------------------------------	---	---

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

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ FINANSOWĄ GRUPY

Ryzyko	Opis	Metoda zarządzania ryzykiem
Ryzyko spadku poziomu najmu	<p>Jakikolwiek znaczący spadek poziomu najmu w nieruchomościach Grupy, w szczególności utrata renomowanych głównych najemców, może mieć istotny negatywny wpływ na zdolność Grupy do generowania przepływów pieniężnych na przewidywanym poziomie. Nie ma pewności, że najemcy przedłużą umowy najmu na warunkach korzystnych dla Grupy po wygaśnięciu bieżących umów najmu, a jeśli tego nie uczynią, że znajdą się nowi najemcy o równoważnej reputacji (lub nowi najemcy w ogóle), którzy przejmą umowy najmu na warunkach komercyjnych satysfakcjonujących Grupę (w szczególności biorąc pod uwagę rosnące oczekiwania najemców w zakresie standardów wykończenia i zachęt).</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dążenie do zapewnienia wysokiej jakości projektów, które są atrakcyjne dla najemców ▪ Budowanie dobrych, długoterminowych relacji z najemcami ▪ Ciągłe analizowanie trendów rynkowych i szybkie dostosowywanie się do zmian ▪ Ulepszanie infrastruktury i wdrażanie rozwiązań przyjaznych najemcom w budynkach ▪ Efektywne zarządzanie nieruchomościami komercyjnymi Grupy ▪ Doświadczony zespół leasingowy ▪ Współpraca z renomowanymi brokerami i agencjami leasingowymi
Ryzyko niemożności pełnego odzyskania kosztów operacyjnych od najemców	<p>Grupa może nie mieć możliwości pełnego przeniesienia wszystkich kosztów operacyjnych na najemców, zwłaszcza w bardzo konkurencyjnym środowisku, w którym Grupa musi oferować atrakcyjne warunki, aby móc konkurować z innymi nieruchomościami biurowymi lub handlowymi, lub poprawiać warunki oferowane w celu przyciągnięcia nowych najemców do swoich projektów. W przypadku wzrostu wskaźnika powierzchni niewynajętej w budynkach Grupy, będzie ona zobowiązana do pokrycia części opłat eksploatacyjnych związanych z wolną powierzchnią. Niektóre z umów najmu zawieranych przez Grupę przewidują limit wzrostu opłat eksploatacyjnych ponoszonych przez najemcę. W takich przypadkach, gdyby opłaty eksploatacyjne wzrosły, Grupa nie byłaby w stanie przenieść ich wzrostu na najemców.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Efektywne zarządzanie nieruchomościami zorientowane na minimalizację kosztów ich utrzymania bez obniżania jakości świadczonych usług ▪ Zdecydowana większość umów najmu zawieranych z najemcami to umowy typu <i>triple-net</i>, co oznacza, że wszystkie koszty operacyjne oraz podatki od nieruchomości są pokrywane przez najemców ▪ Ograniczenie limitów możliwości przeniesienia opłat eksploatacyjnych na najemców

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

<p>Ryzyko związane z wyceną nieruchomości Grupy</p>	<p>Przychody Grupy zależą w części od zmian wartości aktywów na rynkach nieruchomości, które podlegają pewnym wahaniom. Wycena nieruchomości jest z natury subiektywna i niepewna, ponieważ opiera się na zróżnicowanych metodologiach, prognozach i założeniach (np. co do przewidywanych wartości czynszów, kosztów wykończenia powierzchni, czasu niezbędnego do wynajęcia danej nieruchomości itp.). Wyceny nieruchomości Grupy opierają się na metodzie zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF), z wykorzystaniem stóp dyskontowych mających zastosowanie do danego lokalnego rynku nieruchomości lub, w przypadku wybranych nieruchomości, poprzez odniesienie do wartości sprzedaży porównywalnych nieruchomości, a każda zmiana metodologii wyceny zastosowanej przez rzeczoznawcę będzie miała wpływ na wycenę określonej nieruchomości i może skutkować odnotowaniem zysków lub strat w skonsolidowanym rachunku zysków i strat Grupy. Oznacza to, że Grupa może generować znaczące niepieniężne zyski lub straty z okresu na okres w zależności od zmian wartości godziwej swoich nieruchomości inwestycyjnych, niezależnie od tego, czy takie nieruchomości zostaną sprzedane. Jeśli prognozy i założenia na których opierają się wyceny projektów w portfelu Grupy okażą się niedokładne lub będą podlegać zmianom, rzeczywiste wartości projektów w portfelu Grupy mogą istotnie różnić się od wartości podanych w raportach z wyceny. Wyceny oparte na niedokładnych założeniach dotyczących nieruchomości Grupy oraz wahania wycen mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową i dotrzymanie warunków umów kredytów bankowych (kovenanty).</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inwestowanie w nieruchomości na renomowanych i ustabilizowanych rynkach; ▪ Budowa nieruchomości w oparciu o popyt; ▪ Wynajem nieruchomości renomowanym, wieloletnim najemcom; ▪ Dywersyfikacja portfela inwestycyjnego; ▪ Inwestowanie w odpowiednie utrzymanie nieruchomości
--	---	---

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

Ryzyko związane z finansowaniem zadłużenia Grupy	<p>Aktualnie stosowana przez Grupę dźwignia finansowa i zewnętrzne finansowanie zadłużenia (w tym jego rodzaje i wartość) naraża Grupę na dodatkowe ryzyka, w tym: (i) zwiększenie podatności i zmniejszenie elastyczności Grupy w zakresie reagowania na pogorszenie koniunktury w działalności Grupy lub ogólnie niekorzystne warunki gospodarcze i branżowe; (ii) ograniczenie zdolności Grupy do pozyskania dodatkowego finansowania w celu sfinansowania przyszłej działalności, nakładów inwestycyjnych, możliwości biznesowych, przejęć i innych ogólnych celów korporacyjnych, a także zwiększenie kosztów ewentualnych przyszłych kredytów; (iii) zmuszenie Grupy do zbycia posiadanych nieruchomości w celu umożliwienia jej wywiązania się ze zobowiązań finansowych, w tym spełnienia określonych warunków określonych w umowach kredytowych; (iv) konieczność przeznaczenia znacznej części przepływów pieniężnych Grupy z działalności operacyjnej na spłatę kapitału i odsetek od zadłużenia; oraz (v) postawienie Grupy w niekorzystnej sytuacji konkurencyjnej w porównaniu z konkurentami, którzy posiadają mniejsze zadłużenie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nadzór nad regularną spłatą zadłużenia i zabezpieczenie środków na ten cel ▪ Zabezpieczenie ryzyka stopy procentowej i kursu walutowego dla finansowania zewnętrznego w walutach innych niż euro w celu utrzymania stałego kosztu w okresie finansowania ▪ Utrzymanie LTV pod kontrolą, a w dłuższej perspektywie jego zmniejszenie ▪ Dostosowanie polityki inwestycyjnej Grupy do dostępności środków oraz aktywna praca nad jakością portfela poprzez wychodzenie z aktywów generujących niskie środki pieniężne ▪ Utrzymywanie dostępnych limitów kredytowych i dobrych relacji z bankami finansującymi
Ryzyko niewypełnienia zobowiązań wynikających z umów finansowania	<p>Grupa może nie spłacić kwoty kapitału i/lub odsetek należnych z tytułu kredytów lub naruszyć którykolwiek z warunków zawartych w umowach kredytowych - w niektórych przypadkach również z powodu okoliczności, które mogą być poza jej kontrolą. Mogą one obejmować wymóg spełnienia określonych wskaźników wartości kredytu do wartości (LTV), pokrycia obsługi zadłużenia i wymogów dotyczących kapitału obrotowego. Naruszenie takich warunków przez Grupę może skutkować przepadkiem aktywów obciążonych hipoteką, przyspieszeniem wymagalności zobowiązań płatniczych, przyspieszeniem realizacji gwarancji płatniczych, uruchomieniem klauzuli naruszenia z tytułu innych zobowiązań (cross-default) lub utrudnieniem lub uniemożliwieniem zaciągania kredytów w przyszłości. W takich okolicznościach</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nadzór nad regularną spłatą zadłużenia i zabezpieczenie środków na ten cel ▪ Monitorowanie prawidłowego wykonywania wszystkich obowiązków nałożonych na Grupę i/lub jej spółki umowami finansowania; ▪ Zapewnienie, że środki z kredytów są wydatkowane zgodnie z celem danego kredytu; ▪ Dążenie do zapewnienia właściwej płynności Grupy ▪ Zatrudnianie specjalistów odpowiedzialnych za obsługę istniejącego finansowania zadłużenia Grupy ▪ Zapewnienie, że środki z kredytu są wydatkowane zgodnie z jego celem ▪ Nadzór w celu zapewnienia należytej realizacji wszystkich zobowiązań Grupy wynikających z

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

	<p>Grupa mogłaby również zostać zmuszona w dłuższej perspektywie do sprzedaży niektórych aktywów w celu wywiązania się ze zobowiązań kredytowych, lub też do opóźnienia lub ograniczenia realizacji swoich projektów.</p>	<p>obowiązujących dokumentów finansowania, tak aby zapobiec wystąpieniu przypadku jakiegokolwiek naruszenia i/lub niewywiązania się ze zobowiązań</p>
<p>Ryzyko wynikające z refinansowania</p>	<p>Grupa finansuje swoje projekty w zakresie nieruchomości w oparciu o zabezpieczone kredyty i niezabezpieczone obligacje, które zostały udzielone na ograniczony okres. Grupa może nie być w stanie odnowić lub refinansować swoich pozostałych zobowiązań w części lub w całości, lub może być zmuszona do zaakceptowania mniej korzystnych warunków takiego refinansowania. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie odnowić kredytu lub obligacji lub zapewnić refinansowania, może zostać zmuszona do sprzedaży części swoich nieruchomości w celu pozyskania niezbędnej płynności lub wykorzystania posiadanych środków pieniężnych na spłatę kredytu. Ponadto jeżeli Grupa nie będzie w stanie odnowić określonych kredytów lub obligacji, nieruchomości finansowane za ich pomocą osiągną niski poziom dźwigni finansowej, a w konsekwencji nie będą w stanie generować przewidywanych zwrotów z kapitału własnego. Refinansowanie wiąże się również z ryzykiem zmiany stóp procentowych, które mogą być mniej korzystne niż w przypadku istniejącego zadłużenia. Stopy procentowe są bardzo wrażliwe na wiele czynników, w tym politykę pieniężną rządu oraz krajowe i międzynarodowe warunki gospodarcze i polityczne, a także inne czynniki pozostające poza kontrolą Grupy, jednak wszelkie zmiany odnośnych stóp procentowych mogą zwiększyć koszty zaciągania kredytów przez Grupę w stosunku do dotychczasowych kredytów, wpływając tym samym na poziom jej rentowności. Jakikolwiek połączenie powyższych czynników, jeśli ma znaczącą wartość, mogłoby mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność,</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nadzór w celu zapewnienia właściwej spłaty wszystkich zobowiązań Grupy wynikających z obowiązujących dokumentów finansowych, tak aby nie doprowadzić do ich naruszenia i/lub niewywiązania się z warunków umowy ▪ Utrzymywanie zdolności kredytowej Grupy na wystarczającym poziomie ▪ Szerokie doświadczenie w pozyskiwaniu finansowania i refinansowania ▪ Skuteczne zarządzanie zadłużeniem Grupy ▪ Kształtowanie dobrych i długoterminowych relacji z bankami finansującymi ▪ Zatrudnianie doświadczonych specjalistów finansowych ▪ Ograniczanie ekspozycji na zmiany stóp procentowych poprzez zaciąganie długu o stałej stopie procentowej lub zmianę stopy procentowej ze zmiennej na stałą za pomocą instrumentów zabezpieczających

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

przepływy pieniężne, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

Ryzyko walutowe

Walutą funkcjonalną Grupy jest euro. Grupa jest narażona na ryzyko walutowe wynikające między innymi z faktu, że niektóre koszty Grupy (takie jak określone koszty budowy, koszty pracy i wynagrodzenia dla niektórych generalnych wykonawców) są ponoszone, a niektóre przychody są uzyskiwane, w walutach rynków geograficznych, na których Grupa prowadzi działalność, w tym w polskim złotym, bułgarskiej lewie, węgierskim forintach, rumuńskim leju i serbskim dinarze. Kursy wymiany walut lokalnych na euro podlegały w przeszłości wahaniom. Część zadłużenia Grupy jest denominowana w walutach innych niż euro, w związku z czym Grupa ponosi część kosztów finansowych w takich innych walutach (ryzyko walutowe dotyczy w szczególności odsetek od obligacji wyemitowanych przez Grupę w forintach węgierskich).

- Pozyskiwanie finansowania denominowanego w euro lub konwersja finansowania pozyskanego w innych walutach na euro z wykorzystaniem zabezpieczających instrumentów pochodnych
- Zawieranie umów z kontrahentami określających wynagrodzenie w euro
- Stosowanie innych form zabezpieczenia walutowego w celu ograniczenia wpływu wahań kursów walut i zmienności stopy zwrotu

Ryzyko utraty płynności przez Grupę

Grupa ponosi potencjalne ryzyko utraty płynności w przypadku istotnego zaburzenia równowagi pomiędzy należnościami i zobowiązaniami, a także istotnego zaburzenia przepływów pieniężnych w przypadku braku dostępu do finansowania.

- Stały nadzór nad prognozowanymi i rzeczywistymi krótko- i długoterminowymi przepływami pieniężnymi oraz należnościami i zobowiązaniami
 - Utrzymywanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych w celu zapewnienia właściwego zarządzania płynnością
 - Wykorzystywanie doświadczenia Grupy
 - Dywersyfikacja portfela Grupy, jak również inwestycje w nowe sektory, które mogą przechodzić przez różne fazy cyklu życia w innym okresie
-

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE ZE STRUKTURĄ AKCJONARIATU

Ryzyko	Opis	Metoda zarządzania ryzykiem
<p>Ryzyko konfliktu interesów między Grupą a akcjonariuszem dominującym Grupy</p>	<p>Grupa nie może wykluczyć ryzyka wystąpienia potencjalnego konfliktu interesów pomiędzy podmiotem dominującym GTC, tj. funduszem Optimum Venture Private Equity ("Optima"), który pośrednio posiada 62,61% akcji w kapitale zakładowym Spółki, a pozostałymi akcjonariuszami. Przy analizie inwestycji, kwestii biznesowych i operacyjnych Grupy i/lub najwłaściwszego wykorzystania dostępnych środków pieniężnych Grupy, interesy Optima mogą nie być zbieżne z interesami Grupy lub jej pozostałych akcjonariuszy, zwłaszcza że Optima prowadzi działalność na tych samych rynkach co Grupa i może konkurować w zakresie inwestycji.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stosowanie odpowiednich zasad ładu korporacyjnego określonych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW z 2021 r. ▪ Ochrona praw akcjonariuszy mniejszościowych zawarta w statucie, w tym powołanie delegata na walne zgromadzenie (członka rady nadzorczej powoływanego przez walne zgromadzenie), kryteria niezależności dla co najmniej dwóch członków rady nadzorczej, specjalne wymogi dotyczące zatwierdzania transakcji z podmiotami powiązanymi
<p>Ryzyko związane z transakcjami z podmiotami powiązanymi</p>	<p>Ponieważ Grupa przeprowadza transakcje z podmiotami powiązanymi, jest narażona na ryzyko zakwestionowania takich transakcji przez organy podatkowe, biorąc pod uwagę specyfikę transakcji z podmiotami powiązanymi, złożoność i niejednoznaczność przepisów wykonawczych regulujących metody ustalania warunków rynkowych dla potrzeb takich transakcji, a także trudności w identyfikacji porównywalnych transakcji dla celów referencyjnych.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Monitorowanie przepisów prawnych i podatkowych oraz zmian w przepisach regulujących transakcje z podmiotami powiązanymi ▪ Stosowanie regulacji dotyczących podmiotów powiązanych, tj. zamykanie takich transakcji na warunkach rynkowych oraz przygotowywanie odpowiedniej dokumentacji tj. analizy porównawcze, wstępne ustalenia z organami podatkowymi itp. ▪ Monitorowanie praktyk rynkowych (w tym podejścia administracji państwowej) w zakresie ustalania warunków rynkowych na potrzeby transakcji z podmiotami powiązanymi ▪ Współpraca z doświadczonymi doradcami podatkowymi i prawnymi

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

CZYNNIK RYZYKA ZWIĄZANY Z RYNKAMI, NA KTÓRYCH GRUPA PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ

Ryzyko	Opis	Metoda zarządzania ryzykiem
Ryzyko związane z krajami rynków wschodzących	<p>Grupa prowadzi działalność na rynkach Europy Środkowo-Wschodniej i Południowo-Wschodniej, które są narażone na większe ryzyko prawne, gospodarcze, podatkowe i polityczne niż rynki dojrzałe, a także podlegają szybkim i czasami nieprzewidywalnym zmianom. Kraje Europy Środkowo-Wschodniej i Południowo-Wschodniej nadal niosą różne zagrożenia dla inwestorów, takie jak niestabilność gospodarcza lub zmiany we władzach krajowych lub lokalnych, wyłączenia gruntów, zmiany w prawie podatkowym lub przepisach wykonawczych, zmiany w praktykach biznesowych lub zwyczajach, zmiany w prawie i przepisach związanych z transferem walut oraz ograniczenia poziomu inwestycji zagranicznych lub działalności deweloperskiej. Ponadto niekorzystny rozwój sytuacji politycznej lub gospodarczej w krajach, w których Grupa prowadzi działalność i/lub w krajach sąsiednich, może mieć negatywny wpływ m.in. na produkt krajowy brutto, wymianę handlową z zagranicą i gospodarkę poszczególnych krajów. Trwający konflikt zbrojny na terytorium Ukrainy oraz niepewność co do czasu jego trwania i skali, a także relacje krajów Europy Środkowo-Wschodniej i Południowo-Wschodniej z Rosją, mogą mieć wpływ na stosunek inwestorów do rynku nieruchomości w regionie oraz ich skłonność do inwestowania w krajach sąsiadujących z Ukrainą i Rosją, w których Grupa prowadzi działalność. Grupa może być narażona na ryzyko związane z inwestowaniem w nieruchomości w krajach Europy Środkowo-Wschodniej i Południowo-Wschodniej wynikające z nieuregulowanego lub niepewnego</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Monitorowanie sytuacji politycznej i gospodarczej na rynkach regionalnych, na których działa Grupa ▪ Zatrudnianie lokalnych specjalistów znających warunki panujące na określonym rynku ▪ Prowadzenie szczegółowej analizy due diligence przed podjęciem decyzji o przystąpieniu do realizacji nowego projektu ▪ Stosowanie zabezpieczeń prawnych w zawieranych umowach ▪ Zabezpieczanie przychodów poprzez zawieranie długoterminowych umów najmu ▪ dywersyfikacja ryzyka poprzez inwestowanie na różnych rynkach i inwestowanie w nowe przedsięwzięcia w sposób zdywersyfikowany (jeden projekt w jednym czasie w kraju), <ul style="list-style-type: none"> ▪ <input type="checkbox"/> inwestowanie w nowe, bardziej stabilne, wysoko oceniane gospodarki w celu zmniejszenia średniego ryzyka.

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

statusu prawnego części tych nieruchomości (np. z powodu roszczeń reprivatyzacyjnych).

CZYNNIK RYZYKA W ZAKRESIE TECHNOLOGII INFORMATYCZNYCH

Ryzyko	Opis	Metoda zarządzania ryzykiem
Ryzyko nieuprawnionego dostępu do danych	Grupa narażona jest na ryzyko związane z nieuprawnionym dostępem do danych z wewnątrz i z zewnątrz organizacji, które może skutkować wyciekiem poufnych danych na jej temat.	<ul style="list-style-type: none">▪ Wdrażanie wewnętrznych standardów bezpieczeństwa IT▪ Ciągłe monitorowanie i wykrywanie zagrożeń dla systemów i infrastruktury IT▪ Współpraca z renomowanymi dostawcami usług IT i w zakresie cyberbezpieczeństwa▪ Zwiększanie świadomości pracowników w zakresie cyberbezpieczeństwa

18. Terminy i skróty

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

Spółka lub GTC	stosuje się do Globe Trade Centre S.A.;
Grupa lub Grupa GTC	stosuje się do Globe Trade Centre S.A. oraz jej spółek zależnych, podlegających konsolidacji w sprawozdaniu finansowym;
Akcje	stosuje się do akcji Globe Trade Centre S.A., które zostały wprowadzone do publicznego obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w maju 2004 r. oraz w latach późniejszych i są oznaczone kodem PLGTC0000037 oraz zostały wprowadzone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Johannesburgu (inward listing) w dniu 18 sierpnia 2016 r. i są oznaczone kodem ISIN PLGTC0000037;
Obligacje	stosuje się do obligacji wyemitowanych przez spółkę Globe Trade Centre S.A. i spółki z Grupy oraz wprowadzonych na rynek alternatywny odpowiednio pod kodami PLGTC0000318, HU0000360102, HU0000360284 i XS2356039268;
Sprawozdanie	Stosuje się do rocznego sprawozdania przygotowanego zgodnie z art. 71 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r.

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

w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim;

CEE	stosuje się do grupy krajów leżących w regionie Europy Środkowo-Wschodniej (tj. Polski i Węgier);
SEE	stosuje się do grupy krajów leżących w regionie Europy Południowo-Wschodniej (tj. Bułgarii, Chorwacji, Rumunii i Serbii);
NRA, NLA, powierzchnia najmu netto	stosuje się do miary powierzchni będącej podstawą dla określenia wartości nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych w wycenach. Dla nieruchomości komercyjnych, powierzchnia najmu netto to cała powierzchnia biurowa lub handlowa nieruchomości, za którą najemcy danej nieruchomości płacą czynsz, lub przeznaczona pod wynajem. Szczegółowe zasady obliczania NRA mogą się różnić pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami ze względu na różną metodologię i standardy na poszczególnych rynkach geograficznych, w których Grupa prowadzi działalność;
GLA lub powierzchnia najmu brutto	stosuje się do wielkości powierzchni biurowej lub handlowej dostępnej do wynajęcia w ukończonych aktywach pomnożonej przez czynnik dodatkowy (add-on-factor). Powierzchnia najmu brutto to powierzchnia, za którą najemcy płacą czynsz, a tym samym powierzchnia generująca przychody dla Grupy;
Całkowita wartość księgową portfela nieruchomości	stosuje się do całkowitej wartości księgowej portfela nieruchomości Grupy, wliczając nieruchomości inwestycyjne (ukończone, w budowie i grunty), grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, aktywa przeznaczone do sprzedaży oraz prawa użytkownika gruntów będących w użytkowaniu wieczystym;
Nieruchomości komercyjne	stosuje się do nieruchomości biurowych oraz handlowych, tzn. nieruchomości, które generują przychody z czynszu;
Poziom wynajmu	stosuje się do średniego obłożenia w ukończonych aktywach w oparciu o metry kwadratowe („m kw.”) powierzchni najmu brutto;
FFO, FFO I	stosuje się do zysku przed opodatkowaniem pomniejszonego o zapłacony podatek, po skorygowaniu o transakcje bezgotówkowe (takie jak wartość godziwa lub wycena nieruchomości, amortyzacja i odpisy amortyzacyjne, 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);

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

EPRA NTA	jest miarą wartości aktywów netto przy założeniu, że jednostki kupują i sprzedają aktywa, krystalizując w ten sposób pewne poziomy rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Oblicza się go jako łączny kapitał własny pomniejszony o udziały niekontrolujące, z wyłączeniem instrumentów pochodnych wycenianych w wartości godziwej, a także odroczonego opodatkowania nieruchomości (chyba że taka pozycja jest związana z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży);
Przychody z czynszu	stosuje się do przychodów z najmu, które zostały rozpoznane na dzień sporządzenia raportu. Obejmują przychody z czynszu podstawowego, przychody z wynajmu miejsc parkingowych i inne przychody z wynajmu;
Wskaźnik zadłużenia do wartości nieruchomości (LTV) netto	stosuje się do długu netto podzielonego przez wartość aktywów brutto. Zadłużenie netto oblicza się jako całkowite zadłużenie finansowe pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz depozyty, z wyłączeniem pożyczek od udziałów niekontrolujących oraz odroczonego kosztów pozyskania finansowania. Wartość Aktywów Brutto to wartość nieruchomości inwestycyjnych (z wyłączeniem prawa do użytkowania gruntów), gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, aktywów przeznaczonych do sprzedaży, aktywów finansowych, budynków na własny użytek oraz udziałów w inwestycjach kapitałowych. Wskaźnik LTV pokazuje ogólną ocenę podejmowanego ryzyka finansowego;
Średni koszt długu; średnie oprocentowanie; średnia ważona stopa procentowa	obliczana jest jako średnia ważona stopa procentowa całkowitego zadłużenia, skorygowana o wpływ zawartych przez Grupę swapów stóp procentowych i swapów walutowych;
EUR, € lub euro	stosuje się do wspólnej waluty Państw Członkowskich uczestniczących w Trzecim Etapie Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej Traktatu Ustanawiającego Wspólnotę Europejską, wraz z późniejszymi zmianami;
PLN lub złoty	stosuje się do waluty obowiązującej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej;
HUF lub forint	stosuje się do waluty obowiązującej na terenie Węgier;
JSE	stosuje się do giełdy papierów wartościowych w Johannesburgu.

19. Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2023 r.

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



GLOBE TRADE CENTRE S.A.

OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD

ŁADU KORPORACYJNEGO

ZA ROK OBROTOWY KOŃCĄCY SIĘ **31 GRUDNIA 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. Zasady ładu korporacyjnego, którym podlega emitent i miejsce, w którym ten zbiór zasad jest dostępny publicznie	3
2. Zasady ładu korporacyjnego, od stosowania których emitent odstąpił, w tym powody odstąpienia	3
3. Główne cechy systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych.....	5
4. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów w walnym zgromadzeniu.....	7
5. Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne wraz z opisem tych uprawnień	8
6. Ograniczenia odnośnie wykonywania praw głosu, takich jak ograniczenie wykonywania praw głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.	10
7. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Globe Trade Centre S.A.....	10
8. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.....	10
9. Opis zasad zmian statutu Spółki	11
10. Regulamin walnego zgromadzenia akcjonariuszy i jego praw podstawowych oraz opis praw akcjonariuszy i ich wykonywania, w szczególności zasady wynikające z regulaminu walnego zgromadzenia, chyba że informacje w tym zakresie wynika bezpośrednio z przepisów prawa.....	11
11. Skład osobowy organów Spółki i zmiany w poprzednim roku obrotowym oraz opis funkcjonowania organów zarządczych, nadzorczych lub administracyjnych Spółki i jej komitetów.....	13
12. Firma audytorska.....	19
13. Polityka różnorodności stosowana do organów administrujących, zarządzających i nadzorujących.....	21

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

1. Zasady ładu korporacyjnego, którym podlega emitent i miejsce, w którym ten zbiór zasad jest dostępny publicznie

W lipcu 2007 r. Rada Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie przyjęła zbiór zasad ładu korporacyjnego dla spółek akcyjnych emitujących akcje, obligacje zamienne lub obligacje z prawem pierwszeństwa, które zostały dopuszczone do obrotu giełdowego. („**Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW**”). Dobre Praktyki Spółek notowanych na GPW zostały zmienione kilka razy od tamtego czasu i były dostosowane do ostatnich zmian prawnych, aktualnych trendów międzynarodowych ładu korporacyjnego i oczekiwań uczestników rynku. Ostatnia zmiana miała miejsce w dniu 29 marca 2021 r., Rada GPW podjęła uchwałę zatwierdzającą przyjęcie nowego zbioru zasad ładu korporacyjnego pod nazwą „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021”. Nowe zasady weszły w życie 1 lipca 2021 r. i stanowią podstawę zgodnie, z którą Spółka przygotowała sprawozdanie w sprawie stosowania zasad ładu korporacyjnego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2023 r.

Treść Kodeksu Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW jest publicznie dostępna na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie poświęconej tej tematyce: <https://www.gpw.pl/dobre-praktyki2021>

2. Zasady ładu korporacyjnego, od stosowania których emitent odstąpił, w tym powody odstąpienia

Spółka stara się dołożyć wszelkich możliwych starań, aby stosować zasady ładu korporacyjnego zawarte w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW, starając się wypełnić wszystkie zalecenia z nich wynikające i wszystkie zalecenia skierowane do zarządów spółek, rad nadzorczych i akcjonariuszy we wszystkich obszarach naszej działalności.

Ponadto, w celu realizacji przejrzystej i efektywnej polityki informacyjnej, Spółka zapewnia szybki i bezpieczny dostęp do informacji akcjonariuszom, analitykom i inwestorom za pomocą zarówno tradycyjnych, jak i nowoczesnych technologii publikowania informacji o Spółce w możliwie najszerszym stopniu.

Staramy się dołożyć wszelkich możliwych starań, aby stosować wszystkie zasady ładu korporacyjnego

W roku 2023 Spółka nie stosowała 3 zasad Dobrych Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021 Spółka:

Seksja	Zasada	Komentarz spółki:
<p>1. Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami</p>	<p>1.4.2</p> <p>W celu zapewnienia należytej komunikacji z interesariuszami, w zakresie przyjętej strategii biznesowej Spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej informacje na temat założeń posiadanej strategii, mierzalnych celów, w tym zwłaszcza celów długoterminowych, planowanych działań oraz postępów w jej realizacji, określonych za pomocą mierników finansowych i niefinansowych. Informacje na temat strategii w obszarze ESG powinny m.in. przedstawiać wartość wskaźnika równości wynagrodzeń wypłacanych jej pracownikom, obliczanego jako procentowa różnica pomiędzy średnim miesięcznym wynagrodzeniem (z uwzględnieniem premii, nagród i innych dodatków) kobiet i mężczyzn za ostatni rok, oraz przedstawiać informacje o działaniach podjętych w celu likwidacji ewentualnych nierówności w tym zakresie, wraz z prezentacją ryzyk z tym związanych oraz horyzontem czasowym, w którym planowane jest doprowadzenie do równości.</p>	<p>Obecna strategia Grupy GTC nie zawiera elementów wskazanych w tej regule. Mimo to Spółka rozważy możliwość włączenia ich w nową strategię w przyszłości.</p>
<p>2. Zarząd i rada nadzorcza</p>	<p>2.1</p> <p>Spółka powinna posiadać politykę różnorodności wobec zarządu oraz rady nadzorczej, przyjętą odpowiednio przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie. Polityka różnorodności określa cele i kryteria różnorodności m.in. w takich obszarach jak płeć, kierunek wykształcenia, specjalistyczna wiedza, wiek oraz doświadczenie zawodowe, a także wskazuje termin i sposób monitorowania realizacji tych celów. W zakresie zróżnicowania pod względem płci warunkiem zapewnienia różnorodności</p>	<p>Spółka nie planuje formalnego przyjęcia polityki różnorodności wobec zarządu i rady nadzorczej, gdyż głównymi kryteriami przy wyborze jej członków są wiedza, doświadczenie, cechy osobowości i wykształcenie, a nie np. wiek czy płeć.</p>

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

	organów spółki jest udział mniejszości w danym organie na poziomie nie niższym niż 30%.	
2. Zarząd i rada nadzorcza	<p>2.2</p> <p>Osoby podejmujące decyzje w sprawie wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej spółki powinny zapewnić wszechstronność tych organów poprzez wybór do ich składu osób zapewniających różnorodność, umożliwiając m.in. osiągnięcie docelowego wskaźnika minimalnego udziału mniejszości określonego na poziomie nie niższym niż 30%, zgodnie z celami określonymi w przyjętej polityce różnorodności, o której mowa w zasadzie 2.1.</p>	Spółka nie planuje formalnego przyjęcia polityki różnorodności wobec zarządu i rady nadzorczej, gdyż głównymi kryteriami przy wyborze jej członków są wiedza, doświadczenie, cechy osobowości i wykształcenie, a nie np. wiek czy płeć.

3. Główne cechy systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych

Zarząd jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej Spółki i jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych przygotowywanych i publikowanych zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków przyjmowania za równoważne informacji wymaganych przepisami państwa niebędącego państwem członkowskim.

Spółka korzysta z szerokiego doświadczenia swoich pracowników w zakresie identyfikacji, dokumentacji, ewidencji i kontroli operacji gospodarczych, w tym z licznych procedur kontroli wspieranych przez nowoczesne technologie informatyczne służące do rejestrowania, przetwarzania i prezentacji danych operacyjnych i finansowych.

W celu zapewnienia dokładności i wiarygodności sprawozdań finansowych spółki dominującej i podmiotów zależnych, Spółka stosuje szereg procedur wewnętrznych w zakresie systemów kontroli transakcji i procesów wynikających z działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej.

Ważnym elementem zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sprawozdawczości finansowej jest ciągła kontrola wewnętrzna sprawowana przez głównych księgowych na poziomie podmiotu dominującego, jak i na poziomie spółek zależnych.

System kontroli budżetowej opiera się na kwartalnych i rocznych sprawozdaniach finansowych i operacyjnych. Wyniki finansowe są regularnie monitorowane.

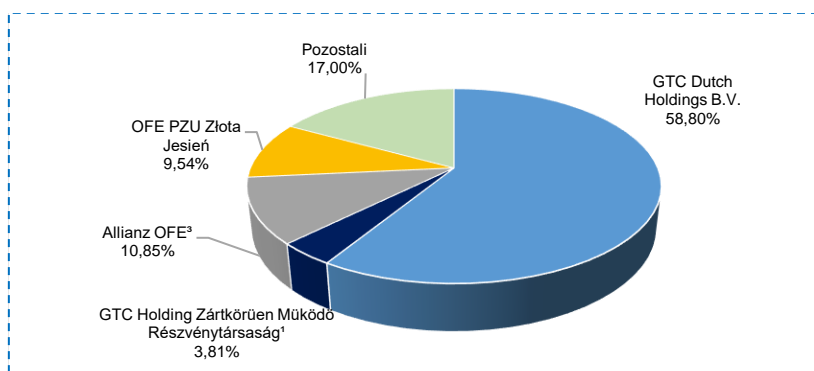
Jednym z podstawowych elementów kontroli w procesie przygotowywania sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej jest weryfikacja przeprowadzana przez niezależnych audytorów. Audytor jest wybierany z grona renomowanych firm, które gwarantują wysoki standard usług i niezależność. Rada nadzorcza Grupy zatwierdza wybór niezależnego audytora. Zadania niezależnego audytora obejmują w szczególności: przegląd półrocznych jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych i badanie rocznych jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

Niezależność biegłego audytora ma fundamentalne znaczenie dla zapewnienia dokładności badania ksiąg i sprawozdań finansowych. Komitet audytu, powołany w ramach rady nadzorczej Spółki, sprawuje nadzór nad procesem sprawozdawczości finansowej Spółki, we współpracy z niezależnym biegłym audytorem, który uczestniczy w posiedzeniach komitetu ds. audytu. Komitet ds. audytu nadzoruje proces sprawozdawczości finansowej w celu zapewnienia stabilności, przejrzystości i integralności informacji finansowych. W skład komitetu audytu wchodzi jeden członek rady nadzorczej, który spełnia kryteria niezależności wymienione w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW. Komitet ds. audytu podlega radzie nadzorczej.

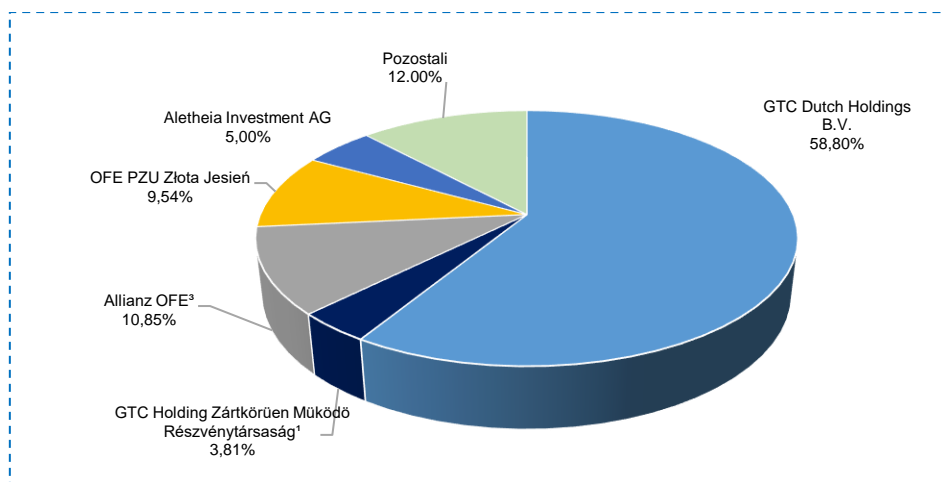
Ponadto, zgodnie z Artykułem 4a ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, do obowiązków rady nadzorczej należy zapewnienie aby sprawozdania finansowe oraz sprawozdanie z działalności Spółki spełniały wymogi prawa, a rada nadzorcza wykonuje ten obowiązek korzystając z uprawnień na mocy prawa i statutu Spółki. Jest to kolejny poziom kontroli sprawowanej przez niezależny organ w celu zapewnienia dokładności i wiarygodności informacji zawartych w jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

4. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów w walnym zgromadzeniu

Poniższy wykres przedstawia akcjonariuszy Spółki, którzy na dzień 31 grudnia 2023 r. posiadali nie mniej niż 5% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy GTC S.A.



Poniższy wykres przedstawia akcjonariuszy Spółki, którzy na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania posiadali nie mniej niż 5% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy GTC S.A.



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

Tabela została sporządzona na podstawie informacji uzyskanych bezpośrednio od akcjonariuszy lub podczas zapisów na nowe akcje i przedstawia strukturę akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2023 r.:

Akcjonariusz	Liczba akcji (nie w mln)	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów (nie w mln)	% głosów	Zmiana liczby posiadanych akcji od 30 września 2023 r. (nie w mln)
GTC Dutch Holdings B.V.	337.637.591	58,80%	337.637.591	58,80%	Zmiana bezpośredniego akcjonariusza spółki; zmiana o 90.176.000 ²
GTC Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság ¹	21.891.289	3,81%	21.891.289	3,81%	Bez zmian
Allianz OFE ³	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
Razem	574.255.122	100,00%	574.255.122	100,00%	bez zmian

¹ 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.

² W dniu 11 grudnia 2023 r. GTC Dutch Holdings B.V, GTC HOLDING ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG oraz Icona Securitization Opportunities Group S.à r.l. zawarli warunkowe globalne porozumienie rozwiązujące (global settlement agreement) mające na celu zakończenie ich współpracy w odniesieniu do Spółki ("GSA"). Spółka została poinformowana, że przeniesienie akcji zgodnie z GSA nie spowoduje żadnych zmian w liczbie głosów w Spółce posiadanych łącznie lub indywidualnie przez Akcjonariuszy, ponieważ wszystkie prawa głosu związane z akcjami były już wykonywane przez GTC Dutch przed zawarciem GSA na podstawie Umowy Przeniesienia (z dnia 18 lutego 2022 r. (z datą wejścia w życie 1 marca 2022 r.)

³ W dniu 12 maja 2023 r. udział Allianz OFE w ogólnej liczbie głosów w Spółce przekroczył próg 10% w związku z likwidacją funduszu Drugi Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny („Drugie Allianz OFE”) i przeniesieniem jego aktywów na Allianz OFE

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

W dniu 13 marca 2024 roku Spółka otrzymała zawiadomienie od swojego akcjonariusza, tj.: Aletheia Investment AG („Aletheia”), że udział Aletheia w ogólnej liczbie głosów w Spółce przekroczył próg 5%

Akcjonariusz	Liczba akcji (nie w mln)	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów (nie w mln)	% głosów	Zmiana liczby posiadanych akcji od 30 września 2023 r. (nie w mln)
GTC Dutch Holdings B.V.	337.637.591	58,80%	337.637.591	58,80%	Zmiana bezpośredniego akcjonariusza spółki; zmiana o 90.176.000 ²
GTC Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság ¹	21.891.289	3,81%	21.891.289	3,81%	Bez zmian
Allianz OFE ³	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
Aletheia Investment AG	28.718.871	5,00%	28.718.871	5,00%	Wzrost o 28.718.871
Pozostali	68.877.371	12,00%	68.877.371	12,00%	Spadek o 28.718.871
Razem	574.255.122	100,00%	574.255.122	100,00%	Bez zmian

¹ 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.

² W dniu 11 grudnia 2023 r. GTC Dutch Holdings B.V., GTC HOLDING ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG oraz Icona Securitization Opportunities Group S.à r.l. zawarli warunkowe globalne porozumienie rozwiązujące (global settlement agreement) mające na celu zakończenie ich współpracy w odniesieniu do Spółki ("GSA"). Spółka została poinformowana, że przeniesienie akcji zgodnie z GSA nie spowoduje żadnych zmian w liczbie głosów w Spółce posiadanych łącznie lub indywidualnie przez Akcjonariuszy, ponieważ wszystkie prawa głosu związane z akcjami były już wykonywane przez GTC Dutch przed zawarciem GSA na podstawie Umowy Przeniesienia (z dnia 18 lutego 2022 r. (z datą wejścia w życie 1 marca 2022 r.))

³ W dniu 12 maja 2023 r. udział Allianz OFE w ogólnej liczbie głosów w Spółce przekroczył próg 10% w związku z likwidacją funduszu Drugi Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny („Drugie Allianz OFE”) i przeniesieniem jego aktywów na Allianz OFE

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

5. Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne wraz z opisem tych uprawnień

Dla posiadaczy papierów wartościowych Globe Trade Centre S.A. nie wynikają z tych papierów jakiegokolwiek specjalne uprawnienia kontrolne.

6. Ograniczenia odnośnie wykonywania praw głosu, takich jak ograniczenie wykonywania praw głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy Spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.

W Globe Trade Centre S.A. nie funkcjonują ograniczenia odnośnie wykonywania praw głosu, takie jak, ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy Globe Trade Centre S.A., prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.

7. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Globe Trade Centre S.A.

Nie istnieją przepisy ograniczające prawo przeniesienia własności papierów wartościowych, z wyjątkiem ograniczeń, które wynikają z ogólnych przepisów prawa, w szczególności ograniczenia umowne dotyczące przeniesienia praw własności papierów wartościowych emitowanych przez Spółkę.

8. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji

Zgodnie z Art. 12 statutu zarząd liczy od 1 do 7 członków, powoływanych przez radę nadzorczą na trzyletnią kadencję.

Ponadto, rada nadzorcza wyznacza prezesa zarządu (CEO) i może wyznaczyć jego zastępcę.

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za bieżące zarządzanie Spółką oraz jej reprezentowanie wobec osób trzecich. Wszystkie kwestie związane z działalnością Spółki wchodzą w zakres działalności zarządu, chyba że należą do kompetencji rady nadzorczej lub walnego zgromadzenia z mocy przepisów prawa lub statutu.

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

Członkowie zarządu uczestniczą w szczególności w walnym zgromadzeniu akcjonariuszy i udzielają odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia. Ponadto, członkowie zarządu są zapraszani na posiedzenia rady nadzorczej Spółki przez przewodniczącego rady nadzorczej oraz uczestniczą w jej posiedzeniach z prawem do wyrażania swoich opinii na temat spraw znajdujących się w porządku obrad.

Walne zgromadzenie akcjonariuszy podejmuje decyzje w sprawie emisji lub wykupu akcji Spółki. Kompetencje zarządu w tym zakresie ograniczają się do wykonywania wszelkich uchwał powziętych przez walne zgromadzenie.

9. Opis zasad zmian statutu Spółki

Zmiana statutu Spółki wymaga uchwały walnego zgromadzenia akcjonariuszy i wpisu do KRS. Procedura podejmowania uchwał w sprawie zmian statutu podlega ogólnym przepisom prawa i statutu ją regulującym.

10. Regulamin walnego zgromadzenia akcjonariuszy i jego praw podstawowych oraz opis praw akcjonariuszy i ich wykonywania, w szczególności zasady wynikające z regulaminu walnego zgromadzenia, chyba że informacje w tym zakresie wynika bezpośrednio z przepisów prawa

Walne zgromadzenie akcjonariuszy działa na podstawie polskich przepisów kodeksu spółek handlowych i statutu.

Walne zgromadzenie akcjonariuszy podejmuje uchwały dotyczące w szczególności następujących kwestii:

- a) omawianie i zatwierdzanie sprawozdań zarządu i sprawozdania finansowego za ubiegły rok,
- b) decyzja o podziale zysku lub pokryciu straty,
- c) udzielenie absolutorium członkom zarządu i rady nadzorczej z wykonywania swoich obowiązków,
- d) ustalenia wynagrodzenia rady nadzorczej,
- e) zmiany statutu Spółki,
- f) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego,

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

- g) połączenie lub przekształcenie Spółki,
- h) rozwiązanie i likwidacja Spółki,
- i) emisja obligacji zmiennych lub z prawem pierwszeństwa,
- j) zbycie lub wydzierżawienie Spółki oraz ustanowienie prawa użytkowania lub sprzedaży zakładu Spółki,
- k) wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody przy zawiązywaniu Spółki lub wykonywaniu zarządu albo nadzoru.

W walnym zgromadzeniu uczestniczą osoby, które były akcjonariuszami Spółki na szesnaście dni przed datą walnego zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu).

Akcjonariusz, będący osobą fizyczną, ma prawo do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu akcjonariuszy i wykonywania prawa głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Akcjonariusz, będący osobą prawną, ma prawo do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu akcjonariuszy i wykonywania prawa głosu przez osobę uprawnioną do przekazania oświadczeń woli w jego imieniu lub przez pełnomocnika.

Pełnomocnictwo do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu i wykonywania prawa głosu wymaga formy pisemnej lub elektronicznej. W celu identyfikacji akcjonariusza, który udzielił pełnomocnictwa, zawiadomienie o przyznaniu takiego pełnomocnictwa w postaci elektronicznej powinno zawierać:

- w przypadku akcjonariusza będącego osobą fizyczną - kopię dowodu osobistego, paszportu lub innego urzędowego dokumentu tożsamości potwierdzającego tożsamość akcjonariusza; lub
- w przypadku akcjonariusza niebędącego osobą fizyczną - kopię odpisu z właściwego rejestru lub innego dokumentu potwierdzającego upoważnienie osoby fizycznej (osób fizycznych) do reprezentowania akcjonariusza na walnym zgromadzeniu (np. nieprzerwany ciąg pełnomocnictw).

Na walnym zgromadzeniu mogą być obecni członkowie zarządu i rady nadzorczej - w składzie, który pozwala na udzielanie merytorycznych odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia - oraz audytor Spółki, jeśli walne zgromadzenie odbywa się w celu omówienia kwestii finansowych.

Każdy uczestnik walnego zgromadzenia ma prawo być wybranym na przewodniczącego walnego zgromadzenia, a także wyznaczyć jedną osobę jako kandydata na stanowisko przewodniczącego walnego zgromadzenia. Do wyboru przewodniczącego walne zgromadzenie nie podejmuje żadnych decyzji.

Przewodniczący walnego zgromadzenia prowadzi obrady zgodnie z ustalonym porządkiem obrad, przepisami prawa, statutem, a w szczególności: udziela głosu, zarządza głosowania i ogłasza ich wyniki. Przewodniczący zapewnia sprawne prowadzenie obrad i poszanowanie praw i interesów wszystkich akcjonariuszy.

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

Po utworzeniu i podpisaniu listy obecności przewodniczący potwierdza, że walne zgromadzenie akcjonariuszy Spółki zostało zwołane w sposób prawidłowy i jest upoważnione do podejmowania uchwał.

Przewodniczący walnego zgromadzenia zamyka walne zgromadzenie po wyczerpaniu porządku obrad.

11. Skład osobowy organów Spółki i zmiany w poprzednim roku obrotowym oraz opis funkcjonowania organów zarządczych, nadzorczych lub administracyjnych Spółki i jej komitetów.

ZARZĄD

Skład zarządu

Obecnie zarząd Spółki składa się z trzech członków. W poniższej tabeli przedstawiono imiona, nazwiska, stanowiska, daty powołania i daty wygaśnięcia obecnej kadencji poszczególnych członków zarządu na dzień 31 grudnia 2023 r.:

Imię i nazwisko	Stanowisko	Rok pierwszego powołania	Rok powołania na obecną kadencję	Rok wygaśnięcia kadencji
Gyula Nagy	Prezes zarządu	2023	2023	2026
Barbara Sikora	Członek zarządu oraz CFO	2023	2023	2026
Zsolt Farkas	Członek zarządu oraz COO	2023	2023	2026

W dniu 18 marca 2024 r. Barbara Sikora zrezygnowała z zasiadania w Zarządzie GTC S.A.

Szczegółowy opis zmian w składzie Zarządu do dnia publikacji niniejszego Sprawozdania znajduje się w punkcie 2.4 Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2023 r.

Opis działania zarządu

Zarząd prowadzi sprawy Spółki w sposób przejrzysty i efektywny zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa, jej przepisami wewnętrznymi oraz "Dobrymi Praktykami Spółek Notowanych na GPW". Przy podejmowaniu decyzji związanych ze sprawami Spółki członkowie zarządu działają w uzasadnionych granicach ryzyka gospodarczego.

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

Prezes Zarządu (CEO) łącznie z każdym innym członkiem Zarządu lub dwóch dowolnych członków zarządu działających łącznie jest uprawnionych do składania oświadczeń w imieniu Spółki.

Wszelkie kwestie związane z zarządzaniem Spółką, a nie ograniczone przez przepisy prawa czy statutu do kompetencji rady nadzorczej lub walnego zgromadzenia, należą do zakresu działania zarządu.

Członkowie zarządu uczestniczą w posiedzeniach walnego zgromadzenia i udzielają merytorycznych odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia. Członkowie zarządu zaproszeni na posiedzenie rady nadzorczej przez przewodniczącego rady nadzorczej uczestniczą w spotkaniu z prawem do zabrania głosu w kwestiach dotyczących porządku obrad. Członkowie zarządu, w zakresie ich kompetencji i w zakresie niezbędnym dla rozstrzygnięcia spraw omawianych przez radę nadzorczą, przedstawiają wyjaśnienia i informacje dotyczące spraw Spółki uczestnikom posiedzenia rady nadzorczej.

Zarząd podejmuje wszelkie decyzje uważane (przez zarząd) za istotne dla Spółki przez podejmowanie uchwał na swoim posiedzeniu. Uchwały są głosowane zwykłą większością głosów.

Ponadto, zarząd może podejmować uchwały w formie pisemnej lub w sposób umożliwiający natychmiastową komunikację członków zarządu za pomocą komunikacji audio-video (np. telekonferencje, wideokonferencje, itp.).

RADA NADZORCZA

Skład rady nadzorczej

Na dzień 31 grudnia 2023 r. rada nadzorcza składa się z dziesięciu członków.

W poniższej tabeli przedstawiono imiona, nazwiska, stanowisko, daty powołania i daty wygaśnięcia obecnej kadencji poszczególnych członków rady nadzorczej na dzień 31 grudnia 2023 r.:

Imię i nazwisko	Stanowisko	Rok pierwszego powołania	Rok powołania na obecną kadencję	Rok wygaśnięcia kadencji	Rok następnego powołania
János Péter Bartha ¹	Przewodniczący rady nadzorczej	2020	2020	2023	2024
Lóránt Dudás	Członek rady nadzorczej	2020	2020	2023	2024
Balázs Figura	Członek rady nadzorczej	2020	2020	2023	2024 ³
Mariusz Grendowicz	Członek rady nadzorczej	2000	2022	2025	2026 ³
László Gut	Członek rady nadzorczej	2023	2023	2026	2027
Marcin Murawski ¹	Niezależny członek rady nadzorczej	2013	2022	2025	2026
Artur Kozieja ^{1 2}	Niezależny członek rady nadzorczej	2022	2022	2025	2026
Bálint Szécsényi	Członek rady nadzorczej	2020	2020	2023	2024
Sławomir Niemierka ¹	Niezależny członek rady nadzorczej	2023	2023	2025	2026
Dominik Januszewski ¹	Niezależny członek rady nadzorczej	2023	2023	2026	2027

¹ spełnia kryteria niezależności wskazane w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW.
² spełnia kryteria niezależności wskazane w Statucie Spółki.
³ W dniu 15 marca 2024 r., GTC Dutch Holdings B.V. odwołało Balázs Figura oraz. Mariusza Grendowicza z funkcji członka rady nadzorczej Spółki.

Szczegółowy opis zmian w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej do dnia publikacji niniejszego Sprawozdania znajduje się w *punkcie 2.4* Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2023 r.

Opis działalności rady nadzorczej

Rada nadzorcza działa na podstawie polskiego kodeksu spółek handlowych oraz na podstawie statutu Spółki jak również regulaminu rady nadzorczej z dnia 16 maja 2017 r.

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

Zgodnie z postanowieniami polskiego kodeksu spółek handlowych rada nadzorcza wykonuje stały nadzór nad działalnością przedsiębiorstwa. W ramach wykonywania nadzoru rada nadzorczej może żądać od zarządu wszelkich informacji i dokumentów dotyczących działalności Spółki.

Członkowie rady nadzorczej podejmują niezbędne kroki, aby otrzymywać regularne i wyczerpujące informacje od zarządu w istotnych sprawach dotyczących działalności i ryzyka Spółki oraz strategii zarządzania ryzykiem. Rada nadzorcza może (bez naruszania kompetencji innych organów Spółki) wyrażać opinię na temat wszystkich spraw związanych z działalnością Spółki, w tym przekazywać wnioski i propozycje do zarządu.

Dodatkowo, oprócz kwestii określonych w kodeksie spółek handlowych lub innych obowiązujących przepisach prawa, kompetencje rady nadzorczej są następujące:

- a) ustalenie wysokości wynagrodzenia (w tym premii) dla członków zarządu Spółki oraz reprezentowanie Spółki przy zawieraniu umów z członkami zarządu i w przypadku sporów z członkami zarządu;
- b) udzielanie zgody Spółce lub podmiotowi przez nią kontrolowanemu, na zawieranie transakcji z podmiotami powiązanymi w każdym przypadku innym niż transakcje wewnątrz grupowe, tj. transakcje pomiędzy Spółką lub podmiotem przez nią kontrolowanym z innym podmiotem kontrolowanym przez Spółkę (terminy „kontrola” i „transakcja z podmiotem powiązany” rozumiane są zgodnie z ich definicjami w Międzynarodowym Standardzie Rachunkowości 24 (Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych));
- c) udzielanie zgody na zawieranie przez Spółkę lub podmiot przez nią kontrolowany, transakcji (w formie jednej lub kilku czynności prawnych) skutkującej nabyciem lub zbyciem aktywów lub utworzeniem zobowiązania o wartości przewyższającej 30 000 000 euro (trzydzieści milionów euro), z wyjątkiem: (i) terminowej lub wcześniejszej spłaty zadłużenia oraz (ii) transakcji zabezpieczających (hedgingowych) w stosunku do takiego zadłużenia, na których zaciągnięcie Rada Nadzorcza udzieliła zgody zgodnie z niniejszym punktem; w celu uniknięcia wątpliwości, przed zawarciem jakiegokolwiek transakcji, o której mowa w niniejszym punkcie c), oprócz zgody Rady Nadzorczej, wymagana będzie również zgoda odpowiednich organów zarządzających podmiotem kontrolowanym przez Spółkę lub zgoda Zarządu samej Spółki, w zależności od przypadku, w każdym przypadku w zakresie wymaganym przez (a) dokumenty konstytucyjne podmiotu kontrolowanego przez Spółkę lub niniejszy statut oraz (b) odpowiednie przepisy powszechnie obowiązującego prawa.

Rada nadzorcza liczy od pięciu do dwudziestu członków, w tym przewodniczący rady nadzorczej. Każdy akcjonariusz, który posiada indywidualnie więcej niż 5% udziałów w kapitale zakładowym Spółki ("Próg Pierwotny") ma prawo do powołania jednego członka rady nadzorczej. Akcjonariusze mają ponadto prawo do powołania jednego członka rady nadzorczej z każdego posiadanego pakietu akcji stanowiących 5% kapitału zakładowego Spółki powyżej Progu Pierwotnego. Członkowie rady nadzorczej są powoływani przez pisemne zawiadomienie dokonane przez uprawnionych akcjonariuszy przekazane przewodniczącemu walnego zgromadzenia akcjonariuszy na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy lub poza walnym zgromadzeniem akcjonariuszy, dostarczone do zarządu wraz z pisemnym oświadczeniem wybranej osoby, że wyraża on/ona zgodę na powołanie do rady nadzorczej.

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

Liczba członków rady nadzorczej będzie równa liczbie członków powołanych przez uprawnionych akcjonariuszy, powiększona o jednego Delegata Walnego Zgromadzenia, pod warunkiem że w żadnym przypadku liczba ta nie będzie niższa niż pięć.

Zgodnie ze statutem Spółki w skład rady nadzorczej wchodzi co najmniej dwóch niezależnych członków rady nadzorczej spełniających kryteria określone w statucie oraz w przepisach ładu korporacyjnego zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW.

Przewodniczący rady nadzorczej zwołuje posiedzenia rady nadzorczej z inicjatywy własnej lub na wniosek innego członka zarządu lub członka rady nadzorczej. Posiedzenie rady nadzorczej odbywają się w ciągu najpóźniej dwóch tygodni, ale nie wcześniej niż 3 (trzeciego) dnia roboczego po otrzymaniu takiego wniosku przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

W granicach określonych przepisami prawa, rada nadzorcza może zwoływać posiedzenia zarówno na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jak i za granicą. Posiedzenia rady nadzorczej mogą się odbywać się przy wykorzystaniu środków elektronicznych w najszerszym zakresie dozwolonym przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa lub w trybie obiegowym w najszerszym zakresie dozwolonym przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa, pod warunkiem, że wszyscy członkowie zostaną poinformowani o treści projektu takiej uchwały poprzez przesłanie go pocztą elektroniczną na adresy wskazane przez poszczególnych członków rady nadzorczej.

O ile Statut nie stanowi inaczej, uchwały rady nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów w obecności co najmniej 5 członków rady nadzorczej. W przypadku równej ilości głosów, Przewodniczący ma głos decydujący.

Członkowie rady nadzorczej wykonują swoje prawa i wypełniają swoje obowiązki osobiście. Członkowie rady nadzorczej uczestniczą w walnym zgromadzeniu.

Ponadto, w ramach wykonywania swoich obowiązków, rada nadzorcza:

- a) raz w roku sporządza i przedstawia przed walnym zgromadzeniem zwięzłą ocenę sytuacji Spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania obszarami ryzyka, które są istotne dla Spółki,
- b) raz w roku sporządza i przedstawia przed zwyczajnym walnym zgromadzeniem ocenę własnej działalności,
- c) omawia i wydaje opinię o sprawach, które będą tematami uchwał walnego zgromadzenia.

KOMITETY RADY NADZORCZEJ

Rada nadzorcza może powoływać komitety w celu zbadania niektórych kwestii pozostających w kompetencji rady nadzorczej lub działające jako organy doradcze i opiniotwórcze rady nadzorczej.

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

KOMITET DS. AUDYTU

Rada nadzorcza powołała Komitet ds. Audytu, którego głównym zadaniem jest dokonywanie oceny administracyjnej kontroli finansowej, sprawozdawczości finansowej oraz audytu wewnętrznego i zewnętrznego Spółki oraz spółek należących do jej grupy kapitałowej oraz w razie konieczności zapewnianie radzie nadzorczej porad w tym zakresie.

W roku 2023 odbyły się 4 posiedzenia Komitetu ds. Audytu.

W poniższej tabeli przedstawiono szczegółowo skład Komitetu ds. Audytu na dzień 31 grudnia 2023 r.

Członek	Funkcja	Spełnia kryteria niezależności	Wiedza i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych	Wiedza i umiejętności w zakresie branży deweloperskiej
Artur Kozieja	Członek komitetu ds. audytu	tak	tak ¹	tak ¹
Marcin Murawski	Przewodniczący komitetu ds. audytu	tak	tak ²	nie
János Péter Bartha	Członek komitetu ds. audytu	tak	tak ³	nie

¹ Artur Kozieja posiada tytuł MBA z Wharton School University of Pennsylvania (USA) oraz jest absolwentem Akademii Dyplomatycznej w Pekinie (Chiny). Artur Kozieja, twórca grupy Europlan to doświadczony inwestor i bankier inwestycyjny, który w latach 1995 - 2017 pracował na stanowisku dyrektora w Credit Suisse, Morgan Stanley i Barclays Capital w Londynie, gdzie odpowiadał za transakcje fuzji i przejęć oraz pozyskiwanie kapitału dla przedsiębiorstw, banków i krajów w Europie Środkowo-Wschodniej. Dodatkowo, także jako wspólnik rodzinnej firmy hotelowej, której działalność rozpoczęła się w 1983 r., realizował projekty hotelowe na Dolnym Śląsku. Od 2017 r. w ramach grupy Europlan realizuje inwestycje hotelowe w Polsce gdzie otworzył m.in. kompleks hotelowy Lake Hill Resort & Spa w Karkonoszach, hotel Metropolo by Golden Tulip w Krakowie oraz przygotowuje projekty hotelowe w oparciu o współpracę z międzynarodowymi sieciami hotelowymi.

² Marcin Murawski Marcin Murawski ukończył Wydział Zarządzania na Uniwersytecie Warszawskim w 1997 r. Posiada również następujące certyfikaty: ACCA, ACCA Practicing Certificate, uprawnienia KIBR, CIA. Od 2012 r. jest członkiem rady nadzorczej CCC S.A. W latach 2005-2012 zajmował stanowisko dyrektora Departamentu Audytu Wewnętrznego i Inspekcji w grupie WARTA, sekretarza Komitetów Audytu w TUIR WARTA S.A. oraz TUNŻ WARTA S.A. Wcześniej w latach 1997-2005 pracował w PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o., gdzie zajmował stanowisko menedżera w Departamencie Audytu (lata 2002-2005), starszego asystenta w Departamencie Audytu (lata 1999-2001), asystenta w Departamencie Audytu (lata 1997-1999).

³ János Péter Bartha jest doświadczonym bankierem inwestycyjnym. Posiada 18-letnie doświadczenie w inwestycjach typu private equity, w szczególności w prywatyzacji, zarządzaniu ofertami publicznymi oraz fuzjach i przejęciach. Pan Bartha rozpoczął karierę bankową w 1986 r. w Narodowym Banku

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

Węgier, w 1990 r. został Dyrektorem Generalnym (CEO) Credit Suisse First Boston oraz w 1994 r. szefem Credit Suisse First Boston w Europie Środkowo-Wschodniej.

KOMITET DS. WYNAGRODZEŃ

Rada nadzorcza powołała Komitet ds. Wynagrodzeń, który nie posiada uprawnień do podejmowania decyzji, a odpowiada za przedstawianie radzie nadzorczej rekomendacji w sprawie wynagrodzeń członków zarządu oraz zasad ustalania takich wynagrodzeń.

W roku 2023 odbyły się 4 posiedzenia Komitetu ds. Wynagrodzeń.

W poniższej tabeli przedstawiono szczegółowo skład Komitetu ds. Wynagrodzeń na dzień 31 grudnia 2023 r:

Członek	Funkcja	Spełnia kryteria niezależności	Wiedza i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych	Wiedza i umiejętności w zakresie branży deweloperskiej
János Péter Bartha	Przewodniczący komitetu ds. wynagrodzeń	tak	tak	nie
Artur Kozieja	Członek komitetu ds. wynagrodzeń	tak	tak	tak
Marcin Murawski	Członek komitetu ds. wynagrodzeń	tak	tak	nie

12. Firma audytorska

Rekomendacja wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych spełnia wszystkie obowiązujące kryteria prawne wymagane w procedurach wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdań finansowych.

Firma audytorska badającą sprawozdania finansowe poza usługami będących badaniem dla Spółki w roku 2023 świadczyła jeszcze inne usługi, tj. przegląd sprawozdania z wynagrodzeń i przegląd prospektu.

GŁÓWNE ZAŁOŻENIA POLITYKI WYBORU FIRMY AUDYTORSKIEJ DO PRZEPROWADZANIA BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH GTC SA ORAZ POLITYKI ŚWIADCZENIA PRZEZ FIRMĘ AUDYTORSKĄ DOZWOLONYCH USŁUG NIEBĘDĄCYCH BADANIEM.

W dniu 15 listopada 2022 r. rada nadzorcza zatwierdziła zasady wyboru niezależnego audytora zgodnie z ustawą o biegłych rewidentach, które zostały przyjęte przez Komitet ds. Audytu w dniu 15 listopada 2022 r.

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

Wybór firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania i przeglądu sprawozdań finansowych Spółki należy do obowiązków rady nadzorczej. Rada nadzorcza podejmuje decyzje w formie oficjalnej uchwały, z uwzględnieniem wcześniejszych zaleceń Komitetu ds. Audytu.

Komitet ds. Audytu ocenia niezależność biegłego rewidenta i wyraża zgodę na świadczenie Spółce uzgodnionych usług niezwiązanych z badaniem. Zgoda może zostać udzielona po dokonaniu oceny niezależności biegłego rewidenta i po uzyskaniu od biegłego rewidenta potwierdzenia, że świadczenie usług niezwiązanych z audytem zostanie zrealizowane zgodnie z wymaganiami niezależności wymaganymi dla takich usług w ramach zasad etyki zawodowej i standardów wykonywania takich usług.

Główne założenia polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania:

1. Rada nadzorcza wybiera firmę audytorską do przeprowadzenia badania sprawozdań finansowych na podstawie uprzedniej rekomendacji Komitetu ds. Audytu. Rada Nadzorcza podejmuje powyższą decyzję w formie uchwały.
2. Komitet ds. Audytu w swoim zaleceniu:
 - rekomenduje preferowaną firmę audytorską wraz z uzasadnieniem preferencji Komitetu ds. Audytu;
 - stwierdza, że zalecenie jest wolne od wpływów stron trzecich;
 - oświadcza, że Spółka nie zawarła umów zawierających zapisy ograniczające zdolność Rady Nadzorczej do wyboru firmy audytorskiej do celów badania sprawozdań finansowych Spółki do określonych kategorii lub wykazów firm audytorskich; oraz
 - wskazuje proponowane wynagrodzenie za przeprowadzenie badania.
3. w przypadku, gdy wybór przeprowadzany przez Komitet ds. Audytu nie dotyczy przedłużenia umowy w zakresie badania sprawozdań finansowych Spółki, rekomendacja Komitetu ds. Audytu musi zawierać co najmniej dwie propozycje firm audytorskich, wraz z uzasadnieniem, a także wyjaśnienie powodów preferencji Komitetu ds. Audytu.
4. Komitet ds. Audytu współpracuje z Zarządem w zakresie pozyskiwania, analizy i oceny ofert audytu, a Zarząd udzieli Komitetowi wsparcia przy opracowaniu odpowiedniego zalecenia.
5. w trakcie procedury wyboru rada nadzorcza i Komitet ds. Audytu biorą pod uwagę następujące elementy:
 - bezstronność i niezależność firmy audytorskiej. Powyższy zakres obejmuje analizę innych prac wykonanych przez firmę audytorską w Spółce, które wykraczają poza zakres badania sprawozdań finansowych w celu uniknięcia konfliktu interesów;
 - doświadczenie i osiągnięcia zespołu audytu w zakresie badania sprawozdań finansowych podobnych spółek, jego kompetencje i kryteria finansowe;

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

- maksymalny dopuszczalny przepisami obowiązującego prawa okres trwania stałych zleceń w zakresie ustawowych badań przeprowadzanych przez tę samą firmę audytorską;
- proponowane wynagrodzenie za przeprowadzenie badania;
- ocenę związku między kryteriami wskazanymi w pkt 2 i 3 powyżej, oraz ocenę ustaleń i wniosków zawartych w sprawozdaniu rocznym Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego (PANA).

13. Polityka różnorodności stosowana do organów administrujących, zarządzających i nadzorujących

Celem strategicznym naszej polityki różnorodności jest zapewnienie optymalnego zatrudnienia dostosowanego do realizacji celów biznesowych Grupy. Priorytetem jest budowanie zaufania między kadrą kierowniczą i pracownikami, oraz sprawiedliwe traktowanie wszystkich osób, bez względu na zajmowane stanowisko.

Spółka stosuje politykę różnorodności poprzez zatrudnianie pracowników zróżnicowanych pod kątem płci, wieku, doświadczenia zawodowego, wykształcenia, pochodzenia kulturowego oraz zapewnienie wszystkim pracownikom równego traktowania w miejscu pracy, z uwzględnieniem ich zróżnicowanych potrzeb oraz wykorzystaniem różnic między nimi do osiągnięcia celów stawianych przez Spółkę. W ramach polityki różnorodności Spółka przywiązuje wagę do okazywania szacunku wobec pracowników, będącego elementem kultury zorientowanej na różnorodność m.in. poprzez integrację pracowników z firmą. Ponadto Spółka wspiera inicjatywy społeczne na rzecz równości szans oraz przyłącza się do akcji charytatywnych inicjowanych przez pracowników. Zasady równego traktowania w miejscu pracy zostały zapisane w wewnętrznych dokumentach Spółki, ogólnie dostępnych dla każdego z pracowników.

GTC wierzy, że ludzie z różnych środowisk mogą wnieść świeże pomysły, sposób myślenia i podejście, które sprawiają, że sposób pracy jest bardziej efektywny i wydajny.

GTC nie toleruje bezpośredniej lub pośredniej dyskryminacji jakiejkolwiek osoby ze względu na wiek, niepełnosprawność, płeć, zmianę płci, małżeństwo, związek partnerski, ciążę, macierzyństwo, rasę, religię lub przekonania czy orientację seksualną, czy to w zakresie rekrutacji, warunków zatrudnienia, wynagrodzenia, rozwoju kariery, szkolenia, przeniesienia lub zwolnienia.

Zapewniamy równe szanse wszystkim, którzy ubiegają się o pracę w otwartym konkursie i wybieramy kandydatów wyłącznie na podstawie ich umiejętności, kwalifikacji i przydatności do pracy, stosując jasny i otwarty proces.

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

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, Globe Trade Centre S.A. reprezentowany przez:

Gyula Nagy, Prezes Zarządu

Zsolt Farkas, Członek Zarządu

niniejszym oświadcza, że:

- wedle jego najlepszej wiedzy, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy oraz jej wynik finansowy, a roczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Globe Trade Centre S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć Grupy oraz jej sytuacji, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń;

- podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 r. został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegły rewident dokonujący tego badania, spełniali warunki do sporządzenia sprawozdania z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 r., zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości oraz normami zawodowymi.

Warszawa, 23 kwietnia 2024 r.

Gyula Nagy,

Prezes Zarządu

Zsolt Farkas

Członek Zarządu

**INFORMACJA ZARZĄDU GLOBE TRADE CENTRE S.A. SPORZĄDZONA NA PODSTAWIE
OŚWIADCZENIA RADY NADZORCZEJ O DOKONANIU WYBORU FIRMY AUDYTORSKIEJ
PRZEPROWADZAJĄCEJ BADANIE ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

(zgodnie z wymogiem § 70 ust. 1 pkt 7 oraz § 71 ust. 1 pkt 7 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)

Zarząd Globe Trade Centre S.A. („Spółka”), na podstawie oświadczenia Rady Nadzorczej Spółki o dokonaniu wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego z dnia 9 lutego 2022 r. informuje, że w Spółce dokonano wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2023 zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz z poszanowaniem wewnętrznych regulacji Globe Trade Centre S.A. w zakresie procedury wyboru firmy audytorskiej.

Nadto, Zarząd Spółki wskazuje, że:

- firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie rocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej;
- w Spółce są przestrzegane obowiązujące przepisy prawa związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji;
- Spółka posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz emitenta przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

Warszawa, 23 kwietnia 2024 r.

Gyula Nagy,

Prezes Zarządu

Zsolt Farkas

Członek Zarządu

**OŚWIADCZENIE RADY NADZORCZEJ GLOBE TRADE CENTRE S.A.
W ZAKRESIE POWOŁANIA, SKŁADU I FUNKCJONOWANIA
KOMITETU AUDYTU**

*(zgodnie z wymogiem § 70 ust. 1 pkt 8 oraz § 71 ust. 1 pkt 8 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)*

Rada Nadzorcza oświadcza, iż w Globe Trade Centre S.A.:

- a) są przestrzegane przepisy dotyczące powołania, składu i funkcjonowania komitetu audytu, w tym dotyczące spełnienia przez jego członków kryteriów niezależności oraz wymagań odnośnie do posiadania wiedzy i umiejętności z zakresu branży, w której działa emitent, oraz w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych,
- b) komitet audytu wykonywał zadania komitetu audytu przewidziane w obowiązujących przepisach.

Warszawa, 23 kwietnia 2024 r.

János Péter Bartha

Przewodniczący Rady Nadzorczej

**OŚWIADCZENIE RADY NADZORCZEJ GLOBE TRADE CENTRE S.A. DOTYCZĄCE OCENY
SPRAWOZDAŃ Z DZIAŁALNOŚCI EMITENTA
I SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO EMITENTA W ZAKRESIE ICH ZGODNOŚCI
Z KSIĘGAMI, DOKUMENTAMI I ZE STANEM FAKTYCZNYM**

(zgodnie z wymogiem § 70 ust. 1 pkt 14 oraz § 71 ust. 1 pkt 12 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)

Rada Nadzorcza, jako organ nadzorczy Globe Trade Centre S.A. („Spółka” lub „GTC”) dokonała oceny sprawozdania z działalności emitenta i sprawozdań finansowych emitenta w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami oraz ze stanem faktycznym. W szczególności Rada Nadzorcza zweryfikowała:

- sprawozdanie z działalności emitenta za rok 2023,
- jednostkowe sprawozdanie finansowe emitenta za rok 2023,
- skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej emitenta za rok 2023.

W wyniku przeprowadzonej oceny, Rada Nadzorcza stwierdziła, iż sprawozdanie z działalności Spółki i grupy kapitałowej Spółki za rok 2023 we wszystkich istotnych aspektach odpowiada wymogom określonym w art. 49 i art. 55 ust 2a Ustawy o rachunkowości oraz w Rozporządzeniu 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 państw niebędących państwem członkowskim, a zawarte w nim informacje są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanych przez biegłego rewidenta jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki oraz skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym grupy kapitałowej Spółki za rok 2023.

Ponadto Rada Nadzorcza ocenia, że przedstawione przez Zarząd Spółki jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2023, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2023 oraz sprawozdanie z działalności Spółki i grupy kapitałowej Spółki za rok 2023 przedstawiają rzetelnie i jasno wszystkie informacje niezbędne i istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki oraz grupy kapitałowej Spółki na dzień 31 grudnia 2023 r., jak też są zgodne z księgami, dokumentami oraz ze stanem faktycznym.

Rada Nadzorcza dokonała pozytywnej oceny jednostkowego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2023, skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2023 oraz sprawozdania z działalności Spółki i grupy kapitałowej Spółki za rok 2023 na podstawie:

- treści ww. sprawozdań, przedłożonych przez Zarząd Spółki;
- sprawozdań niezależnego biegłego rewidenta, tj. PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyty sp.k., z siedzibą w Warszawie z badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Spółki na dzień 31.12.2023 r., a także sprawozdania dodatkowego dla Komitetu Audyty sporządzonego na podstawie art. 11 Rozporządzenie parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylające decyzję komisji 2005/909 oraz stosownie do przepisów Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym;

- spotkań z przedstawicielami ww. firmy audytorskiej, w tym z kluczowym biegłym rewidentem;
- informacji Komitetu Audytu o przebiegu, wynikach i znaczeniu badania dla rzetelności sprawozdawczości finansowej w Spółce oraz roli Komitetu w procesie badania sprawozdania finansowego;
- wyników innych czynności sprawdzających wykonanych w wybranych obszarach finansowych i operacyjnych.

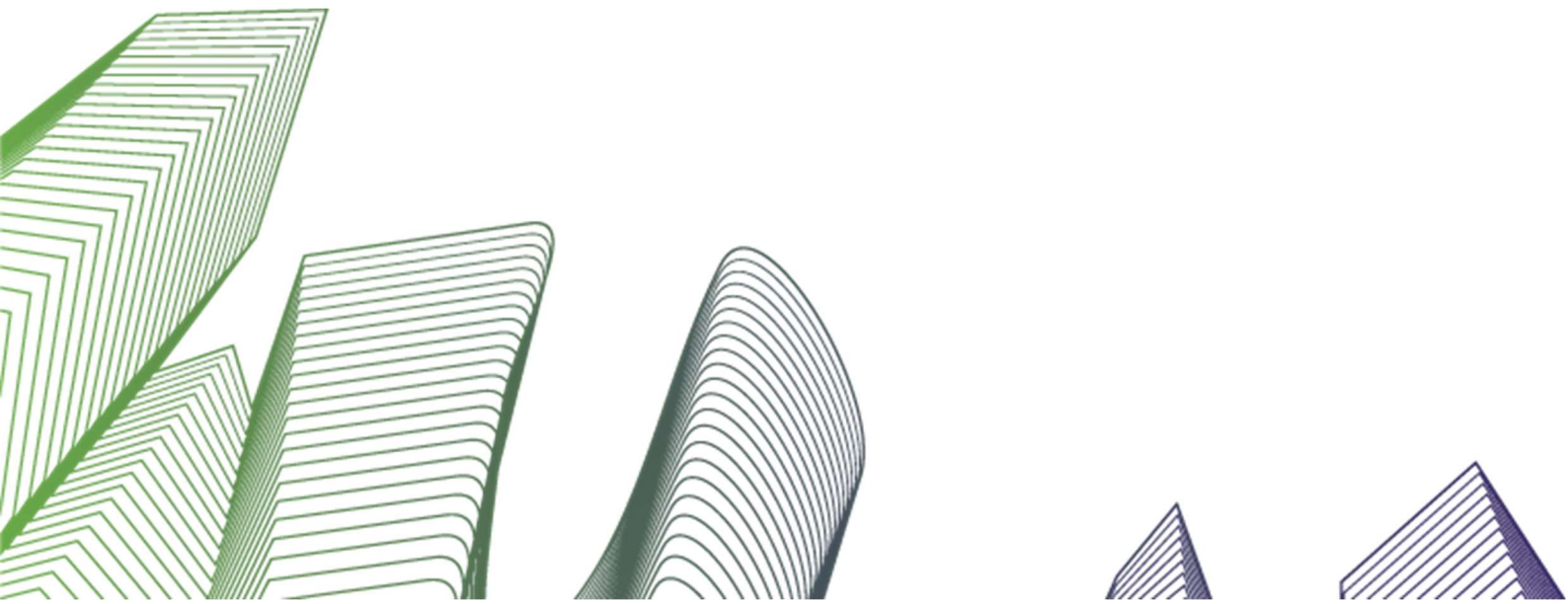
Warszawa, 23 kwietnia 2024 r.

János Péter Bartha
Przewodniczący Rady Nadzorczej



GLOBE TRADE CENTRE S.A.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY **31 GRUDNIA 2023 ROKU**



**Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
(w milionach PLN)**

	Nota	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	17	9.884,7	10.522,6
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	19	118,3	124,8
Rzeczowe aktywa trwałe	16	69,6	52,2
Depozyty zablokowane	22	57,0	56,0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	7,8	14,8
Instrumenty pochodne	20	10,0	80,0
Finansowe aktywa trwałe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	18	587,4	611,3
Pozostałe aktywa trwałe		0,9	0,9
Pożyczki udzielone udziałowcowi niekontrolującemu	25	50,4	51,3
		10.786,1	11.513,9
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług		68,3	57,7
Należności z tytułu podatku VAT oraz innych podatków		13,5	24,9
Należności z tytułu podatku dochodowego		6,5	9,2
Przedpłaty, oraz pozostałe należności	28	227,8	36,3
Instrumenty pochodne	20	51,7	36,5
Depozyty zablokowane krótkoterminowe	22	75,2	61,1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23	262,6	539,7
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	29	59,1	242,2
		764,7	1.007,6
AKTYWA RAZEM		11.550,8	12.521,5

**Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
(w milionach PLN)**

	Nota	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
PASYWA			
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej			
Kapitał podstawowy	30	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	30	(212,7)	(212,7)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	20	9,5	(27,8)
Różnice kursowe z przeliczenia		589,8	968,8
Zyski zatrzymane	30	1.349,3	1.435,9
		4.791,1	5.219,4
Udziały niekontrolujące	25	105,6	106,4
Kapitał własny razem		4.896,7	5.325,8
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	26	5.342,4	5.577,6
Zobowiązania z tytułu leasingu	27	187,8	194,6
Depozyty od najemców	24	57,0	56,0
Inne zobowiązania długoterminowe		22,6	14,8
Instrumenty pochodne	20	81,3	219,5
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	587,4	662,1
		6.278,5	6.724,6
Zobowiązania krótkoterminowe			
Krótkoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji	26	197,0	227,8
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	21	147,8	200,1
Depozyty od najemców	24	10,4	7,7
Zobowiązania z tytułu podatku VAT i innych podatków		8,3	8,6
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		10,4	16,7
Instrumenty pochodne	20	-	10,2
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		1,7	-
		375,6	471,1
PASYWA RAZEM		11.550,8	12.521,5

**Skonsolidowany rachunek zysków i strat
(w milionach PLN)**

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Przychody z tytułu wynajmu	10,14	623,3	579,1
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości	10,14	209,9	201,6
Koszt własny świadczonych usług obsługi nieruchomości	10,14	(250,8)	(222,0)
Zysk brutto z działalności operacyjnej		582,4	558,7
Koszty sprzedaży	11	(12,3)	(8,3)
Koszty administracyjne	12	(92,7)	(70,5)
Strata z aktualizacji wartości	17	(258,7)	(139,2)
Pozostałe przychody		3,2	6,9
Pozostałe koszty		(19,1)	(14,0)
Zysk z działalności operacyjnej		202,8	333,6
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych, netto		10,4	(10,4)
Przychody finansowe	13	6,4	6,6
Koszty finansowe	13	(157,2)	(155,2)
Zysk przed opodatkowaniem		62,4	174,6
Podatek dochodowy	15	(8,7)	(59,4)
Zysk za rok		53,7	115,2
Przypadający:			
Akcjonariuszom jednostki dominującej		45,5	108,9
Akcjonariuszom niekontrolującym	25	8,2	6,3
Podstawowy zysk na jedną akcję (w PLN)	31	0,08	0,19
Rozwodniony zysk na jedną akcję (w PLN)	31	0,08	0,19

**Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
(w milionach PLN)**

	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Zysk za rok	53,7	115,2
<i>Inne całkowite dochody netto nie podlegające przeklasyfikowaniu do zysk lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	-	-
Zysk z wyceny transakcji zabezpieczających	36,4	129,0
Podatek dochodowy	0,9	(19,4)
Zysk netto z wyceny transakcji zabezpieczających	37,3	109,6
Różnice kursowe z przeliczenia	(386,6)	100,5
<i>Inne całkowite dochody netto podlegające przeklasyfikowaniu do zysku lub straty w kolejnych okresach sprawozdawczych</i>	(349,3)	210,1
Całkowity dochód netto za rok	(295,6)	325,3
Przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	(296,2)	317,5
Akcjonariuszom niekontrolującym	0,6	7,8

**Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
(w milionach PLN)**

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Niezarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego	Inne kapitały rezerwowe	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem
Saldo na 1 stycznia 2023 roku	57,4	2.997,8	-	(212,7)	(27,8)	968,8	1.435,9	5.219,4	106,4	5.325,8
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	37,3	(379,0)	-	(341,7)	(7,6)	(349,3)
Wynik za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	-	-	-	-	-	-	45,5	45,5	8,2	53,7
Całkowity dochód za rok	-	-	-	-	37,3	(379,0)	45,5	(296,2)	0,6	(295,6)
Wyplata dywidendy dla udziałowców	-	-	-	-	-	-	(132,1)	(132,1)	-	(132,1)
Transakcja z udziałowcem niekontrolującym	-	-	-	-	-	-	-	-	8,6	8,6
Wyplata dywidendy dla udziałowców niekontrolujących	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,0)	(10,0)
Saldo na 31 grudnia 2023 roku	57,4	2.997,8	-	(212,7)	9,5	589,8	1.349,3	4.791,1	105,6	4.896,7

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	Niezarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego	Inne kapitały rezerwowe	Efekt wyceny transakcji zabezpieczających	Różnice kursowe z przeliczenia	Zyski zatrzymane	Razem	Udziały niekontrolujące	Razem
Saldo na 1 stycznia 2022 roku	48,5	2.448,8	557,9	(213,6)	(137,4)	869,8	1.487,8	5.061,8	75,6	5.137,4
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	109,6	99,0	-	208,6	1,5	210,1
Wynik za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku	-	-	-	-	-	-	108,9	108,9	6,3	115,2
Całkowity dochód za rok	-	-	-	-	109,6	99,0	108,9	317,5	7,8	325,3
Zarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego	8,9	549,0	(557,9)	-	-	-	-	-	-	-
Wyplata dywidendy dla udziałowców	-	-	-	-	-	-	(160,8)	(160,8)	-	(160,8)
Transakcja z udziałowcem niekontrolującym	-	-	-	0,9	-	-	-	0,9	26,5	27,4
Wyplata dywidendy dla udziałowców niekontrolujących	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,5)	(3,5)
Saldo na 31 grudnia 2022 roku	57,4	2.997,8	-	(212,7)	(27,8)	968,8	1.435,9	5.219,4	106,4	5.325,8

**Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
(w milionach PLN)**

		Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
	Nota		
PRZEPLÝW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ:			
Zysk brutto		62,4	174,6
Korekty o pozycje:			
Strata z aktualizacji wartości	17	258,7	139,2
Strata/(zysk) z tytułu różnic kursowych, netto		(10,4)	10,4
Przychody finansowe	13	(6,4)	(6,6)
Koszty finansowe	13	157,2	155,2
Strata/(zysk) z tytułu płatności w formie akcji własnych	12	(3,6)	(3,1)
Amortyzacja	16	4,5	2,6
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed zmianami kapitału obrotowego		462,4	472,3
Zmiana stanu należności, czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów i innych aktywów obrotowych		(18,2)	(9,4)
Zmiana stanu zaliczek otrzymanych		-	-
Zmiana depozytów od najemców		9,1	5,4
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		11,8	(3,5)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		465,1	464,8
Podatek dochodowy zapłacony w okresie		(33,2)	(51,9)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		431,9	412,9
PRZEPLÝW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:			
Wydatki na posiadane nieruchomości inwestycyjne	17	(516,1)	(400,1)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych i gruntów	17	(64,6)	(272,4)
Zmiana stanu depozytów przeznaczonych na cele inwestycyjne	28	(134,0)	-
Sprzedaż gruntów oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową		-	52,1
Sprzedaż jednostek zależnych, pomniejszona o środki pieniężne w zbywanych spółkach		1,8	872,5
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	29	225,6	-
Zakup długoterminowych aktywów finansowych		-	(610,9)
Wydatki na długoterminowe aktywa finansowe		(16,4)	-
Otrzymane zaliczki na aktywa przeznaczone do sprzedaży		1,4	-
Podatek VAT/podatek od zakupu/ sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		10,0	(11,0)
Odsetki otrzymane		3,6	5,2
Środki pieniężne wykorzystane w działalności inwestycyjnej netto		(488,7)	(364,6)
PRZEPLÝWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ:			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek i kredytów	26	336,6	28,8
Spłata kredytów i obligacji	26	(219,0)	(244,3)
Odsetki zapłacone		(138,6)	(134,3)
Wpływy z tytułu podwyższenia kapitału, pomniejszone o koszty emisji		-	556,8
Wypłata dywidendy akcjonariuszom jednostki dominującej	30	(132,1)	(160,8)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	27	(4,1)	(3,0)
Koszty pozyskania kredytów		(4,5)	(1,1)
Wypłata dywidendy akcjonariuszom niekontrolującym	25	(10,0)	(3,5)
Zmiana stanu depozytów zablokowanych krótkoterminowych		(25,0)	(0,6)
Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej		(196,7)	38,0
Różnice kursowe z przeliczenia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, netto		(23,6)	8,9
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(277,1)	95,2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku	23	539,7	444,5
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku	23	262,6	539,7

Dodatkowe noty objaśniające stanowią integralną część Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

1. Działalność podstawowa

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

Działalność Grupy obejmuje głównie budowę oraz wynajem powierzchni biurowej i handlowej.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku Grupa zatrudniała odpowiednio 219 oraz 223 pracowników w przeliczeniu na pełne etaty.

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

Na dzień 31 grudnia 2023 roku głównym akcjonariuszem Spółki jest GTC Dutch Holdings B.V. („GTC Dutch”), który posiada 337.637.591 akcji Spółki, stanowiących 58,80% kapitału zakładowego Spółki, uprawniającymi do 337.637.591 głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A., co stanowi 58,80% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Dodatkowo, GTC Holding Zrt. posiada bezpośrednio 21.891.289 akcji Spółki, uprawniających do 21.891.289 głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A., stanowiących 3,81% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 3,81% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A. Ostatecznym udziałowcem GTC Dutch oraz GTC Holding Zrt. jest Optimum Venture Private Equity Funds, który pośrednio posiada 359.528.880 akcji GTC S.A., uprawniających do 359.528.880 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 62,61% kapitału akcyjnego Spółki i uprawniających do 62,61% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu GTC S.A.

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

2. Waluty funkcjonalne i waluta sprawozdań finansowych

Wszystkie dane finansowe zawarte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym prezentowane są w PLN i wyrażone w milionach, chyba że wskazano inaczej.

Walutą funkcjonalną GTC S.A. i 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 wszystkie długoterminowe kredyty bankowe, pożyczki oraz obligacje są 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 włączone do niniejszego 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 odnoszone do pozostałych całkowitych dochodów, kumulowane w kapitale własnym i wykazywane oddzielnie jako „Różnice kursowe z przeliczenia” bez wpływu na wynik za bieżący okres.

Dla jednostek, których walutą funkcjonalną jest euro, transakcje w walutach obcych (w tym również w polskich złotych) ujmowane są w euro po przeliczeniu według kursu z dnia transakcji. Aktywa i zobowiązania pieniężne denominowane w walutach obcych są wyceniane na koniec okresu według kursu obowiązującego w ostatnim dniu danego okresu. Powstałe różnice kursowe z przeliczenia na dzień bilansowy oraz z rozliczenia pozycji pieniężnych wyrażonych w walucie obcej są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego (w milionach PLN)

Kursy wymiany dla istotnych walut były jak poniżej:

	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
PLN/EUR	4,3480	4,6899
USD/EUR	1,1049	1,0654
HUF/EUR	382,78	400,23

3. Podstawa sporządzania sprawozdań finansowych

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez UE („MSSF UE”). Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSSF, a także prowadzoną przez Grupę działalność, MSSF UE mające zastosowanie do tego sprawozdania finansowego nie różnią się istotnie od Standardów Rachunkowości MSSF wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

Spółka prowadzi swoje księgi rachunkowe zgodnie z zasadami i praktykami wypracowanymi przez przedsiębiorstwa w Polsce, tak jak wynika to z polskich przepisów z zakresu rachunkowości. Spółki prowadzące działalność poza terenem Polski prowadzą księgi rachunkowe zgodnie z lokalnymi zasadami rachunkowości. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty nieuwzględnione w księgach rachunkowych jednostek Grupy, które zostały wprowadzone w celu doprowadzenia sprawozdań finansowych tych jednostek do zgodności z MSSF UE.

GTC S.A. jest jednostką dominującą sporządzającą skonsolidowane sprawozdania finansowe na najwyższym szczeblu Grupy. W oparciu o wiedzę Zarządu, skonsolidowane sprawozdania finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi Grupa, jako jednostka zależna, nie są sporządzane.

4. Kontynuacja działalności

Polityki i działalność operacyjna Grupy mają na celu zarządzanie ryzykiem kapitałowym, finansowym oraz ryzykiem płynności w oparciu o solidne podstawy. Grupa spełnia wymogi dotyczące kapitału obrotowego generując przepływy pieniężne z działalności operacyjnej poprzez uzyskiwanie przychodów z najmu. Dalsze informacje dotyczące ryzyka płynności oraz procesów zarządzania kapitałem zostały opisane w nocie 34.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku kapitał obrotowy netto Grupy (zdefiniowany jako aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe) był dodatni i wyniósł 389 PLN.

Zarząd przeanalizował ramy czasowe, charakter i skalę potencjalnych potrzeb finansowych poszczególnych spółek zależnych i uważa, że nie występuje ryzyko związane ze spłatą bieżących zobowiązań finansowych i dostępnością środków pieniężnych, oraz że spodziewane przepływy pieniężne będą wystarczające do sfinansowania przewidywanych potrzeb gotówkowych Grupy dla celów obrotowych, przez okres co najmniej kolejnych dwunastu miesięcy od dnia sporządzenia sprawozdania finansowego. W rezultacie, skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości, w okresie co najmniej dwunastu miesięcy od dnia sporządzenia sprawozdania finansowego.

Opierając się na swojej analizie bieżącej płynności Spółki i przygotowanych założeniach odnośnie prognozowanych przepływów pieniężnych, Zarząd doszedł do wniosku, że nie występuje istotna niepewność w odniesieniu do założenia kontynuacji działalności Spółki w dającej się przewidzieć przyszłości, przez minimum kolejnych 12 miesięcy od dnia sporządzenia sprawozdania finansowego.

Wpływ sytuacji w Ukrainie na Grupę GTC

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

5. Polityka rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z zasadami, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku, za wyjątkiem nowych standardów, które obowiązują od 1 stycznia 2023 roku (patrz nota 6).

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły istotne zmiany w zakresie szacunków oraz osądów Zarządu.

6. Nowo opublikowane standardy i interpretacje

NOWO OPUBLIKOWANE STANDARDY, MAJĄCE ZASTOSOWANIE DO ROCZNYCH OKRESÓW SPRAWOZDAWCZYCH ROZPOCZYNAJĄCYCH SIĘ DNIA 1 STYCZNIA 2023 ROKU LUB PÓŹNIEJ

- 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 2022 roku)
- Zmiana w MSSF 17 *Umowy ubezpieczeniowe: Pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 – informacje porównawcze* (opublikowane 9 grudnia 2022 roku).
- Zmiany w MSR 12 *Podatek dochodowy: podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań powstających na skutek pojedynczej transakcji* (opublikowane 7 maja 2022 roku).

Grupa ocenia, że powyższe zmiany (nowe standardy/poprawki) nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy, za wyjątkiem zmian do MSR 1. Zmiany do MSR 1 skutkowały przeglądem zasad rachunkowości wykazanych w sprawozdaniach finansowych, a część wcześniej ujawnionych polityk została usunięta. Istotne zasady rachunkowości zostały ujawnione w odpowiednich notach.

NOWO OPUBLIKOWANE, OBECNIE NIEOBOWIĄZUJĄCE STANDARDY I INTERPRETACJE

- Zmiany do MSR 1: *Prezentacja sprawozdań finansowych* – Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe (opublikowano odpowiednio 23 stycznia 2020 roku oraz zmienione 15 lipca 2020 roku oraz 31 października 2022 roku) – opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2024 roku lub po tej dacie.

Nie przewiduje się istotnego wpływu innych opublikowanych, ale nieobowiązujących standardów na sprawozdanie finansowe Grupy.

Daty rozpoczęcia ich obowiązywania wynikają z treści standardów ogłoszonych przez Radę Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie ich zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

7. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości

(a) PODSTAWOWE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z konwencją kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, nieruchomości inwestycyjnych w budowie, jeżeli spełnione są warunki określone w nocie 17(ii), płatności w formie akcji własnych, długoterminowych aktywów finansowych oraz pochodnych instrumentów finansowych, które zostały wycenione według wartości godziwej.

Kluczowe zasady rachunkowości zostały opisane w poszczególnych notach, a istotne osądy i szacunki księgowe zostały zaprezentowane poniżej.

(b) SZACUNKI KSIĘGOWE

Sporządzanie sprawozdań finansowych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej wymaga od Zarządu dokonywania pewnych założeń i oszacowań, mających wpływ na prezentowane kwoty aktywów i zobowiązań (w tym aktywów i zobowiązań warunkowych) na dzień bilansowy. W związku z tym rzeczywiste wartości mogą różnić się od tych szacunków.

Nieruchomości inwestycyjne reprezentują nieruchomości utrzymywane w celu generowania długoterminowych wpływów z tytułu wynajmu. Nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej, która jest wyceniana przynajmniej raz w roku przez niezależnego zarejestrowanego rzeczoznawcę. Wycena dokonywana jest na podstawie zdyskontowanych przewidywanych przepływów pieniężnych z danej nieruchomości inwestycyjnej, z wykorzystaniem stóp dyskontowych stosowanych dla lokalnego rynku nieruchomości oraz aktualizowana według osądu Zarządu lub - jeśli uznano to za stosowne - przy użyciu podejścia dochodowego („Income capitalisation method”) lub metody stopy kapitalizacji („Yield method”). Zastosowaną metodę i główne założenia są określone przez rzeczoznawcę, a także opisane w nocie 17.

Grupa stosuje szacunki księgowe w celu ustalenia stosowanych stawek amortyzacyjnych (nota 16, nota 27).

Wartość godziwą instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek ustala się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń Grupa kieruje się profesjonalnym osądem (nota 18).

Grupa polega na szacunkach w zakresie rozliczenia płatności w formie akcji własnych w środkach pieniężnych.

(c) ISTOTNE OSĄDY KSIĘGOWE

W procesie stosowania Grupowych zasad (polityki) rachunkowości Zarząd Spółki dokonał następujących osądów:

Walutą funkcjonalną GTC S.A. oraz większości jej jednostek zależnych jest euro, gdyż ta waluta ma na nie istotny i przeważający wpływ:

- wycena nieruchomości inwestycyjnych jest dokonywana w euro;
- kredyty oraz pożyczki są w większości denominowane w euro, a pozycje w innych walutach (obligacje w HUF) są zabezpieczone do euro poprzez międzywalutowy SWAP na stopę procentową;
- większość umów najmu jest zawierana po ustalonych stawkach czynszu wyrażonych w euro.

Grupa zawarła umowy najmu powierzchni w posiadanych nieruchomościach komercyjnych. Grupa ustaliła, że zachowuje wszystkie znaczące ryzyka i korzyści z tytułu posiadania tych nieruchomości, których wynajem jest ujmowany jako leasing operacyjny.

Istotne wartości księgowe oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach w odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych zostały zaprezentowane w nocie 17(ii) dotyczące ustalania wyceny nieruchomości inwestycyjnych w budowie.

Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego (w milionach PLN)

Istotne osądy księgowe dotyczące płynności rynkowej nieruchomości inwestycyjnych zostały przedstawione w nocie 34.

Grupa klasyfikuje zapasy w postaci nieruchomości mieszkaniowych do aktywów obrotowych lub do aktywów trwałych, w oparciu o stopień zaawansowania prac konstrukcyjnych w ramach cyklu operacyjnego działalności. Normalny cykl operacyjny Grupy w większości wypadków nie przekracza pięciu lat. Aktywne projekty mieszkaniowe są klasyfikowane jako zapasy w aktywach obrotowych. Projekty mieszkaniowe, których termin wykonania jest dłuższy niż cykl operacyjny, są klasyfikowane jako grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w aktywach trwałych.

Grupa ustala, czy transakcja lub inne zdarzenie jest połączeniem jednostek gospodarczych poprzez zastosowanie definicji „przedsięwzięcia” zawartej w MSSF 3.

Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione (nota 15).

Podatek odroczony dotyczący zewnętrznych różnic przejściowych odnoszących się do jednostek zależnych został obliczony w oparciu o oszacowane prawdopodobieństwo, że te różnice przejściowe zostaną zrealizowane w dającej się przewidzieć przyszłości.

Grupa przeprowadza również ocenę prawdopodobieństwa realizacji aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Jeśli jest to konieczne, Grupa zmniejsza wartość aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego do wartości możliwej do zrealizowania.

8. Inwestycje w jednostkach zależnych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe GTC oraz sprawozdanie finansowe jej spółek zależnych za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdania jednostki dominującej, przy zastosowaniu spójnych zasad rachunkowości oraz w oparciu o te same zasady rachunkowości stosowane dla podobnych transakcji i zdarzeń gospodarczych. Dokonuje się dostosowań w celu ujednolicenia do ewentualnych odmiennych zasad rachunkowości.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki i jej jednostek zależnych. Bezpośredni i pośredni udział Spółki w tych jednostkach oraz udział w prawach głosu na koniec poszczególnych okresów został przedstawiony w tabeli poniżej (tabela poniżej przedstawia udział efektywny):

Spółki zależne

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 grudzień 2023	31 grudzień 2022
GTC Konstancja Sp. z o.o. w likwidacji ¹	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. w likwidacji ¹	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 Wilanow Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Management Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Corius Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Centrum Światowida Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Galeria CTWA Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
Artico Sp. z o.o.	GTC S.A.	Polska	100%	100%
GTC Hungary Real Estate Development Company Pltd. ("GTC Hungary")	GTC S.A.	Węgry	100%	100%
GTC Duna Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Váci út 81-85. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Riverside Apartmanok Kft. ²	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Centre Point I. Kft.	Váci út 81-85. Kft.	Węgry	100%	100%
Centre Point II. Kft.	Váci út 81-85. Kft.	Węgry	100%	100%
Spiral I. Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Albertfalva Üzletközpont Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Metro Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Kompakt Land Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC White House Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
Globe Office Investments Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Investments Sp. z o.o.	GTC Hungary	Polska	100%	100%
GTC Univerzum Projekt Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Future Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
VRK Tower Kft.	GTC Hungary	Węgry	100%	100%
GTC Origine Investments Pltd. ("GTC Origine")	GTC S.A.	Węgry	100%	100%

¹ Zlikwidowana.

² W likwidacji.

**Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
(w milionach PLN)**

Nazwa	Jednostka dominująca	Siedziba	31 grudzień 2023	31 grudzień 2022
GTC HBK Project Kft.	GTC Origine	Węgry	100%	100%
GTC VI188 Property Kft.	GTC Origine	Węgry	100%	100%
GTC FOD Property Kft	GTC Origine	Węgry	100%	100%
G-Delta Adrssy Kft.	GTC Origine	Węgry	100%	100%
GTC KLZ 7-10 Kft.	GTC Origine	Węgry	100%	100%
GTC PSZTSZR Projekt Kft	GTC Origine	Węgry	100%	100%
GTC DBRNT Projekt Kft	GTC Origine	Węgry	100%	100%
GTC B41 d.o.o.	GTC Origine	Serbia	100%	100%
GTC MNG d.o.o. ⁴	GTC Origine	Serbia	100%	-
GTC K43-45 Property Kft.	GTC Origine	Węgry	100%	100%
GTC Liffey Kft.	GTC Origine	Węgry	100%	100%
GTC UK Real Estate Investments Ltd.	GTC Origine	Zjednoczone Królestwo	100%	100%
GTC VRSMRT Projekt Kft. ³	GTC Origine	Węgry	100%	-
GTC LCHD Projekt Kft. ³	GTC Origine	Węgry	100%	-
GTC Nekretnine Zagreb d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
Euro Structor d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	70%	70%
Marlera Golf LD d.o.o.	GTC S.A.	Chorwacja	100%	100%
Nova Istra Idaeus d.o.o.	Marlera Golf LD d.o.o.	Chorwacja	100%	100%
GTC Matrix Future d.o.o. ⁴	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. ⁵	GTC S.A.	Rumunia	-	66,7%
GML American Regency Pipera S.R.L. ⁶	GTC S.A.	Rumunia	-	75%
NRL EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
Advance Business Center EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
GTC Yuzhen Park EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
Dorado 1 EOOD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
GOC EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
GTC Flex EAD	GTC S.A.	Bułgaria	100%	100%
Commercial Development d.o.o. Beograd	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
Glamp d.o.o. Beograd ⁷	GTC S.A.	Serbia	100%	100%
GTC Aurora Luxembourg S.A.	GTC S.A.	Luksemburg	100%	100%
Europort Investment (Cyprus) 1 Limited	GTC S.A.	Cypr	100%	100%

³ Nabyta (patrz nota 9). Rozliczane jako nabycie aktywów, a nie połączenie jednostek gospodarczych.

⁴ Nowo utworzona spółka zależna będąca w całości własnością Spółki.

⁵ Sprzedana.

⁶ Zlikwidowana.

⁷ GTC S.A. posiada 100% udziałów poprzez spółkę w pełni zależną GTC Hungary, która posiada 70% udziałów, a pozostałe 30% posiada bezpośrednio GTC S.A.

9. 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 - Forrest Office Debrecen. Cena sprzedaży wyniosła 49,2 miliona EUR.

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 biliona 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 większościowym 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 1.300 metrów kwadratowych, za kwotę 3,5 miliona EUR. Po ukończeniu prac remontowych i wykończeniowych, nieruchomość przeznaczona jest na projekt biurowy. Na podstawie przeprowadzonej analizy, transakcja została ujęta jako nabycie aktywów (asset deal), które prezentowane są w gruntach przeznaczonych pod zabudowę komercyjną w ramach nieruchomości inwestycyjnych.

W dniu 6 grudnia 2023 roku GTC Origine Investments Pltd, spółka w 100% zależna od Spółki, podpisała umowę sprzedaży dotyczącą sprzedaży spółki GTC LCHD Projekt Kft, właściciela nieruchomości położonej w Budapeszcie. Cena sprzedaży wynikająca z Umowy wynosi 13,2 miliona EUR. Jeżeli do dnia 28 czerwca 2024 roku nie zostaną spełnione warunki finalizacji transakcji, transakcja może zostać anulowana.

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 31 grudnia 2023 r., z całkowitej kwoty kredytu wypłacono 13,1 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 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 31 grudnia 2023 roku wypłacona została całkowita kwota kredytu.

W dniu 6 listopada 2023 roku w terminie zapadalności GTC S.A. spłaciła ostatnią transzę obligacji wyemitowanych pod kodem ISIN PLGTC0000318 (jedna trzecia całkowitej emisji) w kwocie 17,1 miliona EUR (73,3 PLN) łącznie z instrumentem zabezpieczającym. Na dzień publikacji obligacje wyemitowane pod kodem ISIN PLGTC0000318 są w pełni spłacone.

Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego (w milionach PLN)

W grudniu 2023 roku Advance Business Centre EAD, spółka zależna należąca w całości do Spółki, podpisała umowę kredytu bankowego na kwotę 36 milionów EUR z UniCredit Bulbank EAD z terminem zapadalności wynoszącym pięć lat od daty podpisania. Na dzień 31 grudnia 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 PLN (29,7 miliona EUR). Dywidenda została wypłacona we wrześniu 2023 roku.

W dniu 11 grudnia 2023 roku GTC Dutch Holdings B.V ("GTC Dutch"), GTC HOLDING ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG ("GTC Holding") oraz Icona Securitization Opportunities Group S.à r.l. ("ISO", a łącznie z GTC Dutch i GTC Holding dalej jako „Akcjonariusze”) zawarli warunkowe globalne porozumienie rozwiązujące (global settlement agreement) mające na celu zakończenie ich współpracy w odniesieniu do Spółki ("GSA"). Zgodnie z GSA, Strony uzgodniły m.in. przeniesienie 15,7% akcji w kapitale zakładowym Spółki ("Akcje ISO") przez ISO na GTC Dutch w związku z umorzeniem w formie niepieniężnej (ang. redemption in kind) instrumentów dłużnych wyemitowanych przez ISO ("Przeniesienie Akcji ISO") oraz warunkowe rozwiązanie (po należytych przeniesieniu tytułu prawnego do Akcji ISO z ISO na GTC Dutch) następujących umów:

- umowy akcjonariuszy zawartej pomiędzy Akcjonariuszami w dniu 18 lutego 2022 r., która weszła w życie z dniem 1 marca 2022 r., stanowiąca umowę o działaniu w porozumieniu w rozumieniu art. 87 ust. 1 pkt 5 i 6 w zw. z art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych ("Ustawa o Ofercie") w sprawie prowadzenia wspólnej polityki wobec Spółki oraz wykonywania prawa głosu w wybranych sprawach w uzgodniony sposób („SHA”); oraz
- umowy przeniesienia zawartej pomiędzy GTC Dutch oraz ISO w dniu 18 lutego 2022 r., która weszła w życie w dniu 1 marca 2022 r., na mocy której ISO przeniosła prawa głosu z wszystkich Akcji ISO na GTC Dutch oraz udzieliła GTC Dutch pełnomocnictwa do wykonywania praw głosu z wszystkich Akcji ISO ("Umowa Przeniesienia").

Spółka została poinformowana, że przeniesienie Akcji ISO zgodnie z GSA nie spowoduje żadnych zmian w liczbie głosów w Spółce posiadanych łącznie lub indywidualnie przez Akcjonariuszy, ponieważ wszystkie prawa głosu związane z Akcjami ISO były już wykonywane przez GTC Dutch przed zawarciem GSA na podstawie Umowy Przeniesienia.

W dniu 14 grudnia 2023 roku Spółka otrzymała zawiadomienie o wykonaniu w dniu 15 grudnia 2023 roku warunkowego globalnego porozumienia.

Wpływ kwestii związanych z klimatem na sprawozdanie finansowe

Zarządzanie ryzykiem oraz polityka dotycząca zarządzania ryzykiem zajmują się kwestiami związanymi z klimatem oraz środowiskiem. Rolą Zarządu jest nadzór nad ryzykiem korporacyjnym, zdefiniowanie kierunków

Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego (w milionach PLN)

rozwoju systemu zarządzania ryzykiem oraz ustalenie akceptowalnego poziomu narażenia na ryzyko. Grupa analizuje potencjalny wpływ kwestii związanych z klimatem i na podstawie przeprowadzonej analizy kwestie te zostały określone jako mające niematerialny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Kwestie związane z klimatem zostały również opisane w Sprawozdaniu Zarządu Grupy z działalności za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku.

10. Przychody operacyjne oraz koszt własny świadczonych usług obsługi nieruchomości

Podstawową działalnością Grupy GTC jest wynajem nieruchomości najemcom. W przypadku tej działalności leasingowej Grupa GTC działa jako leasingodawca. Grupa zawarła umowy najmu dotyczące nieruchomości będących w jej portfolio. Umowy leasingowe, zgodnie z którymi Grupa nie przenosi zasadniczo całego ryzyka i korzyści wynikających z posiadania przedmiotu leasingu, klasyfikowane są jako umowy leasingu operacyjnego. Przychody z wynajmu powierzchni są rozpoznawane przez okres obowiązywania umowy najmu metodą liniową zgodnie z regulacjami MSSF 16 *Leasing*.

Przychody z wynajmu zawierają przychody z tytułu czynszu od obrotu najemców w wysokości około 27,6 PLN (6,1 miliona EUR) za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku (2022: 27,6 PLN; 5,9 miliona EUR). Pozostałe przychody są oparte na stałych umownych opłatach za wynajem.

Grupa zawarła szereg umów leasingu z najemcami, dotyczących nieruchomości inwestycyjnych w Polsce, Rumunii, Chorwacji, Serbii, Bułgarii oraz na Węgrzech. Umowy najmu nieruchomości komercyjnych zwykle zawierają klauzule umożliwiające okresowe podniesienie opłat z tytułu najmu powierzchni w zależności od europejskiego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych (CPI).

Minimalna wartość przyszłych przychodów z tytułu umów najmu (niezdyskontowane płatności leasingowe) w ukończonych nieruchomościach inwestycyjnych wynosi:

	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
W ciągu 1 roku	565	582
W ciągu 2 roku	457	507
W ciągu 3 roku	348	371
W ciągu 4 roku	248	267
W ciągu 5 roku	161	178
W ciągu 6 roku	61	113
Powyżej 6 lat	70	155
Razem	1.910	2.173

Większość przychodów operacyjnych jest ustalana na podstawie kwot wyrażonych bezpośrednio, powiązanych lub indeksowanych do euro.

Poza przychodami z tytułu wynajmu, Grupa generuje także przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości. Przychody z tytułu usług stanowią opłaty uiszczane przez najemców nieruchomości inwestycyjnych Grupy, w celu pokrycia kosztów usług świadczonych przez Grupę w związku z ich wynajmem. Opłata za usługę jest fakturowana miesięcznie, w oparciu o stawkę opłaty za usługę uzgodnioną w umowie, według najbardziej wiarygodnego oszacowania dla danego projektu. Przypisanie kosztów usług do najemcy odbywa się w oparciu o wynajętą powierzchnię.

Opłaty za ogrzewanie, wodę i ścieki są fakturowane miesięcznie osobno, w oparciu o wynajętą powierzchnię i stawki uzgodnione w umowie. Przychody z innych usług stanowią nieleasingowy komponent w umowach najmu nieruchomości i ujmowane są zgodnie z zasadami wskazanymi poniżej.

Grupa rozpoznaje przychody z tytułu obsługi nieruchomości w czasie, ponieważ klient jednocześnie otrzymuje i wykorzystuje przekazane mu korzyści.

Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego (w milionach PLN)

Grupa rozpoznaje przychody z tytułu usług zgodnie z dwoma modelami:

- **Z tytułu działania jako pośrednik.** Niektórzy najemcy instalują liczniki energii elektrycznej. W tym przypadku, faktury za energię elektryczną są rozliczane za pośrednictwem podmiotów GTC i adresowane bezpośrednio do najemców. Dla celów sprawozdania finansowego, takie przychody i koszty są ujmowane w kwotach netto, ponieważ GTC występuje w roli pośrednika.
- **Z tytułu działania jako zleceniodawca.** W pozostałych przypadkach wszystkie przychody za usługi są fakturowane na podmioty GTC. Grupa rozlicza najemców na podstawie stawek zawartych w umowie w okresach miesięcznych. Przed końcem roku Grupa dokonuje uzgodnienia rzeczywistych kosztów opłat eksploatacyjnych z zafakturowanymi, a następnie wystawia rachunek na niedobór kwoty lub zwraca nadpłatę najemcy, jeśli taka wystąpi. Dla celów sprawozdania finansowego takie koszty ujmuje się w wartości brutto, ponieważ GTC działa jako zleceniodawca, który kontroluje dobra czy usługi przed ich przekazaniem do klienta.

Szczegóły dotyczące przychodów z czynszów i opłat eksploatacyjnych w podziale na kraje przedstawiono w nocie 14.

Na koszt własny świadczonych usług obsługi nieruchomości składają się następujące pozycje:

	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Zużycie materiałów i energii	60,4	51,1
Usługi obce	136,3	121,7
Wynagrodzenia i powiązane wydatki	12,7	12,6
Podatki i opłaty	38,6	34,7
Pozostałe	2,8	1,9
Razem	250,8	222,0

11. Koszty sprzedaży

Na koszty sprzedaży składają się następujące pozycje:

	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Usługi obce - reklama i marketing	3,1	2,7
Wynagrodzenia i powiązane wydatki	9,2	5,6
Razem	12,3	8,3

12. Koszty administracyjne

Koszty administracyjne składają się z następujących pozycji:

	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Wynagrodzenia oraz inne świadczenia pracownicze	61,8	42,9
Koszty audytu oraz wycen	6,4	5,9
Koszty doradztwa prawnego podatkowego, IT oraz pozostałe doradztwo	8,6	8,5
Koszty utrzymania biura oraz ubezpieczenie	8,2	7,2
Koszty podróży	1,8	2,1
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	1,4	1,2
Amortyzacja	4,5	2,5
Koszty relacji inwestorskich oraz pozostałe	3,6	3,3
Razem, bez płatności bazujących na akcjach własnych	96,3	73,6
Płatności bazujące na akcjach własnych	(3,6)	(3,1)
Razem	92,7	70,5

13. Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe składają się z następujących pozycji:

	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Odsetki od depozytów oraz pozostałe przychody finansowe	3,7	5,2
Odsetki od pożyczek udzielonych udziałowcowi niekontrolującemu	2,7	1,4
Razem	6,4	6,6

Koszty finansowe składają się z następujących pozycji:

	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Koszty odsetkowe ⁸	(137,2)	(135,5)
Koszty finansowe związane z zobowiązaniem z tytułu leasingu	(8,6)	(8,7)
Pozostałe	(11,4)	(11,0)
Razem	(157,2)	(155,2)

Średnie ważone oprocentowanie kredytów i pożyczek Grupy (z uwzględnieniem instrumentów zabezpieczających, a z wyłączeniem kredytów bankowych dotyczących aktywów przeznaczonych do sprzedaży) w ciągu roku zakończony 31 grudnia 2023 roku wynosiło 2,48% w skali roku (2,21% w skali roku na 31 grudnia 2022 roku).

⁸ Koszty odsetek od zobowiązań finansowych, które nie są wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, opłaty bankowe oraz pozostałe koszty.

14. Analiza segmentowa

Segmenty operacyjne są agregowane do segmentów sprawozdawczych, biorąc pod uwagę charakter działalności, rynki operacyjne i inne czynniki. Segmenty operacyjne są podzielone w oparciu o ich położenie geograficzne, które mają wspólne cechy i odzwierciedlają charakter struktury sprawozdawczości zarządczej: Polska, Węgry, Bukareszt, Belgrad, Sofia, Zagrzeb oraz pozostałe. Zarząd jest głównym decydem operacyjnym (CODM), monitoruje indywidualne wyniki poszczególnych segmentów operacyjnych w celu podejmowania decyzji dotyczących alokacji zasobów i oceny wyników. Miarą zysku segmentu jest zysk brutto z działalności operacyjnej.

Dane finansowe przygotowywane dla celów sprawozdawczości zarządczej, na których bazuje sprawozdawczość segmentowa, oparte są na tych samych zasadach rachunkowości, jakie stosuje się przy sporządzaniu skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy.

Analiza sektorowa przychodów z tytułu wynajmu i usług obsługi nieruchomości za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku:

	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni nieruchomości biurowych	386,6	351,8
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości biurowych	132,2	115,9
Przychody z tytułu wynajmu powierzchni w galeriach handlowych	236,7	227,3
Przychody z tytułu usług obsługi galerii handlowych	77,7	85,7
Razem	833,2	780,7

Analiza segmentowa przychodów z tytułu wynajmu i usług obsługi nieruchomości za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku:

Region	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku				Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku			
	Przychody z wynajmu	Przychody z usług obsługi nieruchomości	Koszty	Zysk brutto z działalności operacyjnej	Przychody z wynajmu	Przychody z usług obsługi nieruchomości	Koszty	Zysk brutto z działalności operacyjnej
Polska	244,9	81,3	(100,9)	225,3	234,0	85,7	(89,5)	230,2
Belgrad	48,2	16,4	(17,7)	46,9	37,0	11,9	(13,9)	35,0
Węgry	175,4	66,8	(76,3)	165,9	161,5	60,0	(63,0)	158,5
Bukareszt	43,6	11,8	(14,5)	40,9	39,7	11,0	(15,9)	34,8
Zagrzeb	41,8	16,8	(20,9)	37,7	49,8	18,9	(20,8)	47,9
Sofia	69,4	16,8	(20,5)	65,7	57,1	14,1	(18,9)	52,3
Razem	623,3	209,9	(250,8)	582,4	579,1	201,6	(222,0)	558,7

**Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
(w milionach PLN)**

Analiza segmentowa aktywów i zobowiązań za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 została przedstawiona w tabeli poniżej:

	Nieruchomości ⁹	Środki pieniężne i depozyty	Inne	Aktywa razem	Kredyty, obligacje i leasingi ¹⁰	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	Inne	Zobowiązania razem
Polska	3.734,9	176,5	61,7	3.973,1	1.173,5	241,3	83,5	1.498,3
Belgrad	772,6	25,7	11,3	809,6	112,2	10,9	21,7	144,8
Węgry	3.234,9	90,4	154,4	3.479,7	1.159,6	86,1	70,0	1.315,7
Bukareszt	770,5	20,4	4,3	795,2	28,7	53,5	12,2	94,4
Zagrzeb	604,8	14,3	58,7	677,8	247,4	74,4	20,4	342,2
Sofia	863,1	27,4	7,0	897,5	157,0	37,8	17,4	212,2
Inne	142,2	-	1,3	143,5	9,6	-	1,3	10,9
Nie przydzielono ¹¹	-	40,1	734,3	774,4	2.867,5	83,4	84,7	3.035,6
Razem	10.123,0	394,8	1.033,0	11.550,8	5.755,5	587,4	311,2	6.654,1

Analiza segmentowa aktywów i pasywów za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 została przedstawiona w tabeli poniżej:

	Nieruchomości ⁹	Środki pieniężne i depozyty	Inne	Aktywa razem	Kredyty, obligacje i leasingi ¹⁰	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	Inne	Zobowiązania razem
Polska	4.099,7	132,9	98,0	4.330,6	1.302,3	287,5	68,8	1.658,6
Belgrad	823,8	22,6	11,2	857,6	3,8	14,4	37,7	55,9
Węgry	3.503,3	80,5	116,5	3.700,3	1.264,4	91,1	72,0	1.427,5
Bukareszt	840,9	30,3	7,6	878,8	44,0	56,1	13,2	113,3
Zagrzeb	586,8	26,3	56,1	669,2	204,9	76,7	26,0	307,6
Sofia	935,0	21,4	5,6	962,0	0,3	40,9	32,3	73,5
Inne	143,7	1,9	2,1	147,7	11,0	-	0,1	11,1
Nie przydzielono ¹¹	-	340,9	634,4	975,3	3.209,1	95,4	243,7	3.548,2
Razem	10.933,2	656,8	931,5	12.521,5	6.039,8	662,1	493,8	7.195,7

⁹ 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).

¹⁰ Z wyłączeniem odroczonego kosztów pozyskania finansowania.

¹¹ Pozostałe aktywa to przede wszystkim długoterminowe aktywa finansowe. Kredyty, obligacje i leasingi obejmują głównie obligacje. Pozostałe zobowiązania obejmują przede wszystkim zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych.

15. Opodatkowanie

Bieżący podatek dochodowy spółek Grupy wyliczany jest zgodnie z przepisami podatkowymi obowiązującymi w krajach, w których prowadzą one swoją działalność operacyjną. Wyliczenie to oparte jest na zysku lub stracie wykazywanym zgodnie z odpowiednimi przepisami podatkowymi.

Spółki nie rozpoznają wartości bilansowej składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w zakresie, w jakim przestało być prawdopodobne, że osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania wystarczający do wykorzystania części lub całości składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Na każdy dzień sprawozdawczy spółki Grupy dokonują ponownej oceny nieujętych aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz wartości bilansowej aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlegają kompensacie wtedy i tylko wtedy, gdy istnieje możliwość do wyegzekwowania prawnie tytułu do kompensowania aktywów z bieżącymi zobowiązaniami podatkowymi oraz aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczą podatków dochodowych nakładanych przez tę samą władzę podatkową. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczone rozpoznawane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana.

Spółki Grupy płacą podatki w ramach następujących jurysdykcji podatkowych: Polska, Serbia, Rumunia, Węgry, Zjednoczone Królestwo, Bułgaria, Cypr, Luksemburg i Chorwacja. Grupa nie tworzy podatkowej grupy kapitałowej w świetle przepisów prawa lokalnego, dlatego też każda ze spółek Grupy jest odrębnym podatnikiem.

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych i składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania wysokich kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z wysokimi odsetkami.

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników działań, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja Grupy.

Kraj	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Polska	19%	19%
Węgry	9%	9%
Bułgaria	10%	10%
Serbia	15%	15%
Chorwacja	18%	18%
Rumunia	16%	16%
Cypr	12,5%	12,5%
Luksemburg	24,94%	24,94%
Zjednoczone Królestwo	25%	25%

**Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
(w milionach PLN)**

Główne elementy obciążenia z tytułu podatku dochodowego przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Bieżący podatek dochodowy i podatek od zysków kapitałowych	28,3	58,8
Podatek odroczony	(19,6)	0,6
Razem	8,7	59,4

Uzgodnienie kosztu podatkowego do wartości stanowiącej iloczyn zysku księgowego i odpowiednich stawek podatku przedstawia się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Wynik księgowy przed opodatkowaniem	62,4	174,6
Wydatki podatkowe przy obowiązującej stawce podatku w danym kraju	(18,6)	27,5
Podatkowy efekt kosztów niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	4,5	10,2
Podatek od nieruchomości komercyjnych	0,0	0,4
Podatkowy efekt różnic kursowych	3,3	3,9
Podatek u źródła (WHT)	2,7	2,5
Nierozpoznany składnik aktywów netto z tytułu odroczonego podatku dochodowego na stratach w bieżącym roku	15,9	11,4
Pozostałe	0,9	3,5
Podatek wykazany w rachunku zysków i strat	8,7	59,4

**Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
(w milionach PLN)**

Aktywa netto z tytułu podatku odroczonego przedstawiają się następująco:

	1 stycznia 2022 roku	Uznanie/(obciążenie) rachunku zysków i strat	Uznanie/(obciążenie) kapitałów własnych	Efekt różnic kursowych	31 grudnia 2022 roku	Uznanie/(obciążenie) rachunku zysków i strat	Uznanie/(obciążenie) kapitałów własnych	Efekt różnic kursowych	31 grudnia 2023 roku
Instrumenty finansowe ¹²	80,4	14,7	(4,6)	1,6	92,1	(27,5)	(6,4)	(5,2)	53,0
Strata podatkowa do rozliczenia	18,6	(2,8)	-	0,4	16,2	6,8	-	(1,3)	21,7
Różnice dotyczące aktywów trwałych ¹³	7,4	3,5	0,2	0,1	11,2	(9,1)	-	(0,5)	1,6
Rezerwy	7,3	(2,2)	-	0,1	5,2	(0,9)	-	(0,4)	3,9
Nettowanie ¹⁴	(96,3)	(15,5)	3,8	(1,9)	(109,9)	31,2	(0,9)	7,2	(72,4)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego netto	17,4	(2,3)	(0,6)	0,3	14,8	0,5	(7,3)	(0,2)	7,8

Rezerwa netto z tytułu podatku odroczonego przedstawia się następująco:

	1 stycznia 2022 roku	Uznanie/(obciążenie) rachunku zysków i strat	Uznanie/(obciążenie) kapitałów własnych	Efekt różnic kursowych	Sprzedż jednostek zależnych	31 grudnia 2022 roku	Uznanie/(obciążen ie) rachunku zysków i strat	Uznanie/(obciążenie) kapitałów własnych	Efekt różnic kursowych	31 grudnia 2023 roku
Instrumenty finansowe	(98,4)	(7,5)	(14,9)	(2,0)	-	(122,8)	(8,6)	6,8	8,9	(115,7)
Różnice dotyczące aktywów trwałych	(642,5)	(8,5)	-	(12,6)	14,4	(649,2)	60,2	-	45,1	(543,9)
Nettowanie	96,3	17,7	(3,9)	1,9	(2,1)	109,9	(32,5)	1,4	(6,6)	72,2
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego netto	(644,6)	1,7	(18,8)	(12,7)	12,3	(662,1)	19,1	8,2	47,4	(587,4)

¹² Głównie niezrealizowane odsetki, różnice kursowe oraz wycena instrumentów pochodnych.

¹³ Dotyczy różnicy pomiędzy wartością księgową i podatkową nieruchomości inwestycyjnych.

¹⁴ W ramach danej spółki aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowane są oddzielnie od rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego, gdyż mają one niezależny charakter. Ponieważ jednak stanowią one przyszłe rozliczenie pomiędzy tymi samymi stronami, są one kompensowane na potrzeby prezentacji w sprawozdaniu finansowym

Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego (w milionach PLN)

Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli. W ich efekcie kwoty wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organy skarbowe.

Jeżeli w ocenie Grupy jest prawdopodobne, że podejście Grupy do kwestii podatkowej zostanie zaakceptowane przez organ podatkowy, Grupa określa dochód do opodatkowania (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, niewykorzystane straty podatkowe, niewykorzystane ulgi podatkowe i stawki podatkowe z uwzględnieniem podejścia do opodatkowania planowanego lub zastosowanego w swoim zeznaniu podatkowym.

Jeżeli Grupa stwierdzi, że nie jest prawdopodobne, iż organ podatkowy zaakceptuje podejście Grupy do kwestii podatkowej lub grupy kwestii podatkowych, wówczas Grupa odzwierciedla wpływ niepewności przy ustalaniu dochodu do opodatkowania (straty podatkowej), niewykorzystanych strat podatkowych, niewykorzystanych ulg podatkowych lub stawek podatkowych. Grupa odzwierciedla ten efekt za pomocą następującej metody:

- określa najbardziej prawdopodobny scenariusz - jest to pojedyncza kwota spośród możliwych wyników lub
- ujmuje wartość oczekiwaną - jest to suma kwot ważonych prawdopodobieństwem spośród możliwych wyników

Jednostki Grupy posiadają straty podatkowe do rozliczenia, które na dzień 31 grudnia 2023 roku wynoszą 507 PLN (128,5 miliona EUR), na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosiły 755 PLN (161 miliona EUR). Terminy przedawnienia strat podatkowych podlegających rozliczeniu na dzień 31 grudnia 2023 kształtują się następująco:

<u>Data wygaśnięcia</u>	<u>Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku</u>
W przeciągu jednego roku	98,3
2-5 lat	359,1
Powyżej 5 lat	101,3

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Grupa nie ujęła aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na straty podatkowe do rozliczenia w wysokości 311 PLN (72 milionów EUR), na dzień 31 grudnia 2022 roku kwota wynosiła 605 PLN (129 milionów EUR), ponieważ Grupa uważa, że straty te nie zostaną wykorzystane w okresie rozliczeniowym.

16. Rzeczowe aktywa trwałe

Na rzeczowe aktywa trwałe składają się środki transportu oraz maszyny i urządzenia. Rzeczowe aktywa trwałe są wykazywane według kosztu pomniejszonego o zakumulowaną amortyzację oraz odpisy z tytułu utraty wartości. Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów. Ponowna weryfikacja okresu użytkowania oraz przesłanek utraty wartości przeprowadzana jest kwartalnie.

Stosowane roczne stawki amortyzacji kształtują się w następujący sposób:

	<u>Stawka amortyzacji</u>
Maszyny i urządzenia	7-20%
Budynki (na własny użytek)	2-10%
Środki transportu	20%

Zmiany stanu rzeczowych aktywów trwałych w latach zakończonych dnia 31 grudnia 2023 roku przedstawiały się następująco:

**Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
(w milionach PLN)**

	Budynki i powiązane ulepszenia	Prawo do użytkowania ¹⁵	Oprogramowanie i urządzenia	Środki transportu	Razem
Wartość bilansowa brutto					
Saldo na 1 stycznia 2023 roku	39,5	11,4	11,9	6,5	69,3
Zwiększenia	11,0	1,0	1,0	3,0	16,0
Transfery	11,0	-	-	-	11,00
Sprzedaż i pozostałe zmniejszenia	-	-	(1,0)	(1,0)	(2,0)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(3,2)	(0,7)	(0,6)	(1,1)	(5,6)
Saldo na 31 grudnia 2023 roku	58,3	11,7	11,3	7,4	88,7
Umorzenie					
Saldo na 1 stycznia 2023 roku	6,9	0,3	7,4	2,5	17,1
Amortyzacja za okres	1,4	1,4	0,8	0,9	4,5
Transfery	-	-	-	-	-
Sprzedaż i inne zmniejszenia	(0,5)	-	(0,4)	(0,5)	(1,4)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(0,7)	-	(0,5)	0,1	(1,1)
Saldo na 31 grudnia 2023 roku	7,1	1,7	7,3	3,0	19,1
Wartość netto	51,2	10,0	4,0	4,4	69,6

Zmiany stanu rzeczowych aktywów trwałych w latach zakończonych dnia 31 grudnia 2022 roku przedstawiały się następująco:

	Budynki i powiązane ulepszenia	Prawo do użytkowania ¹⁵	Oprogramowanie i urządzenia	Środki transportu	Razem
Wartość bilansowa brutto					
Saldo na 1 stycznia 2022 roku	37,5	0,8	8,4	3,6	50,3
Zwiększenia	4,7	11,4	2,0	3,2	21,3
Transfery	-	-	1,7	-	1,7
Sprzedaż i pozostałe zmniejszenia	(3,5)	(0,8)	(0,4)	(0,4)	(5,1)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	0,7	-	0,2	0,1	1,0
Saldo na 31 grudnia 2022 roku	39,4	11,4	11,9	6,5	69,2
Umorzenie					
Saldo na 1 stycznia 2022 roku	5,7	0,6	6,3	1,8	14,4
Amortyzacja za okres	1,1	0,3	0,2	0,9	2,5
Transfery	-	-	1,2	-	1,2
Sprzedaż i inne zmniejszenia	(0,1)	(0,6)	(0,4)	(0,2)	(1,3)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	0,1	-	0,1	-	0,2
Saldo na 31 grudnia 2022 roku	6,8	0,3	7,4	2,5	17,0
Wartość netto	32,6	11,1	4,5	4,0	52,2

¹⁵ Dotyczy przede wszystkim budynków i powiązanych ulepszeń.

17. Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się grunty bądź budynki lub części budynków, posiadane w celu uzyskiwania przychodów z wynajmu i/lub ze wzrostu ich wartości, oraz nieruchomości w trakcie budowy lub przebudowy, które mają być w przyszłości traktowane jako nieruchomości inwestycyjne (nieruchomość inwestycyjna w budowie). Nieruchomości inwestycyjne będące własnością Grupy to powierzchnie biurowe i handlowe.

(i) Ukończone nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są w wartości godziwej zgodnie z modelem wartości godziwej, który odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy. Wszelkie zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych ujmuje się w zysku lub stracie roku, w którym powstały.

Ukończone nieruchomości inwestycyjne zostały wycenione przez zewnętrznych, niezależnych rzeczoznawców na dzień 31 grudnia 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku w oparciu o dane rynkowe (standardy RICS). Ukończone nieruchomości są wyceniane w oparciu o zdyskontowane przepływy pieniężne (DCF). Stosowana jest kategoria poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

Przeniesienia do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się wyłącznie w przypadku zmiany sposobu użytkowania, potwierdzonej zakończeniem korzystania przez właściciela lub rozpoczęciem najmu. Transfery z nieruchomości inwestycyjnych następują tylko wtedy, gdy dochodzi do zmiany sposobu użytkowania, potwierdzonej rozpoczęciem korzystania przez właściciela, rozpoczęciem zabudowy lub perspektywą sprzedaży.

Koszt poniesiony przy pozyskaniu najemców (głównie prowizje brokerskie) nieruchomości posiadanych przez Grupę jest dodawany do wartości bilansowej nieruchomości inwestycyjnej do momentu jej wyceny do wartości godziwej. Jeżeli na dzień przeszacowania wartość bilansowa przewyższa wartość godziwą, to koszty ujmowane są w rachunku zysków i strat.

(ii) Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Grupa wycenia według wartości godziwej tylko te nieruchomości inwestycyjne w budowie, dla których istotna część ryzyka związanego z realizacją procesu budowy została wyeliminowana i w związku z tym możliwe staje się wiarygodne ustalenie wartości godziwej. Nieruchomości inwestycyjne w budowie, które nie spełniają tego warunku są prezentowane w wartości odzyskiwalnej, nie przekraczającej wartości godziwej gruntu powiększonej o skapitalizowane nakłady. Wartość odzyskiwalna ustalana jest na bazie wartości godziwej, wycenionej przez zewnętrznego, niezależnego rzeczoznawcę.

Grunty są klasyfikowane do nieruchomości inwestycyjnych w budowie w momencie rozpoczęcia aktywnych prac na ich obszarze (tj. w momencie rozpoczęcia prac budowlanych).

Grupa przyjęła następujące kryteria w celu oceny czy wyeliminowane zostały istotne ryzyka dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie:

- podpisanie umowy z generalnym wykonawcą;
- otrzymanie pozwolenie na budowę;
- co najmniej 20% powierzchni przeznaczonej do najmu zostało wynajęte (w oparciu o podpisane umowy najmu lub listy intencyjne);
- zapewnione jest finansowanie (z uwzględnieniem pożyczek wewnątrzgrupowych).

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych w budowie została określona na podstawie stopnia ich zaawansowania na koniec okresu sprawozdawczego. Wyceny zostały przeprowadzone zgodnie ze standardami wyceny RICS oraz IVSC w oparciu o metodę pozostałościową. Stosowana jest kategoria poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

Przyszła wartość aktywów jest szacowana w oparciu o oczekiwane przyszłe przychody z projektu, przy użyciu stóp kapitalizacji, które obejmują ryzyko biznesowe związane z procesem budowy (ukończenie na czas bądź w ramach

Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego (w milionach PLN)

założonego budżetu). Oczekiwane pozostałe koszty do poniesienia pomniejszają szacowaną przyszłą wartość aktywów.

W przypadku projektów, których ukończenie jest spodziewane w przyszłości, marża zysku od niezrealizowanych prac dewelopera została odliczona od wartości inwestycji w budowie. Odliczana marża jest zmniejszana, wraz ze zbliżającym się zakończeniem budowy.

Koszty finansowania zewnętrznego bezpośrednio związane z budową nieruchomości inwestycyjnych w budowie, których przygotowanie do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży wymaga znacznego nakładu czasu, kapitalizuje się jako część kosztu składnika aktywów. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz inne koszty, jakie Grupa ponosi w związku z pożyczaniem środków.

Podlegające kapitalizacji koszty finansowania oblicza się przy zastosowaniu średnioważonego kosztu zadłużenia Grupy, po uwzględnieniu kredytów i pożyczek związanych z konkretnymi wydarzeniami. Jeżeli pożyczki są związane z konkretnymi przedsięwzięciami, kapitalizowana kwota stanowi odsetki naliczone od tych pożyczek pomniejszone o wszelkie dochody z inwestycji wynikające z tymczasowej inwestycji. Odsetki kapitalizowane są od momentu rozpoczęcia prac rozwojowych do dnia ich praktycznego zakończenia. Wstrzymanie kapitalizacji kosztów finansowych następuje w przypadku przedłużających się okresów przerwy w działalności deweloperskiej.

(iii) Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną

Wszystkie nieruchomości inwestycyjne w budowie wycenia się metodą pozostałościową (30% wartości) lub metodą porównawczą (70% wartości), przez niezależnych rzeczoznawców na koniec i w połowie roku, w oparciu o wartości rynkowe (standardy RICS). Stosowana jest kategoria poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

(iv) Prawo do użytkowania wieczystego gruntów

Szczegóły w nocie 27.

(v) Wartość nieruchomości inwestycyjnych

Inwestycje w nieruchomości są podzielone w następujący sposób:

	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	8.728,2	9.393,3
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	293,4	241,5
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	689,2	705,4
Prawo do użytkowania wieczystego gruntów	173,9	182,4
Razem	9.884,7	10.522,6

**Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
(w milionach PLN)**

Zmiany stanu inwestycji w nieruchomości w latach zakończonych 31 grudnia 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
Wartość bilansowa na 1 stycznia 2022 roku	176,7	8.876,7	609,0	643,2	10.305,6
Skapitalizowane wydatki	-	79,8	339,6	12,8	432,2
Zakup ukończonych projektów oraz gruntów	-	37,6	47,6	189,0	274,2
Reklasyfikacja ¹⁶	-	854,4	(755,6)	(98,8)	-
Aktualizacja 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	11,4	-	-	-	11,4
Sprzedaż gruntu ¹⁷	-	-	-	(41,6)	(41,6)
Sprzedaż ukończonego budynku ¹⁸	-	(287,7)	-	-	(287,7)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	3,4	176,0	11,8	12,8	204,0
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2022 roku	182,4	9.393,3	241,5	705,4	10.522,6
Skapitalizowane wydatki	-	175,8	182,2	28,6	386,6
Zakup ukończonych aktywów oraz gruntu ¹⁹	-	-	-	59,5	59,5
Reklasyfikacja ²⁰	-	154,5	(98,6)	(55,9)	-
Aktualizacja wartości aktywów/utrata wartości	-	(298,8)	(11,1)	44,2	(265,7)
Rewaluacja prawa użytkowania wieczystego gruntów	(3,6)	-	-	-	(3,6)
Zaklasyfikowane do aktywów na własny użytek	-	(10,9)	-	-	(10,9)
Inne zmiany	(0,5)	1,8	-	-	1,3
Zaklasyfikowanie jako aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	(45,9)	(45,9)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(4,4)	(687,5)	(20,6)	(46,7)	(759,2)
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2023 roku	173,9	8.728,2	293,4	689,2	9.884,7

¹⁶ 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 miliona EUR) i Sofia Tower 2 w Bułgarii (19,9 miliona EUR). Ponadto, rozpoczęta została budowa Center Point III (transfer z gruntów do nieruchomości inwestycyjnych w budowie).

¹⁷ Sprzedaż gruntów w Polsce.

¹⁸ Sprzedaż budynków Cascade oraz Matrix.

¹⁹ Szczegóły w nocie 9. *Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym.*

²⁰ Ukończenie w drugim kwartale 2023 roku części projektu Rose Hill (20,6 miliona EUR) w Budapeszcie (Węgry) oraz Matrix C (23,1 miliona 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.

**Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
(w milionach PLN)**

Uzgodnienie skapitalizowanych wydatków i zapłaconych wydatków przedstawia się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Skapitalizowane wydatki (w tym zakup ukończonych projektów i gruntów)	446,1	706,4
Zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych oraz rezerw	50,0	(46,0)
Zmiana stanu należności inwestycyjnych	64,1	(3,7)
Wydatki związane z gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową	5,9	6,2
Nabycie środków trwałych	14,5	9,5
Zapłacone wydatki zgodnie z rachunkiem przepływów pieniężnych	580,6	672,4

Aktualizacja wartości godziwej kształtuje się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Aktualizacja do wartości godziwej ukończonych nieruchomości inwestycyjnych	(298,8)	(119,8)
Aktualizacja do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w budowie	(11,1)	(10,9)
Odwrócenie odpisu/(odpis z tytułu utraty wartości)	44,2	3,0
Łączna wartość aktualizacji wartości godziwej / (odpisów z tytułu utraty wartości) nieruchomości inwestycyjnych	(265,7)	(127,7)
Aktualizacja do wartości godziwej/(odpis z tytułu utraty wartości) aktywów przeznaczonych do sprzedaży oraz innych	15,0	(0,8)
Umorzenie prawa wieczystego użytkowania gruntów (w tym gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową)	(4,6)	(2,7)
Utrata wartości gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową	(3,4)	(8,0)
Razem	(258,7)	(139,2)

Analiza segmentowa aktualizacji do wartości godziwej zakończonych nieruchomości inwestycyjnych została przedstawiona poniżej:

	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Polska	(204,5)	(141,6)
Belgrad	(1,6)	49,3
Węgry	(63,2)	(6,8)
Bukareszt	(31,5)	(16,3)
Zagrzeb	21,2	11,5
Sofia	(19,2)	(15,9)
Razem	(298,8)	(119,8)

**Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
(w milionach PLN)**

Założenia użyte w wycenie wartości godziwej ukończonych aktywów na dzień 31 grudnia 2023 roku przedstawiono poniżej:

Kraj	Wartość księgową	Powierzchnia najmu brutto w tysiącach	Poziom wynajęcia	Aktualna stawka czynszu	ERV ²¹	Średnia stopa kapitalizacji (yield) ²²
		mkw	%	PLN/ mkw/m		PLN/ mkw/m
Polska (nieruchomości handlowe)	1.881,0	114	95%	100,2	102,6	6,3%
Polska (nieruchomości biurowe)	1.458,3	195	77%	70,3	65,2	8,3%
Belgrad (nieruchomości handlowe)	391,3	34	99%	90,6	98,5	9,0%
Belgrad (nieruchomości biurowe)	215,2	18	100%	83,4	83,8	7,7%
Budapeszt (nieruchomości biurowe)	2.590,5	203	87%	92,4	76,5	7,2%
Budapeszt (nieruchomości handlowe)	88,3	6	96%	95,1	82,6	7,8%
Bukareszt (nieruchomości biurowe)	703,9	62	82%	88,3	84,5	7,3%
Zagrzeb (nieruchomości handlowe)	369,6	28	99%	108,0	102,8	9,1%
Zagrzeb (nieruchomości biurowe)	187,4	18	95%	74,3	75,3	7,6%
Sofia (nieruchomości biurowe)	491,8	52	86%	74,9	72,3	7,8%
Sofia (nieruchomości handlowe)	350,9	23	99%	111,1	113,4	8,1%
Razem	8.728,2	753	87%	87,6	79,5	7,5%

Założenia przyjęte w wycenie wartości godziwej ukończonych aktywów na dzień 31 grudnia 2022 roku zostały zaprezentowane poniżej:

Kraj	Wartość księgową	Powierzchnia najmu brutto w tysiącach	Poziom wynajęcia	Aktualna stawka czynszu	ERV ²¹	Średnia stopa kapitalizacji (yield) ²²
		mkw	%	PLN/ mkw/m		PLN/ mkw/m
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%
Razem	9.393,3	737	87%	83,0	81,1	6,8%

²¹ 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).

²² Średnia stopa kapitalizacji została wyliczona jako iloraz obowiązującego czynszu oraz wartości godziwej.

**Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
(w milionach PLN)**

Wzajemne relacje pomiędzy nieobserwowalnymi danymi wsadowymi oraz wartością godziwą ukończonych aktywów wycenianych metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku:

	Szacowana zmiana	Szacowana wartość godziwa ukończonych aktywów z uwzględnieniem zmian
Wzrost ERV o 5%	375,2	9.103,4
Spadek ERV o 5%	(375,7)	8.352,5
Wzrost stopy kapitalizacji o 25 pp.	(212,2)	8.516,0
Spadek stopy kapitalizacji o 25 pp.	221,3	8.949,5

Informacje dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w budowie na dzień 31 grudnia 2023 oraz 31 grudnia 2022 roku zostały zaprezentowane poniżej:

	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022	Szacowana powierzchnia (GLA) tys. mkw.
Budapeszt (Center Point III)	179,9	91,5	36
Budapest (G-Delta Andrassy)	83,5	-	4
Budapeszt (Rose Hill Business Campus)	30,0	79,7	11
Zagrzeb (Matrix C)	-	70,3	-
Razem	293,4	241,5	51

Poniższa tabela przedstawia istotne nieobserwowalne dane wsadowe wykorzystywane w wycenie wartości godziwej metodą pozostałościową nieruchomości inwestycyjnych w budowie w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku:

Istotne dane wsadowe	Zakres
Estimated Rent Value (ERV)	54,5 – 89,7 PLN/mkw /miesiąc
Stopa kapitalizacji (Cap rate)	6,0% – 6,9%
Bezpośrednie koszty budowy	9.086,0 – 21.352,1 PLN/mkw/GLA

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

	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Polska	230,9	182,2
Serbia	157,4	161,6
Węgry	206,1	258,4
Rumunia	32,6	34,7
Bułgaria	47,0	49,4
Chorwacja	15,2	19,1
Razem	689,2	705,4

**Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
(w milionach PLN)**

Wzajemne relacje pomiędzy nieobserwowalnymi danymi wsadowymi oraz wartością godziwą nieruchomości inwestycyjnych w budowie wycenianych metodą pozostałościową w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku:

	Szacowana zmiana	Szacowana wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych w budowie z uwzględnieniem zmian
Wzrost ERV o 5%	38,3	331,7
Spadek ERV o 5%	(37,4)	256,0
Wzrost stopy kapitalizacji o 25 pp.	(29,1)	264,3
Spadek stopy kapitalizacji o 25 pp.	32,6	326,0
Wzrost o 5% szacowanych bezpośrednich kosztów budowy	(23,5)	269,9
Spadek o 5% szacowanych bezpośrednich kosztów budowy	23,5	316,9

Poniższa tabela przedstawia istotne nieobserwowalne dane wsadowe wykorzystywane w wycenie wartości godziwej metodą pozostałościową gruntów w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku:

Istotne dane wsadowe	Zakres
Stopa kapitalizacji (Cap rate)	7,75% – 8,0%

Wzajemne relacje pomiędzy nieobserwowalnymi danymi wsadowymi oraz wartością godziwą gruntów wycenianych metodą pozostałościową w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku:

	Szacowana zmiana	Szacowana wartość godziwa gruntów z uwzględnieniem zmian
Wzrost stop kapitalizacji o 25 pp.	(29,1)	184,8
Spadek stop kapitalizacji o 25 pp.	32,6	227,8

Wzajemne relacje pomiędzy nieobserwowalnymi danymi wsadowymi oraz wartością godziwą gruntów wycenianych metodą porównawczą w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku:

	Szacowana zmiana	Szacowana wartość godziwa gruntów z uwzględnieniem zmian
Wzrost ceny o 5%	24,3	507,8
Spadek ceny o 5%	(24,3)	459,1

18. Finansowe aktywa trwałe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Instrumenty dłużne (Irlandia)	517,9	551,7
Jednostki (Trigal)	60,4	59,2
Fundusz ACP	9,1	0,4
Razem	587,4	611,3

W okresie zakończonym 31 grudnia 2023 roku GTC S.A. zainwestowało dodatkowe 3,6 miliona EUR, w tym 1,4 miliona EUR w projekt w Irlandii oraz 2,2 miliona EUR w Fundusz ACP.

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

18.1. Instrumenty dłużne (Irlandia)

W dniu 9 sierpnia 2022 roku jednostka zależna Spółki dokonała inwestycji poprzez instrument dłużny we wspólną inwestycję w park innowacji w hrabstwie Kildare w Irlandii (dalej Kildare Innovation Campus lub „KIC”). Ideą projektu jest budowa centrum przetwarzania danych dysponujące mocą na poziomie 179 MW. Inwestycja GTC polegała na nabyciu instrumentów dłużnych o wartości 115 milionów EUR i zgodnie z dokumentacją inwestycyjną GTC jest zobowiązana do dalszej finansowej partycypacji w projekcie do uzgodnionej kwoty ok. 9 milionów EUR na pokrycie kosztów wskazanych w biznesplanie, obejmujących m.in. koszty uzyskania zezwoleń, finansowania, nakładów inwestycyjnych oraz koszty operacyjne działalności. Do dnia 31 grudnia 2023 roku Grupa zainwestowała łącznie dodatkowo 4 miliony EUR, które zostały wydatkowane zgodnie z biznesplanem wskazanym powyżej.

Inwestycja została zrealizowana poprzez nabycie 25% instrumentów dłużnych wyemitowanych przez luksemburski podmiot sekurytyzacyjny. Instrument zapewnia prawo do zwrotu z inwestycji w momencie wyjścia z projektu (exit date), a wysokość zwrotu uzależniona jest od przyszłych wpływów netto z projektu, łącznie z mechanizmem typu „promote”. Termin zapadalności instrumentu przypada na 9 sierpnia 2032 roku. GTC spodziewa się wpływu środków pieniężnych z projektu w dacie zapadalności lub wcześniej, w przypadku wcześniejszego wyjścia z projektu.

Inwestycję traktuje się jako wspólną inwestycję, ponieważ GTC posiada pośrednie prawa ekonomiczne poprzez swoje instrumenty tj. są to przede wszystkim: konieczność uzyskania zgody GTC w zakresie zastrzeżonych spraw, takich jak istotne odstępstwa od biznesplanu, częściowa lub całkowita sprzedaż istotnego majątku (transfer udziałów). Instrument dłużny nie spełnia warunków testu SPPI i w związku z tym jest wyceniany w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Kildare Innovation Campus, znajduje się na zachód od Dublina i 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 pod wynajem o różnym przeznaczeniu (powierzchnia przemysłowa, magazynowa, produkcyjna oraz przestrzeń biurowa/laboratoryjna). Ponadto obiekt posiada trzy budynki usługowe, na które składają się sala fitness, stołówka kampusu oraz stacja zasilania. Obecnie KIC generuje przychód roczny z najmu w wysokości około 3,7 milionów EUR rocznie z tytułu wynajmu powierzchni biurowo-magazynowej oraz miejsc parkingowych na terenie KIC.

Zatwierdzony został plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym teren i kampus mają zostać przekształcone w kampus badawczo-rozwojowy i technologiczny (centrum obliczeniowe) o łącznej powierzchni około 148 000 m². Wstępne pozwolenie na budowę zostało wydane w dniu 7 września 2023 roku, a ostateczne w dniu 22 stycznia 2024 roku.

W styczniu 2024 roku podpisano umowę z dużym klientem na pełną moc projektu (179MW).

Kolejnymi kluczowymi etapami projektu będzie zakończenie robót drogowych i infrastrukturalnych oraz infrastruktury energetycznej do 26 lutego 2028 roku (I etap).

Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego (w milionach PLN)

Inwestycja GTC jest chroniona poprzez zwyczajowe mechanizmy ochrony inwestorów w razie gdy pewne kluczowe etapy nie zostaną zrealizowane w satysfakcjonujący sposób.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku wartość godziwa instrumentu finansowego została wyceniona przez Kroll Advisory (Ireland) Limited („Kroll”) zgodnie z MSSF 13 *Pomiar wartości godziwej* (wartość godziwa na poziomie 3). Kroll oszacował przedział wartości godziwej instrumentu na kwotę w zakresie od 115 milionów EUR do 135 milionów EUR. Wartość projektu zastosowana do wyceny instrumentu została ustalona przez Kroll Advisory (Ireland) Limited na dzień 31 grudnia 2023 roku, zgodnie z właściwymi zapisami Standardów technicznych i wydajnościowych wyceny („VPS”) zawartych w RICS Valuation – Global Standards 2022 („Red Book”). Kluczowe nieobserwowalne dane wejściowe wykorzystywane w wycenie to koszt za MW, czynsz za KW/miesiąc i stopa zwrotu. Wpływ zmian tych nakładów o 2,5% lub 5% nie będzie większy niż odpowiadające im zmiany GDV (Gross Development Value) przedstawione poniżej.

Zarząd stwierdził, że bieżąca wartość księgowa instrumentów dłużnych odzwierciedla ich wartość godziwą, mieszczącą się w przedziale szacowanym przez Kroll.

Poniższa tabela przedstawia istotne nieobserwowalne dane wsadowe wykorzystywane w wycenie instrumentów dłużnych w roku zakończonym 31 grudnia 2023 roku:

Istotne dane wsadowe	Dane wsadowe
Stopa dyskontowa	35,23%
GDV (Gross Development Value)	4.600.000.000 EUR

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

	Całkowita wartość godziwa instrumentu finansowego	
	Wzrost	Spadek
Zmiana szacunkowej stopy dyskontowej o 5%	538,3	586,5
Zmiana szacunkowej stopy dyskontowej o 10%	517,4	613,8
Zmiana szacunkowej GDV o 2,5%	583,8	538,8
Zmiana szacunkowej GDV o 5%	606,0	516,1

18.2. 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 inwestycje w nieruchomości komercyjne w Słowenii oraz Chorwacji, z całkowitą wartością aktywów 68,75 miliona EUR. Okres funkcjonowania Funduszu kończy się w czwartym kwartale 2028 roku. Wycena opiera się na raporcie zarządzania funduszem, gdzie NAV wycenia się w wartości godziwej przypisanej do naszego udziału inwestycyjnego (wartość godziwa na poziomie 2).

18.3. Fundusz ACP

ACP Credit I SCA SICAV-RAIF („Fundusz ACP”) jest zamkniętym alternatywnym funduszem inwestycyjnym w Luksemburgu, posiadającym dwa oddziały. GTC posiada łączne zobowiązanie inwestycyjne w wysokości 5 milionów EUR w Funduszu ACP. Do końca 2023 roku GTC S.A. dokonało zapłaty 2,2 miliona EUR. Strategia inwestycyjna Funduszu ACP polega na budowaniu portfela zabezpieczonych, generujących dochód instrumentów dłużnych w sektorze małych i średnich przedsiębiorstw w Europie Środkowej. Wycena opiera się na raporcie zarządzającym funduszem, gdzie NAV wyceniana jest w wartości godziwej alokowanej do naszego udziału inwestycyjnego (wartość godziwa na poziomie 2).

19. Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową

Zapasy dotyczą projektów mieszkaniowych w trakcie budowy i są wyceniane według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto (wartości odzyskiwalnej). Wartość odzyskiwalna ustalana jest przy pomocy metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych albo metody porównawczej, w oparciu o wycenę dokonywaną przez niezależnych rzeczoznawców. Koszty odnoszące się do realizacji projektu mieszkaniowego są wykazywane jako zapasy.

Prowizje wypłacone pośrednikom sprzedaży lub agencjom marketingowym za sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych, które nie podlegają zwrotowi, są odnoszone bezpośrednio w koszty w momencie, gdy sprzedaż danej nieruchomości mieszkaniowej jest zabezpieczona.

Zmiany stanu gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową za rok zakończony dnia 31 grudnia 2022 oraz 31 grudnia 2023 roku kształtowały się następująco:

	Grunty pod zabudowę mieszkaniową
Wartość bilansowa na 1 stycznia 2022 roku	124,2
Rewaluacja prawa wieczystego użytkowania gruntów	(0,2)
Skapitalizowane wydatki	6,2
Odwrocenie utraty wartości/(utrata wartości)	(8,0)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	2,6
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2022 roku	124,8
Skapitalizowane wydatki	5,9
Odwrocenie utraty wartości/(utrata wartości)	(3,2)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	(9,2)
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2023 roku	118,3

Wartość bilansowa gruntów przeznaczonych na cele mieszkaniowe na dzień 31 grudnia 2023 roku dotyczy działek, niezwiązanych z podstawową działalnością, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w Chorwacji, na Węgrzech oraz w Rumunii.

20. Instrumenty pochodne

Grupa wykorzystuje pochodne instrumenty finansowe takie jak SWAP na stopę procentową oraz CAP, w celu zabezpieczenia się przed zmiennością stóp procentowych. Tego rodzaju pochodne instrumenty finansowe są początkowo ujmowane według wartości godziwej w dniu zawarcia kontraktu, a następnie są ponownie wyceniane według aktualnej wartości godziwej. Instrumenty pochodne wykazuje się jako aktywa, gdy ich wartość godziwa jest dodatnia i jako zobowiązania – gdy ich wartość godziwa jest ujemna.

Grupa stosuje rachunkowość zabezpieczeń. Dla celów rachunkowości zabezpieczeń, instrumenty finansowe są klasyfikowane jako zabezpieczenia przepływów pieniężnych, gdy służą zabezpieczeniu wpływu zmienności przepływów pieniężnych, które można przypisać do konkretnego ryzyka związanego z ujętym składnikiem aktywów, zobowiązaniem lub wysoce prawdopodobną planowaną transakcją albo ryzykiem walutowym w nieujęte uprawdopodobnione przyszłe zobowiązanie.

W momencie powstania relacji zabezpieczającej, Grupa formalnie wyznacza i dokumentuje tę relację w odniesieniu, dla której chce stosować rachunkowość zabezpieczeń, a także cel i strategię zarządzania ryzykiem oraz strategię ustanowienia zabezpieczenia. Grupa używa zarówno jakościowych, jak i ilościowych metod oceny efektywności posiadanych instrumentów.

Efektywną część zysku lub straty na instrumencie zabezpieczającym ujmuje się w innych całkowitych dochodach w rezerwie zabezpieczeń przepływów pieniężnych, natomiast każdą nieefektywną część ujmuje się niezwłocznie w rachunku zysków lub strat. Rezerwa zabezpieczająca przepływy pieniężne jest korygowana o niższe z łącznych zysków lub strat na instrumencie zabezpieczającym oraz skumulowaną zmianę wartości godziwej zabezpieczanej pozycji.

**Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
(w milionach PLN)**

Grupa utrzymuje instrumenty pochodne (IRS, SWAP-y stopy procentowej, CAP-y, SWAPy walutowo-procentowe) celem zabezpieczenia przed wahaniami stóp procentowych oraz kursów walut. Instrumenty te zabezpieczają wysokość oprocentowania kredytów oraz obligacji przez okres od 1 do 10 lat.

Wartość godziwa transakcji Cross-currency interest swap, transakcji IRS oraz kontraktów CAP jest ustalana w oparciu o metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych przy wykorzystaniu obserwowalnych danych wsadowych (2 poziom hierarchii wartości godziwej). Wartość godziwą instrumentów pochodnych ustala się przy wykorzystaniu modeli przepływów pieniężnych bazujących na danych pochodzących ze źródeł publicznie dostępnych.

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

	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Aktywa trwałe	10,0	80,0
Aktywa obrotowe	51,7	36,5
Zobowiązania długoterminowe	(81,3)	(219,5)
Zobowiązania krótkoterminowe	-	(10,2)
Razem	(19,6)	(113,2)

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

	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Wartość godziwa na początek roku	(113,2)	(186,7)
Ujęte w pozostałych całkowitych dochodach	36,4	129,0
Ujęte w rachunku zysków i strat ²³	57,2	(51,9)
Efekt różnic kursowych z przeliczenia	-	(3,6)
Wartość godziwa na koniec roku	(19,6)	(113,2)

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

	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających na początek roku	(27,8)	(137,4)
<i>Ujęte w pozostałych całkowitych dochodach</i>	93,6	77,1
<i>Zrealizowane w okresie (ujęte w rachunku zysków i strat)²⁴</i>	(57,2)	51,9
Łączny wpływ na pozostałe całkowite dochody	36,4	129,0
Podatek dochodowy dotyczący wyceny transakcji zabezpieczających	0,9	(19,4)
Efekt wyceny transakcji zabezpieczających na koniec roku	9,5	(27,8)

Instrumenty pochodne na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku obejmują przede wszystkim instrumenty IRS oraz międzywalutowe swapy na stopę procentową.

Instrument	Wycena	Zakres oprocentowania odsetek	Zabezpieczona waluta
IRS (EURIBOR 3M)	Wartość godziwa	(-0,3%) – (2,87%)	Nie dotyczy
SWAP (stała na stałą / HUF)	Wartość godziwa	0,92% - 0,99%	360,33 – 367,66
SWAP (WIBOR 6M / PLN)	Wartość godziwa	4,02%	4,2845

²³ Zysk/strata głównie kompensuje zysk/stratę z tytułu różnic kursowych dotyczących obligacji w walutach PLN oraz HUF.

**Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
(w milionach PLN)**

Instrument	Charakter zabezpieczanej pozycji	Wartość nominalna	Waluta	31 grudnia	
				2023	2022
IRS (EURIBOR 3M)	Kredyty bankowe	325	EUR	54,4	110,9
SWAP (stała na stałą/ HUF)	Obligacje	59.400	HUF	(79,6)	(219,5)
SWAP (WIBOR 6M / PLN)	Obligacje	-	PLN	-	(10,2)
Pozostałe				5,6	5,6
Razem				(19,6)	(113,2)

Więcej informacji w nocie 34.

21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

Poniżej przedstawiono główne tytuły zobowiązań handlowych i rezerw:

	31 December 2023	31 December 2022
Zobowiązania związane z działalnością inwestycyjną	57,0	122,0
Bieżąca część zobowiązań z tytułu leasingu	2,2	2,0
Zobowiązania z tytułu podatku u źródła	8,7	7,6
Otrzymane zaliczki	9,1	5,2
Pozostałe zobowiązania handlowe i rezerwy	70,8	63,3
Razem	147,8	200,1

22. Depozyty zablokowane

Depozyty zablokowane obejmują depozyty związane z umowami kredytowymi oraz innymi zobowiązaniami umownymi. Mogą być przeznaczone wyłącznie na działalność operacyjną zgodnie z odpowiednimi umowami. Depozyty zablokowane związane z zobowiązaniami umownymi obejmują głównie rachunki depozytowe najemców, rachunki zabezpieczające oraz rachunki inwestycyjne. Depozyty związane z umowami kredytowymi mogą być wykorzystane w dowolnym momencie (na określone cele po uzyskaniu zgody kredytodawcy), dlatego też są prezentowane w aktywach obrotowych.

23. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne obejmują środki zgromadzone na rachunkach bankowych (w tym krótkoterminowe depozyty płatne na żądanie) oraz środki pieniężne w kasie. Środki pieniężne w bankach są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, opartej na okresowych stopach depozytów bankowych. Poza nieistotnymi kwotami, środki pieniężne są zdeponowane w bankach.

Wszystkie środki pieniężne są dostępne do wykorzystania przez Grupę. Grupa GTC współpracuje przede wszystkim z bankami o ratingu inwestycyjnym ponad BBB-. Głównym bankiem, w którym Grupa lokuje 15% środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz depozytów zablokowanych jest instytucja finansowa o ratingu kredytowym BBB. Drugim podstawowym bankiem, w którym Grupa przechowuje środki (13%) jest instytucja z ratingiem kredytowym BBB+. Grupa monitoruje ratingi banków i zarządza ryzykiem koncentracji poprzez lokowanie depozytów w wielu (ponad 10) instytucjach finansowych.

24. Depozyty od najemców

Depozyty od najemców stanowią zdeponowane przez nich kwoty w celu zagwarantowania realizacji ich zobowiązań zgodnie z umowami wynajmu. Depozyt podlega zwrotowi po zakończeniu najmu. Depozyty od najemców które zostaną zwrócone w ciągu roku ujmowane są w zobowiązaniach krótkoterminowych. Głównym bankiem, w którym Grupa utrzymuje depozyty od najemców, jest bank z rankingiem inwestycyjnym powyżej BBB.

25. Udziały niekontrolujące

Spółka zależna Spółki będąca w posiadaniu 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 z kwoty dywidendy, kwoty niespłaconej pożyczki. W przypadku, gdy akcjonariusz zamierza sprzedać swój udział w Euro Structor, pożyczka stanie się wymagalna w momencie sprzedaży.

Pożyczki zostały udzielone na warunkach rynkowych.

Informacje finansowe istotnych udziałów niekontrolujących na dzień 31 grudnia 2023 roku:

	Euro Structor d.o.o.	Projekty poza podstawową działalnością	Razem
Aktywa trwałe	605,2	-	605,2
Aktywa obrotowe	12,2	-	12,2
Aktywa razem	617,4	-	617,4
Kapitał	351,8	-	351,8
Zobowiązania długoterminowe	257,3	-	257,3
Zobowiązania krótkoterminowe	8,3	-	8,3
Pasywa razem	617,4	-	617,4
Przychody	55,0	-	55,0
Wynik za rok	29,1	-	29,1
Pozostałe całkowite dochody	0,6	-	0,6
Udział udziałów niekontrolujących w kapitale	105,6	-	105,6
Udzielone pożyczki udziałowcowi niekontrolującemu	(50,4)	-	(50,4)
Pożyczki otrzymane od udziałowca niekontrolującego	-	-	-
Udział udziałów niekontrolujących w zysku/(stracie)	8,2	-	8,2

Dywidenda przyznana dla udziałowca niekontrolującego w 2023 roku w wysokości 2,2 miliona EUR została wypłacona.

**Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
(w milionach PLN)**

Informacje finansowe istotnych udziałów niekontrolujących na dzień 31 grudnia 2022 roku:

	Euro Structor d.o.o.	Projekty poza podstawową działalnością	Razem
Aktywa trwałe	639,7	-	639,7
Aktywa obrotowe	27,3	3,6	30,9
Aktywa razem	667,0	3,6	670,6
Kapitał	383,9	(26,4)	357,5
Zobowiązania długoterminowe	274,6	30,0	304,6
Zobowiązania krótkoterminowe	8,5	-	8,5
Pasywa razem	667,0	3,6	670,6
Przychody	51,6	-	51,6
Zysk/ (strata) za rok	21,8	10,5	32,3
Pozostałe całkowite dochody	1,5	-	1,5
Udział udziałów niekontrolujących w kapitale	115,2	(8,8)	106,4
Udzielone pożyczki udziałowcowi niekontrolującemu	(51,3)	-	(51,3)
Pożyczki otrzymane od udziałowca niekontrolującego	-	(11,4)	(11,4)
Udział udziałów niekontrolujących w zysku/(stracie)	6,5	(0,2)	6,3

Dywidenda przyznana dla udziałowca niekontrolującego w 2022 roku w wysokości 0,7 miliona EUR została wypłacona.

26. Długoterminowe kredyty, pożyczki i obligacje

Wszystkie kredyty bankowe, pożyczki i dłużne papiery wartościowe są początkowo ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o koszty transakcyjne związane z uzyskaniem danego instrumentu dłużnego.

Po początkowym ujęciu, oprocentowane kredyty, pożyczki i papiery dłużne są wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Obligacje	2.869,7	3.208,6
Kredyty bankowe	2.697,9	2.623,3
Pożyczki od udziałowców niekontrolujących	-	11,4
Odroczone koszty pozyskania finansowania	(28,2)	(37,9)
Razem	5.539,4	5.805,4
W tym:		
Część długoterminowa	5.342,4	5.577,6
Część krótkoterminowa	197,0	227,8
Razem	5.539,4	5.805,4

**Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
(w milionach PLN)**

OBLIGACJE

	31 grudnia 2023		31 grudnia 2022	
	Część krótkoterminowa	Część długoterminowa	Część krótkoterminowa	Część długoterminowa
Obligacje z datą wymagalności w 2023 roku (Polska) (PLGTC0000318)	-	-	147,7	-
„Zielone obligacje” 2027-2030 (HU0000360102)	0,4	449,6	0,3	464,0
„Zielone obligacje” 2028-2031 (HU0000360284)	1,7	224,8	1,9	232,0
„Zielone obligacje” 2026 (XS2356039268)	25,7	2168	27,6	2.335,1
Razem	27,8	2842,4	177,5	3.031,1

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 określonych warunków kredytowych. Główne warunki to utrzymanie wskaźnika wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (Loan-to-Value, „LTV”) i wskaźnika Obsługi Zadłużenia (Debt Service Coverage Ratio) przez spółkę będącą właścicielem projektu.

Ponadto wszystkie nieruchomości inwestycyjne i nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy, które były finansowane ze środków zewnętrznych są przedmiotem ustanowionych przez banki hipotek. Jeśli nie wspomniano inaczej, wartość godziwa zastawionych aktywów przekracza wartość bilansową zaciągniętych kredytów i pożyczek związanych z tymi aktywami.

Obligacje (2022-2023) były 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.

Dalsze informacje przedstawiono w nocie 34.

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

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

	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Saldo na początek roku	5.805,4	5.976,7
Wpłaty	336,6	28,8
Spląty	(219,0)	(244,3)
Konwersja pożyczki udzielonej przez udziałowca niekontrolującego na kapitał	-	(27,6)
Zmiana naliczonych odsetek	5,5	0,2
Pozostałe	(11,4)	-
Zmiana odroczonej kosztów pozyskania finansowania	7,3	9,5
Różnice kursowe	(385,0)	62,1
Saldo na koniec roku	5.539,4	5.805,4

27. Zobowiązania z tytułu leasingu oraz prawo do użytkowania aktywów

Zobowiązania z tytułu leasingu obejmują opłaty leasingowe za grunty podlegające opłatom z tytułu użytkowania wieczystego i zaklasyfikowane jako grunty pod nieruchomości inwestycyjne (ukończone, w budowie i grunty) oraz grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

Płatności za użytkowanie wieczyste są to płatności, które są dokonywane z góry lub z dołu w okresach rocznych lub miesięcznych w ustalonym okresie (od 33 do 87 lat). Płatności z tytułu użytkowania wieczystego dokonywane są w Polsce, Chorwacji, Rumunii oraz Serbii.

Ze względu na fakt, że opłaty za użytkowanie wieczyste są co do zasady traktowane jako opłaty leasingowe, płatności z nimi związane należy rozpatrywać zgodnie z MSSF 16.

W skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupa rozpoznaje prawo do użytkowania oraz zobowiązania z tytułu leasingu:

- a) Prawo do wieczystego użytkowania gruntów jest prezentowane:
 - jako część nieruchomości inwestycyjnych, z odrębnym ujawnieniem w nocie;
 - jako część gruntów pod zabudowę mieszkaniową.
- b) Zobowiązania z tytułu leasingu zostały zaprezentowane w ramach krótkoterminowych i długoterminowych zobowiązań, z odrębnymi ujawnieniami.

Prawo wieczystego użytkowania gruntów jest amortyzowane przez okres leasingu (metodą kosztu historycznego) lub wyceniane przy zastosowaniu metody wyceny do wartości godziwej (dla nieruchomości inwestycyjnych wycenianych według wartości godziwej). Grupa prezentuje amortyzację prawa do użytkowania lub zmianę wartości godziwej prawa do użytkowania w ramach zysku (straty) z tytułu aktualizacji wartości. Odsetki dotyczące leasingu gruntu są prezentowane jako koszty finansowe.

Grupa zawarła kilka innych umów leasingu (o małej wartości, krótkoterminowe), które nie są rozpatrywane zgodnie z MSSF 16. W takich przypadkach, leasing jest rozpoznawany w kosztach, bez ujmowania w bilansie. Koszty związane z takimi leasingami są nieistotne.

Prawa do użytkowania aktywów na dzień 31 grudnia 2023 oraz 31 grudnia 2022 roku przedstawiały się następująco:

	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Ukończone nieruchomości inwestycyjne	96,1	100,2
Grunty przeznaczone pod zabudowę komercyjną	77,8	82,2
Grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową	4,3	5,0
Rzeczowe aktywa trwałe	10,0	11,1
Razem	188,2	198,5

Zobowiązania z tytułu leasingu na dzień 31 grudnia 2023 oraz 31 grudnia 2022 roku przedstawiały się następująco:

Kraj	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022	Stopa dyskontowa
Polska	141,7	146,1	4,2%
Rumunia	28,7	32,6	5,7%
Serbia	3,5	3,8	7,6%
Chorwacja	6,1	5,0	4,4%
Pozostałe	10,0	11,0	3,0%
Razem	190,0	198,5	

Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego (w milionach PLN)

Zobowiązania z tytułu leasingu zostały zdyskontowane przy użyciu stóp dyskontowych mających zastosowanie do długoterminowego finansowania w walutach lokalnych w krajach, w których znajdują się aktywa.

Zmiany wartości prawa do użytkowania aktywów za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku przedstawiały się następująco:

	2023	2022
Saldo na dzień 1 stycznia	198,5	182,0
Rozpoznanie/ (wyksięgowanie) aktywów z tytułu prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym i innych aktywów	0,9	22,6
Umorzenie prawa do użytkowania gruntów w użytkowaniu wieczystym	(5,7)	(3,0)
Reklasyfikacja do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	(6,6)
Różnice kursowe	(5,5)	3,5
Saldo na dzień 31 grudnia	188,2	198,5

Zmiany w zobowiązaniach z tytułu leasingu za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku oraz za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku przedstawiały się następująco:

	2023	2022
Saldo na dzień 1 stycznia	196,4	179,2
Rozpoznanie/ (wyksięgowanie) zobowiązań z tytułu leasingu dla gruntów w użytkowaniu wieczystym oraz innych aktywów	0,9	22,6
Płatności z tyt. użytkowania wieczystego	(4,1)	(3,0)
Zmiana stanu rezerw na sporne kwoty użytkowania wieczystego	(1,4)	(1,6)
Zmiana naliczonych odsetek	3,6	3,5
Reklasyfikacja do zobowiązań związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	-	(6,3)
Różnice kursowe	(5,4)	2,0
Saldo na dzień 31 grudnia	190,0	196,4

Grupa płaci roczną kwotę 9,1 PLN (9,6 PLN w 2022 roku) jako opłatę leasingową (kwota główna i odsetki) za grunty będące w użytkowaniu wieczystym. Płatności wskazane w tabeli powyżej dotyczą jedynie spłaty kapitału zobowiązań leasingowych.

28. Przedpłaty, czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz pozostałe należności

Saldo przedpłat, czynnych rozliczeń międzyokresowych oraz pozostałych należności wzrosło z 36,3 PLN na dzień 31 grudnia 2022 roku do 227,8 PLN na dzień 31 grudnia 2023 roku.

Wzrost salda w większości wynika z kwoty 29,5 miliona EUR dotyczącej środków pieniężnych przekazanych na rachunek powierniczy prowadzony w zewnętrznej kancelarii prawnej w celu nabycia zielonych obligacji wyemitowanych przez GTC Aurora Luxembourg S.A. (dalej „obligacje Aurora”). Zarządzanie transakcjami powierzono brokerowi finansowemu. Umowa umożliwiła brokerowi tymczasowe alternatywne inwestycje krótkoterminowe o wysokiej płynności i zwrocie zgodnie z warunkami uzgodnionymi w umowie. Zarządzanie poprzez zaangażowanie agenta depozytowego zapewniło należyte zabezpieczenie wykorzystania środków. Na dzień bilansowy Zarząd dokonał analizy sytuacji finansowej stron transakcji i w rezultacie stwierdził, że nie istnieje istotne ryzyko utraty wartości zainwestowanych środków. Na dzień 31 grudnia 2023 roku nie stwierdzono istotnych strat kredytowych.

Na dzień bilansowy saldo na rachunku powierniczym zostało wycenione według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Różnica pomiędzy wartością godziwą a wartością bilansową jest nieistotna.

W pierwszym kwartale 2024 roku broker odkupił 4.400 obligacji Aurora o wartości nominalnej 4,4 miliona EUR po koszcie 3,9 miliona EUR i przeniósł je do Grupy GTC. Grupa GTC rozpoznała przychód z tytułu wykupu obligacji Aurora w kwocie 0,5 miliona EUR.

Ponadto w dniu 13 marca 2024 roku broker zwrócił Grupie GTC kwotę 12,2 miliona EUR w gotówce, w tym przychody odsetkowe w wysokości 0,4 miliona EUR. Pozostała kwota 13,8 miliona EUR została objęta aneksem przedłużającym dotychczasową umowę na kolejny okres inwestycyjny nieprzekraczający 6 miesięcy.

29. Aktywa przeznaczone do sprzedaży

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

	31 grudnia 2023 roku	31 grudnia 2022 roku
Forest Office Debrecen	-	223,7
Grunt w Rumuni	-	3,2
GTC LCHD Projekt	44,3	-
Grunt w Polsce	14,8	15,3
Razem	59,1	242,2

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 PLN) została zapłacona i transakcja została sfinalizowana.

W dniu 6 grudnia 2023 roku GTC Origine Investments Pltd, spółka w 100% zależna od Spółki, podpisała umowę sprzedaży dotyczącą sprzedaży spółki GTC LCHD Projekt Kft. Cena nabycia wynikająca z Umowy wynosi 13,2 miliona EUR. Jeżeli żadna ze stron nie spełni warunków zamknięcia transakcji do 28 czerwca 2024 roku, transakcja może zostać anulowana.

30. Kapitał i rezerwy

KAPITAŁ PODSTAWOWY

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na 31 grudnia 2022 struktura akcji Spółki przedstawia się następująco:

Liczba akcji	Wartość w PLN	Wartość w EUR
574.255.122	57.425.512	12.919.912

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

W pierwszym kwartale 2022 roku Grupa dokonała reklasyfikacji niezarejestrowanego podwyższenia kapitału zakładowego do kapitału podstawowego w kwocie 8,9 PLN (1,9 miliona EUR) oraz do nadwyżki z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej w kwocie 549,1 PLN (118,4 miliona EUR).

Wszystkie wyżej wymienione akcje dają takie same prawa.

Udziałowcy posiadający na dzień 31 grudnia 2023 roku powyżej 5% akcji Spółki:

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

KAPITAŁ REZERWOWY

Kapitał rezerwowy reprezentuje stratę przypisaną niekontrolującym partnerom Grupy, która powstała w momencie nabycia przez Grupę niekontrolujących udziałów w jednostkach zależnych.

PODZIAŁ ZYSKU ZA 2022 ROK

W dniu 21 czerwca 2023 roku Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy podjęło uchwałę dotyczącą wypłaty dywidendy w kwocie 132,1 PLN (29,7 miliona EUR). Dywidenda została wypłacona we wrześniu 2023 roku.

31. Zysk na jedną akcję

Podstawowy zysk na jedną akcję przedstawiał się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Wynik netto przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej (PLN)	45.500.000	108.934.000
Średnia ważona liczba akcji do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	574.255.122	574.255.122
Podstawowy zysk na jedną akcję (PLN)	0,08	0,19

Zarówno na dzień 31 grudnia 2023 roku jak i na dzień 31 grudnia 2022 roku nie występowały instrumenty potencjalnie rozwadniające.

32. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Transakcje z podmiotami powiązаныmi są zawierane na warunkach rynkowych.

Transakcje i salda z podmiotami powiązаныmi zostały przedstawione poniżej:

W 2023 roku Grupa nabyła aktywa o łącznej wartości 13,1 miliona EUR od spółek powiązanych z udziałowcem większościowym Spółki. Dalsze szczegóły w notce *9 Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym*.

	Rok zakończony 31 grudnia 2023 roku	Rok zakończony 31 grudnia 2022 roku
Transakcja		
Przychody z tytułu wynajmu*	-	13,2
Przychody z tytułu usług obsługi nieruchomości*	-	2,8
Salda		
Należności z tytułu dostaw i usług*	-	9,7
Należności od udziałowców	-	-
Naliczone przychody*	-	1,3
Inne zobowiązania długoterminowe**	2,2	4,7
Zobowiązania inwestycyjne, z tytułu dostaw i usług oraz rezerwy**	3,2	1,6

(*) Przychody z tytułu wynajmu oraz usług w związku z gwarancjami dot. najmu udzielonymi przez sprzedających, spółki powiązane z udziałowcem większościowym Spółki. Całość została zapłacona po dniu bilansowym.

(**) Dotyczy zatrzymanej części ceny zakupu na rzecz sprzedającego, spółki związanej z udziałowcem większościowym Spółki.

Wynagrodzenie Zarządu oraz Rady Nadzorczej GTC S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku wyniosło 21,0 PLN (w tym płatności związane z rozwiązaniem umowy z członkami Zarządu w kwocie 10,7 PLN) oraz dodatkowo w trakcie roku nabyto uprawnienia do 1.250.000 akcji fantomowych.

Wynagrodzenie Zarządu oraz Rady Nadzorczej GTC S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku wyniosło 8,5 PLN (1,8 miliona EUR) oraz dodatkowo w trakcie roku nabyto uprawnienia do 177.000 akcji fantomowych.

Wycena programu opcji na akcję na dzień 31 grudnia 2023 roku była bliska zeru.

33. Zobowiązania inwestycyjne, warunkowe i udzielone gwarancje

ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku, Grupa posiadała zobowiązania związane z przyszłymi pracami budowlanymi w kwocie 455,2 PLN (104,7 miliona EUR) oraz odpowiednio 546 PLN (116,5 miliona EUR). Grupa zakłada, że zobowiązania te będą finansowane z dostępnych środków pieniężnych, bieżących instrumentów finansowania, innych zewnętrznych źródeł oraz przyszłych płatności wynikających z istniejących umów sprzedaży oraz umów sprzedaży, które zostaną zawarte w przyszłości.

GWARANCJE

Grupa nie udzieliła gwarancji na rzecz osób trzecich na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku.

Dodatkowo udzielane są typowe poręczenia przy sprzedaży aktywów, mające na celu gwarancję ukończenia budowy oraz zabezpieczenie kredytów budowlanych (gwarancja przekroczenia kosztów). Ryzyko związane z powyższymi poręczeniami i gwarancjami jest bardzo niskie.

CHORWACJA

W ramach projektu Marlera Golf w Chorwacji, część gruntu jest dzierżawiona od Ministerstwa Turystyki Republiki Chorwacji („Ministerstwo”). Od 2014 roku toczy się postępowanie sądowe. Została zawiązana rezerwa w wysokości 1,4 miliona EUR. W roku 2023 nie zaszły istotne zmiany stanu faktycznego.

34. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym

Na główne instrumenty finansowe Grupy składają się kredyty bankowe, obligacje, instrumenty pochodne, zobowiązania z tytułu dostaw i inne długoterminowe zobowiązania finansowe. Głównym powodem korzystania z powyższych instrumentów finansowych jest finansowanie działań Grupy. Grupa jest w posiadaniu różnych aktywów finansowych, takich jak należności handlowe, udzielone pożyczki, instrumenty pochodne, długoterminowe aktywa finansowe, środki pieniężne i krótkoterminowe depozyty. Aktywa finansowe Grupy wyceniane w zamortyzowanym koszcie obejmują należności handlowe, udzielone pożyczki oraz środki pieniężne i krótkoterminowe depozyty.

Główne ryzyko wynikające z posiadanych przez Grupę instrumentów finansowych związane jest z ryzykiem stopy procentowej, ryzykiem płynności, ryzykiem walutowym i ryzykiem kredytowym.

RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ

Przez ryzyko stopy procentowej rozumie się niebezpieczeństwo, że wartość godziwa lub przyszłe przepływy pieniężne instrumentu finansowego będą się zmieniać ze względu na zmiany rynkowych stóp procentowych. Narażenie Grupy na zmiany stóp procentowych które nie są zabezpieczane za pomocą instrumentów pochodnych związane jest przede wszystkim z długoterminowymi zobowiązaniami Grupy oraz udzielonymi pożyczkami udziałowcowi niekontrolującemu.

Grupa posiada portfel kredytów i pożyczek o stałym i zmiennym oprocentowaniu. Następnie, w celu zarządzania ryzykiem stopy procentowej w sposób efektywny kosztowo, Grupa zawiera transakcje swap stóp procentowych oraz transakcje cap.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku 95% kredytów, obligacji oraz pożyczek Grupy jest zabezpieczonych (na dzień 31 grudnia 2022 roku - 95%).

W 2023 roku zmiana o 150 p.b. stopy Euribor doprowadziłaby do zmiany straty przed opodatkowaniem o 4,5 PLN. W 2022 roku zmiana o 50 p.b. stopy Euribor doprowadziłaby do zmiany straty przed opodatkowaniem o 1,6 PLN.

RYZYKO WALUTOWE

Grupa zawiera także transakcje w walutach innych niż waluty funkcjonalne spółek Grupy. W związku z tym, jednym z elementów polityki rachunkowości zabezpieczeń stosowanych przez Grupę jest zabezpieczanie się przed ryzykiem walutowym poprzez powiązanie waluty wpływów i wypływów oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów do waluty, w jakiej dokonano wydatku.

Kursy walut na dzień 31 grudnia 2023 i 2022 roku były następujące:

	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
PLN / EUR	4,3480	4,6899
HUF/EUR	382,78	400,23

**Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
(w milionach PLN)**

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na wahania kursów walut:

Kurs / procent zmiany	2023				2022			
	PLN/Euro				PLN/Euro			
	4,7828 (+10%)	4,5654 (+5%)	4,1306 (-5%)	3,9132 (-10%)	5,1589 (+10%)	4,9244 (+5%)	4,4554 (-5%)	4,2209 (-10%)
Środki pieniężne i depozyty zablokowane	(11,3)	(5,7)	5,7	11,3	(18,3)	(9,1)	9,1	18,3
Należności z tytułu dostaw i inne należności	(0,9)	(0,4)	0,4	0,9	(1,5)	(0,7)	0,7	1,5
Zobowiązania z tytułu dostaw i inne zobowiązania	5,7	3,0	(3,0)	(5,7)	6,1	3,0	(3,0)	(6,1)
Leasing gruntów	14,3	7,0	(7,0)	(14,3)	14,3	7,1	(7,1)	(14,3)
Razem	7,8	3,9	(3,9)	(7,8)	0,6	0,3	(0,3)	(0,6)

Grupa nie identyfikuje ryzyka walutowego związanego z obligacjami denominowanymi w PLN i HUF ze względu na fakt ich zabezpieczenia przez instrumenty pochodne. Wpływ wahań kursów innych walut oraz wpływ wymienionych walut na inne niż wskazane wyżej pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej jest nieistotny.

Potencjalny wpływ na ryzyko walutowe przy założeniu braku zabezpieczenia obligacji w PLN oraz HUF wygląda następująco:

Procentowa zmiana kursu wymiany	(-10%)	(+10%)
Obligacje w HUF	74,8	(61,7)

RYZYKO KREDYTOWE

Istotą ryzyka kredytowego jest sytuacja, w której jedna ze stron umowy, której przedmiotem jest dany instrument finansowy, nie wywiąże się ze swojego zobowiązania. W celu zarządzania tym ryzykiem Grupa systematycznie dokonuje oceny sytuacji finansowej swoich klientów. Grupa nie spodziewa się sytuacji, w której jeden z jej klientów nie wywiązałby się ze swoich zobowiązań. W Grupie nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego z żadnym pojedynczym kontrahentem lub kontrahentami Grupy, z wyjątkiem emitenta instrumentów dłużnych ujawnionego w nocie 18 oraz banków, w których zdeponowane są środki pieniężne i ekwiwalenty ujawnionych w nocie 23.

Przy zachowaniu zasady ostrożności w stosunku do kwoty należności handlowych oraz pozostałych, które nie są objęte odpisem aktualizującym ani nie są przeterminowane, na dzień bilansowy nie występują żadne przesłanki świadczące o braku możliwości realizacji tych należności. Na dzień bilansowy Grupa nie posiada istotnych spisanych należności.

W odniesieniu do pożyczek udzielonych udziałowcom niekontrolującym, zostały one ocenione jako poziom 1 w trzypięciowym modelu utraty wartości zdefiniowanym w MSSF 9 *Instrumenty finansowe*.

W odniesieniu do ryzyka kredytowego wynikającego z innych aktywów finansowych Spółki, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz zablokowane depozyty, ekspozycja Spółki na ryzyko kredytowe równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

Na dzień bilansowy nie występują materialne aktywa finansowe, które byłyby przeterminowane i na które nie byłby dokonany odpis z tytułu utraty wartości.

RYZYKO PŁYNNOŚCI

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Grupa posiada środki pieniężne i ich ekwiwalenty (według definicji zawartej w MSSF) w kwocie 262,6 PLN (60,4 miliona EUR) oraz zablokowane depozyty otrzymane od najemców w kwocie 67,4 PLN (15,5 miliona EUR). Jak opisano powyżej, Grupa stara się efektywnie zarządzać wszystkimi zobowiązaniami i obecnie analizuje plany finansowania związane z: (i) obsługą finansowania istniejącego portfolio aktywów; (ii) nakładami inwestycyjnymi oraz (iii) budową nieruchomości komercyjnych. Finansowanie odbywać się będzie przez dostępne środki pieniężne, zysk z działalności operacyjnej, sprzedaż aktywów oraz

Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego (w milionach PLN)

refinansowanie. Zarząd uważa, że na bazie bieżących założeń Grupa będzie w stanie regulować wszystkie swoje zobowiązania przez okres co najmniej następujących dwunastu miesięcy.

Poniższe tabele podsumowują termin zapadalności zobowiązań finansowych Grupy opartych na umownych niezdyktowanych płatnościach

na dzień 31 grudnia 2023:

	Na żądanie	Do 3 miesięcy	3 do 12 miesięcy	1 do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz rezerwy	9,1	67,0	51,7	-	-	127,8
Kredyty, pożyczki i obligacje	5,2	38,7	261,3	4.773,7	883,9	5.962,8
Depozyty od najemców	1,7	0,4	9,1	46,5	9,6	67,3
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	4,8	1,7	33,5	323,9	363,9
Instrumenty pochodne	-	-	-	15,2	66,1	81,3
Razem	16,0	110,9	323,8	4.868,9	1.283,5	6.603,1

na dzień 31 grudnia 2022:

	Na żądanie	Do 3 miesięcy	3 do 12 miesięcy	1 do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz rezerwy	1,3	121,7	55,7	-	-	178,7
Kredyty, pożyczki i obligacje	-	31,3	299,1	4.626,3	895,7	5.852,4
Depozyty od najemców	-	1,3	5,7	51,7	-	58,7
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	4,8	1,7	33,5	330,4	370,4
Instrumenty pochodne	-	-	-	-	-	-
Razem	1,3	159,1	362,2	4.711,5	1.226,1	6.460,3

Powyższa tabela w linii *Długoterminowa część kredytów, pożyczek i obligacji* nie zawiera płatności dotyczących wartości rynkowych instrumentów pochodnych. Grupa zabezpiecza w znacznym stopniu ryzyko związane ze zmienną stopą odsetkową za pomocą instrumentów pochodnych. Zarząd zamierza zrefinansować część transz przypadających do spłaty w latach przyszłych.

Wszystkie instrumenty pochodne zapadają w okresie do 1-10 lat od daty bilansowej.

Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu dotyczą głównie płatności za użytkowanie wieczyste przypadające na okres od 33 do 87 lat.

WARTOŚĆ GODZIWA

Na dzień 31 grudnia 2023 roku 80% kredytów bankowych oprocentowanych było przy użyciu zmiennej stopy procentowej (na 31 grudnia 2022 roku 78% kredytów bankowych oprocentowanych było przy użyciu zmiennej stopy procentowej). Jednakże, na dzień 31 grudnia 2023 roku 92% wartości kredytów i pożyczek jest zabezpieczonych za pomocą instrumentów pochodnych (87% na dzień 31 grudnia 2022 roku).

Na dzień 31 grudnia 2023 roku, nie było obligacji oprocentowanych przy użyciu zmiennej stopy procentowej (5% na dzień 31 grudnia 2022 roku). Jednakże, na 31 grudnia 2022 roku wszystkie obligacje były zabezpieczone.

Dalsze informacje odnośnie pożyczek udzielonych oraz otrzymanych od udziałowca niekontrolującego opisano w nocie 25.

W związku z ostatnim, istotnym wzrostem stóp oprocentowania na rynkach, na których działa Grupa, wartość godziwa obligacji w HUF różni się znacząco od ich wartości księgowej. Jest to spowodowane tym, że na dzień

Dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego (w milionach PLN)

31 grudnia 2023 roku obligacje w HUF są oprocentowane stałą stopą procentową do daty zapadalności, niemniej jednak są one zabezpieczone za pomocą międzywalutowego instrumentu SWAP na stopę procentową.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień 31 grudnia 2022 roku wartość rynkowa oraz wartość godziwa obligacji przedstawiała się następująco:

Seria obligacji	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
Obligacje z datą wymagalności w 2023 roku (Polska) (PLGTC0000318) ²⁴	-	148,2
„Zielone obligacje” 2027-2030 (HU0000360102) ²⁵	224,4	211,5
„Zielone obligacje” 2028-2031 (HU0000360284) ²⁵	119,1	99,9
„Zielone obligacje” 2026 (XS2356039268) ²⁶	1.600,5	1.721,2

Wartość godziwa wszystkich pozostałych aktywów/zobowiązań finansowych jest zbliżona do wartości bilansowej.

W odniesieniu do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej szczegóły zostały zaprezentowane w nocie 17.

W odniesieniu do wartości godziwej długoterminowych aktywów finansowych szczegóły zostały zaprezentowane w nocie 18.

HIERARCHIA WARTOŚCI GODZIWEJ

Na 31 grudnia 2023 roku i na dzień 31 grudnia 2022 roku Grupa utrzymywała szereg instrumentów pochodnych wykazywanych w wartości godziwej w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Grupa stosuje poniższą hierarchię dla określania i wykazywania wartości godziwej instrumentów finansowych według metody wyceny:

- Poziom 1: ceny rynkowe (niekorygowane), stosowane na aktywnym rynku dla identycznych aktywów oraz zobowiązań,
- Poziom 2: pozostałe metody, dla których pośrednio bądź bezpośrednio są uwzględniane wszystkie czynniki mające istotny wpływ na wykazywaną wartość godziwą,
- Poziom 3: metody oparte na czynnikach mających istotny wpływ na wykazywaną wartość godziwą, które nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych.

Wycena instrumentów pochodnych traktowana jest jako poziom 2 hierarchii wartości godziwej. W ciągu lat zakończonych 31 grudnia 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1, poziomem 2, a poziomem 3 hierarchii wartości godziwej.

POZOSTAŁE RYZYKO

Pozostałe ryzyka zostały opisane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku.

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest zapewnienie wzrostu operacyjnego i wzrostu w zakresie wartości poprzez ostrożne zarządzanie kapitałem i utrzymywanie bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierają działalność operacyjną Grupy i maksymalizują jej wartość dla akcjonariuszy.

Grupa zarządza strukturą kapitałową i dostosowuje ją do dynamicznych warunków ekonomicznych. Obserwując strukturę kapitału, Grupa podejmuje decyzje na temat polityki dźwigni finansowej, pozyskiwania i spłat pożyczek,

²⁴ Wartość godziwa na poziomie 1 - <https://gpwcatalyst.pl/notowania-obligacji-obligacje-korporacyjne>

²⁵ Wartość godziwa na poziomie 2 wyliczona przy założeniu 15% rynkowej stopy oprocentowania.

²⁶ Wartość godziwa na poziomie 1 - <https://www.boerse-frankfurt.de/bond/xs2356039268-gtc-aurora-luxembourg-s-a-2-25-21-26>

inwestycji lub umorzeniu inwestycji w aktywa, polityki dywidendowej i podwyższania kapitału, jeśli zajdzie taka potrzeba.

W roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2023 roku oraz w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2022 roku nie wprowadzono żadnych zmian do zasad, polityk i procesów zarządzania kapitałem.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, który jest liczony jako stosunek zadłużenia brutto pomniejszonego o środki pieniężne oraz depozyty do wartości inwestycji w nieruchomości. Długoterminową strategią Grupy jest utrzymanie wskaźnika LTV (wskaźnik kredyt do wartości) na poziomie 40%. Na dzień 31 grudnia 2023 roku LTV wynosiło 49,3% (na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosiło 45,6%).

35. Zdarzenia po dacie bilansowej

W lutym 2024 roku, Dorado 1 EOOD, jednostka całkowicie zależna od Spółki, podpisała umowę kredytu bankowego na kwotę 55 milionów EUR z DSK Bank AD oraz OTP Bank PLC z terminem zapadalności w marcu 2029 roku. Cała kwota kredytu została wypłacona.

W pierwszym kwartale 2024 roku broker odkupił 4.400 obligacji Aurora o wartości nominalnej 4,4 miliona EUR po koszcie 3,9 miliona EUR i przeniósł je do Grupy GTC. Grupa GTC rozpoznała przychód z tytułu wykupu obligacji Aurora w kwocie 0,5 miliona EUR.

Ponadto w dniu 13 marca 2024 roku broker zwrócił Grupie GTC kwotę 12,2 miliona EUR w gotówce, w tym przychody odsetkowe w wysokości 0,4 miliona EUR. Pozostała kwota 13,8 miliona EUR została objęta aneksem przedłużającym dotychczasową umowę na kolejny okres inwestycyjny nieprzekraczający 6 miesięcy.

W dniu 18 marca 2024 roku Spółka zawarła z Panią Barbarą Sikora porozumienie w zakresie rozwiązania umowy o pracę. Pani Sikora zrezygnowała z zasiadania w zarządzie GTC ze skutkiem na dzień porozumienia.

36. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji w dniu 23 kwietnia 2024 roku.



Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Globe Trade Centre S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nasza opinia

Naszym zdaniem, załączone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Globe Trade Centre S.A. („Jednostka dominująca”) i jej spółek zależnych (razem „Grupa”) na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych Grupy za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej.

Niniejsza opinia jest spójna z naszym sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu, które wydaliśmy z dniem niniejszego sprawozdania.

Przedmiot naszego badania

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Globe Trade Centre S.A., które zawiera:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2023 r.;

oraz sporządzone za rok obrotowy zakończony tego dnia:

- skonsolidowany rachunek zysków i strat;
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów;
- skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, oraz
- dodatkowe noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego zawierające opis istotnych zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego („KSB”), a także stosownie do postanowień ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach”) a także Rozporządzenia UE nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego („Rozporządzenie UE”). Nasza odpowiedzialność zgodnie z KSB została dalej opisana w sekcji Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k., ul. Polna 11, 00-633 Warszawa, Polska;
T: +48 (22) 746 4000, F: +48 (22) 742 4040, www.pwc.pl

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k. wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, pod numerem KRS 0000750050, NIP 526-021-02-28. Siedzibą Spółki jest Warszawa, ul. Polna 11.

Niezależność

Jesteśmy niezależni od Grupy zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem Etyki Zawodowych Księgowych (w tym Międzynarodowymi Standardami Niezależności) wydanym przez Radę Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do naszego badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Grupy zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach oraz w Rozporządzeniu UE.

Nasze podejście do badania

Podsumowanie



- Istotność ogólna przyjęta do badania została określona na poziomie 102 mln zł, co stanowi 0,9% wartości aktywów razem.
- Przeprowadziliśmy badanie Jednostki dominującej i procedury obejmujące pakiety konsolidacyjne spółek zależnych w 7 krajach.
- W odniesieniu do podmiotów poza Polską procedury badania przeprowadzili także biegli należący do sieci PwC, w oparciu o udzielone instrukcje i pod naszym nadzorem.
- Zakres naszego badania pokrył blisko 100 % przychodów Grupy oraz około 95% sumy aktywów Grupy.
- Wycena nieruchomości inwestycyjnych

Zaprojektowaliśmy nasze badanie ustalając istotność i oceniając ryzyko istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego. W szczególności rozważyliśmy, gdzie Zarząd Jednostki dominującej dokonał subiektywnych osądów; na przykład w odniesieniu do znaczących szacunków księgowych, które wymagały przyjęcia założeń oraz rozważenia wystąpienia przyszłych zdarzeń, które z natury są niepewne. Odnieśliśmy się również do ryzyka obejścia przez Zarząd kontroli wewnętrznej, w tym – wśród innych spraw – rozważyliśmy, czy wystąpiły dowody na stroniczość Zarządu, która stanowiłaby ryzyko istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem.

Dostosowaliśmy zakres naszego badania w celu wykonania wystarczającej pracy umożliwiającej nam wydanie opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jako całości, biorąc pod uwagę strukturę Grupy, procesy księgowe i kontrole oraz branżę, w której działa Grupa.

Istotność

Na zakres naszego badania miał wpływ przyjęty poziom istotności. Badanie zaprojektowane zostało w celu uzyskania racjonalnej pewności, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia. Zniekształcenia mogą powstać na skutek oszustwa lub błędu. Zniekształcenia są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na podstawie naszego zawodowego osądu ustaliliśmy progi ilościowe dla istotności, w tym ogólną istotność w odniesieniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości, którą przedstawiamy poniżej. Progi te, wraz z czynnikami jakościowymi, umożliwiły nam określenie zakresu

naszego badania oraz rodzaj, czas i zasięg procedur badania, a także ocenę wpływu zniekształceń, zarówno indywidualnie, jak i łącznie na skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość.

Ogólna istotność dla Grupy	102 mln zł
Podstawa ustalenia	0,9% wartości aktywów razem
Uzasadnienie przyjętej podstawy	<p>Przyjęliśmy wartość aktywów razem jako podstawę określenia istotności, ponieważ naszym zdaniem wskaźnik ten jest powszechnie używany do oceny działalności Grupy przez użytkowników sprawozdań finansowych oraz jest ogólnie przyjętym miernikiem odniesienia dla branży nieruchomości.</p> <p>Istotność przyjęliśmy na poziomie 0,9%, ponieważ na podstawie naszego profesjonalnego osądu mieści się on w zakresie akceptowalnych progów ilościowych istotności.</p>

Uzgodniliśmy z Komitetem Audytu Jednostki dominującej, że poinformujemy o zidentyfikowanych podczas badania zniekształceniach skonsolidowanego sprawozdania finansowego o wartości większej niż 10,2 mln zł, a także zniekształceniach poniżej tej kwoty, jeżeli w naszej ocenie byłoby to uzasadnione ze względu na czynniki jakościowe.

Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas naszego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu naszej opinii. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

Kluczowa sprawa badania

Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

Saldo nieruchomości inwestycyjnych ujęte na dzień 31 grudnia 2023 r. w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy wynosi 9.884,7 mln zł. W nocy 17 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, Grupa przedstawiła ujawnienia związane z nieruchomościami inwestycyjnymi, w tym także kluczowe założenia przyjęte do wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej.

Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:

- zrozumienie i ocenę procesu przeprowadzania wycen i kontroli w zakresie wycen nieruchomości inwestycyjnych, wraz z oceną kwalifikacji, zakresu i warunków prac oraz obiektywności niezależnych rzeczoznawców;
- ocenę zgodności przyjętych polityk rachunkowości w zakresie nieruchomości inwestycyjnych z odpowiednimi standardami sprawozdawczości finansowej;
- uzgodnienie, na wybranej próbie, wartości nieruchomości inwestycyjnych prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym z otrzymanymi wycenami przygotowanymi przez niezależnych rzeczoznawców;

Grupa posiada portfel nieruchomości inwestycyjnych złożony z gruntów, ukończonych nieruchomości w sektorach biurowym i handlowym, a także nieruchomości w budowie.

Nieruchomości inwestycyjne nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego wyceniane są do wartości godziwej, określanej przy wsparciu ekspertów w zakresie wycen, w tym niezależnych rzeczoznawców. Do ustalenia wartości godziwej nieruchomości niezależni rzeczoznawcy stosują odpowiednie dla danej nieruchomości podejścia, metody i techniki wyceny.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej wiąże się z istnieniem nieodłącznego ryzyka niepewności związanego z dokonywanymi szacunkami na potrzeby wyceny, a także wrażliwością wyników na założenia leżące u podstaw tych wycen. Wartość nieruchomości inwestycyjnych jest zależna od przyjętej metody wyceny oraz przyjętych założeń, m.in. przyjętej stopy dyskonta i kapitalizacji, oczekiwanego dochodu z czynszów, czy też wszelkiego rodzaju mnożników bazujących na subiektywnej ocenie niemierzalnych cech, takich jak lokalizacja nieruchomości.

W 2023 r. Grupa rozpoznała stratę z aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 258,7 mln zł, która została ujęta w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

Mając na uwadze istotność pozycji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy oraz znaczącą niepewność związaną z wyceną nieruchomości inwestycyjnych, uznaliśmy kwestię wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej za kluczową sprawę badania.

- d) dla wybranej próby, sprawdzenie poprawności matematycznej i spójności metodologicznej (z wykorzystaniem wewnętrznych ekspertów PwC w zakresie wycen) wycen nieruchomości dokonywanych przez niezależnych rzeczoznawców;
- e) krytyczną ocenę przyjętych przez Grupę założeń i dokonanych szacunków służących określeniu wartości godziwej; w szczególności zweryfikowaliśmy, na wybranej próbie, następujące elementy wyceny:
 - przyjęte podejście, metody i techniki wyceny, która uzależniona jest od specyfiki danej nieruchomości;
 - w przypadku nieruchomości generujących przychody, przeprowadzono testy szczegółowe w odniesieniu do:
 - założeń dotyczących przychodów: wysokość czynszu jednostkowego, założony poziom pustostanów, założony okres zwolnień czynszowych, przychody ze źródeł innych niż najem powierzchni;
 - założeń dotyczących kosztów: wysokość kosztów utrzymania nieruchomości, przyjęty model rozliczania kosztów z najemcami, sposób ujęcia prowizji agencyjnej;
 - założeń dotyczących stóp kapitalizacji/dyskonta;
 - danych wsadowych, na podstawie których dokonywana jest wycena, m.in. porównano dane do warunków wynikających z umów najmu;
- f) ocenę poprawności i kompletności ujawnień w zakresie wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Grupy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Grupę przepisami prawa i statutem Jednostki dominującej, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uważa za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Grupy, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości”). Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i szacujemy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej;
- wyciągamy wnioski na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, które mogą poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli

dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.
- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i jesteśmy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Komunikujemy się z Komitetem Audytu odnośnie, między innymi, do planowanego zakresu i czasu przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleń badania, w tym wszelkich znaczących słabości kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Składamy Komitetowi Audytu oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz komunikujemy wszystkie powiązania i inne sprawy, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o działaniach podjętych w celu wyeliminowania tych zagrożeń oraz zastosowanych zabezpieczeniach.

Spośród spraw komunikowanych Komitetowi Audytu ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ujawnienia na ich temat lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być komunikowana w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąby korzyści dla interesu publicznego takiego ujawnienia.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Inne informacje

Na inne informacje składa się:

- sprawozdanie z działalności Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 r. („Sprawozdanie z działalności”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego, które jest wyodrębnioną częścią tego Sprawozdania z działalności,
- inne dokumenty składające się na Raport Roczny za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 r. („Skonsolidowany Raport roczny”),

(razem „Inne informacje”).

Inne informacje nie obejmują skonsolidowanego sprawozdania finansowego i sprawozdania biegłego rewidenta na jego temat.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Innych informacji zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Grupy wraz z wyodrębnionymi częściami spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Innych informacji.

W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem wynikającym z KSB jest przeczytanie Innych informacji, i czyniąc to, rozważenie czy są one istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, z naszą wiedzą uzyskaną w trakcie badania lub w inny sposób wydają się być istotnie zniekształcone. Jeżeli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenie Innych informacji, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy Sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto jesteśmy zobowiązani do wydania opinii, czy Grupa w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje.

Oświadczenie na temat Innych informacji

Oświadczamy, że w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Grupy oraz pozostałych Innych Informacjach istotnych zniekształceń.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej pracy w trakcie badania, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Grupy:

- zostało sporządzone zgodnie z wymogami art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz paragrafu 71 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 („Rozporządzenie o informacjach bieżących”);
- jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Opinia o oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Grupa zawarła informacje określone w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 Rozporządzenia o informacjach bieżących. Ponadto, naszym zdaniem, informacje wskazane w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 lit. c-f, h oraz i tego Rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia o zgodności oznakowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego z wymogami Jednolitego Europejskiego Formatu Elektronicznego („ESEF”)

W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostaliśmy zaangażowani przez Zarząd Jednostki dominującej w ramach umowy o badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego do przeprowadzenia usługi atestacyjnej dającej racjonalną pewność w celu wyrażenia opinii czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy na dzień i za rok zakończony 31 grudnia 2023 r. sporządzone w jednolitym elektronicznym formacie raportowania zawarte w pliku o nazwie GTC-2023-12-31-pl.zip („skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF”) zostało oznakowane zgodnie z wymogami określonymi w artykule 4 Rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) nr 2019/815 z dnia 17 grudnia 2018 r. uzupełniającego Dyrektywę 2004/109/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania („Rozporządzenie ESEF”).

Opis przedmiotu zlecenia i mające zastosowanie kryteria

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało sporządzone przez Zarząd Jednostki dominującej w celu spełnienia wymogów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania oraz oznakowania, które są określone w Rozporządzeniu ESEF.

Przedmiotem naszej usługi atestacyjnej jest zgodność skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF z wymogami Rozporządzenia ESEF, a wymogi tam określone stanowią, naszym zdaniem, odpowiednie kryteria do sformułowania przez nas opinii.

Odpowiedzialność Zarządu Jednostki dominującej i Rady Nadzorczej

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF zgodnie z wymogami technicznymi dotyczącymi specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania, które są określone w Rozporządzeniu ESEF. Odpowiedzialność ta obejmuje wybór i zastosowanie odpowiednich znaczników XBRL przy użyciu taksonomii określonej w Rozporządzeniu ESEF. Odpowiedzialność Zarządu obejmuje również zaprojektowanie, wdrożenie i utrzymanie systemu kontroli wewnętrznej zapewniającej sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF wolnego od istotnych niezgodności z wymogami Rozporządzenia ESEF oraz jego oznakowanie zgodnie z tymi wymogami.

Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, obejmującej również sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z formatem wynikającym z przepisów prawa.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Naszym celem było wyrażenie opinii, na podstawie przeprowadzonej usługi atestacyjnej dającej racjonalną pewność, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało oznakowane, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami Rozporządzenia ESEF.

Naszą usługę wykonaliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Usług Atestacyjnych Innych niż Badanie i Przegląd 3001pl - badanie sprawozdań finansowych sporządzonych w jednolitym elektronicznym formacie raportowania ("KSUA 3001pl") oraz gdzie jest to stosowne z Krajowym Standardem Usług Atestacyjnych Innych niż Badanie i Przegląd 3000 (Z) w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Atestacyjnych 3000 (zmienionego) - „Usługi atestacyjne inne niż badania i przeglądy historycznych informacji finansowych” wydanym przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSUA 3000 (Z)"). Standardy te nakładają na nas obowiązek przestrzegania wymogów etycznych, planowania i wykonywania procedur w celu uzyskania racjonalnej pewności, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało oznakowane, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z określonymi kryteriami.

Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że usługa przeprowadzona zgodnie z KSUA 3001pl oraz gdzie stosowne z KSUA 3000 (Z) zawsze wykryje istotne zniekształcenie (istotną niezgodność z wymogami).

Wybór procedur zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od jego oszacowania ryzyka wystąpienia istotnych zniekształceń spowodowanych oszustwem lub błędem. Przeprowadzając oszacowanie tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF oraz jego oznakowaniem, w celu zaplanowania stosownych procedur, które mają zapewnić biegłemu rewidentowi wystarczające i odpowiednie do okoliczności dowody. Ocena funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej nie została przeprowadzona w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności jej działania.

Wymogi zarządzania jakością i etyczne

Stosujemy postanowienia Krajowego Standardu Kontroli Jakości 1 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Zarządzania Jakością (PL) 1 - „Zarządzanie jakością dla firm wykonujących badania lub przeglądy sprawozdań finansowych lub zlecenia innych usług atestacyjnych lub pokrewnych” opracowanego przez Radę Międzynarodowych Standardów Badania i Usług Atestacyjnych i przyjętego uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego. Standard ten wymaga od nas zaprojektowania, wdrożenia i działania systemu zarządzania jakością, w tym polityk i procedur dotyczących zgodności z

wymogami etycznymi, standardami zawodowymi oraz obowiązującymi przepisami prawa i wymogami regulacyjnymi.

Przestrzegamy wymogów niezależności i innych wymogów etycznych Międzynarodowego Kodeksu Etyki Zawodowych Księgowych (w tym Międzynarodowych Standardów Niezależności) wydanego przez Radę Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych i przyjętego uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów, który jest oparty na podstawowych zasadach uczciwości, obiektywizmu, zawodowych kompetencji i należytej staranności, poufności i profesjonalnego postępowania.

Podsumowanie wykonanej pracy

Zaplanowane i przeprowadzone przez nas procedury miały na celu uzyskanie racjonalnej pewności, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało oznakowane, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z obowiązującymi wymogami. Nasze procedury obejmowały między innymi:

- uzyskanie zrozumienia procesu sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF obejmującego proces wyboru i zastosowania przez Grupę znaczników XBRL i zapewniania zgodności z Rozporządzeniem ESEF, w tym zrozumienie mechanizmów systemu kontroli wewnętrznej związanych z tym procesem;
- uzgodnienie, na wybranej próbie, oznakowanych informacji zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w formacie ESEF do zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- ocenę spełnienia standardów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania, w tym zastosowania formatu XHTML przy użyciu specjalistycznego narzędzia informatycznego;
- ocenę kompletności oznakowania informacji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w formacie ESEF znacznikami XBRL;
- ocenę czy znaczniki XBRL z taksonomii określonej w Rozporządzeniu ESEF zostały odpowiednio zastosowane oraz, czy odpowiednio użyto rozszerzeń taksonomii w sytuacjach, gdy w podstawowej taksonomii określonej w Rozporządzeniu ESEF nie zidentyfikowano odpowiednich elementów;
- ocenę prawidłowości zakotwiczenia zastosowanych rozszerzeń taksonomii w podstawowej taksonomii określonej w Rozporządzeniu ESEF.

Uważamy, że uzyskane przez nas dowody są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę naszej opinii.

Opinia

Naszym zdaniem, na podstawie przeprowadzonych procedur, skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało oznakowane, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami Rozporządzenia ESEF.

Oświadczenie na temat świadczenia usług niebędących badaniem sprawozdania finansowego

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Jednostki dominującej są zgodne z prawem i przepisami obowiązującymi w Polsce oraz że nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zakazane na mocy art. 5 ust.1 Rozporządzenia UE oraz art. 136 Ustawy o biegłych rewidentach.

Usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Jednostki dominującej w badanym okresie zostały wymienione w sprawozdaniu z działalności Grupy w punkcie 16.

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani po raz pierwszy do badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy uchwałą Rady Nadzorczej Jednostki dominującej z dnia 9 lutego 2022 r. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2022 r., to jest przez 2 kolejne lata.



Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie w imieniu PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k., spółki wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 144, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Piotr Wyszogrodzki.

Piotr Wyszogrodzki
Kluczowy Biegły Rewident
Numer w rejestrze: 90091

Warszawa, 23 kwietnia 2024 r.